

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६

- उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) खालील सूचनेसह कलम १५४(१) खालील निदेश.
- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली - २०३४ मधील विनियम ३३(७) मधील प्रस्तावित फेरबदलाबाबत.

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

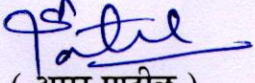
मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२,

क्रमांक :- टिपीबी-४३२२/४२८/प्र.क्र.८२/२०२२/नवि-११

दिनांक :- ६ मार्च, २०२४

शासन निर्णय : सोबतची सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या साधारण राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.


(अमर पाटील)

अवर सचिव महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

१. मा. राज्यपाल यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा. मुख्यमंत्री महोदय यांचे अप्पर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. उप मुख्यमंत्री तथा गृह मंत्री महोदय यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा. उप मुख्यमंत्री तथा वित्त व नियोजन मंत्री महोदय यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई
५. मा. विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद / विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय.
६. मा. उपसभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
७. मा. उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
८. मा. प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रति,

✓ (१) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.

(२) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

(३) व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, चर्नीरोड, मुंबई.

(त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची सूचना महाराष्ट्र शासनाचे साधारण राजपत्रात भाग-१ मध्ये प्रसिध्द करून त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती नगर विकास विभाग (नवि-११), मंत्रालय, मुंबई, आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई, संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे व उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांना पाठविण्यात याव्यात.)

(४) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई, इन्साइटमेंट, महापालिका मार्ग, मुंबई- ४००००१.

२/- सदर सूचना शासनाच्या दिनांक १३.९.२०१० रोजीच्या परिपत्रकातील निदेशानुसार व खालीलप्रमाणे जाहिरात म्हणून प्रसिध्द करून घेणेबाबत सत्वर कार्यवाही करावी.

१)	जाहिरात देणा-या कार्यालयाचे नांव	नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई- ३२.
२)	जाहिरात कोणत्या दिनांकास द्यावयाची आहे	तात्काळ

३)	प्रसिध्दीचे स्वरुप	स्थानिक
४)	कोणत्या जिल्हयामध्ये	बृहन्मुंबई महागनरपालिका क्षेत्रामध्ये
५)	किती वृत्तपत्रात	एक मराठी व एक इंग्रजी वृत्तपत्रात
६)	वृत्तपत्राचे नांव	सर्वाधिक खपाच्या वृत्तपत्रात
७)	किती वेळा	एकदा
८)	जाहिरात खर्चाचे देयक कोणत्या अधिका-याकडे पाठवावयाचे त्या कार्यालयाचे नांव व संपूर्ण पत्ता	आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका.

(५) कक्ष अधिकारी, कार्यासन नवि-२९, यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची सूचना विभागाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावी.

(६) निवड नस्ती (नवि-११)

[Handwritten signature]

Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966.

- Notice under section 37 (1AA) read with directions u/s 154 of the said Act.
- Proposed modification in Regulation 33(7) of Development Control and Promotion Regulations -2034 for Greater Mumbai.

**GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
Urban Development Department,
Mantralaya, Mumbai 400 032.
Dated :- 6th March, 2024**

NOTICE

No.TPB-4322/428/CR- 82/2022/UD-11

Whereas, the Municipal Corporation of Greater Mumbai is the Planning Authority for the area within its jurisdiction (hereinafter referred to as "the said Corporation") as per the provision of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act").

Whereas, in exercise of the powers conferred by sub Section (1) of Section 31 of the said Act, the State Government vide Notification No. TPB-4317/629/CR-118/2017/DP/UD-11, Dt. 08/05/2018 (hereinafter referred to as "the said Notification") has accorded sanction to the Draft Development Plan-2034 of Greater Mumbai along with the Development Control and Promotion Regulations -2034 for Greater Mumbai (hereinafter referred to as "the said Regulations") with modifications shown in SCHEDULE-A appended to the said Notification excluding the substantial modifications as shown in SCHEDULE-B appended to the said Notification. And whereas, Government has issued corrigendum of even number dt. 22nd June, 2018; And whereas, thereafter Government has issued a Corrigendum and Addendum of even number dt. 29th June, 2018 to the said Notification, which is published in Government Gazette dt. 30th June, 2018; And whereas, the said Regulations have come into force from 1/09/2018;

And whereas, the Government of Maharashtra vide Notification dt. 21/09/2018 has sanctioned EP-1 to EP-168 (Excluding certain EP and provisions which were kept in abeyance) in the said Regulation;

And whereas, the Government of Maharashtra vide Notification dt. 12/11/2018 has issued corrigendum in respect of some typographical errors and mistakes and also to clarify and co-relate certain provisions of said Regulations for its proper interpretation;

And Whereas, Regulation 33(7) of the said Regulations provides for reconstruction or redevelopment of old buildings belonging to the said Corporation and Regulation 33(18) of the said Regulations provides for development of Multi- Storey Parking Lots (PPL); And Whereas, the provision of Sub-Clause VII of the Regulation 33(18) of the said Regulations stipulates about, the total permissible FSI including the incentive FSI under Regulation 33(18) depending upon the plot area;

And whereas, in exercise of the powers conferred by sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act, Government in Urban Development Department has issued a notice of even number dated 27/09/2023 (hereinafter referred to as "the said Notice") along with directives under Section 154(1) of the said Act in respect of the proposed modification in Sub Clause-VII of Regulation 33(18) of the said Regulations as specifically described in the Schedule attached thereto (hereinafter referred to as "the said Proposed provision");



And whereas, Government in Urban Development Department has received a letter from M/S National Real Estate Development Council (NAREDCO) wherein it is stated that there are some ambiguities in the said Proposed Provision and has requested Government to issue a corrigendum to the said Notice to rectify the errors for effective implementation of the same;

And whereas, the said Corporation vide letter dated 12/01/2024 has submitted a report to Government on request of the applicant wherein it is stated that for unambiguous interpretation of the said Proposed Provision and for effective implementation of the same by the said Corporation while approval of the development proposals, it would be appropriate to place the said Proposed Provision with some changes in Regulation 33(7) instead of Regulation 33(18) by adding new clause 23 under Regulation 33(7) of the said Regulations;

And whereas, considering the said request and the report of the said Corporation, the Government in Urban Development Department is of the opinion that in the public interest, it is expedient to modify the said Regulations by adding new Clause 23 under Regulation 33(7) of the said Regulations as specifically described in the Schedule attached herewith (hereinafter referred to as "the Proposed Modification"); And whereas, earlier directives under section 154(1) given by the Government in respect of the said Notice are needed to be withdrawn;

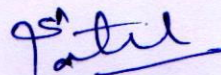
Now, therefore, after considering the above facts and circumstances and in exercise of the powers conferred by sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act; and of all other powers enabling it in this behalf, Government hereby publishes a Notice for inviting objections/ suggestions from any persons with respect to the Proposed Modification, as required by clause (a) of sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act, for information of all persons likely to be affected thereby. The Government is further pleased to inform that any objections/ suggestions in respect of the Proposed Modification mentioned in the Schedule attached herewith may be forwarded, before the expiry of one month from the date of publication of this Notice in the Maharashtra Government Gazette, (hereinafter referred to as "the said period") to the Deputy Director of Town Planning., Greater Mumbai, having his office at ENSA Hutments, E-Block, Azad Maidan, Mahapalika Marg, Mumbai 400 001. Any objections / suggestions, which may be received within the said period will be dealt with in accordance with the provisions of sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act by the Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai, who is hereby authorised under Section 162(1) of the said Act as an "officer" on the behalf of Government to hear objections / suggestions which are received and say of the said Corporation, as the case may be and submit his report to the Government;

Further, the Government hereby issues directives under Section 154(1) of the said Act that, pending sanction to the Proposed Modification under clause (C) of Section 37(1AA) of the said Act by the Government, the Proposed Modification shall come into force forthwith. Further, the Government hereby withdraws directives given in respect of the said Notice dated 27/09/2023 under Section 154(1) of the said Act.

This Notice under sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act shall also be available on the Govt. of Maharashtra website : www.maharashtra.gov.in (Acts/Rules)

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,




(Amar Patil)

Under Secretary to Government.

SCHEDULE

Accompaniment to the Government in Urban Development Department's Notice No. No.TPB-4322 /428/CR- 82/2022/UD-11, dated – 06th March , 2024.

New Clause 23 is to be inserted under Regulation 33(7) of DCPR-2034 as follows:-

(23) Notwithstanding anything contained in any of the provision of this regulation and / or sub regulation VII of Regulation 33(18), in cases of the proposals for redevelopment on Municipal Owned / Tenanted / Leasehold plots under this regulation with combination of Regulation 33(18), the additional 1.0 FSI shall be allowed over and above the maximum permissible FSI as mentioned in sub regulation VII of Regulation 33(18) on payment of premium at the rate of 10% of the rate of land as per ASR of the year in which the said FSI is permitted, subject to maximum FSI of 5.0.

Provided that this provision is applicable only for the proposals:

- i. Wherein the Commencement Certificate is obtained within the period of 5 years from the date this notification.
- ii. Where minimum 1.0 incentive FSI is permissible against BUA of PPL as per sub regulation VII of Regulation 33(18).



(Amar Patil)

Under Secretary to Government

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६

- उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) खालील सूचनेसह कलम १५४(१) खालील निदेश.
- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली - २०३४ मधील विनियम ३३(७) मधील प्रस्तावित फेरबदलाबाबत.

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०२१,

दिनांक :- ६ मार्च, २०२४

सूचना

क्र. टिपीबी-४३२२/४२८/प्र.क्र.८२/२०२२/नवि-११

ज्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करणेत आलेला आहे.) च्या तरतुदीनुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिका त्यांचे अधिकार क्षेत्राकरीता (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करणेत आलेला आहे.) नियोजन प्राधिकरण आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१, पोट-कलम (१) अन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करून राज्य शासनाने अधिसूचना क्र.टिपीबी-४३१७/६२९/प्र.क्र.११८/२०१७/वि.यो./नवि-११, दि.८/०५/२०१८ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिसूचना" असा करणेत आलेला आहे) द्वारे बृहन्मुंबई प्रारूप विकास योजना-२०३४ सह विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ (यापुढे याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" असा करणेत आलेला आहे) ला उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-ब मध्ये दर्शविलेले सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल (ई.पी.) वगळून उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-अ मध्ये दर्शविलेल्या सुधारणेसह मंजूरी दिली आहे. आणि ज्याअर्थी शासनाने उक्त अधिसूचनेस सम क्रमांकाचे शुध्दीपत्रक दि.२२ जून २०१८ रोजी निर्गमित केले आहे; आणि ज्याअर्थी, त्यानंतर उक्त अधिसूचनेस शासनाने समक्रमांकाचे शुध्दीपत्रक व पुरकपत्र दि. २९ जून, २०१८ रोजी पारित केले असून सदर शुध्दीपत्रक व पुरकपत्र महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात दि. ३० जून, २०१८ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली दि.१/०९/२०१८ पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने दि. २१/०९/२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमावलीमधील सारभूत स्वरूपाचे बदल ईपी-१ ते ईपी-१६८ ला (ठराविक ईपी व निर्णयार्थ प्रलंबित ठेवलेल्या ठराविक तरतुदी वगळून) मंजूरी प्रदान केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त मंजूरीच्या अधिसूचनेत आणि मंजूर तरतुदीमध्ये टंकलेखनाच्या त्रुटी व चुका तसेच उक्त नियमावलीमधील काही तरतुदींच्या अर्थबोधाची स्पष्टता करून सुसंगती आणणे या करिता शासनाने दि.१२/११/२०१८ रोजी शुध्दीपत्रक निर्गमित केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(७) मध्ये उक्त महापालिकेच्या मालकीचे जुन्या इमारतींचा विकास/पुनर्विकास करणेबाबत तरतूद आहे व विनियम ३३(१८) मध्ये बहुमजली सार्वजनिक वाहनतळे विकसित करण्यासंदर्भात तरतूद आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(१८) चे



उपखंड-VII मध्ये भूखंडाचे क्षेत्रफळानिहाय विनियम ३३(१८) अंतर्गत प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांकासह एकूण परवानगीयोग्य चटईक्षेत्र निर्देशांकाबाबत तरतूद आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ च्या पोट कलम (१कक) अन्वये प्राप्त अधिकारानुसार शासन नगर विकास विभागाने समक्रमांकाची दि.२७/०९/२०२३ रोजीची सूचना (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त सूचना" असा करणेत आलेला आहे.) व त्यासह उक्त अधिनियमाचे कलम १५४ अन्वये निदेश त्यासोबत जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये विशिष्टपणे दर्शविल्यानुसार उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(१८) चे उपखंड-VII मध्ये फेरबदल करण्यासंदर्भात निर्गमित केले आहेत (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त प्रस्तावित तरतूद" असा करणेत आलेला आहे.);

आणि ज्याअर्थी, मे. नॅशनल रिअल इस्टेट डेव्हलपमेंट काउंसिल (NAREDCO) यांचेकडील दि.११/०१/२०२४ रोजीचे पत्र शासन नगर विकास विभागास प्राप्त झाले असून त्यामध्ये, उक्त प्रस्तावित तरतूदीमध्ये काही संदिग्धता असल्याचे नमूद असून, उक्त सूचनेतील त्रुट्या दुरुस्त करण्यासाठी व उक्त प्रस्तावित तरतूदीचे प्रभावी अंमलबजावणी होणेकरीता उक्त सूचनेस शुद्धीपत्रक निर्गमित करणेबाबत शासन नगर विकास विभागास विनंती करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेने दि.१२/०१/२०२४ रोजीचे पत्राद्वारे अर्जदार यांचे विनंतीचे अनुषंगाने महापालिकेचा अहवाल शासन नगर विकास विभागास सादर केला असून त्यामध्ये, उक्त प्रस्तावित तरतूदीचे स्पष्टपणे अर्थबोध होण्याकरीता व उक्त महानगरपालिकेतर्फे विकास परवानगी प्रस्तावांना मंजूरी देताना उक्त प्रस्तावित तरतूदीची प्रभावी अंमलबजावणी होण्याकरीता, उक्त प्रस्तावित तरतूद काही सुधारणांसह उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(१८) ऐवजी विनियम ३३(७) मध्ये विनियम ३३(७) अंतर्गत नवीन खंड २३ द्वारे अंतर्भूत करणे जास्त योग्य राहिल, असे नमूद केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विनंती व उक्त महानगरपालिकेचे अभिप्राय विचारात घेता, सोबत जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये दर्शविल्यानुसार विनियम ३३(७) अंतर्गत नवीन खंड २३ अंतर्भूत करणेबाबत उक्त नियमावलीमध्ये फेरबदल करणे सार्वजनिक हिताचे दृष्टीने आवश्यक आहे, अशी शासन नगर विकास विभागाची खात्री झाली आहे. (यापुढे याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करणेत आलेला आहे); आणि ज्याअर्थी, उक्त सूचनेचे अनुषंगाने शासनाने उक्त अधिनियमाचे कलम १५४(१) अन्वये दिलेले निदेश मागे घेणे आवश्यक आहे;

आणि त्याअर्थी, उपरोक्त परिस्थिती आणि वस्तुस्थिती विचारात घेता आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट कलम (१कक) अन्वये प्राप्त अधिकार आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून, शासन याद्वारे प्रस्तावित फेरबदलाविषयी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७, पोट कलम (१कक) चे खंड(क) नुसार कोणत्याही व्यक्तीकडून हरकती / सूचना मागविण्यासाठी तसेच संभाव्य बाधित होणाऱ्या व्यक्तींच्या माहितीसाठी सदर सूचना प्रसिध्द करित आहे. शासनाकडून असेही कळविणेत येत आहे की, खालील परिशिष्टात नमूद प्रस्तावित फेरबदलाविषयी कोणत्याही हरकती/ सूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्रात सदर सूचना प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांचेकडे इन्सा हटमेंट्स, ई-ब्लॉक, आझाद मैदान, महापालिका मार्ग, मुंबई ४००००१ या कार्यालयाचे पत्त्यावर पाठविण्यात याव्यात. सदर प्राप्त हरकती / सूचनांवर सुनावणी देवून तसेच लागू असेल त्याप्रमाणे उक्त महानगरपालिकेचे म्हणणे घेवून त्यावरील अहवाल शासनास सादर करण्यासाठी उक्त अधिनियमाच्या कलम १६२(१) अन्वये



Handwritten signature in blue ink.

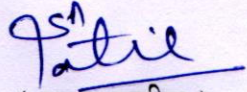
उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांना शासनाचे वतीने “अधिकारी” म्हणून प्राधिकृत करण्यात येत असून त्यांच्याकडे सदरच्या कालावधीत प्राप्त होणा-या हरकती/सूचना यावर उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट कलम (१कक) अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल;

शासन याद्वारे उक्त अधिनियमाचे कलम १५४(१) अन्वये निर्देश देत आहे की, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) चे उपकलम (ग) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलास शासन मान्यता प्रलंबित असेपर्यंत प्रस्तावित फेरबदल लगोलग अंमलात येईल. तसेच, शासन याद्वारे शासनाकडील उक्त सूचना दि.२७/०९/२०२३ संदर्भातील उक्त अधिनियमाचे कलम १५४(१) अन्वयेचे निर्देश मागे घेत आहे.

उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये सदर फेरबदलाची सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदा /नियम) या वेबसाईटवर देखील प्रसिध्द करण्यात यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.




(अमर पाटील)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

परिशिष्ट

(शासन नगर विकास विभागाकडील सूचना क्र. टिपीबी ४३२२/४२८/प्र.क्र. ८२/२०२२/नवि-११, दिनांक - ०६ मार्च, २०२४ सोबतचे परिशिष्ट)

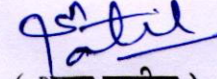
New Clause 23 is to be inserted under Regulation 33(7) of DCPR-2034 as follows:-

(23) Notwithstanding anything contained in any of the provision of this regulation and / or sub regulation VII of Regulation 33(18), in cases of the proposals for redevelopment on Municipal Owned / Tenanted / Leasehold plots under this regulation with combination of Regulation 33(18), the additional 1.0 FSI shall be allowed over and above the maximum permissible FSI as mentioned in sub regulation VII of Regulation 33(18) on payment of premium at the rate of 10% of the rate of land as per ASR of the year in which the said FSI is permitted, subject to maximum FSI of 5.0.

Provided that this provision is applicable only for the proposals:

- i. Wherein the Commencement Certificate is obtained within the period of 5 years from the date this notification.
- ii. Where minimum 1.0 incentive FSI is permissible against BUA of PPL as per sub regulation VII of Regulation 33(18).




(अमर पाटील)

अवर सचिव महाराष्ट्र शासन