

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विनियम ३३(२४) मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३७(१अेओ) अन्वये शासनाने सुधारणा प्रस्तावित केलेल्या आहेत. प्रस्तावित सुधारणांबाबत सूचना दिनांक १९.३.२०१२ रोजी प्रसिध्द करणेत आलेली होती. सदर सूचनेवर प्राप्त सूचना/हरकती दाखल करणा-यांना सुनावणी देणे तसेच नियोजन प्राधिकरणास सुनावणी देणे व त्याअनुषंगाने शासनस अहवाल सादर करण्यासाठी उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांची नियुक्ती करणेत आलेली होती. नियुक्त अधिकारी यांनी त्यांचा अहवाल दिनांक २३.११.२०१२ च्या पत्रान्वये सादर केलेला आहे. तसेच संचालक, नगर रचना यांनी दिनांक २८.०५.२०१३ व दिनांक १९.६.२०१३ च्या पत्रान्वये अहवाल सादर केलेला आहे. प्रस्तुत प्रस्तावाचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	तपशील	पूरतता
१)	प्रस्तावाचा गोषवारा उदा.स.क्र./आ.क्र. विद्यमान व प्रस्तावित बदलाबाबत तत्सम तपशील.	बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली विनियम ३३(२४) मध्ये सुधारणा करणेसाठी फेरबदल प्रस्ताव कार्यान्वित केलेला आहे.
२)	सदरहू प्रस्ताव हा नियोजन प्राधिकरणाने सुचविला आहे किंवा शाखा कार्यालयाच्या सल्ल्याने केला आहे किंवा त्याबाबत शासनाचे/संचालकाचे निर्देश आहेत.	शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३७(१अेओ) अन्वये स्वतः प्रस्ताव कार्यान्वित केलेला आहे.
३)	पूर्वीचा पत्रव्यवहार असल्यास त्याचा थोडक्यात सारांश	शासनाने स्वतः प्रस्ताव कार्यान्वित केलेला आहे.
४)	नोटीस प्रसिध्द केल्याचा क्रम i) सर्वसाधारण सभेचा ठराव क्रमांक व दिनांक ii) नोटीसीचे प्रसिध्दीकरण आ) महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक ब) स्थानिक वृत्तपत्रात प्रसिध्दीकरण वृत्तपत्राचे नांव व दिनांक	i) शासन स्तरावरून प्रस्ताव कार्यान्वित. ii) अ) असाधारण राजपत्र दि. १९/३/२०१२ - ब) दैनिक फ्री प्रेस जर्नल दिनांक ३१/३/२०१२
५)	जमिनीची मालकी शासकीय / नगरपरिषद/महानगरपालिका/खाजगी	विकास नियंत्रण नियमावलीतील फेरबदल असल्याने लागू नाही.
६)	वैयक्तिक नोटीस देण्यात आल्या आहेत काय व किती लोकांना त्या देण्यात आल्या, नोटीस कोणाला द्यावयाच्या राहिल्या आहेत काय ?	विकास नियंत्रण नियमावलीतील फेरबदल असल्याने लागू नाही.

७)	संबंधीत सर्व जमिन मालकांच्या हरकती/सुनावणीदारांचे म्हणणे ऐकून घेतले आहे काय ?	प्रस्तावित फेरबदलावर एकंदर १८ हरकती प्राप्त झाल्या असून त्यांना सुनावणी दिलेली आहे.
८)	फेरबदल प्रस्तावाची शिफारस करणारा सर्वसाधारण सभेचा अंतिम ठराव व क्रमांक व दिनांक	शासन स्तरावरून प्रस्ताव कार्यान्वित असलेने लागू नाही.
९)	सदरहू फेरबदलामुळे आजूबाजूच्या परिसरावर होणारा परिणाम अ) अधिक चांगल्या प्रतीच्या सार्वजनिक सुविधा पुरविण्याकरिता केला आहे काय? ब) सामाजिक(सार्वजनिक)हितासाठी आहे काय? ख) अत्यावश्यक सार्वजनिक सोयी सुविधा पुरविण्यासाठी आहे काय ड) वाजवी गैरसोय दूर करण्यासाठी आहे काय ? इ) विद्यमान प्रस्तावातील अव्यवहार्यता दूर करण्यासाठी आहे काय? फ) वैयक्तिक हितसंबंधाच्या दृष्टीने आहे काय?	अधिक चांगल्या प्रतीच्या सार्वजनिक सुविधा पुरविण्याकरिता फेरबदल प्रस्ताव आहे.
१०)	या फेरबदलामुळे नियोजन प्रभागातील आवश्यक त्या सुविधामध्ये कमतरता निर्माण होत आहे काय	अशी बाब नाही.
११)	वर उल्लेखलेल्या कारणाव्यतिरिक्त मंजूर/नामंजूर करण्यासाठी इतर काही कारणे असल्यास	बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली ३३(२४) मध्ये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी अधिमूल्य आकारण्याची तरतूद नव्हती. त्याचप्रमाणे वाहनांचा प्रकार व त्यानुसार वाहनतळाचे अनुज्ञेय करावयाचे बांधीव क्षेत्र याबाबत निकष प्रस्तावित नव्हते. तसेच वाहनतळांच्या स्थानानुसार अनुज्ञेय करावयाच्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाबाबत संदिग्धता असलेने त्याबाबत सुधारणा प्रस्तावित आहेत. वैधानिक

215

		कार्यवाही पूर्ण झालेने प्रस्ताव मंजूरीस पात्र आहे.
१२)	संचालक, नगर रचना यांचे अभिप्राय C.व्हे.नं. ३-५२५ ते ५५५७	संचालक, नगर रचना यांनी प्रस्तावित नियमांमध्ये काही सुधारणा सुचवून फेरबदल प्रस्तावास मंजूरीची शिफारस केलेली आहे.
१३)	विभागाचे अभिप्राय	प्रस्तावित नियमासंदर्भात संचालक, नगर रचना यांचे अभिप्राय विचारात घेवून विभागाचे अभिप्राय नोंदविलेले असून ते पृष्ठ क्र. ५ ते १५/टिवि वर आहेत.

प्रस्तुत प्रकरणी बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विनियम ३३(२४) मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३७(१अ) अन्वये शासन स्तरावरून फेरबदल प्रस्ताव कार्यान्वित केलेला आहे. याबाबत वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करणेत आलेली आहे. सबब पृष्ठ क्र. ५ ते १५ वरील विभागाच्या अभिप्रायानुसार कलम ३७(१अ) (सी) अन्वये अंतिम मान्यता देणेस हरकत नसावी.

*[Signature]*  
स.प.र. २१/१०/१३

*[Signature]*  
०६.०६.१३

अवर सचिव

१०.०५-१३  
०५/०६/१३

*[Signature]*

सह सचिव(नगर रचना)

२१/०५/२०१३

१०) आणो विनियम ३३(२४)

प्रधान सचिव(नवि-१)

मधील सुधारणासंबंधी  
अंतिम वाकीकरणा जाले  
कार्यास हळूत वाढताही  
मागलेतून सात

(मा. मुख्यमंत्री)

*[Signature]*  
२५/०५/२०१३

११  
२६/०५/१३

मा. मुख्यमंत्री

Regulation 33(24)

Regulation No.	Existing Provision as per sanctioned D.C.R.	Proposed Draft Provision Published u/s 37(1)AA	संचालक नगर रचना अभिप्राय	विभागाचे अभिप्राय
33(24)	Development of Multi storied / Parking lots:- With previous approval of Govt.. for Development of multi-storied /parking lots on any plot abutting the roads and / or stretches of road, additional FSI, as specified below on built up parking area, created and handed over to MCGM free of cost, shall be allowed on the land belonging to the private owners, which is not reserved for any public purposes.	---	..	..
33(24) i)	The minimum area of plot shall be 1000 sq.mt. in Island City & 2000 sq.mt. in suburb and extended suburbs of Gr. Mumbai. The minimum number of Motor Vehicle public parking spaces provided shall not be less than 50 subject to minimum parking spaces of 700 sq.mt. The location of parking spaces can be in basement, ground floor or upper floors, with access through ramps / lift or combination of both subject to clearance from Chief fire Officer with special emphasis on fire hazard.	---	..	..
ii)	A Committee under the Chairmanship of Municipal Commissioner, MCGM shall earmark/ select the plots for public parking, on the basis of their suitability and seek Government's approval for it. The Committee shall comprise of (i) Joint Commissioner of Police (Traffic) or it's representative (ii) Metropolitan Commissioner, Mumbai Metropolitan Region Development Authority or it's representative (iii) Dy. Director of Town Planning, Gr. Mumbai (iv) Chief Engineer (Road, Municipal Corporation of Gr. Mumbai (Member Secretary).	---	..	..
iii)	The incentive FSI given on this account will be over and above the FSI permissible under any other provisions of DCR. This incentive FSI shall be allowed to be used on the same plot in conformity with DCR/DP, within the overall cap/limit of total maximum permissible FSI as given (vii) below.	---	..	..
iv)	The proposed development shall be further subject to such conditions as mentioned / prescribed by the Municipal Commissioner.	---	..	..
v)	Concerned land owner / development / society / company shall not be allowed to operate the public parking.	---	..	..
vi)	Area covered under parking shall not be counted towards FSI consumption.	---	..	..

S. No	Location	Permissible additional FSI on built up parking area	Total maximum permissible FSI including additional FSI.
1)	Within the area of 500 mt. from precincts of Railway Stations, S.T. Bus Depots, Water Jetties & existing Govt. / Semi Govt. & Corporation Offices, Tourism Places identified by Tourism Department, important Religious places of Worship (Registered under Charity Act), etc. having inadequate public Parking facilities.	50%	a) Island City = 4.00 b) Suburb & = 3.00 Extended Suburbs  Independent as well as composite buildings for public parking.
2)	Remaining area of Gr. Mumbai	40%	a) Island City : i) Independent Building = 3.50 ii) Composite Building = 3.00 For public parking b) Suburb & Ext. Suburbs i) Independent Building = 3.00 ii) Composite Building = 2.50

The permissible additional FSI on built up parking area shall be 50%. The total permissible FSI including additional FSI shall be 4.0 in Island City and 3.0 in Suburbs /Extended Suburbs.

सदरची तरतूद खालीलप्रमाणे असावी.  
 "The additional FS (hereinafter referred to as Incentive FSI permissible under this Regulation against the built up area of the public parking lot, shall be 50% of the built up area of the public parking lot, such that the total permissible FS including the incentive FSI under this regulation does not exceed 4.0 in Island City and 3.0 in the Suburbs /Extended Suburbs."

viii)	Public Parking height be limited to G+4 and three basements.	<p>सार्वजनिक वाहनतळाची रचना इमारत प्रस्तावित असल्यास पौडीयमची उंची २४ मी. अनुज्ञेय करणे योग्य होईल. तसेच सार्वजनिक वाहनतळ संयुक्त इमारतीत (Composite Building) प्रस्तावित असल्यास उर्वरित बापरासाठी पार्किंग उपलब्ध होण्याच्या दृष्टीने पौडीयमची उंची ३० मी. पर्यंत अनुज्ञेय करणे योग्य ठरेल.</p>	<p>व्याख्या प्रस्तावित सुधारणेत Podium विषय भाष्य करण्यात आले नव्हते त्याअर्थात संचालक, मग रचना यांची शिफारस मान करता येत नाही. सदर तरतु खालीलप्रमाणे अंतर्भूत करणे योग्य राहिल.</p> <p>"Public Parking is limited to G+4 and three basements."</p>
(ix)	<p>The developers of the public parking lot (PPL) shall pay 'premium' as per following formula:- Premium = 40% of [Value as per Residential Ready Responder Rate for additional incentive built up area due to application of D.C.R. 33(24) - (Cost of construction of PPL + cost of any extra facilities provided + cost of construction of incentive F.S.I.)]</p> <p>The cost of construction of PPL including amenities /facilities and cost of construction of incentive FSI for the current year for calculating premium as above, are to be taken as</p>	<p>या तरतुबाबत प्रिमायम आकारणीसाठी नमूद फॉर्म्युला योग्य आहे. तथापि, प्रिमायम आकारणी दोन टप्प्या खेवची CC देणे पूर्वी एकाच टप्प्यात करणे योग्य होईल. तसेच PPL करीता नमूद १५००० प्रती चौ.मी. खर्चाचे मर्यादित सरर कामाचे Specification निरिचित करणे आवश्यक आहे.</p>	<p>संचालक, नगररचना, याने सुचविलेल्याप्रमाणे प्रिमायम आकारणीची तरतुद दोन टप्प्याखेवची एकाच टप्प्यात करणेस मान्यता देणे योग्य राहणार नाही.</p> <p>सार्वजनिक वाहनतळाच्या खांबाबाबतची रक्कम महानगरपालिका आयुक्त हे स्तिसिध्दिकेअन विद्यारात घेवून प्रति वर्षी निर्धारित करू शकतील. त्यापुढे संचालक, नगर रचना यांची सुचविलेल्याप्रमाणे नियमावधे स्तिसिध्दिकेअन निरिचित करणेची आवश्यकता नाही. सदर</p>

D/C AMP (10)-14/D-11/NOT/Paran/33/24/33/24/modification proposal.doc

		<p>Rs.15,000/- and Rs.25,000/- per sq.mtr. respectively. The modified construction costs shall be notified by the Municipal Commissioner of Municipal Corporation of Greater Mumbai every year in April, based on average increase in Material Price Index (70% weightage) of RBI and Labour Index (CPI) (30 % weightage) during previous financial year over the year preceding that.</p> <p>The premium shall be paid in two stages, 50% at the time of issuing I.O.D. and 50% before issuing C.C. for incentive FSI as per D.C. Regn. 33(24). The year in which 50% payment is made before I.O.D. will be taken the year for determination of construction cost as well as SDRR for calculation of the premium. Out of the total premium payable, 50% shall be paid to the State Government.</p>	<p>तरतुद खालीलप्रमाण अंतर्भूत करणे योग्य राहिल.</p> <p>"The developer of the public parking lot (PPL) shall pay 'premium' worked out as per the following formula:-</p> <p>Premium = 40% of [Value of the additional built up area corresponding to the incentive FSI admissible under this Regulation as per the A.S.R prepared by the I.G.R Maharashtra State (Cost of construction of PPL + cost of any extra amenities /facilities provided + cost of construction of builtup area corresponding to the incentive F.S.I. admissible under this Regulation)]</p> <p>The cost of construction of PPL including amenities /facilities and the cost of construction of builtup area corresponding to the incentive FSI admissible under this Regulation for the financial year 2011-2012 shall be taken as Rs.15,000/- per sq. mtrs. and Rs.25,000/- per sq.mtr. respectively for the purpose of</p>
--	--	---	--

<p>8)</p>	<p>The maximum cap of built up area per parking space shall be 50.00 sq.mtr. for LMVs, 65.00 sq.mtr for LCVs and 120.00 sq.mtr. for HMVs/Buses. The incentive FSI shall be calculated as per above standard built up area or actual whichever is less, per parking space.</p> <p>All the developments which have been given permission as per the DC Regulations of October 20, 2008, except those which have progressed substantially, will have to follow the regime of the amended 33(24) and will have to pay the premium of 50% of what they would otherwise have to pay as per the new regime.</p>	<p>वाहनवाद्या प्रकारानुसार पाकिंग क्षेत्राची प्रस्तावित तरतूद योग्य आहे. तसेच Substantially Progresed बाबत जोत्तारपत पूर्ण झालेले बांधकाम अशी घेता स्पष्टता (कलेली आहे. तसेच सतर अधिसूचना प्रसिद्ध करणेपूर्वी C.C. दिलेली प्रकारचे व त्यामधील सवलती कायम ठेवण्यासाठी प्रस्तावित केवढल अतिम करलेवेढी त्यामध्ये Saving Clause अंतर्भूत करणे आवश्यक आहे. उपरोक्त नमुन बाबी केवढल करलेवेढी अंतर्भूत करणे योग्य दिसते.</p>	<p>मा. संचालक, नगर रच: यंती सुधारनेप्रमाणे saving Clause ची तरतूद करणे आवश्यकता नाही. प्रकल्प substantially progresed आहेत, सतर नियमांच्या तरतूदीमधु अपवाद केलेले आहेत. म उच्च न्यायालयाकडील रि याचिका क्र. १४३/२०११ मध्ये substantially progresed या संज्ञेला मा. उच्च न्यायालय: खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केलेले आहे.</p> <p>"Ultimately whether work of development has substantially progresed must be dealt with on the basis of the facts of each individual case and in general principal cases laid down in the regard." मा. उच्च न्यायालयाचे करील पर विचारत येता कोणत्या प्रकारचा बांधकाम substantially progresed आहे अथवा नाही याबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे</p>
-----------	--	---	--



		<p>Rs.15,000/- and Rs.25,000/- per sq.mtr. respectively. The modified construction costs shall be notified by the Municipal Commissioner of Municipal Corporation of Greater Mumbai every year in April, based on average increase in Material Price Index (70% weightage) of RBI and Labour Index (CPI) (30 % weightage) during previous financial year over the year preceding that.</p> <p>The premium shall be paid in two stages, 50% at the time of issuing I.O.D. and 50% before issuing C.C. for incentive FSI as per D.C. Regn. 33(24). The year in which 50% payment is made before I.O.D. will be taken the year for determination of construction cost as well as SDRR for calculation of the premium. Out of the total premium payable, 50% shall be paid to the State Government.</p>	<p>तरतुद खालीलप्र अंतर्भूत करणे योग्य आहे      "The developer of public parking lot (P shall pay premium worked out as per following formula:-      Premium = 4 of [Value of additional built up area corresponding to incentive FSI admissible under this Regulation as per the A.S. prepared by the I.G. Maharashtra State (Cost of construction PPL + cost of any external amenities /facilities provided + cost of construction of built up area corresponding to the incentive F.S. admissible under this Regulation)]      The cost of construction of PPL including amenities /facilities and the cost of construction of built up area corresponding to the incentive FSI admissible under this Regulation for the financial year 2011-2012 shall be taken as Rs.15,000/- per sq. mtrs. and Rs.25,000/- per sq.mtr. respectively for the purpose of</p>
--	--	---	---

<p>8)</p>	<p>The maximum cap of built up area per parking space shall be 50.00 sq.mtr. for L.M.Vs. 65.00 sq.mtr. for L.C.Vs and 120.00 sq.mtr. for H.M.Vs /Buses. The incentive FSI shall be calculated as per above standard built up area or actual whichever is less, per parking space.</p> <p>All the developments which have been given permission as per the DC Regulations of October 20, 2008, except those which have progressed substantially, will have to follow the regime of the amended 33(24) and will have to pay the premium of 50% of what they would otherwise have to pay as per the new regime.</p>	<p>वाहनाच्या प्रकारानुसार पार्किंग क्षेत्राची प्रस्तावित तरतूद योग्य आहे. तसेच Substantially Progressed बाबत जोत्यापर्तत पूर्ण झालेले बांधकाम अशी पत्रात स्पष्टता येलेली आहे. तसेच संदर्द अधिसूचना प्रसिद्ध करणेपूर्वी C.C. दिलेली प्रकरणे व त्यापधील स्वतःती कायम ठेवण्यासाठी प्रस्तावित फेरबदल अतिम कारोबेकी त्यामध्ये Saving Clause अंतर्गत करणे आवश्यक आहे. उपरोक्त नमुद बाबी फेरबदल मंजूर कारोबेकी अंतर्गत करणे योग्य होईल.</p>	<p>मा. संघालक, नगर रचना यंत्रणे सूचितप्रमाणे saving Clause ची तरतूद करणे आवश्यकता नाही. प्रकल्प substantially progressed आहेत, संदर्द नियमांच्या तरतुदीमधु अपवाद केलेले आहेत. म उच्च न्यायालयाकडील रि याचिका क्र. १४३/२०१ मध्ये substantially progressed या संज्ञेकानु मा. उच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केलेले आहे.</p> <p>"Ultimately whether work of development has substantially progressed must be dealt with on the basis of the facts of each individual case and in general principal cases laid down in the regard." मा. उच्च न्यायालयाचे वरील मत विचारात घेता कोणत्या प्रकल्पाचे बांधकाम substantially progressed आहे अथवा नाही याबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे</p>
-----------	--	--	---

			<p>कलम ५१ च्या तरतुदीं अधिन राहू महानगरपालिका निर्णय घे शकेल. त्यामुळे प्रसिध् केलेप्रमाणे तरतूद मान करणे योग्य राहिल. सदरच तरतूद खालीलप्रमाणे सुधारीत करणे संयुक्तित्व आहे.</p> <p>The maximum cap of the built up area pe parking space shall be 50.00 sq.mtr. for LMVs 65.00 sq.mtr for LCVs and 120.00 sq.mtr. for HMVs /Buses. The Incentive FSI shall be calculated as per the builtup area of the PPL, based on the above norms or the actual builtup area of the PPL whichever is less.</p> <p>All the developments for which letter of Intent has been issued by the Corporation as per the DC Regulations 33(24) published vide Notification dated October 20, 2008, excepting those which have progressed substantially, shall have to follow the provisions of the Regulations 33(24) as amended vide</p>
--	--	--	---

३  
१

this Notification ar  
shall have to pay d  
premium of 50% of wh  
they would hav  
otherwise been require  
to pay as per th  
amended provisions.

--	--	--	--	--

10/17