

अपिल क्रमांक	संचिका क्र. टिपीची ४३१९/४/प्र.क्र.१०२/२०१९/नवि-११
अपिलकर्ते	मे. अनी अनु डेव्हलपर्स प्रा.लि.
प्रतिवादी	बृहन्मुंबई महानगरपालिका.
सुनावणीचा दिनांक	२०/०३/२०१९.

सिटीएस नं. १०६७अ/२अ, १०६७अ/बी, मौजे मालाड (पश्चिम), मुंबई येथील मिळकर्ताचा विकास प्रस्ताव विविध मुद्द्यांची पुर्तता न झाल्यामुळे महापालिकेने दि. १६/०१/२०१९ रोजीचे पत्राद्वारे नाकारला असून महापालिकेचे पत्रातील काही मुद्द्यांच्या अनुषंगाने महापालिकेचे सदर पत्राविरुद्ध मे. अनी अनु डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांनी कलम ४७ खालील अपिल अर्ज केला आहे.

महापालिकेने अपिलार्थी यांचा प्रस्ताव नाकारण्यामागचे नमूद मुद्द्यांमध्ये खालील मुद्दा अंतर्भूत आहे:-

“Non-permissibility of twice road setback area benefit over and above the permissible FSI of

2.4”

महापालिकेच्या परवानगी नाकारणाऱ्या पत्राविरुद्धात वरील मुद्द्यांचे अनुषंगाने अपिलार्थी यांनी सदरहु अपिल अर्ज केला आहे. सदर प्रकरणी अपिलकर्ता यांनी शासनाकडे दाखल केलेल्या अपिल अर्जावर दि. २०/०३/२०१९ रोजी सुनावणी आयोजित केली होती. सदर सुनावणीस खालीलप्रमाणे उपस्थिती होती.

श्री. अंकुश गुप्ता	अपिलार्थी,
श्री. सयोग शेट	अपिलार्थी यांचे लायसन्स सर्वेअर.

महापालिकेने बांधकाम नकाशांना दि. २६/४/२०१७ रोजी मंजूरी दिली. शासन अधिसूचना दि. १६/११/२०१६ नुसार सदर मंजूरी देण्यात आली, तसेच त्यामधील तरतुदीनुसार एक वर्षाचे आत रोड रोड बँकचा ताबा दिल्यास २० टक्के वाढीव क्षेत्राचा लाभ अनुज्ञेय होता. त्यानुसार सेट बँकचे क्षेत्र महापालिकेस दि. १९/७/२०१७ रोजी हस्तांतरित करण्यात आले. त्यानंतर पार्ट सेटबँकचा लाभ घेण्यासाठी सादर केलेले स्थायीत बांधकाम नकाशे महापालिकेने दि. २१/०२/२०१८ रोजी मंजूर केले. विकत घेतलेला २५० चौ.मी. टिडीआर दि. १७/०७/२०१८ रोजी वापरण्यात आला. बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ ला शासनाने दि. ०८/०५/२०१८ रोजी मंजूरी दिली. मंजूरीतून वगळलेल्या ई.पी. तसेच त्रुटी व चूकांच्या दुरुस्तीला दि. १२/११/२०१८ रोजीचे अधिसूचनेद्वारे मंजूरी देण्यात आली आणि तेव्हापासून लागू आहे.

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार प्रस्तावाचे रूपांतरण करण्याबाबत आम्ही दि. ०५/०१/२०१९ रोजी महानगरपालिकेस अर्ज सादर केला.

त्यामध्ये आम्ही Plot potential +0.5 Govt. FSI+ 0.9 TDR+ 2 time setback Advantage+ Advantage of Additional BUA in lieu of construction of buildable amenity as per Reg. 30 Table 12, read with note 3(a) and Reg. 17(1) note 1(d) and Reg. 14(b) नुसार प्रस्ताव महानगरपालिकेस सादर केला.

तथापि, महापालिकेने दि. १६/०१/२०१९ रोजीचे पत्राद्वारे आमचा प्रस्ताव नामंजूर केला. सदर नामंजूरीमधील रोड सेट बँकचा परवानगी योग्य चटई क्षेत्रा व्यतिरिक्त चटई क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यास नकार दिल्याप्रकरणी सदरहु अपिल करण्यात येत असून अपिलामागची कारणे खालीलप्रमाणे आहेत.

Grounds for Appeal :-

The advantage for setback of twice the setback area was specifically claimed on 1188.40 sq.mt. since the same was available over and above the permissible FSI, at the time of approval of the Plans. CC for the same is also obtained. Part TDR was also purchased and utilized.

Government notice dt. 8/01/2018, specifically mentioned in the refusal letter does not preclude the permissibility of advantage of the setback area over and above permissible FSI.

Even as per present applicable DCPR-2034, specifically note 3(a) to Table 12 Reg. 30 of DCPR-2034, the Advantage of setback over and above the permissible BUA as per Reg. 30 of DCPR-2034 is permissible.

Advantage of setback over and above the permissible BUA was claimed and approved much prior to 8/01/2018. Thus, not allowing the advantage of setback area over and above the permissible BUA, as per Reg. 30 of DCPR-2034, at this stage, amounts to injustice and going back on commitment.

Prayers :-

- 1) Refusal of MCGM qua not allowing the advantage of the setback over and above the permissible BUA as per Reg. 30 of DCPR-2034 be set aside.
- 2) MCGM be directed to approve the plans of the building, by allowing the advantage of setback over and above the permissible BUA as per DCPR-2034.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अभिप्राय :-

कार्यकारी अभियंता (ई. प्र.) बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी दि. ८/०५/२०१९ रोजीच्या पत्राद्वारे अपिल अर्जावर महापालिकेचे अभिप्राय सादर केले आहेत. अपिलार्थी यांचा अपिल अर्ज नामंजूर करण्याबाबत महापालिकेने विनंती केली असून त्याबाबत खालील कारणमिमंसा दिलेली आहे.



TRUE COPY

UNDER SECRETARY

Urban Development Department
Municipal Corporation of Greater Mumbai
Municipal Corporation of Greater Mumbai - 400 032

- 1) As per IOD Conditions dated 5/05/1997 for proposed S.I. building the road setback benefit of land adm. 652.40 sq.mt. restricted to 565.88 sq.mt. (i.e. upto 40% of net plot area) was approved to the land owner.
- 2) Early on 7/05/2012 the setback area adm. 488 sq. mt. was handed over to MCGM and thereafter on 27/05/2014 a separate P.R. Card of setback land adm. 594.20 sq.mt was created as per Collector's subdivision order dated 29/12/2012.
- 3) The plans were amended on 27/04/2017 wherein benefit of twice the road setback area was approved as per U.D. department notification dated 16/11/2016 (i.e. road width policy) and as per MCGM's circular dated 18/03/2017. Thereafter the road setback was handed over to MCGM on 19/07/2017. However, C.C. for the same was not obtained as per amended plan dated 27/04/2017.
- 4) As per proposed modification of U.D. department vide notification dated 8/01/2018 to Reg. 32 Table 14 clause 1(A) of DCR -1991, the road setback over & above the max, permissible F.S.I. was not permissible.
- 5) Thereafter as per the notification dated 08/01/2018, the amended plan dated 21/02/2018 were approved wherein the benefit of twice the road setback land was restricted to 80% of permissible 0.9 TDR and accordingly compensation of land owner against the road setback area in the form of C.C. dated 12/03/2018 was granted.
- 6) As per the U.D. dept. notification dated 7/03/2019 proposing the modification to Reg. 30(A)(3)(a) of sanctioned DCPR 2034, the benefit of twice road setback area shall be considered as admissible TDR component on remainder plot, and if the road setback advantage is balance after utilizing it in the admissible TDR limit, then balance TDR/ FSI of road widening may be allowed over and above the permissible FSI. Honble M.C. w/n.. MCP/ 3694 dated 14/03/2019 has approved to implement the above modification, being mandatory to enforce astringent provisions u/sec. 46 of M.R. & T.P. Act 1966.
- 7) Further in this case, as the compensation of setback land in the form of FSI is already granted and the C.C. for the same (partly & Fully) is also issued on 12/03/2018 as per then prevailing policy, the provision of balance set back and advantage over & above the FSI cap as per proposed modification dated 7/03/2019 will not be applicable.

वृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अभिप्रायात वरीलप्रमाणे नमूद आहे.

उहापोह व निष्कर्ष :-

अपिलार्थी यांचा अपिल अर्ज, त्यासोबतची जोडपत्रे, दोन्ही पक्षांचे म्हणणे, महाराष्ट्र शासकीय व नगर रचना अधिनियम, १९६६, तसेच विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुदी इ. विचारात घेता प्रस्तुत प्रकरणी उहापोह व निष्कर्ष खालीलप्रमाणे :-

सिटीएस नं. १०६७अ/२अ, १०६७अ/बी, मौजे मालाड (पश्चिम), मुंबई येथील मिळकतीसंबंधीचा विकास प्रस्ताव महानगरपालिकेने दि. १६/०१/२०१९ रोजीचे पत्राद्वारे नाकारला. महापालिकेने अर्जदार यांचा प्रस्ताव नाकारण्यामागचे नमूद मुद्द्यांमध्ये खालील मुद्दा अंतर्भूत आहे:-

2.4" "Non-permissibility of twice road setback area benefit over and above the permissible FSI of

महापालिकेच्या परवानगी नाकारणाऱ्या पत्राविरोधात वरील मुद्द्यांचे अनुषंगाने अपिलार्थी यांनी दिनांक ७/०२/२०१९ रोजी सदरहु अपिल अर्ज केला आहे. सदर अपिल अर्ज विहित मुदतीत सादर केलेला असल्याने विचारात घेण्यात येत आहे.



TRUE COPY

UNDER SECRETARY
Urban Development Department
Mumbai, Maharashtra - 400 032

१) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ अंमलात असताना सदरहु मिळकतीसंबंधी महापालिकेने विकास परवानगी दिली होती. महापालिकेने दि. २७/४/२०१७ रोजी बांधकाम नकाशे मंजूरी देताना रोड सेट बॅक क्षेत्राचे दुप्पट क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात आले. बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ ला शासन अधिसूचना दि. ८/०५/२०१८ द्वारे शासनाने मंजूरी दिली असून सदर नियमावली दि. १/९/२०१८ पासून अंमलात आली आहे. सदर प्रकरणी अपिलार्थी यांनी मंजूर बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ अन्वये महापालिकेकडून नकाशे मंजूरी / परवानग्या घेण्यात आल्या. त्यानंतर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार रुपांतरण करण्याच्या अधीनाने अपिलार्थी यांनी महानगरपालिकेस प्रस्ताव सादर केला असता महानगरपालिकेने दि. १६/०१/२०१९ रोजीचे पत्राद्वारे अपिलार्थी यांचा प्रस्ताव नाकारला. बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मध्ये सुधारणा करण्यासाठी कलम ३७(१अेअे) अन्वये शासनाकडील दि. ८/०१/२०१८ रोजीची फेरबदलाची सूचना विचारात घेवून महापालिकेने अपिलार्थी यांना रस्त्याचे सेटबॅक संबंधी "Non-permissibility of twice road setback area benefit over and above the permissible FSI of 2.4" अशी भूमिका घेवून अपिलार्थी यांचा प्रस्ताव नाकारला आहे.

२) a) शासन अधिसूचना दि. १६/११/२०१६ द्वारे बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मध्ये टिडीआर ची सुधारीत नियमावली लागू झाली. सदर नियमावलीतील खंड ५.४.खालील Note मधील अनुक्रमांक - iii खालीलप्रमाणे आहे.

FSI loading limit on such plot (Maximum Building potential) shall be the basic FSI+ TDR+ Additional FSI on payment of premium if any+ Road widening FSI of the very said plot if any.

b) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ चे विनियम ३२ मध्ये सुधारणा करण्यासाठी कलम ३७(१अेअे) अन्वये फेरबदलाची सूचना दि. ८/०१/२०१८ निर्गमित करण्यात आली. त्यामध्ये Total Maximum limit of Building potential in terms of FSI = Basic+ TDR + Additional FSI on payment of premium as per Regulation 32 Table 14 Clause -1(B)iii अशी सुधारणा प्रस्तावित करण्यात आली.

c) शासन अधिसूचना दि. ८/०५/२०१८ द्वारे बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ ला शासनाने मंजूरी दिली असून सदर नियमावली दि. १/०९/२०१८ पासून अंमलात आली आहे. सदर नियमावलीचे विनियम ३० टेबल क्र. १२ चे कॉलम नं. ७ मध्ये परवानगीयोग्य चटई क्षेत्राची तरतुद पुढीलप्रमाणे आहे.

Permissible FSI = Zonal (Basic) + Additional FSI on payment of premium + Admissible TDR. अशी तरतुद असून विनियम ३०(अे) चे खंड ३(a) चे दुसरा परिच्छेद पुढीलप्रमाणे आहे.

Provided further that FSI equivalent to TDR as per Table 12 A of Regulation 32, in lieu of road widening or roads proposed under the D.P. or the MMC Act, 1888 as per Regulation 16 may be allowed to be utilized over and above the permissible FSI as per column 7 of table 12, on remainder plot.



TRUE COPY

वरील तरतुदीनुसार रोड सेटबॅक खालील क्षेत्राचा टेबल १२A नुसार अनुज्ञेय होणाऱ्या TDR इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक हा टेबल क्र. १२ चे कॉलम नं. ७ नुसार निश्चित होईल. परवानगीयोग्य क्षेत्राचे व्यक्तिरिक्त अनुज्ञेय करण्यासंबंधी तरतुद आहे.

d) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे ३०(A) (३)(a) मध्ये सुधारणा करण्यासाठी कलम ३७(१अ) अन्वये फेरबदलाची सूचना शासनाने दि. ७/०३/२०१९ रोजी प्रसिध्द केली. त्यामध्ये वरील तरतुदी ऐवजी खालील सुधारीत तरतुद प्रस्तावित करण्यात आली आहे.

"Provided further that FSI equivalent to TDR as per Table 12A of Regulation 32 in lieu of road widening or roads proposed in the D.P. or under the MMC Act, 1888 as per Regulation 16 may be allowed to be utilized on remainder plot within admissible TDR limit. However, if TDR/ FSI of Road widening of very said plot is balance after utilizing it in the admissible TDR limit, then such balance TDR/ FSI of road widening may be allowed over and above the Permissible FSI."

वरील फेरबदल प्रस्तावाची वैधानिक कार्यवाही सुरू असून अंतिम मान्यता देण्यात आली नाही.

३) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम १(६) मध्ये Applicability to ongoing partially completed works ची तरतुद असून त्यातील उपखंड (1) खालीलप्रमाणे आहे :-

"(b) In case of such plots or layouts that started with due permission before DCPR 2034 have come into force and if the owner /developer, at his option, thereafter seeks further development of plot/layout/buildings as per DCPR 2034, then the provisions of DCPR 2034 shall apply to the balance development. The development potential of such entire plot shall be computed as per DCPR 2034 from which the sanctioned FSI of buildings / part of buildings which are proposed to be retained as per approved plans as per then Regulations, shall be deducted to arrive at the balance development potential of such plot or layout."

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीमध्ये रोड सेटबॅकचे क्षेत्र विचारात घेणेसंबंधीचे तरतुदीमध्ये तर अनु क्र. २ मध्ये नमूद केल्यानुसार वेळोवेळी सुधारणा झाली अथवा सुधारणा प्रस्तावित केली होती. तथापि, सदर प्रकरणी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दि. २७/४/२०१७ रोजी बांधकाम नकाशांना मंजूरी दिली, तेव्हा शासन अधिसूचना दि. १६/११/२०१६ च्या तरतुदी लागू होत्या. त्यानुसार महानगरपालिकेने दि. २७/४/२०१७ रोजी अपिलार्थी यांच्या प्रस्तावास मंजूरी देताना रोड सेट बॅक क्षेत्राचे दुप्पट क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात आले होते, ही बाब विचारात घेणे बाबत अपिलार्थी यांची विनंती आहे. तसेच बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम ३०(A)(३)(a) ची मंजूर तरतुद ही महापालिकेने पूर्वी दिलेल्या नकाशे मंजूरीशी सुसंगत आहे. तथापि, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दि. ०८/०१/२०१८ रोजीची नोटीस तसेच दि. १६/११/२०१६ रोजीचे TDR च्या तरतुदी विचारात घेवून कठोरतम तरतुदी म्हणून दि. ०८/०१/२०१८ प्रमाणे परिगणना करून सुधारीत बांधकाम नकाशांना दि. २१/०२/२०१८ रोजी मंजूरी दिलेली आहे. सदर बाब, तत्कालिन विनियमाच्या तरतुदीनुसार योग्य असल्याने महानगरपालिकेने बांधकाम नकाशात केलेली अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाबाबतची परिगणना योग्य आहे असे महानगरपालिकेचे म्हणणे आहे. महानगरपालिकेचा उपरोक्त युक्तीवाद नैसर्गिक



TRUE COPY

UNDER SECRETARY
Urban Development Department

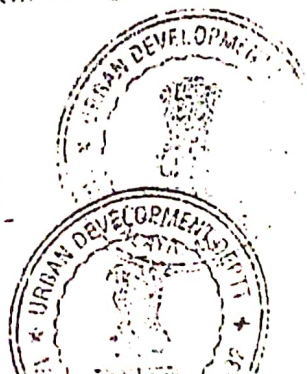
न्यायाच्या तत्त्वांना अनुसरून नाही. प्रस्तुत प्रकरणातील घटनाक्रम विचारात घेता, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार प्रस्तावाचे रुपांतर करण्याबाबत अर्जदारांनी दि.०५/०१/२०१९ रोजी महानगरपालिकेस अर्ज सादर केला होता. २०३४ च्या मंजूर नियमावलीनुसार रोड सेंटवॅक खालील क्षेत्राचा टेबल १२A नुसार अनुज्ञेय होणाऱ्या TDR इतका च.क्षे.नि. हा टेबल क्र.१२ चे कॉलम नं.७ नुसार निश्चित होणाऱ्या परवानगी योग्य क्षेत्राचे व्यतिरीक्त अनुज्ञेय करण्यासंबंधी तरतूद आहे. सवय सदर तरतूदीनुसार अर्जदारांचा प्रस्ताव विचारात घेऊन मंजुरीबाबत निर्णय घेणे आवश्यक होते. मात्र महानगरपालिकेने दि.१६/०१/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये बांधकाम प्रस्ताव नाकारला आहे. पुर्व परिच्छेदांमध्ये नमूद दि.०७/०३/२०१९ रोजीची फेरबदलाची सुचना ही प्रस्ताव नाकारण्याच्या दिनांकानंतर प्रसिध्द झाली आहे ही बाब विचारात घेणे आवश्यक आहे, दि. २७/०४/२०१७ रोजी नकाशे मंजूर करताना महानगरपालिकेने रस्त्याच्या क्षेत्राच्या दुप्पट इतके बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय ठरविले आहे. म्हणजेच दि. १६/११/२०१६ च्या अधिसूचनेनुसार फेरबदल लागू केले आहेत. त्यानंतर TDR अनुज्ञेय करताना आपल्याच पूर्वोक्त निर्णयाच्या विपरीत भूमिका घेतली आहे. अशा प्रकारे बदलणाऱ्या नियमांप्रमाणे प्रत्येक निर्णयाचा पेरविचार करत गेल्यास कोणत्याही परवानगीस अंतिमता येणार नाही व प्रत्येक निर्णयात वारंवार बदल होत राहतील. हि निर्णय प्रक्रिया न्यायोचित नाही. त्यामुळे दि.१६/०१/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये बांधकाम प्रस्ताव नाकारण्याची बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची कायदेशिर तरतुदींशी तसेच नैसर्गिक न्याय तत्त्वांशी विसंगत असल्याचे स्पष्ट होते.

वरील विवेचन विचारात घेता प्रस्तुत प्रकरणी मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

आदेश

१. अपील मान्य करण्यात येत आहे.
२. अपिलार्थी यांचा बांधकाम प्रस्ताव नाकारल्याबाबतचे महापालिकेचे दि. १६/०१/२०१९ रोजीचे पत्र रद्द करण्यात येत आहे.
३. सदर प्रकरणातील उपरोक्त निष्कर्ष व घटनाक्रमाचा विचार करता, अपिलार्थींना शासन अधिसूचना दि. १६/११/२०१६ च्या फेरबदलाच्या अनुषंगाने या प्रस्तावात टी.डी.आर. व अधिमुल्या द्वारे देण्यात येणारे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या व्यतिरिक्त रस्त्याचे क्षेत्राचा लाभ अनुज्ञेय करण्यात यावा.
४. प्रस्तुत आदेश हा या प्रकरणापुरताच लागू राहील व तो अन्य प्रकरणांमध्ये पुर्वोदाहरण म्हणून विचारात घेता येणार नाही.

मंत्रालय, मुंबई. १४ JUN 2019
दिनांक : १ / २०१९.



(डॉ. रणजीत पाटील)
राज्यमंत्री (नगर विकास)
TRUE COPY
UNDER SECRETARY