महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६

- मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील (UDCPR मधील) विनियम क्र.11.2.5 Transferable Development Rights (TDR) against Construction of Amenity या विद्यमान तरतुदीमध्ये आवश्यक ती सुधारणा करणे संदर्भात म.प्रा.नि. व न.र. अधि., १९६६ चे कलम ३७(१कक) (क) व २० (३) अन्वये सूचना
- म.प्रा.नि. व न.र. अधि., १९६६ चे कलम १५४(१) खालील निदेश.

सूचना

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२

शासन निर्णय क्र.टिपीएस- १८२४/२२५/प्र.क्र.२८/२०२४/नवि-१३

दिनांक : ०५.०३.२०२४

शासन निर्णय -: सोबतची **सूचना** महाराष्ट्र शासनाच्या **असाधारण** राजपत्रामध्ये **राज्यस्तरावर** प्रसिध्द करण्यात यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नांवाने,

(डॉ.प्रतिभा भदाणे)
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत -:

१. मा. मुख्यमंत्री महोदय यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२. मा.उप मुख्यमंत्री महोदय यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद / विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय.
४. मा. उपसभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
५. मा. उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
६. प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
७. संचालक, नगर रचना तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रति-:

१. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

-/ सदरची सूचना नगर रचना संचालनालयाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावी

२. सर्व विभागीय सहसंचालक, नगर रचना

/- त्यांना विनंती करण्यात येते की, प्रस्तृत प्रस्तावित फेरबदलाच्या अनुषंगाने सदरची सूचना शासनाच्या दि.१३.०९.२०१० रोजीच्या परिपत्रकातील निदेशानुसार व खालील सूचनांप्रमाणे जाहिरात म्हणून प्रसिध्द करुन घेणेबात सत्वर कार्यवाही करावी.

i.	जाहिरात देणाऱ्या कार्यालयाचे नांव	-:	नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
ii.	जाहिरात कोणत्या दिनांकास द्यावयाची आहे	-:	तात्काळ
iii.	प्रसिद्धीचे स्वरुप	-:	सर्वाधिक खपाच्या स्थानिक
iv.	कोणत्या जिल्ह्यात	-:	संपूर्ण राज्यात
v.	किती वृत्तपत्रात	-:	एका मराठी व एका इंग्रजी वृत्तपत्रात
vi.	किती वेळा	-:	एकदा
vii.	जाहिरातीचे खर्च देयक कोणत्या अधिकाऱ्याकडे पाठवावे	-:	संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

३. सर्व विभागीय आयुक्त.

४. सर्व जिल्हाधिकारी.

५. आयुक्त, सर्व संबंधित महानगरपालिका.

६. महानगर आयुक्त, सर्व महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणे.

७. सर्व विशेष नियोजन प्राधिकरणे.

८. सर्व नवनगर विकास प्राधिकरणे.

९. व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, सिडको भवन, सीबीडी बेलापूर, नवी मुंबई.४१६ ४०० -

१०. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पिंपरी चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण, निगडी, पुणे.

११. उपाध्यक्ष तथा व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ, मुंबई.

१२. व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, चर्नी रोड, मुंबई.

/- त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची शासकीय सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या असाधारण राजपत्रामध्ये राज्यस्तरावर प्रसिध्द करुन त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती नगर विकास विभागास संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे, सर्व विभागीय सहसंचालक, नगर रचना आणि वरील सर्व कार्यालयांना पाठवाव्यात.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, कोल्हापूर नागरी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, कोल्हापूर.

१३.सहायक संचालक, नगर रचना / नगर रचनाकार, नगर रचना व मूल्यनिर्धारण विभाग, सर्व शाखा कार्यालये.

१४. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सर्व जिल्हापरिषद.

१५. अवर सचिव, नवि-११/नवि-३०, कक्ष अधिकारी, नवि- ९/नवि-१२, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

१६. मुख्याधिकारी (सर्व नगरपरिषदा / नगरपंचायती)

१७. कक्ष अधिकारी (नवि-२९), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

/- सोबतची सूचना या विभागाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावी.

१८. कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

/- सदरची सूचना शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावी.

१९. निवड नस्ती (नवि-१३)

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. सत्यमेव जयते MANTRALAYA, MUMBAI-32

- मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील (UDCPR मधील) विनियम क्र.11.2.5 - Transferable Development Rights (TDR) against Construction of Amenity या विद्यमान तरतुदीमध्ये आवश्यक ती सुधारणा करणे संदर्भात म.प्रा.नि. व न.र. अधि., १९६६ चे कलम ३७(१कक)(क) व २० (३) अन्वये सूचना
- म.प्रा.नि. व न.र. अधि., १९६६ चे कलम १५४(१) खालील निदेश.

सूचना

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक : ०५.०३.२०२४

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६

क्र.टिपीएस- १८२४/२२५/प्र.क्र.२८/२०२४/नवि-१३:-

ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाने राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका, व काही नियोजन प्राधिकरणे वगळता उर्वरित सर्व नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरीता लागु करावयाच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीस (युडीसीपीआर) (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" असा करण्यात आलेला आहे) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करण्यात आलेला आहे) मधील तरतुदीनुसार, शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/ वियो. व प्रायो./कलम ३७ (१कक) (ग) व कलम २०(४)/नवि-१३. दि.०२/१२/२०२० अन्वये मंजुरी दिली असून ती दि.०३.१२.२०२० पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीमध्ये विनियम क्र.११.२.५ यामध्ये Transferable Development Rights (TDR) against Construction of Amenity या विनियमाबाबत तरतुदी अंतर्भूत करण्यात आलेल्या असून (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त तरतुदी" असा करण्यात आलेला आहे) उक्त तरतुदीच्या अनुषंगाने राज्यातील नियोजन प्राधिकरणांना उक्त तरतूदींची अंमलबजावणी करताना काही अडचणी येत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आले आहे;

आणि ज्याअर्थी, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली - २०३४ च्या नियमावलीच्या धर्तीवर मंजूर UDCPR मध्ये सर्व प्रकारच्या इमारतीच्या बाबतीत Construction Amenity TDR आकारणी करताना उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.११.२.५ ही तरतुद सोबतच्या परिशिष्ट "अ" नुसार, सुधारित करणे आवश्यक आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त प्रस्तावित फेरबदल" असा करण्यात आलेला आहे) असे शासनाचे मत झाले आहे;

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१ क क) (क) व २०(३) अन्वये प्राप्त अधिकारात आणि तद्नुषंगिक शक्तींचा वापर करुन, उक्त फेरबदलावर जनतेकडून सूचना / हरकती मागविण्यासाठी शासन ही सूचना प्रसिध्द करीत आहे. उक्त फेरबदलावरील कोणत्याही सूचना / हरकती, ही सूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्द झाल्यापासून एक महिन्याच्या आत, संबंधित विभागीय सहसंचालक, नगर रचना यांचेकडे दाखल करता येतील. विभागीय सहसंचालक, नगर रचना यांना प्राप्त सूचना / हरकतींवर सुनावणी देऊन आणि आवश्यकतेनुसार संबंधित नियोजन प्राधिकरणांचे म्हणणे घेऊन, त्यावरील अहवाल शासनास सादर करण्यासाठी प्राधिकृत करण्यात येत आहे.

तसेच, सार्वजनिक हिताच्या दृष्टीकोनातून प्रस्तावित UDCPR मधील सुधारणा लगोलग लागू करण्यासाठी राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणांना शासन याद्वारे उक्त अधिनियमाचे कलम १५४(१) अन्वये निर्देश देत आहे की, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) चे उप कलम (क) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलास शासनाची अंतिम मंजूरी मिळेपर्यंत सदरचे विनियम क्र.११.२.५ मधील प्रस्तावित फेरबदल (Regulation regarding Transferable Development Rights (TDR) against Construction of Amenity) लगोलग अंमलात येतील.

ही सूचना, कामकाजाचे दिवशी एक महिन्याच्या कालावधीकरिता जनतेच्या अवलोकनार्थ खालील कार्यालयात उपलब्ध राहील.

१. विभागीय सहसंचालक, नगर रचना, कोकण / छत्रपती संभाजीनगर /अमरावती / नागपूर / नाशिक / पुणे / औरंगाबाद विभाग.
२. आयुक्त, सर्व संबंधित महानगरपालिका. (बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळता)
३. जिल्हाधिकारी, सर्व जिल्हे.
४. महानगर आयुक्त, सर्व महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणे.
५. व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, सिडको भवन, सीबीडी बेलापूर, नवी मुंबई .४००६१४
६. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, कोल्हापुर नागरी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, कोल्हापूर.
७. उपाध्यक्ष तथा व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ, मुंबई.
८. सर्व विशेष नियोजन प्राधिकरणे / नवनगर विकास प्राधिकरणे, मुख्य कार्यकारी अधिकारी
९. सर्व जिल्हापरिषदा.
१०. मुख्याधिकारी (नगरपंचायती / सर्व नगरपरिषदा)

ही सूचना शासनाचे संकेतस्थळ www.maharashtra.gov.in (कायदे / नियम) वर उपलब्ध राहील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

(डॉ.प्रतिभा भदाणे)
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

परिशिष्ट-अ

सूचना क्र.टिपीएस-१८२४/२२५/प्र.क्र.२८/२०२४/नवि-१३, दिनांक :०५.०३.२०२४ सोबतचे सहपत्र

The Regulation No.11.2.5 is proposed to be revised as follows -

Revised Regulation No.11.2.5

Sr. No.	Existing Provision	Proposed Provision
1	Construction Amenity TDR in Sq.m. = A / B * **2.00** Where, **A** = cost of construction of am enity in rupees as per the rates of construction mentioned in Annual Statement of Rates (ASR) prepared by the Inspector General of Registration for the year in which construction of amenity is commenced. (In case of construction of new D.P. road, cost of construction as worked out on the basis of District Schedule of Rates.) **B** = land rate per Sq.m. as per the Annual Statement of Rates (ASR) prepared by the Inspector General of Registration for the year in which construction of amenity is commenced. In case of buildings like auditorium, assembly etc. wherein height of building is more, cost of the building may be worked out from the Public Works Departmentas per applicable DSR. Also expenses for ancillary requirements only of immovable items like acoustic etc. may also be included in such cost. Such expenses for ancillary requirement may also be considered for hospital and educational buildings.	Construction Amenity TDR in Sq.m. = A/B ***1.35** Where, **A**= cost of construction of amenity in rupees for all type of buildings and roads, should be calculated as per the DSR prepared by Public Works Department for the year in which construction of amenity is commenced. ~~(In case of construction of new D.P. road, cost of construction as worked out on the basis of District Schedule of Rates.)~~ – **while preparing the estimate, The cost of any movable items should not be considered for the calculation of cost of construction of amenity.** **B**= land rate per Sq.m. as per the Annual Statement of Rates (ASR) prepared by the Inspector General of Registration for the year in which construction of amenity is commenced. ~~In case of buildings like auditorium, assembly etc. wherein height of building is more cost of the building worked out from the Public Works Department as per applicable DSR. Also expenses for ancillary requirements only of immovable items like acoustic etc. may also be included in such cost. Such expenses for ancillary requirement may also be considered for hospital and educational buildings.~~ **Technical sanction for the cost of construction of amenity should be given by the concern competent authority.**

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. ★ MANTRALAYA, MUMBAI ★ सत्यमेव जयते

(डॉ.प्रतिभा भदाणे)
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966

- Notice u/s 37(1AA) (a) & 20(3) of the MR & TP Act, 1966 to make certain changes in the Exsiting Provision in Regulation No.11.2.5 Transferable Development Rights (TDR) against Construction of Amenity in the sanctioned Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR)
- Directives u/s 154 of the MR & TP Act, 1966

NOTICE

Government of Maharashtra

Urban Development Department
Mantralaya, Mumbai - 032 400
Dated: 05.03.2024

The Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966

No.TPS-1824/225/CR-28/2024/ UD-13:-

Whereas, the Government of Maharashtra has sanctioned the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR)(hereinafter referred to as "the said Regulations") for the state except Municipal Corporation of Greater Mumbai, & some Planning Authorities under the provisions of the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act") vide Notification No.TPS-1818/CR.238/18/DP. & RP./Sec.37 (1AA) (c) & sec. 20(4)/UD-13, dated 02/12/2020;

And whereas, the said Regulation No.11.2.5, is regarding Transferable Development Rights (TDR) against Construction of Amenity (hereinafter referred to as "the said provisions") and it has been observed by the Government that there are some difficulties to the planning authorites to implement the said provisions;

And whereas, the State Government is of the opinon that while while levying Construction Amenity TDR in respect of all types of buildings in the said regulation it is necessary to revise the said regulation No.11.2.5 on the basis the provisions of Development Control and Promotion Regulations - 2034 of the Brihanmumbai Municipal Corporation and as per the annexture A, attached herewith (hereinafter referred to as "the said proposed modification);

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

Now therefore, in exercise of the powers conferred under section 37(1AA) and section 20(3) of the said Act and all other powers enabling in that behalf, the Government hereby publishes a notice for inviting suggestions/objections from general public in respect to the said modification. Any objections/suggestions upon the said modification shall be forwarded, before the expiry of one month from the date of publication of this notice in Maharashtra Government Gazette, to the concerned Divisional Joint Director of Town Planning who is hereby authorized as an Officer to hear objections/suggestions and say of concerned Planning Authorities, as applicable, and submit his report to the Government.

Further, the State Government is hereby issues directives under section 154(1) of the said act that the said proposed modification (proposed changes in the Regulation No.11.2.5 (Regulation regarding Transferable Development Rights (TDR) against Construction of Amenity) shall come into force immediately irrespective of sanction to the said proposed modification u/s 37(1AA) (a) & 20(3) of the MR & TP Act, 1966

This **Notice** is kept for inspection to the general public in the following offices for the period of one month on all working days.

1. The Divisional Joint Director of Town Planning, Konkan / Pune/Nashik / Nagpur / Amravati / Chhatrapati Sambhajinagar Division.
2. The Commissioners All concerned Municipal Corporations. (Exp Mumbai Muncipal Corporation of Greater Mumbai)
3. The Collectors, All Districts.
4. The Metropolitan Commissioners, All Metropolitan Regions Developments Authorities.
5. Office of the Managing Director, CIDCO, CIDCO Bhavan, Belapur, Navi Mumbai.
6. The Chief Executive Officer, Kolhapur Urban Area Development Authority, Kolhapur.
7. Vice-Chairman and Managing Director, Maharashtra State Road Development Corporation, Mumbai.
8. All Special Planning Authorities New Town Development Authorities.
9. The Chief Executive Officer. All Zilla Parishad.
10. The Chief Officers, All Municipal Councils/ Nagar Panchyat.

This **Notice** is also available on the Government website www.maharashtra.gov.in (Acts/Rules)

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

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. सत्यमेव जयते MANTRALAYA, MUMBAI-32

(Dr.Pratibha Bhadane)
Joint Secretary to Government