महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६

- उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) खालील सूचना.
- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील विनियम १४(ए) मधील प्रस्तावित फेरबदलाबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
क्रमांक :- टिपीबी-४३२३/११९/प्र.क्र.१६/२०२४/नवि-११
मंत्रालय, मुंबई :४०० ०३२,
दिनांक :- २३ फेब्रुवारी, २०२४.

शासन निर्णय : सोबतची अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या असाधारण राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(निर्मलकुमार चौधरी)
उपसचिव, 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.
(२) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
(३) व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, चर्नीरोड, मुंबई.

(त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची सूचना महाराष्ट्र शासनाचे असाधारण राजपत्रात भाग-१ मध्ये प्रसिध्द करुन 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, इन्साहटमेंट, महापालिका मार्ग, मुंबई- ४००००१.

२/- सदर सूचना शासनाच्या दिनांक १३.९.२०१० रोजीच्या परिपत्रकातील निदेशानुसार व खालीलप्रमाणे जाहिरात म्हणून प्रसिध्द करुन 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, बृहनमुंबई महानगरपालिका.

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

(६) निवड नस्ती (नवि-११)

Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966.

- Notice under section 37 (1AA) of the said Act.
- Proposed modification to Regulation 14(A) of Development Control and Promotion Regulations -2034 for Greater Mumbai.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
Urban Development Department,
Mantralaya, Mumbai 400 032.
Dated :- 23rd February, 2024

NOTICE

No.TPB-4324/119/CR- 16/2024/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 14(A) of the said Regulations stipulates about amenity area to be provided in case of development of land admeasuring 4000 sq. m and more; And Whereas, the provision of Sub-Clause (i) & (ii) of the Regulation 14(A) of the said Regulations stipulates that, development of plots with area 4,000 sq. m and more and up to 10,000 sq. m shall require handing over 5% of plot area to MCGM as POS and developments of plot with area exceeding 10,000 sq.m. shall require handing over of 500 sq. m plus10% of plot area in excess of 10000 sq. m to MCGM as amenity. 50% of such amenity shall be used exclusively for POS and the balance 50% shall be used for provision of such amenities as education, health, social and other amenities as approved with

the special permission of the Commissioner; and whereas, Sub-Clause(iii) (c) of Regulation 14(A) of the said Regulations stipulates that such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot;

And Whereas, Government in Urban Development Department has received a letter dtd.08/01/2024 from M/S. CREDAI-MCHI wherein it is stated that *"while approving the plans, the land in respect of the AOS is deducted from the plot area without granting FSI and/or compensation for such land deducted. It is submitted that the MCGM does not even give the benefit of Regulation 17 (Accommodation Reservation) which allows the owner to avail the full potential of FSI on the lands handed over to the MCGM as deemed reservations."* and has requested government to give clarification on deduction of Amenity Open Space under Regulation 14(A); and whereas, the said Corporation vide its letter dated 31/01/2024 has submitted a report on request of the applicant and has requested Government to give appropriate directions for the same;

And whereas, considering the 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 Regulation 14(A) of the said Regulations, as specifically described in the Schedule attached herewith (hereinafter referred to as "the Proposed Modification");

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;

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,

नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई - 32. सत्यमेव जयते

(Amar Patil)
Under Secretary to Government.

SCHEDULE

Accompaniment to the Government in Urban Development Department's Notice No. No.TPB-4324 /119/CR- 16/2024/UD-11, dated – 23rd February, 2024.

Regulation No. of DCPR-2034	Existing provision	Proposed provision
A new proviso to be inserted in Sub-Clause (iii)(c) of Regulation 14(A)	(iii)(c) Such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.	(iii)(c) Such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot. **However, area of such amenity required to be handed over to BMC as per (ii) above and which is proposed by BMC to be exclusively used for POS shall not be deducted from plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.** **Note:-** ***Area of Amenity so considered in FSI calculation, shall not be considered for deciding compensation in the form of TDR.***

नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-32.

Patil

(Amar Patil)
Under Secretary to Government.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६

- उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) खालील सूचना
- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली -२०३४ मधील विनियम १४(ए) मधील प्रस्तावित फेरबदलाबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई :४०० ०३२,
दिनांक :- २३ फ़ेब्रुवारी, २०२४

सूचना

क्र. टिपीबी-४३२४/११९/प्र.क्र.१६/२०२४/नवि-११

ज्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करणेत आलेला आहे.) च्या तरतुदींनुसार 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 करुन 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 प्रारुप 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 स्वरुपाचे फेरबदल (ई.पी.) वगळून उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-अे 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 स्वरुपाचे 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 तरतूदीमध्ये टंकलेखनाच्या त्रुटी व चुका तसेच उक्त नियमावलीमधील काही तरतूदींच्या अर्थबोधाची स्पष्टता करुन सुसंगती आणणे या करिता शासनाने दि.१२/११/२०१८ रोजी शुध्दीपत्रक निर्गमित केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम १४(ए) मध्ये ४००० चौ.मी. व त्यापेक्षा जास्त क्षेत्राचे जमिनींचे विकासामध्ये सोडावयाचे सुविधा क्षेत्रासंदर्भात तरतूदी आहेत; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम १४(A) मधील उप खंड (i) व (ii) चे तरतुदीनुसार ४,००० चौ.मी. ते १०,००० चौ.मी. क्षेत्राचे जमिनीचा विकास करताना ५% क्षेत्र सुविधा भूखंड म्हणून महापालिकेस हस्तांतरीत करणेबाबत तसेच १०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्राकरीता ५०० चौ.मी.+ १०००० चौ.मी. क्षेत्राचे वर भरणाऱ्या क्षेत्राचे १०% इतके क्षेत्र सुविधा भूखंड म्हणून महापालिकेस हस्तांतरीत करण्याबाबत तरतुद आहे. सदर सुविधा क्षेत्रापैकी ५०% क्षेत्र केवळ मोकळया स्वरुपाचे वापराकरीता (POS) ठेवावयाचे असून उर्वरित ५०% सुविधा क्षेत्र आयुक्त,

बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांच्या विशेष परवानगीने शैक्षणिक, वैद्यकिय, सामाजिक किंवा इतर बांधिव स्वरुपाचे सुविधेकरीता वापरता येणे शक्य आहे.आणि ज्याअर्थी, विनियम १४(A) मधील उप खंड (iii)(c) मध्ये सुविधा भूखंडाचे क्षेत्र उर्वरित भूखंडावरील परवानगीयोग्य क्षेत्राच्या गणनेमध्ये विचारात न घेण्याबाबत तरतूद आहे;

आणि ज्याअर्थी, मे. क्रेडाई- एमसीएचआय यांचेकडील दि.०८/०१/२०२४ रोजीचे पत्र शासन नगर विकास विभागास प्राप्त झाले असून सदर पत्रात *"नकाशे मंजूर करताना* ॲमेनिटी ओपन स्पेस चे *क्षेत्राची त्याक्षेत्राकरीता चटई क्षेत्र निर्देशांक किंवा त्या स्वरूपातील मोबदला न देता भूखंडाचे एकूण क्षेत्रातून वजावट करण्यात येते. येथे नमूद करण्यात येते की, महापालिका सुविधा भूखंडाचे क्षेत्राकरीता विनियम १७ नुसार समावेशक आरक्षणाचे माध्यमातून विकास करण्याचा लाभ दिला जात नाही ज्यामध्ये मानीव आरक्षणे म्हणून महापालिकेस हस्तांतरीत करावयाच्या क्षेत्राचे च.क्षे.नि.ची पुर्ण क्षमता जमिनमालकास वापरता येते"*, असे नमूद केले आहे व विनियम १४(ए) नुसार ॲमेनिटी ओपन स्पेस चे क्षेत्र चे वजावटीसंदर्भात शासनाचे स्पष्टीकरण अपेक्षिले आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेने दि.३१/०१/२०२४ रोजीचे पत्राद्वारे अर्जदार यांचे विनंतीचे अनुषंगाने शासनास अहवाल सादर केला असून यासंदर्भात महापालिकेस योग्य ते निर्देश देणेबाबत विनंती केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विनंती व उक्त महानगरपालिकेचे अभिप्राय विचारात घेता, सोबत जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये दर्शविल्यानुसार उक्त नियमावलीचे विनियम १४(ए) मध्ये फ़ेरबदल करणे सार्वजनिक हिताचे दृष्टीने आवश्यक आहे, अशी शासन नगर विकास विभागाची खात्री झाली आहे. (यापुढे याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करणेत आलेला 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 करुन, 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 करीत 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 हटमेंटस, 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 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;

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.

नगर विकास विभाग, सत्यमेव जयते, मंत्रालय, मुंबई - 32.

Patil

(अमर पाटील)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

परिशिष्ट

शासन नगर विकास विभागाकडील सूचना क्र. टिपीबी-४३२४/११९/प्र.क्र.१६/२०२४/नवि-११, दि. २३ फ़ेब्रुवारी, २०२४.

विनियम क्र.	विद्यमान तरतूद	प्रस्तावित तरतूद
A new proviso to be inserted in Sub-Clause (iii)(c) of Regulation 14(A)	(iii)(c) Such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.	(iii)(c) Such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot. **However, area of such amenity required to be handed over to BMC as per (ii) above and which is proposed by BMC to be exclusively used for POS shall not be deducted from plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.** **Note:-** ***Area of Amenity so considered in FSI calculation, shall not be considered for deciding compensation in the form of TDR.***

Patil

(Amar Patil)
Under Secretary to Government.