नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
मु.का., पुणे - १. आवक क्र. २५८८
टिपीव्ही - १/२/३/४/५/६/७
प्रशा - १/१अ/२/लेखा/अर्थसंकल्प
28 SEP 2015
प्र - २/प्रअ/उअनर/संनर/

प्रादेशिक योजना - पुणे

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम २०(४) अन्वये राज्यातील मंजूर प्रादेशिक योजना क्षेत्रात शेती तथा ना-विकास विभाग या वापर विभागामध्ये तारांकीत हॉटेल वापर महामार्गालगतच्या सुविधांतर्गत अनुज्ञेय करण्यासंदर्भाने नवीन विनियम अंतर्भूत करणेबाबत......

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
निर्णय क्रमांक : शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१४/सं/प्र.क्र.१५०/१४/नवि-१३,
दिनांक : २१/०९/२०१५

निर्णय : सोबतची शासकिय अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्राच्या पुणे विभागीय पुरवणी भाग एक मध्ये प्रसिध्द करावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नांवाने,

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

१) मा.मुख्यमंत्री यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२) मा.राज्यमंत्री, (नगर विकास) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) मा.प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रति :-

१) संचालक, नगर रचना तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदर **अधिसूचना** संचालनालयाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करण्याबाबत कार्यवाही करण्यात यावी.
२) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
३) सह संचालक, नगर रचना तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
४) सह संचालक, नगर रचना, अंमलबजावणी कक्ष / मुल्यांकन / पुणे / कोकण / नाशिक / नागपूर / औरंगाबाद / अमरावती विभाग.
५) विभागीय आयुक्त, पुणे / कोकण / नाशिक /नागपूर / औरंगाबाद / अमरावती विभाग.
६) जिल्हाधिकारी, पुणे,कोल्हापूर, सांगली, नागपूर, चंद्रपूर, नाशिक, अहमदनगर, जळगाव , औरंगाबाद, जालना, अमरावती, रत्नागिरी, सिंधुदुर्ग, रायगड, मुंबई, अकोला, वाशिम.
७) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, आकुर्डी, पुणे.
८) सहायक संचालक, नगर रचना / नगर रचनाकार, सर्व शाखा कार्यालये, नगर रचना विभाग.

त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची शासकीय अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या, साधारण राजपत्रामध्ये राज्यस्तरावर प्रसिध्द करुन त्याच्या प्रत्येकी ५० प्रती नगर विकास विभागास तसेच ५० प्रती संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, मध्यवर्ती इमारत, पुणे, यांना पाठवाव्यात.

१०) कक्ष अधिकारी (नवि-२९) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदर **अधिसूचना** शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करण्याबाबत कार्यवाही करण्यात यावी.

११) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदरची **अधिसूचना** शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावी.

१२) निवडनस्ती (नवि-१३).

****

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. सत्यमेव जयते MANTRALAYA, MUMBAI-32

अधिसूचना

महाराष्ट्र शासन,
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
दिनांक : २१/०९/२०१५

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६

क्र.टिपीएस-१८१४/सं/प्र.क्र.१५०/१४/नवि-१३:- ज्याअर्थी, शासनाच्या नगरविकास विभागाने, सोबतच्या **अनुसूची-अ** मध्ये नमूद केलेल्या प्रदेशांसाठीच्या प्रादेशिक योजनांना (यापुढे ज्यांचा उल्लेख **"उक्त प्रादेशिक योजना"** असा करण्यात आला आहे) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या (यापुढे ज्याचा उल्लेख **"उक्त अधिनियम"** असा करण्यात आला आहे) च्या कलम १५ अन्वये वेळोवेळीच्या अधिसूचनांद्वारे (यापुढे ज्याचा उल्लेख **"उक्त अधिसूचना"** असा करण्यात आला आहे) मंजूरी दिली असून, उक्त प्रादेशिक योजना ह्या उक्त अधिसूचनांमध्ये विहित केलेल्या दिनांकापासून अंमलात आलेल्या आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजनांच्या बाबतीत शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम २०(४) अन्वये अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१२/१५७/ प्र.क्र.७१/१२/पुनर्बांधणी क्र.३४/१२/नवि-१३, दि.२१/११/२०१३ नुसार महाराष्ट्र राज्यातील प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरिताची प्रमाणित **विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली** लागू केली आहे (यापुढे जिचा उल्लेख **"उक्त नियमावली"** असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रादेशिक योजनांसाठीच्या उक्त नियमावलीमध्ये सोबतच्या **अनुसूची-ब** मध्ये नमूद केल्यानुसार **"शेती तथा ना-विकास विभाग"** या वापर विभागामध्ये **"तारांकीत हॉटेल"** साठी महामार्गालगतच्या सुविधांतर्गत मूळ चटई क्षेत्र निर्देशांक व त्यावर अधिमूल्य आकारुन वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकासह बांधकाम अनुज्ञेय करण्यासंदर्भाने नवीन विनियम अंतर्भूत करण्यासाठी फेरबदल करणे आवश्यक आहे व त्याकरिता उक्त अधिनियमाच्या कलम २०(२) मधील तरतुदींनुसार उक्त प्रादेशिक योजना सुधारित करणे आवश्यक आहे, असे शासनाचे मत झाले होते (यापुढे ज्याचा उल्लेख **"प्रस्तावित फेरबदल"** असा करण्यात आलेला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम २० चे पोटकलम ३ मधील तरतूदीनुसार प्रस्तावित फेरबदल प्रस्तावाबाबत शासनाच्या नगर विकास विभागाने टिपीएस-१८१४/सं/ प्र.क्र.१५०/१४/नवि-१३, दि.०५/०१/२०१५ अन्वये आम जनतेच्या हरकती / सूचना मागविण्यासाठीची नोटीस महाराष्ट्र शासन राजपत्र, भाग-एक-मध्य उपविभागामध्ये दि.२२ ते २८/०१/२०१५ रोजी प्रसिध्द झाली आहे. प्रस्तावित फेरबदलाबाबत नोटीस प्रसिध्दीनंतर विहित मुदतीत प्राप्त होणाऱ्या सूचना / हरकतींवर संबंधितांना सुनावणी देण्याकरीता व शासनास अहवाल सादर करण्याकरीता नगर रचना विभागाचे संबंधित सह संचालक यांना प्राधिकृत करण्यात आले होते. (यापुढे ज्याचा उल्लेख **"उक्त अधिकारी"** असा करण्यात आला आहे);

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. सत्यमेव जयते MANTRALAYA, MUMBAI 32

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिकारी यांच्या प्राप्त अहवालावर संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचा सल्ला घेतल्यानंतर "शेती तथा ना-विकास विभाग" या वापर विभागामध्ये **"तारांकीत हॉटेल"** साठी महामार्गालगतच्या सुविधांतर्गत मूळ चटई क्षेत्र निर्देशांक व त्यावर अधिमूल्य आकारुन वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकासह बांधकाम अनुज्ञेय करण्यासंदर्भाने नवीन विनियम अंतर्भूत करण्यासाठी फेरबदल मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झाले आहे;

त्याअर्थी, सोबतच्या **अनुसूची-अ** मधील नमूद केलेल्या प्रदेशांसाठीच्या प्रादेशिक योजनांच्या प्रमाणित **विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली**मध्ये उक्त अधिनियमाचे कलम २० चे पोटकलम (४) व त्या अनुषंगाने प्राप्त अधिकारात प्रस्तावित फेरबदलास सोबतच्या **अनुसूची-ब** मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे शासन अंतिम मंजूरी देत आहे .

सदरहू फेरबदल नागरिकांच्या अवलोकनार्थ कामकाजाच्या दिवशी कार्यालयीन वेळेत खालील कार्यालयात उपलब्ध राहील :-

१) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, मध्यवर्ती इमारत, पुणे-४११ ००१.
२) विभागीय सह संचालक, नगर रचना, पुणे/कोकण/नाशिक/नागपूर/औरंगाबाद/अमरावती.
३) जिल्हाधिकारी, संबंधित जिल्हे.

सदरहू अधिसूचना शासनाच्या www.maharashtra.gov.in व संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्या www.dtp.maharashtra.gov.in या वेबसाइटवर देखील प्रसिद्ध करण्यात यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

अनुसूची-अ

(शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील **अधिसूचना** क्र टिपीएस-१८१४/सं/प्र.क्र.१५०/१४/नवि-१३, दि.२१/०९/२०१५)

अ.क्र.	मंजूर प्रादेशिक योजनेचे नांव
१	पुणे प्रदेश
२	कोल्हापूर-इचलकरंजी प्रदेश
३	सांगली-मिरज प्रदेश
४	नागपूर प्रदेश
५	चंद्रपूर-बल्लारपूर प्रदेश
६	नाशिक प्रदेश
७	अहमदनगर प्रदेश
८	जळगाव-भुसावळ प्रदेश
९	औरंगाबाद-जालना प्रदेश
१०	औरंगाबाद प्रदेश
११	अमरावती प्रदेश
१२	रत्नागिरी-सिंधुदुर्ग प्रदेश
१३	रायगड प्रदेश
१४	मुंबई महानगर प्रदेश

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. ★ MANTRALAYA, MUMBAI 32 ★ सत्यमेव जयते

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

अनुसूची-ब

(Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice bearing No.TPS -1814/S/CR-150/14/UD-13, dated 21/09/2015)

Following new regulation no.22.5(xxvii) shall be added after existing regulation no.22.5(xxvi) of Development Control and Promotion Regulations sanctioned for Regional Plan Area. This regulation at appropriate place shall also be added in uses permissible in Green Zone-1 (G-1 Zone) for Mumbai Metropolitan Regional Plan:-

Regulation No.*22.5 (xxvii)*:- Additional FSI, in Agriculture / No-Development Zone / G-1 Zone for **three stars and above category Hotels** along National and State Highways shall be permissible subject to following conditions: -

(i) Development of buildings for ***three stars and above category Hotels*** in No Development Zone along National and State Highways shall be permissible ***on independent plot*** upto FSI limit of 0.10 on gross plot area, in accordance with Regulation No. 22.5(xxiii).

(ii) Additional FSI upto 0.90 on gross plot area, over and above the basic FSI permissible under clause (i) above, may be granted by the Collector/ Appropriate Authority on payment of premium at the rate of 35% of the non-agriculture potential land rate or if such rate is not available then adjoining rate of non-agriculture potential land as prescribed in the Annual Statement of Rates (ASR) for the year in which such additional FSI is granted. Such premium shall be deposited in the concerned Branch office of the Town Planning Department for crediting the same into Government Treasury.

(iii) All other regulations, as applicable to Residential Zone, shall apply to the layout and buildings constructed under this Regulation.

(iv) These regulations shall also be applicable for 100 mtr. Tourism Development Strip proposed on both sides of State Highway / National Highway in Aurangabad Regional plan.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

NOTIFICATION

Government of Maharashtra
Urban Development Department,
Mantralaya, Mumbai-32.

Date : 21/09/2015

No.TPS-1814/S/CR-150/14/UD-13:- Whereas, the Government in Urban Development Department has sanctioned the Regional Plans for various Regions as mentioned in **Schedule-A** appended hereto (hereinafter referred to as "**the said Regional Plans**") under Section 15 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "**the said Act**"), vide various Notifications (hereinafter referred to as "**the said Notifications**") from time to time which have come into force, with effect from the dates as stipulated under the said Notifications;

And whereas, the Government of Maharashtra has made applicable the **Standardised Development Control and Promotion Regulations** for Regional Plans in Maharashtra vide Notification No.TPS-1812/157/CR-71/12/Reconstruction No.34/12/UD-13, dated 21/11/2013 under Section 20(4) of the said Act (hereinafter referred to as "**the said Regulations**");

And whereas, the Government of Maharashtra is of the opinion that in the public interest, it is necessary to incorporate a new Regulation for allowing "**Star category Hotels**" in "**Agriculture / No Development Zone**" with basic and additional FSI, by charging premium in the said Regulations and accordingly to modify the said Regional Plans, as per the provisions of Section 20(2) of the said Act (hereinafter referred to as "**the proposed modification**");

And whereas, pursuant to the above, a notice, bearing No.TPS-1814/S/CR-150/14/UD-13, dated 05/01/2015, regarding the proposed modification under sub section (3) of the Section 20 of the said Act, was published which appeared in the Maharashtra Government Official Gazette, Supplement dated 22 to 28/01/2015 for inviting Suggestions and / or Objections from the general public and the concerned Divisional Joint Director of Town Planning were authorised as the 'Officer' (hereinafter referred to as the "**said Officer**") by the Government to hear Suggestions and / or Objections and submit their reports to the Government;

And whereas, after considering the reports submitted by the said Officers and consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune, the Government is of the opinion that, it is necessary to incorporate a new Regulation for allowing "Star category Hotels" in "Agriculture / No Development Zone" with basic and additional FSI, by charging premium in the said Regulations;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (4) of section 20 of the said Act, the Government hereby sanctions the proposed modification as mentioned in **Schedule-B** appended hereto for various Regional Plans as mentioned in **Schedule-A** in Maharashtra, and accordingly modify the Standardised Development Control and Promotion Regulations.

URBAN DEVELOPMENT DEPTT.

public during office hours on all working days at the following offices:-

1) Office of the Director of Town Planning, Central Building, Pune-411001.
2) Office of the Joint Director of Town Planning, Pune/Konkan/Nashik/Nagpur/ Aurangabad/Amravati/Division.
3) The Collector of the concerned district.

This Notice shall also be published on the Government website www.maharashtra.gov.in as well as on the website of Directorate of Town Planning www.dtp.maharashtra.gov.in.

By order and in the name of Governor of Maharashtra,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. ★ MANTRALAYA, MUMBAI-32 ★ सत्यमेव जयते

(Sanjay Saoji)
Under Secretary to Government

Schedule-A

(Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice bearing No. TPS -1814/S/CR-120/14/UD-13, dated 21/09/2015)

Sr.No.	Name of sanctioned Regional Plan
1	Pune Region
2	Kolhapur-Ichalkaranji Region
3	Sangli-Miraj Region
4	Nagpur Region
5	Chandrapur-Ballarpur Region
6	Nashik Region
7	Ahmednagar Region
8	Jalgaon-Bhusaval Region
9	Aurangabad-Jalna Region
10	Aurangabad Region
11	Amravati Region
12	Ratnagiri-Sindhudurg Region
13	Raigad Region
14	Mumbai Metropolitian Region

By order and in the name of Governor of Maharashtra,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32
सत्यमेव जयते

(Sanjay Saoji)
Under Secretary to Government

Schedule-B

(Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice bearing No.TPS -1814/S/CR-150/14/UD-13, dated 21/09/2015)

Following new regulation no.22.5(xxvii) shall be added after existing regulation no.22.5(xxvi) of Development Control and Promotion Regulations sanctioned for Regional Plan Area. This regulation at appropriate place shall also be added in uses permissible in Green Zone-1 (G-1 Zone) for Mumbai Metropolitan Regional Plan:-

Regulation No.*22.5 (xxvii):-* Additional FSI, in Agriculture / No-Development Zone / G-1 Zone for **three stars and above category Hotels** along National and State Highways shall be permissible subject to following conditions: -

(i) Development of buildings for ***three stars and above category Hotels*** in No Development Zone along National and State Highways shall be permissible ***on independent plot*** upto FSI limit of 0.10 on gross plot area, in accordance with Regulation No. 22.5(xxiii).

(ii) Additional FSI upto 0.90 on gross plot area, over and above the basic FSI permissible under clause (i) above, may be granted by the Collector/ Appropriate Authority on payment of premium at the rate of 35% of the non-agriculture potential land rate or if such rate is not available then adjoining rate of non-agriculture potential land as prescribed in the Annual Statement of Rates (ASR) for the year in which such additional FSI is granted. Such premium shall be deposited in the concerned Branch office of the Town Planning Department for crediting the same into Government Treasury.

(iii) All other regulations, as applicable to Residential Zone, shall apply to the layout and buildings constructed under this Regulation.

(iv) These regulations shall also be applicable for 100 mtr. Tourism Development Strip proposed on both sides of State Highway / National Highway in Aurangabad Regional plan.

By order and in the name of Governor of Maharashtra,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI-32 सत्यमेव जयते

(Sanjay Saoji)

Under Secretary to Government

*****