

2009

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६

- उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) खालील सूचना.
- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली - २०३४ चे विनियम ३५(५) मधील प्रस्तावित फेरबदलाबाबत.

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२,

क्रमांक :- टिपीबी-४३२१/प्र.क्र.७९/२०२१/नवि-११

दिनांक :- १८ ऑगस्ट, २०२१

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

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(निर्मलकुमार पं. चौधरी)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

- (१) मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव.
- (२) मा. राज्यमंत्री (नगर विकास) यांचे स्वीय सहाय्यक.

प्रति,

- (१) प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- (२) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका.
- (३) उपाध्यक्ष, म्हाडा, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- (४) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- (५) 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, उपाध्यक्ष, म्हाडा, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१, संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे व उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांना पाठविण्यात याव्यात.)

(६) 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 स्वरूप	स्थानिक
४)	कोणत्या जिल्ह्यामध्ये	बृहन्मुंबई महानगरपालिका 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	महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण (म्हाडा).

- (७) कक्ष अधिकारी, कार्यासन नवि-२९, यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची सूचना विभागाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावी.
- (८) निवड नस्ती (नवि-११)

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(5) of Development Control and Promotion Regulations -2034 for Greater Mumbai.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
Urban Development Department,
Mantralaya, Mumbai 400 032.
Dated :- 18th August, 2021.

NOTICE

No. TPB- 4321/CR-79/2021/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")

And 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 alongwith 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 as per which the said Regulations have come into force from 1/09/2018. 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 Government of Maharashtra vide Notification dt. 21/09/2018 has sanctioned EP-1 to EP-168 (Excluding certain EP and provisions which are kept in abeyance) in the said Regulations;

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

And whereas, Government of Maharashtra vide Notification dated 23rd May, 2018 has permitted Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA) (hereinafter referred to as "MHADA") to exercise the powers of Planning Authority under the provisions of Chapter-IV of the said Act in accordance with the sanctioned Development Plan and Development Control and Promotion Regulations and other provisions of law, in respect of areas of lands of MHADA's layouts under its jurisdiction in Greater Mumbai area more specifically described in the schedule appended thereto;



c/ 2011

And whereas, Regulation 33(5) of the said Regulations stipulates about "Development/Redevelopment of Housing Schemes of Maharashtra Housing & Area Development Authority (MHADA)"; And whereas, as per the provisions of sub Clause 1 and sub clause 2(C) of Regulation 33(5) of the said Regulations, in case of plots having area of 4000 sq. m or above which front on roads having width of 18.00 m or more, the FSI 1.00 over and above 3.00 shall be permissible in the form of Social Housing stock on the sharing basis between MHADA and Co-op Society;

And whereas, Vice President, MHADA vide his letters dated 18/03/2021 and date 2/06/2021 has requested Government in Housing Department to modify clause 2(C) of Regulation 33(5) of the said Regulations; and whereas, Government in Housing Department has recommended the proposal submitted by MHADA thereby requested Government in Urban Development to modify Regulation 33(5) of the said Regulations;

And whereas, considering the request of the MHADA and the recommendation of the Government in Housing Department, the Government in Urban Development Department is of the opinion that in the public interest it is expedient to modify Regulation 33(5) 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 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, 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 or 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.

This Notice under sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act is 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.



(Nirmalkumar P. Chaudhari)
Under Secretary to Government.


SCHEDULE

Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice No. TPB. 4321/C.R79/2021/UD-11, dated :- 18th August, 2021.

Proposed modification to Regulation 33(5) of the Development Control and Promotion Regulations-2034.:-

Regulation	Existing Provision	Proposed Modification												
Proviso in Sub Clause 2(C) of Regulation 33(5) of the Development Control and Promotion Regulations-2034	Provided further that in case of plots having area of 4000 sq. m or above which front on roads having width of 18.00 m or more, the FSI 1.00 over and above 3.00 shall be permissible in the form of Social Housing stock in the ratio of 1 MHADA: 0.5 Cooperative Society and it shall be handed over to MHADA free of cost & without any compensation.	<p>Provided further that in case of plots having area of 4000 sq. m or above which front on roads having width of 18.00 m or more, the FSI 1.00 over and above 3.00 shall be permissible with prior approval of Government subject to fulfilment of one of the following two options.</p> <p>A) Option-1 (Sharing of Housing Stock):-</p> <p>If the Society/ Developer opts to avail 1.00 FSI on sharing of Housing Stock basis then the ratio of sharing of Housing Stock of 1.00 FSI will be as given in Table-C2 below :-</p> <table><tr><th colspan="3">Table -C2</th></tr><tr><th>LR/RC Ratio</th><th>MHADA share</th><th>Society / Developer share</th></tr><tr><td>0 to 3.99</td><td>30%</td><td>70%</td></tr><tr><td>4.00 and above</td><td>35%</td><td>65%</td></tr></table> <p>B) Option-2 (Premium Option):-</p> <p>If the Society/ Developer opts the option of payment of premium, then the premium charges for allotment of 1.00 FSI shall be recovered at the rate of 60% of land rate of prevailing Annual Statement of Rates (ASR).</p> <p>Note :-</p> <ol style="list-style-type: none">1) The Society / Developer can choose any one of the above two options.2) In case of option (A) is selected then the MHADA's share along with Fungible FSI shall be handed over to MHADA free of cost by the Society / Developer.	Table -C2			LR/RC Ratio	MHADA share	Society / Developer share	0 to 3.99	30%	70%	4.00 and above	35%	65%
Table -C2														
LR/RC Ratio	MHADA share	Society / Developer share												
0 to 3.99	30%	70%												
4.00 and above	35%	65%												




(Nirmalkumar P. Chaudhari)
Under Secretary to Government.

c/2013

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६

- उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) खालील सूचना.
- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम ३५(५) मधील प्रस्तावित फेरबदलाबाबत.

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२,

दिनांक :- १८ जून, २०२१

सूचना

क्र. टिपीबी-४३२१/प्र.क्र.७९/२०२१/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 ज्याचा 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 समक्रमांकाचे शुध्दीपत्रक दि.२२ जून २०१८ रोजी निर्गमित केले असून त्यानुसार उक्त नियमावली दि.१/०९/२०१८ पासून अंमलात आली 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, शासनाने दि. २१/०९/२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमावली मधील सारभूत स्वरूपाचे बदल ईपी-१ ते ईपी-१६८ ला (ठराविक ईपी व निर्णयार्थ प्रलंबित असलेल्या ठराविक तरतुदी वगळून) मंजूरी प्रदान केली आहे;

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

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाने दि. २३/०५/२०१८ रोजीचे अधिसूचनेद्वारे सदर अधिसूचनेसोबतचे अनुसूचीमध्ये नमूद केलेल्या बृहन्मुंबई क्षेत्रातील म्हाडाचे अभिन्यासामधील क्षेत्रासाठी उक्त अधिनियमाच्या प्रकरण चार मधील नियोजन प्राधिकरणाने वापरावयाच्या शक्ती महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (यापुढे ज्याचा उल्लेख "म्हाडा" असा करणेत आलेला आहे.) यांनी मंजूर विकास योजना व विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुदीनुसार तसेच अंमलात असलेल्या इतर कायद्यांच्या तरतुदीनुसार वापरण्यास शासनाने परवानगी दिली आहे;



आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(५) मध्ये म्हाडाच्या गृहनिर्माण योजनांचे विकास / पुनर्विकासाची तरतुद आहे. आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(५) चे उपखंड -१ व उपखंड-२(सी) मधील तरतुदीनुसार किमान १८ मीटर रुंदीच्या रस्त्यावरील ४००० चौ.मी. पेक्षा मोठ्या क्षेत्राच्या मूभागाकरीता ३.० चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे वर १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक सामाजिक गृहनिर्माण साठा याचे स्वरूपात म्हाडा व सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचेमध्ये वाटपाचे स्वरूपात उपलब्ध करण्याची तरतुद आहे;

आणि ज्याअर्थी उपाध्यक्ष, म्हाडा यांनी त्यांचे दि. १८/०३/२०२१ व दि. २/०६/२०२१ रोजीच्या पत्राद्वारे उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(५) चे उपखंड-२(सी) मध्ये सुधारणा करणेबाबत गृहनिर्माण विभागास विनंती केली; आणि ज्याअर्थी, गृहनिर्माण विभागाने म्हाडा ने सादर केलेल्या प्रस्तावाची शिफारस करुन विनियम ३३(५) मध्ये सुधारणा करणेबाबत नगर विकास विभागास विनंती केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, म्हाडाने केलेली विनंती आणि गृहनिर्माण विभागाने केलेली शिफारस विचारात घेता उक्त नियमावलीच्या विनियम ३३(५) चे उपखंड २(सी) मध्ये सोबतचे परिशिष्टामध्ये विशेष करुन नमूद केल्याप्रमाणे सार्वजनिक हितास्तव सत्वर सुधारणा करणे आवश्यक असल्याची शासन नगर विकास विभागाची खात्री झाली आहे. (यापुढे ज्याचा 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, सोबतचे 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;

तसेच शासन याद्वारे उक्त अधिनियमाचे कलम १५४(१) अन्वये निर्देश देत आहे की, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ चे पोटकलम (१कक) चे खंड (ग) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलास शासन मान्यता प्रलंबित असेपर्यंत प्रस्तावित फेरबदल लागू लागू अंमलात येईल.

उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये सदर फेरबदलाची सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदे /नियम) या वेबसाईटवर देखील उपलब्ध करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.



(निर्मलकुमार पं. चौधरी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन


परिशिष्ट

शासन नगर विकास विभागाकडील सूचना क्र. क्र. टिपीबी-४३२१/प्र.क्र.७९/२०२१/नवि-११.
दिनांक :- १८ ऑगस्ट, २०२१ सोबत वाचावयाचे परिशिष्ट.

Proposed modification to Regulation 33(5) of the Development Control and Promotion Regulations-2034:-

Regulation	Existing Provision	Proposed Modification									
Proviso in Sub Clause 2(C) of Regulation 33(5) of the Development Control and Promotion Regulations-2034	Provided further that in case of plots having area of 4000 sq. m or above which front on roads having width of 18.00 m or more, the FSI 1.00 over and above 3.00 shall be permissible in the form of Social Housing stock in the ratio of 1 MHADA: 0.5 Cooperative Society and it shall be handed over to MHADA free of cost & without any compensation.	<p>Provided further that in case of plots having area of 4000 sq. m or above which front on roads having width of 18.00 m or more, the FSI 1.00 over and above 3.00 shall be permissible with prior approval of Government subject to fulfilment of one of the following two options.</p> <p>A) Option-1 (Sharing of Housing Stock):-</p> <p>If the Society/ Developer opts to avail 1.00 FSI on sharing of Housing Stock basis then the ratio of sharing of Housing Stock of 1.00 FSI will be as given in Table-C2 below :-</p> <table border="1"> <caption>Table -C2</caption> <tr> <th>LR/RC Ratio</th><th>MHADA share</th><th>Society / Developer share</th></tr> <tr> <td>0 to 3.99</td><td>30%</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>4.00 and above</td><td>35%</td><td>65%</td></tr> </table> <p>B) Option-2 (Premium Option):-</p> <p>If the Society/ Developer opts the option of payment of premium, then the premium charges for allotment of 1.00 FSI shall be recovered at the rate of 60% of land rate of prevailing Annual Statement of Rates (ASR).</p> <p>Note :-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) The Society / Developer can choose any one of the above two options. 2) In case of option (A) is selected then the MHADA's share along with Fungible FSI shall be handed over to MHADA free of cost by the Society / Developer. 	LR/RC Ratio	MHADA share	Society / Developer share	0 to 3.99	30%	70%	4.00 and above	35%	65%
LR/RC Ratio	MHADA share	Society / Developer share									
0 to 3.99	30%	70%									
4.00 and above	35%	65%									




 (निर्मलकुमार पं. चौधरी)
 अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन