

ಸಂಖ್ಯೆ: ಬೆಂಆಪ್ರ/ಆ.ಯು/ 268/2026-27.

ಆಯುಕ್ತರವರ ಕಛೇರಿ,

ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ,

ಬೆಂಗಳೂರು, ದಿನಾಂಕ 15/7/2026

ಸುತ್ತೋಲೆ

[Clarificatory Circular]

ವಿಷಯ:- ಸ್ವಾಧೀನಾನುಭವ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರ ನೀಡಿರುವ ಅನುಮೋದಿತ ಕಟ್ಟಡ ನಕ್ಷೆಗಳಿಗೆ ಮಾರ್ಪಡಿತ ಕಟ್ಟಡ ನಕ್ಷೆ ಅನುಮೋದನೆ [Modified Plan Sanction] ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕಾದ ಅಂಶಗಳ ಕುರಿತು.

ಉಲ್ಲೇಖ:- W.A No.608/2024 [H.M.Tambourine Apartment Owners Association & Others Vs BDA & Another] ರ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ 23.06.2026 ರಂದು ಮಾನ್ಯ ಉಚ್ಚನ್ಯಾಯಾಲಯ ನೀಡಿರುವ ಮಧ್ಯಂತರ ಆದೇಶ.

ಮೇಲ್ಕಂಡ ವಿಷಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಮಾನ್ಯ ಉಚ್ಚನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಉಲ್ಲೇಖದ ಪ್ರಕರಣ ಕುರಿತು ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಿ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನಾನುಭವ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದ ನಂತರ ಮಾರ್ಪಾಡು ನಕ್ಷೆಯನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸುವ ಕುರಿತು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಮಾನದಂಡಗಳನ್ನು ರಚಿಸುವಂತೆ ಮಧ್ಯಂತರವಾಗಿ ಸೂಚನೆಗಳನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಅದರಂತೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನಾನುಭವ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡಿದ ನಂತರ ಮಾರ್ಪಾಡು ಕಟ್ಟಡ ನಕ್ಷೆಯನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿರಿಸಿಕೊಂಡು ಕ್ರಮವಹಿಸುವಂತೆ ಸೂಚಿಸಿದೆ.

- 1) Do not sanction modified plan where permissible FAR is completely utilised and Occupancy Certificate [OC] is issued.
- 2) Sital area under consideration in the sanctioned Building Plan shall not be altered wherever the Modification Plan is sought by the Builder for the Cases wherever Partial Occupancy Certificate is issued & permissible FAR is under utilised.
- 3) Public spaces like Park and Open Spaces, Amenities also shall not be altered. These public spaces shall remain intact as indicated in the first Sanction plan
- 4) If the Permissible FAR is under utilised, then the Builder can go for modification subject to consent from the 2/3rd of the purchasers if third party interests are created already. If not, no such consent is required.
- 5) Whenever the permissible FAR is under utilised due to some constraints, a clause shall be mentioned by the developer in the agreement or sale deeds about the modification of Building Plan in future for full utilisation of permissible FAR/TDR/Premium FAR.
- 6) Balance FAR may be utilised on land / property only if such addition FAR utilization has been mentioned in the sale deeds and obtaining NOCs from various agencies concerned wherever applicable.

- 7) Necessary NOCs and requisite approvals as required from the various competent authorities shall be obtained by the Builder for the proposed additions as applicable.
- 8) Builder shall ensure that by adding or loading of additional floor area in the form of utilising balance permissible FAR/TDR/Premium FAR, the Undivided Share [UDS] shall not be altered.
- 9) Zonal Regulations at the time of sanctioning of building plan shall not be applicable for the Modification of Building Plan.
- 10) Once OC for the entire project is issued by the competent authority, then the builder will lose his rights on getting permissions for modification of Building Plans perpetually. Under such circumstances. The Competent Authorities shall not entertain any such applications for approval.
- 11) Any vacant area which is not earmarked for future development in the original Sanction Plan shall not be considered while approving the Modified Plan.
- 12) While issuing a modified sanction plan, Town Planning section/ Engineering section has to verify whether any portion of the project has already received OC from the Engineering Section of BDA.
- 13) A software shall be made where all approvals by TPM section & EM Section shall be available to avoid communication gap.
- 14) A ERP solution shall be made within 6 months and implemented from 1st April 2027.
- 15) Applications submitted to TPM & EM section shall be completed and either approve or rejected within 90 days.

ಇನ್ನು ಮುಂದೆ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಸೂಚನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುನಿಟ್ಟಾಗಿ ಪಾಲಿಸುವಂತೆ ಅಭಿಯಂತರ ವಿಭಾಗ / ನಗರ ಯೋಜನಾ ವಿಭಾಗದ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಸೂಚಿಸಿದೆ.

ಅಯ್ಯಕ್ಕರು, ೮/೭
ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ,
ಬೆಂಗಳೂರು.

ಇವರಿಗೆ:-

- 1) ನಗರ ಯೋಜಕ ಸದಸ್ಯರು ಇವರ ಮಾಹಿತಿಗಾಗಿ ಹಾಗೂ ಕ್ರಮಕ್ಕಾಗಿ
- 2) ಅಭಿಯಂತರ ಸದಸ್ಯರು ಇವರ ಮಾಹಿತಿಗಾಗಿ ಹಾಗೂ ಕ್ರಮಕ್ಕಾಗಿ.

This is the annexure.....stated in the
Affidavit of.....
Advocate & Notary, Bengaluru