RNI No. MAHBIL/2009/36619

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष ९, अंक ७] मंगळवार, फेब्रुवारी ७, २०२३/माघ १८, शके १९४४ [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक १३

प्राधिकृत प्रकाशन

नगरविकास विभाग

४ था मजला, मुख्य इमारत, मंत्रालय,
मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ७ फेब्रुवारी, २०२३.

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक टिपीएस-१२२१/११५९/प्र.क्र.८१/२१/नवि-१२.— ज्याअर्थी, शासन नगरविकास विभागाची अधिसूचना, क्र.टिपीएस-१२०६/३३०/प्र.क्र.२३०/०६/नवि-१२, दिनांक १७ मार्च, २००७ अन्वये (दिनांक १९ एप्रिल, २००७ रोजी **शासन राजपत्रात** प्रसिद्ध) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त अधिनियम " असा करण्यात आला आहे) चे कलम ४० उपकलम (१) खंड (सी) मधील तदतुदीनुसार ठाणे जिल्ह्यातील भिवंडी तालुक्यातील ५१ गावांच्या (सुधारित ६० गांवे) भिवंडी परिसर अधिसूचित क्षेत्रासाठी (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त अधिसूचित क्षेत्र " असा करण्यात आला आहे) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ अंतर्गत स्थापित झालेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची विशेष नियोजन प्राधिकरण (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त प्राधिकरण " असा करण्यात आला आहे) म्हणून नियुक्ती केली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, भिवंडी परिसर अधिसूचित क्षेत्राची विकास योजना (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त विकास योजना " असा करण्यात आला आहे.) उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१(१) अन्वये शासन नगरविकास विभागाची अधिसूचना, क्र.टिपीएस-१२१२/१६९९ /प्र.क्र.१२७/२०१३/नवि-१२, दिनांक ११ मार्च, २०१५ अन्वये भागशः मंजूर झाली असून, उक्त विकास योजनेच्या मंजुरीतून वगळलेल्या भागाची विकास योजना उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१(१) अन्वये शासन नगरविकास विभागाची अधिसूचना, क्र. टिपीएस-१२१६/११६९/प्र.क्र.१६२/ १६/नवि-१२, दिनांक ४ नोव्हेंबर, २०१६ अन्वये मंजूर झाली आहे (यापुढे ज्याचा एकत्रितपणे उल्लेख " उक्त अधिसूचना " असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, शासनाने राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रामधील नियोजन प्राधिकरणे/विशेष नियोजन प्राधिकरणे/विकास प्राधिकरणे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, नैना, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट, हिलस्टेशन, नगरपरिषदा, पर्यावरण, वन व हवामान बदल मंत्रालयाने अधिसूचित केलेली संवेदनशील क्षेत्र व लोणावळा नगर परिषद तसेच नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडको कार्यरत असलेले क्षेत्र, पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण, मिहान, एमएडीसी, एमएसआरडीसी ही नियोजन प्राधिकरणे वगळता उर्वरित सर्व नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना क्षेत्राकरिता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (युडीसीपीआर) (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त युडीसीपीआर " असा करण्यात आला आहे.) शासनाने उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक) (ग) व २०(४) मधील तरतुदीनुसार अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र. २३६/१८/वियो व प्रा.यो./कलम ३७(१कक)(ग) व कलम २०(४)/वनि-१३, दिनांक २ डिसेंबर २०२० अन्वये मंजूर केली असून ती दिनांक ३ डिसेंबर २०२० पासून अमलात आली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त युडीसीपीआरच्या प्रकरण-१० मध्ये शहरासाठीची विशिष्ट नियमावली (City Specific Regulations) असून, त्या नियमावलीच्या विनियम १०.१३.१ मध्ये उक्त अधिसूचित क्षेत्रामधील परवडणारी घरे योजनेचे नियम अंतर्भूत आहेत. (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त विनियम " असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त युडीसीपीआरच्या उक्त विनियमामधील खंड १०.१३.१.५(i) मध्ये परवडणाऱ्या घरांचे क्षेत्र २५.०० चौ.मी. चटई क्षेत्र (Carpet) ऐवजी ३०.०० चौ.मी. चटई क्षेत्रापर्यंतची ४०% घरे व उर्वरित ५०.०० चौ.मी. चटई क्षेत्रापर्यंतची घरे बांधण्यासंदर्भात फेरबदल करण्याअनुषंगाने (यापुढे ज्याचा उल्लेख " प्रस्तावित फेरबदल " असा करण्यात आला आहे). उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१) मधील वैधानिक कार्यवाही पुर्ण करून फेरबदल प्रस्ताव शासनास सादर करण्याचे निदेश शासनाने उक्त प्राधिकरणास दिनांक ६ डिसेंबर २०२१ रोजी दिले आहेत. (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त निदेश " असा करण्यात आला आहे.) ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त निदेशास अनुसरून उक्त प्राधिकरणाने उक्त अधिनियमातील कलम ३७(१) अन्वयेची सर्व वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करून उक्त फेरबदलाचा प्रस्ताव दिनांक २५ मे २०२२ च्या पत्रान्वये शासनाच्या मंजुरीकरिता सादर केला आहे;

आणि ज्याअर्थी, आवश्यक ती चौकशी केल्यानंतर व संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे अभिप्राय विचारात घेतल्यानंतर उक्त फेरबदल मंजूर करणे आवश्यक आहे, असे शासनाचे मत झाले आहे;

आणि त्याअर्थी, आता उक्त अधिनियमातील कलम ३७ चे पोट-कलम (२) अन्वये शासनास प्राप्त असलेल्या शक्तींचा वापर करून शासन उक्त फेरबदल मंजूर करीत आहे आणि त्यासाठी उक्त युडीसीपीआरच्या उक्त विनियमामधील खंड १०.१३.१.५(i) मध्ये या अधिसूचनेसोबतच्या परिशिष्टमध्ये नमूद केल्यानुसार फेरबदल प्रस्ताव मंजूर करीत आहे.

२. उपरोक्त मंजूर फेरबदलाची अधिसूचना खालील कार्यालयांमध्ये कार्यालयीन वेळेत एक महिन्याच्या कालावधीकरिता सर्वसामान्य जनतेच्या अवलोकनार्थ उपलब्ध ठेवावी.

(१) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा.

(२) सहसंचालक, नगररचना, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.

(३) सहाय्यक संचालक, नगररचना, ठाणे शाखा, ठाणे.

३. सदरची अधिसूचना ही महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदे व नियम) या वेबसाईटवर उपलब्ध राहील.

परिशिष्ट

शासन अधिसूचना क्रमांक टिपीएस-१२२१/११५९/प्र.क्र.८१/२१/नवि-१२,
दिनांक ७ फेब्रुवारी २०२३ सोबतचे सहपत्र

Existing Provision	Sanctioned Modification
Clause 10.13.1.5(i) – An Affordable Housing Unit shall be a self-contained dwelling Unit of 25 sq.mt. carpet area. However the carpet area of a Housing Unit shall 160 sq.ft. where the construction under the Rental Housing Scheme has already commenced.	**Clause 10.13.1.5(i) –** An Affordable Housing Unit shall be a self-contained dwelling Unit of ***30 sq.mt. carpet area for 40% units and 50 sq.mt. carpet area for remaining units.*** However the carpet area of a Housing Unit shall 160 sq.ft. where the construction under the Rental Housing Scheme has already commenced.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

पु. म. शिंदे,
कार्यासन अधिकारी.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

4th Floor, Main Building, Mantralaya,
Mumbai 400 032, dated 7th February 2023.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No. TPS-1221/1159/CR-81/21/UD-12.— Whereas, the Government of Maharashtra in Urban Development Department *vide* its Notification No.TPS-1206/330/ CR-230/06/UD-12, dated the 17th March, 2007 (Published in *Government Gazette* on 19th April, 2007) promulgated in exercise of its powers conferred by clause (*c*) under sub-section (*1*) of section 40 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act") appointed Mumbai Metropolitan Region Development Authority (hereinafter referred to as "MMRDA") established under the Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, to be the Special Planning Authority (hereinafter referred to as "the said Special Planning Authority") for Bhiwandi Surrounding Notified Area, which includes the area of 51 villages (revised 60 villages) from Bhiwandi Tahsil of Thane District (hereinafter referred to as "the said Notified Area");

And whereas, the Development Plan of the said Notified Area (hereinafter referred to as "the said Development Plan") has been sanctioned by the Government in the Urban Development Department, partly under section 31(*1*) of the said Act, *vide* Notification No. TPS-1212/1699/ CR-127/2013/UD-12, dated the 11th March, 2015 and the Excluded Part (EP) of the said Development Plan has been sanctioned by the Government in Urban Development Department under section 31(*1*) of the said Act, *vide* Notification No.TPS-1216/1169/C.R.162/16/ UD-12, dated the 4th November, 2016 (hereinafter collectively referred to as "the said Notification");

Whereas, the Government of Maharashtra has sanctioned the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR) (hereinafter reffered to as "the said UDCPR") for all the Regional Plans and Planning Authorities of the state except Municipal Corporation of Greater Mumbai, other Planning Authorities/Special Planning Authorities/Development Authorities within the limit of Municipal Corporation of Greater Mumbai, MIDC, NAINA, Jawaharlal Nehru Port Trust, Hill Station Municipal Councils, Eco-Sensitive Eco-Fragile region notified by MoEF & CC and Lonavala Municipal Council and Area under CIDCO's jurisdiction as Planning Authority, PCNTDA, MIHAN, MADC, MSRDC in Maharashtra under the provisions of the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 (hereinafter refferd to as "the said Act") vide Notification No. TPS-1818/CR.238/18/DP.&RP./Sec.37(*IAA*)(*c*) & Sec. 20(*4*)/ UD-13, dated 2nd December 2020 which has come into force with effect from 3rd December 2020;

And whereas, Chapter-10 in the said UDCPR is regarding City Specific Regulations and Regulation No. 10.13.1 is regarding the Regulation for development of Affordable Housing Scheme in the said Notified Area (hereinafter referred to as "the said Regulation");

And whereas, the Government in Urban Development Department has given Directives under section 37(*1*) of the said Act, (hereinafter referred to as "the said directives") to the said Special Planning Authority, *vide* dated 6th December 2021 to submit a modification proposal in the Clause 10.13.1.5(i) of the said Regulation regarding the change of area of the Affordable Housing Unit from 25.00 sq.mt. carpet area to 30.00 sq.mt. carpet area for the units upto 40% and 50.00 sq.mt. carpet area for the remaining units (hereinafter referred to as "the proposed modification");

And whereas, as per the said directives, the said Special Planning Authority after following the legal procedure under sub-section (*1*) of section 37 of the said Act, has submitted the said proposed modification proposal to the Government, *vide* letter dated 25th May 2022;

And whereas, after making necessary enquiries and after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune, the Government is of the opinion that it is necessary to sanction the proposed modification;

Now therefore, in exercise of the powers conferred under sub-section (*2*) of section 37 of the said Act, and all other powers enabling it in that behalf, the State Government hereby,

(A) Sanctions the proposed modification as described in the schedule appended herewith.

(B) Fixes, the date of publication of this Notification in *Maharashtra Government Gazette* as, the date of coming into force of the sanctioned modification.

2. The aforesaid sanctioned modification shall be made available for inspection by the general public during office hours on all working days at the following offices for a period of one month :—

(*i*) The Metropolitan Commissioner, Mumbai Metropolitan Region Development Authority, Bandra (East), Mumbai.

(*ii*) The Joint Director of Town Planning, Konkan division, Konkan Bhavan, Navi Mumbai.

(*iii*) The Assistant Director of Town Planning, Thane Branch, Thane.

3. This notification alongwith schedule shall also be available on the Government Website at *www.maharashtra.gov.in* (Acts & Rules).

Schedule

Accompaniment to the Government in Urban Development Department's

Notification No. TPS-1221/1159/CR-81/21/UD-12,

dated 7th February, 2023.

Existing Provision	Sanctioned Modification
Clause 10.13.1.5(i) – An Affordable Housing Unit shall be a self-contained dwelling Unit of 25 sq.mt. carpet area. However the carpet area of a Housing Unit shall 160 sq.ft. where the construction under the Rental Housing Scheme has already commenced.	**Clause 10.13.1.5(i) –** An Affordable Housing Unit shall be a self-contained dwelling Unit of ***30 sq.mt. carpet area for 40% units and 50 sq.mt. carpet area for remaining units.*** However the carpet area of a Housing Unit shall 160 sq.ft. where the construction under the Rental Housing Scheme has already commenced.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

P. M. SHINDE,
Section Officer.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 EDITOR : DIRECTOR RUPENDRA DINESH MORE.