

CHE/DP/28/Gen  
2017-18

**MUNICIPAL CORPORATION OF GREATER MUMBAI**  
(Chief Engineer (Development Plan) Department)

**CIRCULAR**

CHE/DP/32791/Gen dt 15.7.17  
Sub: Clarification for implementation of Notification no.  
TPS/1813/3067/CR-492/MCORP/12/UD-13  
dtd.02.05.2016 in respect granting of Development  
Permission under Accommodation Reservation in  
Greater Mumbai.

The Urban Development of Govt. of Maharashtra has issued notification no. TPS/1813/3067/CR-492/MCORP/12/UD-13 dtd.02.05.2016 in respect granting of Development Permission under Accommodation Reservation in Greater Mumbai.

The clarification was sought from the U.D. Department vide letter no. MCP/7194 dtd.24.01.2017 in respect of the said notification. Now, Under Secretary, U.D- 11 vide no. TPB/4317/103/CR-61/2017/UD-11 dtd.07.07.2017 has issued the clarification on the above said notification dtd.02.05.2017 as per provision 62 (3) of DCR 1991.

All Building Proposal and Development Plan Section staff is hereby informed to process the Development Permission proposals as per the above said clarification dtd. 07.07.2017.

  
(S.P. Darade)  
Ch.E.(D.P.)

Dy.Ch.E.(DP) // II

Dy.Ch.E.(BP) City/ E.S./ WS -I/ WS- II/ Spl. Cell

All E.E.(B.P.)/All E.E.(D.P.)

All AE(DP)/SE(DP).

## महाराष्ट्र शासन

क्र. टिपीबी-४३१७/१०३/प्र.क्र.६१/२०१७/नवि-११

नगर विकास विभाग,

४ था मजला, मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक : ७ /०७/२०१७.

प्रति,  
आयुक्त,  
बृहन्मुंबई महानगरपालिका.

विषय :- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ चे विनियम ६२(३)  
अन्वये स्पष्टीकरण मिळणेबाबत.

शासन अधिसूचना दि. २/०५/२०१६ नुसार मंजूर समावेशक आरक्षणाच्या  
तरतुदी संदर्भात स्पष्टीकरण मिळणेबाबत महापालिकेचे पत्र.

संदर्भ :- आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे अर्धशासकीय पत्र क्र.  
MCP/७१९४, दि. २४/०१/२०१७.

महोदय,  
आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे दिनांक २४/०१/२०१७ रोजीचे अर्धशासकीय पत्र नगर  
विकास विभागास प्राप्त झाले आहे.

शासन नगर विकास विभाग अधिसूचना दि. २/५/२०१६ च्या अधिसूचनेनुसार समावेशक आरक्षण  
(Accommodation Reservation) या तत्वानुसार विकास योजनेतील आरक्षणांचा विकास करणेसंदर्भात  
बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील विद्यमान विनियम ९ तक्ता-४ मध्ये फेरबदल करून अंतर्भूत  
केलेल्या विनियमामध्ये काही त्रुटी असल्याचे नमूद करून त्यासंदर्भात विनियम ६२/(३) अन्वये स्पष्टीकरण  
देणेबाबत संदर्भित पत्रान्वये शासनास विनंती केली आहे.

महानगरपालिकेने स्पष्टीकरण अपेक्षिल्यानुसार खालील तक्त्यात नमूद केल्यानुसार आवश्यक त्या  
मुद्द्याबाबत विनियम ६२(३) अन्वये स्पष्टीकरण देण्यात येत आहे.

अ. क्र.	महापालिकेच्या पत्रातील स्पष्टीकरणाचा मुद्दे	विनियम ६२(३) अन्वये शासनाचे स्पष्टीकरण
१	महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. १ :- उपखंड १.१ कॉलम नं.३ चे परिच्छेद २ बाबत-- In clause no 1.1 as regards development of open space reservation like Play Ground, Park, Recreation Ground, Garden etc. in column no 3, there appears to be discrepancy in para no 1 & 2. As per para no 1, Planning Authority may acquire the land and develop the same with maximum BUA of 15% out of which 10% shall be allowed on ground floor. However as per para no 2, if land under reservation is owned by Govt. agency/Authority, then whether construction of structures with maximum built-up area for such user 15%, out of which maximum 10% on ground floor & remaining on first floor, for ancillary users can be allowed or otherwise is not mentioned.	परिच्छेद-२ मधील नमूद जमिनीची मालकी शासकीय एजन्सी/ प्राधिकरण यांनी धारण केली असल्यास त्यांनासुद्धा, कमाल १०% क्षेत्रावर जास्तीत जास्त १५% बांधीव क्षेत्र अनुज्ञेय असणेबाबतची परिच्छेद-१ मध्ये नमूद केलेली तरतूद लागू राहिल.

D:\KANE,UD-11\UD-11\LETTER\KIRAN\LETTER.Doc

२	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. २ :- उपखंड १.१ कॉलम नं.३ चे परिच्छेद ३ बाबत--</p> <p>In clause no 1.1of column 3 in Paragraph no 3 states that "remaining 30% land may be allowed to be developed as per adjoining use" which shall be replaced by "remaining 30% land may be allowed to be developed as per Zone of land in Development Plan "as word "use" will mean no development other than POS will be allowed to be developed as per the provisions of MR&amp;TP Act 1966.</p>	<p>आरक्षण, समावेशक आरक्षणाचे संकल्पनेतून विकसीत होत असल्यामुळे लगतचा वापर, म्हणजे आरक्षणाबाहेरील लगतचा महत्तम जमीन वापर विभाग (Predominant adjoining land use zone) असा आहे, तो विचारात घेऊन महानगरपालिकेने बांधकाम परवानगी देणे अपेक्षित आहे.</p>
३	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ३(c) :- उपखंड १.१ कॉलम नं.३ चे परिच्छेद ४ बाबत--</p> <p>c) Within a single layout, if there are more than one Recreational reservation, in such cases owner share of 30% may be allowed to be combined and developed as per adjoining zone subject to condition that relocated reservation shall be abutting on road having the width equal or more than width of road on which reservation was earlier located in approved DP.</p>	<p>महानगरपालिका आयुक्तांना आरक्षणाची अदलाबदल करण्याचे अधिकार बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील विनियम ११(४) प्रमाणे आहेत. त्यानुसार मा.आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांना अशा बाबी प्रकरणनिहाय अनुज्ञेय करण्याबाबत कार्यवाही करणे अभिप्रेत आहे.</p>
४	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ८ :- उपखंड ५.२ कॉलम नं.३ बाबत--</p> <p>As per clause no 5.2, regarding proposed Development Plan Roads/Road widening, the Planning Authority/ Appropriate Authority shall acquire the land and develop the reservation for the same purpose. Hence clarification is needed whether not to process the proposals as per regulation 33(1) and 34 of DCR-1991 as regards granting additional FSI/TDR in lieu of development/construction of road.</p>	<p>खंड ५.२ मधील तरतूद ही विकास योजना रस्ता / रस्ता रुंदीकरणाखालील क्षेत्र संपादनाबाबत आहे. त्यामुळे सदर तरतूद व विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम ३३(१) व ३४ च्या तरतूदी ह्या स्वतंत्र आहेत. त्यामुळे ज्या नियमाप्रमाणे विकास अपेक्षिला असेल त्या नियमाप्रमाणे कार्यवाही करणे गरजेचे राहिल. त्याचा एकत्रित विचार करता येणार नाही.</p>
५	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. ९ :- उपखंड ६d मध्ये वरील जागेचा विकास कसा करावा याबाबत स्पष्टता करणेबाबत:-</p> <p>As far as development of reservation of Municipal Primary School (as per SRDP-1991)/ Municipal school RE 1.1(As per RDDP-2034) is concerned, development shall be allowed only under AR as per the option 3 i.e. on 50-50% basis being primary education is the obligatory duty of MCGM.</p> <p>However clarification is needed for application of provision in case of High school/ college/Education Complex as regards BUA area and land component required to be handed over to MCGM.</p> <p>As mentioned in Para reservation column1 sr no. 6 Para 2 of column 3, the word "planning Authority" may be substituted as <u>Municipal Commissioner</u>.</p> <p>In respect of development of plot reserved for Educational Complex at Sr. No 6(d), clarification is needed as regards</p>	<p>विनियम ६(d) अंतर्गत उर्वरित जागेचा विकास हा लगतच्या जमिनीचा वापर, लगतचा वापर, म्हणजे आरक्षणाबाहेरील लगतचा महत्तम जमीन वापर विभाग (Predominant adjoining land use zone) साठी संपूर्ण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र तसेच टिडीआर सहित अनुज्ञेय करता येईल. म्हणजेच अनु क्र. ६ स्तंभ ३ मधील उपखंड (ii) मधील तरतूद विनियम ६(d) साठी देखील लागू आहे.</p>

	development of remaining plot, whether with full permissible FSI and permissible TDR potential of the entire plot or otherwise. Hence clause as per 6(a), (b) & (c) (ii) shall be added.	
६	<p>महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र.१०:- उपखंड ७ कॉलम नं.३ चे (a) मध्ये परवानगी योग्य क्षेत्रात भूभागाचे TDR Potential च्या अनुज्ञेयतेबाबत स्पष्टता करणे.</p> <p>In respect of Sr. no 7 as regards development of PH, HDH etc. in clause no (iii) it appears that "40%" shall be replaced by "60%" as in respect of development of other reservation, in situ built up area on the plot to be handed over to Planning Authority/Appropriate Authority has not been considered in FSI while development of remaining plot.</p> <p>Moreover, in option where owner can hand over 50% of plot, nothing is mentioned regarding utilization of permissible TDR potential of entire plot on balance plot. Hence word "permissible TDR" shall be added after the word "permissible FSI".</p>	<p>तथापि, उपखंड-७ कॉलम ३ चे (a) मध्ये भूभागाचे ५०% क्षेत्र नियोजन प्राधिकरणास प्रत्यार्पित केल्यास उर्वरित क्षेत्रावर परवानगी योग्य चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये संपूर्ण भूभागाचा टिडीआर क्षेत्रासह (TDR potential of entire Plot) अनुज्ञेय आहे, असे स्पष्टीकरण देण्याचे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.</p>

महापालिकेच्या पत्रातील मुद्दा क्र. १५ :- उपखंड १२ नंतर चे General conditions to allow development under above Regulations मधील सर्वसाधारण अट क्र.(i) बाबत.-

"General conditions" चे उपखंड- i मध्ये अधिमूल्य आकारणी शासनाचे मान्यतेने घेण्याची तरतूद आहे. त्यानुसार अशा प्रकरणी आकारणी करावयाच्या प्रिमियमचे दर निश्चित करून मिळणेबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने स्वतंत्र पत्राद्वारे संदर्भ केले असून त्यावर विभागामार्फत कार्यवाही सुरु आहे. सदर निर्णय स्वतंत्रपणे कळविण्यात येईल.

आपला,

( किशोर द. गिरोल्ला )

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

- प्रत माहितीसाठी :- १) मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.  
२) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.  
३) निवडनस्ती.

बृहन्मुंबई महानगरपालिका  
आयुक्त्याचे कार्यालय

10 JUL 2017

समय ११, १२, १३, १४,  
१५, १६, १७, १८,  
क्रमांक २५८३

MGR/

सभित/सभित कार्यवाहीसाठी कृपया अत्रोपित

उपसंचालक (वि.वि.)  
महोदय,

मनया आयुक्त्याचे  
सवीय विटकीस

१०/०७/२०

बृहन्मुंबई महानगर पालिका  
 प्रमुख अभियंता (विकास नियोजन)  
 यांचे कार्यालय

११		३
१२	१/२६७	४
१	१० JUL २०१७	५
२	०१०४४३	६

क्र.अ/दि.नि/

अधिकारण	शहर	पूर्व. उप	प. लप
ना. अधि.	टिडीआर	लेखा	आस्था

DPCC/DP/1  
 for comm. submission circulation phase

DPCC  
 10/7/17  
 प्रमुख अभियंता  
 (विकास नियोजन)

ADDP (I)  
 Circulate to all BR/OP Staff

*[Signature]*  
 13/07/17  
 8/10/2017

HCCDP) Gen  
 P. Aravate

*[Signature]* 13/7/17  
 ADDP