

बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी  
देण्यात आलेल्या मंजूर अभिन्यासातील  
खुल्या जागांबाबत निर्देश.....

महाराष्ट्र शासन  
महसूल व वन विभाग  
शासन परिपत्रक क्रमांक: रिट यचिका-२०१८/प्र.क्र. ३१/ज-१  
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,  
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.  
दिनांक : ०५ सप्टेंबर, २०१८

वाचा:-

- १) शासन परिपत्रक क्रमांक: जमीन ०१/२००६/प्र.क्र.१२/ज-१ दि. २५.०५.२००७
- २) नगर विकास विभाग अधिसूचना क्र, टिपीएस-१८१२/१५७/सी.आर-७१/१२/  
आरईसी क्र. ३४/१२/आरपी/नवि-१३ दि. २१.११.२०१३

प्रस्तावना :

बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी देण्यात आलेल्या मंजूर अभिन्यासातील खुली जागा, व्यक्ती व संस्थांना वितरण करण्याबाबत संदर्भाधीन क्र. १ येथे नमूद शासन परिपत्रक दि. २५.०५.२००७ अन्वये शासनाने पुढीलप्रमाणे निर्देश दिले होते:-

“अ-नागरी ( Non-Urban) भागातील किंवा ग्रामीण भागातील कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या हद्दीत येत नसलेल्या जमिनींच्या मंजूर अभिन्यासातील (Sanctioned lay-out) खुली जागा, रस्ते, इत्यादी सार्वजनिक उपयोगासाठी विनिर्दिष्ट केलेले क्षेत्र अद्यापी खाजगी व्यक्तींच्या नावावर अभिलिखित असल्यास असे क्षेत्र सरकारजमा करण्यात यावे. असे क्षेत्र सरकारजमा केलेनंतर कब्जेदार सदरी महाराष्ट्र शासन व इतर हक्कात "Layout open space" किंवा "Layout Road Spaces" असे शेरे घेण्यात यावेत. तथापि, या जागा शासनाकडून विक्रीत केल्या जाणार नाहीत. भविष्यात जेव्हा नगर पालिकेची /महानगरपालिकांची हद्दवाढ होईल किंवा सदर जमीन स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या हद्दीत समाविष्ट होईल तेव्हा सदरील जागा प्रचलित धोरणानुसार जिल्हाधिकारी यांनी संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडे वर्ग करण्याची कार्यवाही करावी.”

०२. मा. मुंबई उच्च न्यायालय, खंडपीठ येथे शासन परिपत्रक दि.२५.०५.२००७ रद्द करण्याची याचना करून, रिट याचिका क्र. १३४१६/२०१६ दाखल करण्यात आली असून, याचिकेच्या सुनावणीअंती मा. उच्च न्यायालयाने दि.०७.०८.२०१८ रोजी आदेश पारित केलेले आहेत. तसेच, नगर विकास विभागाने राज्यातील संपूर्ण क्षेत्रासाठी प्रादेशिक योजना लागू करण्या संदर्भात उक्त नमूद दि. २१.११.२०१३ रोजी अधिसूचना निर्गमित केली आहे. सदर अधिसूचनेन्वये मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या परिच्छेद १३.३.२ आणि १३.२.३.३ मध्ये अभिन्यासातील खुली जागा व रस्त्यां संदर्भात स्वयंस्पष्ट तरतूद केलेली आहे. यास्तव, आता संदर्भाधीन अ. क्र. १ येथे नमूद शासन परिपत्रक दि. २५.०५.२००७ हे रद्द करण्याची आवश्यकता निर्माण झाली आहे.

यास्तव, क्षेत्रिय महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना सुधारित दिशानिर्देश देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

#### शासन परिपत्रक:-

उपरोक्त पार्श्वभूमीवर, क्षेत्रिय महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना पुढील प्रमाणे नव्याने दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

- (१) बिनशेती झालेल्या गटातील परवानगी देण्यात आलेल्या मंजूर अभिन्यासातील खुली जागा, व्यक्ती व संस्थांना वितरण करण्याबाबत संदर्भाधीन क्र. १ येथे नमूद या विभागाचे शासन परिपत्रक दि. २५.०५.२००७ हे या आदेशाद्वारे रद्द करण्यात येत आहे.
- (२) अ-नागरी (Non -Urban) भागातील कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या हद्दीत येत नसलेल्या जमिनींच्या मंजूर अभिन्यासातील (Sanctioned lay-out) "Layout open space" किंवा "Layout Road Spaces" यांच्याबाबत नगर विकास विभागाच्या संदर्भाधीन क्र. २ येथे नमूद अधिसूचना दि. २१.११.२०१३ मधील तरतूदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

०२. सदर परिपत्रक नगर विकास विभाग यांच्या अनौ. सं. ६३/२०१८ दि.०६.०८.२०१८ च्या सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१८०९०५१७३७५६१३१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(सुनिल कोठेकर)

शासनाचे अवर सचिव

प्रत,

- १) मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई-३२
- ३) मा.मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ४) मा.राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ५) मा.मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ६) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ७) अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ८) प्रधान सचिव, (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ९) प्रधान सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई-३२.
- १०) महालेखापाल (लेखापरीक्षा) (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/नागपूर
- ११) जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- १२) सर्व विभागीय आयुक्त.
- १३) सर्व जिल्हाधिकारी/अपर जिल्हाधिकारी.
- १४) माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- १५) सहसचिव/ उप सचिव/(सर्व), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- १६) मंत्रालयीन सर्व प्रशासकीय विभाग,
- १७) ~~जिल्हा~~समूहातील सर्व अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, महसूल व वन विभाग, मुंबई.
- १८) निवड नस्ती (कार्यासन ज-१)

\*\*\*\*\*



(2)



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग एक-मध्य उप-विभाग

अंक ३७(२)]

गुरुवार, नोव्हेंबर २१, २०१३/कार्तिक ३०, शके १९३५

[पृष्ठे १६२, किंमत : रुपये १२.००

असाधारण क्रमांक ६३

प्राधिकृत प्रकाशन

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated 21st November 2013

### NOTIFICATION

THE MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No. TPS. 1812/157/CR-71/12/Reconstruction No. 34/12/RP/UD-13.—Whereas, the State Government has sanctioned various Regional Plans along with Development Control Regulations incorporating Standardized Building Bye-laws and Development Control Rules for A, B and C class Municipal Councils which are applicable to different areas in the Region (hereinafter referred to as 'the said Regional Plans') under the provisions of the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 (Maharashtra Act No. XXXVII of 1966) (hereinafter referred to as 'the said Act') as mentioned in Schedule-A appended hereto;

And whereas, the prevailing Standardized Building Bye-laws and Development Control Rules for A, B and C class Municipal Councils which were applicable to different areas in the Region of the said Regional Plans needed overall changes because of rapid urbanization in the State of Maharashtra, introduction of concepts like FSI, various land uses and need for Regulations which support developments like generation of parking areas, creation of more built-up area for Hospitals, Educational Institutions, Star Category Hotels, Institutional Buildings, Development of more housing stock through MHADA, eco-friendly buildings, regulation of height of buildings commensurate with fire fighting facilities etc. and therefore such new provisions were required to be included in the prevailing Development Control Regulations of Regional Plan areas;

And whereas, the Government in Urban Development Department, vide Resolution No. TPS. 1810/612/CR-2200/UD-13, dated the 24th March 2010 had appointed an Expert Drafting Committee under the Chairmanship of Director of Town Planning, Maharashtra State for drafting the Development Control Regulations for A class, B class and C class Municipalities in the State;

### 13.2 Roads / streets in Land Sub-division or Layout.

- 13.2.1 The width of roads/ streets/ public and internal access way including pathway shall conform to provisions of Regulation No. 12.3 to 12.6.
- 13.2.2 In addition to the provisions of Regulation No. 12.3 Cul-de-sacs giving access to plots and extending upto 150 m. normally and 275 m. maximum with an additional turning space at 150 m. shall be allowed only in residential area, provided that Cul-de-sacs would be permissible only on straight roads and further provided that cul-de-sacs ends shall be higher in level than the level of starting point. The turning space, in any case shall be not less than 81 sq. m. in area with no dimension being less than 9 m.
- 13.2.3 Intersection of Roads:- At junctions of roads meeting at right angles, the rounding off at the intersection shall be done, unless otherwise directed by the Authority or Collector, with the tangent length from the point of intersection to the curve being  $1/2$  the road width across the direction of tangent as given below: The building shall also set back at required marginal distance from this rounding off.

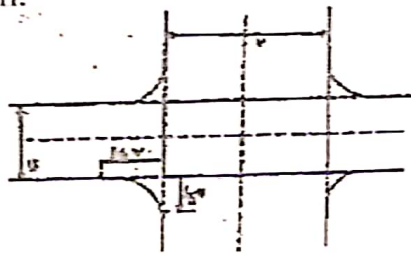


Fig. 1- Rounding off intersections at junctions

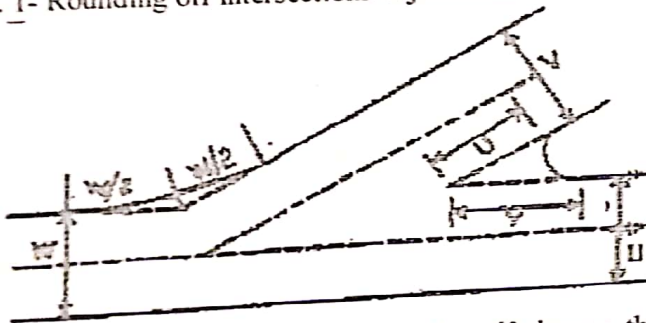


Fig.2. - Rounding off intersection at junctions.

- 13.2.3.1 For junctions of road meetings at less than 60 degree, the rounding off or cut or similar treatment shall have tangent length of  $U$  and  $V$  from the intersections point as shown in diagram 2. The tangent length at obtuse angle junction shall be equal to half the width of the road from which the vehicle enters as shown in diagram 2. Provided however, that the radius for the junction rounding shall not be less than 6 m.

- 13.2.3.2 While granting the development permission for land sub-division or group housing/campus planning, it shall be necessary to coordinate the roads in the adjoining lands.

- 13.2.3.3 Whenever called upon by the Authority/Collector to do so, areas under roads shall be handed over to the Authority /Collector by way of deed after development of the same for which nominal amount of Re 1/- shall be paid by the Authority.



29

### 13.3 Recreational open spaces:

- 13.3.1 In any layout or subdivision or any development of land for any use/zone admeasuring 0.40 Ha. or more after deducting D.P. road and reservation area, if any, 10% of the entire holding area shall be reserved as recreational open space which shall as far as possible be provided in one place. In case of land admeasuring more than 0.8 ha. recreational open space may be allowed to be left at different locations in the same layout provided that the size and other dimensions conform to the provisions herein below.

In case of development of land for educational purpose, 40% of the gross area (or as decided by the Government from time to time) shall be earmarked for playground which shall be inclusive of 10% recreational open space. Notwithstanding anything contained in this rule, the shape and location of such open space shall be such that it can be properly utilised as playground.

Provided that, the above-mentioned area of 0.4 Ha. or 0.8 Ha. shall be measured with reference to original holding as on 11th January 1967 and not with reference to sub-divided holding in revenue / city survey record thereafter without the permission under the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966. If such sub-divided holding in revenue/city survey record admeasures less than 0.4 or 0.8 Ha., then 10% open space shall be left which shall not be in any case less than 250 sq.mt.

Provided further that, in case of lands declared surplus or retainable under Urban Land (C & R) Act, 1976, if the entire retainable holding or entire surplus holding independently admeasures 0.4 Ha. or more, then 10 percent recreational open space shall be necessary in respective holding.

Provided further that, no such open space shall be necessary in case of layout or subdivision of plots from already sanctioned layout by the Planning Authority where the requisite recreational open space has already been left in the sanctioned layout.

Provided further that no such open space shall be necessary for development of the reservations in the development plans designated for the purpose other than residential.

- 13.3.2. The owner shall have to give an undertaking that the recreational open space shall be for the common use of all the residents or occupants of the layout / building unit.

a) On sanction of the development permission, the recreational open space shall deem to have vested in the society / association of the residents / occupants. In case such society or association is to be formed, the possession / custody of recreational open space shall remain with the Authority or Collector until such association / society is formed. The recreational open space shall not be sold to any other person and it shall not be put to any other user except for the common use of residents / occupants.

b) If the authority is convinced that there is misuse of open spaces; in such case the authority shall take over the land of recreational open space.

- 13.3.3 No permission shall be granted to delete / reduce open spaces of the existing sanctioned layout / subdivision. However, while revising the layout, such recreational open space may be rearranged without decrease in area subject to minimum prescribed area under these regulations with the majority consent of plot / tenement holders / co-owners; but such revision of recreational open space area shall ordinarily not be allowed after a period of 4 years from the first sanction.

- 13.3.4 The open spaces shall be exclusive of location of accesses / internal roads / designations or reservations in development plan roads and areas for road widening.