

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६  
बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४  
चे विनियम १४(अ) मधील फेरबदलास उक्त अधिनियमाचे  
कलम ३७(१कक)(ग) अन्वये मंजूरीबाबत

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

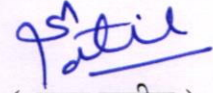
मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२,

क्रमांक :- टिपीबी-४३२४/११९/प्र.क्र.१६/२०२४/नवि-११

दिनांक :- ७ एप्रिल, २०२५.

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

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.



( अमर पाटील )

अवर सचिव महाराष्ट्र शासन

**प्रत :-**

१. मा. राज्यपाल यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा. मुख्यमंत्री महोदय यांचे अप्पर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.उप मुख्यमंत्री (वित्त व नियोजन) महोदय यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा.उप मुख्यमंत्री (नगर विकास) महोदय यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई
५. मा. उपसभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
६. मा. उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
७. मा. अप्पर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

**प्रति,**

- (१) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.
- (२) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- (३) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई, इन्साइटमेंट, महापालिका मार्ग, मुंबई- ४००००१.
- (४) व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, चर्नीरोड, मुंबई.

( त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाचे साधारण राजपत्रात भाग-१ मध्ये प्रसिध्द करून त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती १)नगर विकास विभाग नवि-११), मंत्रालय, मुंबई २) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई ३) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे व ४) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांना पाठविण्यात याव्यात.)

- (५) कक्ष अधिकारी, कार्यासन नवि-२९, यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची अधिसूचना विभागाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावी.
- (६) निवड नस्ती (नवि-११).



**Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966.**

Sanction to modification in Regulation 14(A) of Development Control and Promotion Regulations-2034 of Greater Mumbai Under Section 37(1AA)(c) of the said Act.

**GOVERNMENT OF MAHARASHTRA**

**Urban Development department,**

**Mantralaya, Mumbai 400032.**

**Date : 7<sup>th</sup> April, 2025**

**NOTIFICATION**

**No.TPB-4324/119/C.R.16/2024/UD-11**

Whereas, the Brihanmumbai Municipal Corporation 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").

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 (hereinafter referred to as "the said Development Plan") along with the Development Control and Promotion Regulations-2034 (hereinafter referred to as "the said Regulations") for Greater Mumbai 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. 22<sup>nd</sup> June, 2018; and whereas, thereafter Government has issued a Corrigendum and Addendum of even number dt. 29<sup>th</sup> June, 2018 to the said Notification, which is published in Government Gazette dt. 30<sup>th</sup> June, 2018; and whereas, the said Regulations have come into force from 1/09/2018; 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 were kept in abeyance) in the said Regulation; And whereas, the Government of Maharashtra vide Notification dt. 12/11/2018 has issued corrigendum in respect of some typographical errors and mistakes and also to clarify and co-relate certain provisions of said Regulations for its proper interpretation;

And Whereas, Regulation 14(A) of the said Regulations stipulates about amenity area to be provided in case of development of land admeasuring 4000 sq. m and more; And Whereas, the provision of Sub-Clause (i) & (ii) of the Regulation 14(A) of the said Regulations stipulates that, development of plots with area 4,000 sq. m and more and up to 10,000 sq. m shall require handing over 5% of plot area to MCGM as POS and developments of plot with area exceeding 10,000 sq.m. shall require handing over of 500 sq. m. plus 10% of plot area in excess of 10000 sq. m to MCGM as amenity. 50% of such amenity shall be used exclusively for POS and the balance 50% shall be used for provision of such amenities as education, health, social and other amenities as approved with the special permission of the Commissioner; and whereas, Sub-Clause (iii) (c) of Regulation 14(A) of the said Regulations stipulates that such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot;

And Whereas, Government in Urban Development Department has received a letter dtd.08/01/2024 from M/S. CREDAI-MCHI wherein it is stated that "while approving the plans,



*Patil*



the land in respect of the AOS is deducted from the plot area without granting FSI and/or compensation for such land deducted. It is submitted that the MCGM does not even give the benefit of Regulation 17 (Accommodation Reservation) which allows the owner to avail the full potential of FSI on the lands handed over to the MCGM as deemed reservations." and has requested government to give clarification on deduction of Amenity Open Space under Regulation 14(A); and whereas, the said Corporation vide its letter dated 31/01/2024 has submitted a report on request of the applicant and has requested Government to give appropriate directions for the same;

And whereas, considering the request and the report of the said Corporation, the Government in Urban Development Department is of the opinion that in the public interest, it is expedient to modify the Regulation 14(A) of the said Regulations;

And whereas, in exercise of the powers conferred under Sub-Section (1AA) of Section 37 of the said Act, Government had issued Notice of even no. dated 23<sup>rd</sup> February, 2024 (hereinafter referred to as "the said Notice") for inviting suggestions/objections from the general public with regard to the proposed modification as mentioned in the Schedule appended to the said Notice (hereinafter referred to as "the proposed modification") and appointed the Deputy Director of Town Planning, Gr. Mumbai as the Officer (hereinafter referred to as "the said Officer") to complete the procedure as stipulated under Section 37(1AA) of the said Act and to submit a Report on the objections / suggestions received in respect of the proposed modification to the Government after giving hearing to the concerned persons;

And whereas, the said Notice was published in the Maharashtra Government Gazette (Extra-ordinary Part-I, Kokan Division Supplement) dated 23/02/2024 and the said Officer has submitted his report vide letter dated 24/09/2024 through the Director of Town Planning, Maharashtra State, after completing the legal procedure stipulated under Section 37(1AA) of the said Act;

And whereas, after considering the Report of the said Officer and after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, the Government is of the opinion that the proposed modification is required to be sanctioned with certain changes;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred upon it under section 37(1AA)(c) of the said Act, the Government hereby:-

- A) Sanctions the proposed modification with certain changes as described more specifically in the Schedule appended herewith.
- B) Fixes the date of publication of this Notification in the Official Gazette as the date of coming into force of this modification.
- C) Directs the said Corporation that in the Schedule of Modifications sanctioning the said DCPR-2034, after the last entry, the Schedule referred hereunder shall be added.

This Notification shall also be published on the Government website- [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) (Acts/ Rules)

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



*(Signature)*

(Amar Patil)

Under Secretary to Government



## SCHEDULE

(Accompaniment to the Government in Urban Development Department's Notification No.TPB-4324 /119/C.R.-16/2024/UD-11, dated – 7<sup>th</sup> April, 2025.)

Regulation No.	Existing Provision	Sanctioned Provision
A new proviso is inserted in Sub-Clause (iii) (c) of Regulation 14(A)	(iii)(c) Such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.	<p>(iii)(c) Such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.</p> <p><b>However, area of such amenity required to be handed over to BMC as per (i) &amp; (ii) above and which is proposed by BMC to be exclusively used for POS shall not be deducted from plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.</b></p> <p><i>Note: Area of Amenity so considered in FSI calculation, shall not be considered for deciding compensation in the form of TDR.</i></p>



( Amar Patil )

Under Secretary to Government



महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६  
बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४  
चे विनियम १४(अ) मधील फेरबदलास उक्त अधिनियमाचे  
कलम ३७(१कक)(ग) अन्वये मंजूरीबाबत

महाराष्ट्र शासन  
नगर विकास विभाग  
मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२,  
दिनांक :- ७ एप्रिल, २०२५

### अधिसूचना

क्र. टिपीबी-४३२४/११९/प्र.क्र.१६/२०२४/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;

ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाचे कलम ३१ पोट-कलम (१) अन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करून राज्य शासनाने अधिसूचना क्र. टिपीबी-४३१७/६२९/प्र.क्र.१९८/२०१७/वियो/नवि-११ दि.८/०५/२०१८ (यापुढे याचा उल्लेख “उक्त अधिसूचना” असा करणेत आलेला आहे) द्वारे बृहन्मुंबई प्रारूप विकास योजना २०३४ (यापुढे याचा उल्लेख “उक्त विकास योजना” असा करणेत आलेला आहे) सह विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ ला (यापुढे याचा उल्लेख “उक्त नियमावली” असा करणेत आलेला आहे) उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-ब मध्ये दर्शविलेले सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल (ई.पी.) वगळून उक्त अधिसूचनेत परिशिष्ट-अ मध्ये दर्शविलेल्या सुधारणेसह मंजूरी दिली आहे; आणि ज्याअर्थी शासनाने उक्त अधिसूचनेस सम क्रमांकाचे शुध्दीपत्रक दि.२२ जून २०१८ रोजी निर्गमित केले 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, उक्त नियमावली दि.१/०९/२०१८ पासून अंमलात आली आहे; आणि ज्याअर्थी, शासनाने दि. २१/०९/२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमावलीमधील सारभूत स्वरूपाचे बदल ईपी-१ ते ईपी-१६८ ला (ठराविक ईपी व निर्णयार्थ प्रलंबित ठेवलेल्या ठराविक तरतुदी वगळून) मंजूरी प्रदान केली आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त मंजूरीच्या अधिसूचनेत आणि मंजूर तरतुदीमध्ये टंकलेखनाच्या त्रुटी व चुका तसेच उक्त नियमावलीमधील काही तरतुदींच्या अर्थबोधाची स्पष्टता करून सुसंगती आणणे या करिता शासनाने दि.१२/११/२०१८ रोजी शुध्दीपत्रक निर्गमित केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम १४ (ए) मध्ये ४००० चौ.मी. व त्यापेक्षा जास्त क्षेत्राचे जमिनीचे विकासामध्ये सोडावयाचे सुविधा क्षेत्रासंदर्भात तरतुदी आहेत; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम १४(अ) मधील उप खंड (i) व (ii) चे तरतुदीनुसार ४,००० चौ.मी. ते १०,००० चौ.मी. क्षेत्राचे जमिनीचा विकास करताना ५% क्षेत्र सुविधा भूखंड म्हणून महापालिकेस हस्तांतरीत करणेबाबत तसेच १०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्राकरीता ५०० चौ.मी. + १०००० चौ.मी. क्षेत्राचे वर भरणाऱ्या क्षेत्राचे १०% इतके क्षेत्र सुविधा भूखंड म्हणून महापालिकेस हस्तांतरीत करण्याबाबत तरतुद आहे. सदर सुविधा क्षेत्रापैकी ५०% क्षेत्र केवळ



१२/११/२०१८



मोकळ्या स्वरूपाचे वापराकरीता (POS) ठेवावयाचे असून उर्वरित ५०% सुविधा क्षेत्र आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांच्या विशेष परवानगीने शैक्षणिक, वैद्यकीय, सामाजिक किंवा इतर बांधिव स्वरूपाचे सुविधेकरीता वापरता येणे शक्य आहे. आणि ज्याअर्थी, विनियम १४(Α) मधील उप खंड (iii) (c) मध्ये सुविधा भूखंडाचे क्षेत्र उर्वरित भूखंडावरील परवानगीयोग्य क्षेत्राच्या गणनेमध्ये विचारात न घेण्याबाबत तरतूद आहे;

आणि ज्याअर्थी, मे. क्रेडाई- एमसीएचआय यांचेकडील दि.०८/०१/२०२४ रोजीचे पत्र शासन नगर विकास विभागास प्राप्त झाले असून सदर पत्रात "नकाशे मंजूर करताना अॅमेनिटी ओपन स्पेस चे क्षेत्राची त्याक्षेत्राकरीता चटई क्षेत्र निर्देशांक किंवा त्या स्वरूपातील मोबदला न देता भूखंडाचे एकूण क्षेत्रातून वजावट करण्यात येते. येथे नमूद करण्यात येते की, महापालिका सुविधा भूखंडाचे क्षेत्राकरीता विनियम १७ नुसार समावेशक आरक्षणाचे माध्यमातून विकास करण्याचा लाभ दिला जात नाही ज्यामध्ये मानीव आरक्षणो म्हणून महापालिकेस हस्तांतरीत करावयाच्या क्षेत्राचे च.क्षे.नि.ची पूर्ण क्षमता जमिनमालकास वापरता येते", असे नमूद केले आहे व विनियम १४ (ए) नुसार अॅमेनिटी ओपन स्पेस चे क्षेत्र चे वजावटीसंदर्भात शासनाचे स्पष्टीकरण अपेक्षिले आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेने दि.३१/०१/२०२४ रोजीचे पत्राद्वारे अर्जदार यांचे विनंतीचे अनुषंगाने शासनास अहवाल सादर केला असून यासंदर्भात महापालिकेस योग्य ते निर्देश देणेबाबत विनंती केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विनंती व उक्त महानगरपालिकेचे अभिप्राय विचारात घेता, उक्त नियमावलीचे विनियम १४ (ए) मध्ये फेरबदल करणे सार्वजनिक हिताचे दृष्टीने आवश्यक आहे, असे शासन नगर विकास विभागाचे मत झाले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट कलम (१कक) अन्वये प्राप्त अधिकाराचा वापर करून शासनाने समक्रमांकाची दि.२३ फेब्रुवारी, २०२४ रोजीची सूचना (यापुढे याचा उल्लेख "उक्त सूचना" असा करणेत आलेला आहे) त्यासोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद प्रस्तावित फेरबदलावर (यापुढे याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करणेत आलेला आहे) जनतेकडून हरकती / सूचना मागविण्यासाठी प्रसिध्द केली आहे आणि ज्याद्वारे प्रस्तावित फेरबदलाबाबत प्राप्त होणाऱ्या हरकती / सूचनांवर संबंधितांना सुनावणी देण्याकरीता तसेच उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक) अन्वये विहित केलेली कार्यवाही पूर्ण करून प्रस्ताव शासनास सादर करणेसाठी उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांची अधिकारी (यापुढे ज्यांचा उल्लेख "उक्त अधिकारी" असा करण्यात आला आहे.) म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रस्तावित फेरबदलाची उक्त सूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्र (असाधारण भाग-१ कोकण विभागीय पुरवणी) मध्ये दि.२३/०२/२०२४ रोजी प्रसिध्द करण्यात आली होती आणि उक्त अधिकारी यांनी अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करून दि.२४/०९/२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये त्यांचा अहवाल नगर रचना संचालनालयामार्फत शासनाचे अंतिम मंजूरीसाठी सादर केला आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिकारी यांनी सादर केलेला अहवाल विचारात घेता व संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेशी सल्लामसलत केल्यानंतर सदर प्रस्तावित फेरबदल काही सुधारणांसह मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झाले आहे;

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक)(ग) अन्वये प्राप्त अधिकारात आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून शासन याद्वारे :

अ) उक्त प्रस्तावित फेरबदलाचे प्रस्तावास काही सुधारणांसह सोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद केलेप्रमाणे मंजूरी देत आहे.



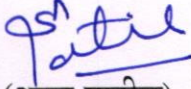


## परिशिष्ट

(शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीबी ४३२४/११९/प्र.क्र.१६/२०२४/नवि-११,  
दिनांक - ७ एप्रिल, २०२५ सोबतचे परिशिष्ट)

Regulation No.	Existing Provision	Sanctioned Provision
A new proviso is inserted in Sub-Clause (iii) (c) of Regulation 14(A)	(iii)(c) Such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.	<p>(iii)(c) Such amenity shall be deducted from the plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.</p> <p><b>However, area of such amenity required to be handed over to BMC as per (i) &amp; (ii) above and which is proposed by BMC to be exclusively used for POS shall not be deducted from plot for the calculation of FSI permissible on the balance plot.</b></p> <p><b>Note: Area of Amenity so considered in FSI calculation, shall not be considered for deciding compensation in the form of TDR.</b></p>



  
(अमर पाटील)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन