



सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—मध्य उप-विभाग

वर्ष ९, अंक ३३]

मंगळवार, मे १६, २०२३/वैशाख २६, शके १९४५

[पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ४.००

असाधारण क्रमांक ५२

प्राधिकृत प्रकाशन

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०००३२, दिनांक ८ मे, २०२३

सूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६.

क्र. टिपीबी-४३२२/५०८/प्र.क्र.११९/२०२२/नवि-११.— ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाने राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील नियोजन प्राधिकरणे / विशेष नियोजन प्राधिकरणे / विकास प्राधिकरणे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, नैना, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट, हिल स्टेशन नगरपालिका, पर्यावरण, वन व हवामान बदल मंत्रालयाने अधिसूचित केलेली संवेदनशील क्षेत्रे व लोणावळा नगरपरिषद 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 क्षेत्रांकरीता लागू करावयाच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीस (युडीसीपीआर) (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" असा करण्यात आलेला आहे) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करण्यात आलेला आहे) मधील तरतुदीनुसार, शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/ वियो. व प्रायो./कलम ३७ (१कक) (ग) व कलम २०(४)/नवि-१३, दि. ०२/१२/२०२० अन्वये मंजुरी दिली असून ती दि.०३.१२.२०२० पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडकोचे क्षेत्र, पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण क्षेत्र, मल्टीमोडल इंटरनॅशनल हब एअरपोर्ट (मिहान) अधिसूचित क्षेत्र, विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून महाराष्ट्र विमानतळ विकास कंपनी लि.चे (एमएडीसी) शिर्डी विमानतळ अधिसूचित क्षेत्र आणि विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाचे अधिसूचित क्षेत्र, या क्षेत्रांना उक्त नियमावली लागू करण्यासाठी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक) व कलम २०(३) अन्वये अनुक्रमे सूचना क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/कलम ३७(१कक) व कलम २०(३) /नवि-१३, दि. ०२/१२/२०२० आणि सूचना क्र. टिपीएस-१८१८/ प्र.क्र. २३६/२८/ कलम २०(३)/नवि-१३, दि.०२/१२/२०२० प्रसिध्द केल्या असून कलम १५४ नुसार अनुक्रमे निर्णय क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/२८/कलम ३७(१कक) व कलम २० (३)/नवि-१३. दि.०२/१२/२०२० आणि निर्णय क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/ कलम २०(३)/ नवि- १३. दि.०२/१२/२०२० अन्वये निदेश दिलेले आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीस शासनाने विविध निर्णयांद्वारे वेळोवेळी शुध्दीपत्रक / पुरकपत्रे निर्गमित केली आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली दि. ०३/१२/२०२० रोजी पासून अंमलात आली असून ती नवी मुंबई महानगरपालिकेस (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करण्यात आलेला आहे) लागू आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीपुर्वी उक्त महानगरपालिकेकरिता तत्कालीन विकास नियंत्रण नियमावली दि. २७/१२/२००७ पासून अंमलात होती; आणि ज्याअर्थी सदर नियमावलीचे विनियम ३८.१ (जी) मध्ये 'सार्वजनिक उपयुक्ततेसाठीचे भूखंडांकरिता अनुज्ञेय च.क्षे.नि' याबाबत तरतूद होती; आणि ज्याअर्थी शासन नगर विकास विभागाकडील दि.०७/१२/२०१३ रोजीचे अधिसूचनेन्वये सदर विनियम ३८.१ (जी) सह सहपत्र-VIII मध्ये फेरबदल करण्यात आला होता (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त फेरबदल" असा करण्यात आलेला आहे) व त्यानुसार, नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील बस डेपो/ बस टर्मिनल तसेच, महाराष्ट्र राज्य रस्ते परिवहन संस्था (यापुढे ज्याचा उल्लेख "एम.एस.आर.टि.सी." असा करण्यात आलेला आहे) आणि नवी मुंबई महानगरपालिका परिवहन उपक्रमाच्या (यापुढे ज्याचा उल्लेख "एन.एन.एम.टि" असा करण्यात आलेला आहे) ताब्यात असलेले भूखंड परवानगीयोग्य च.क्षे.नि. च्या वर अतिरिक्त ०.५ च.क्षे.नि. सह विकसित करण्याबाबत तसेच, एकूण कमाल च.क्षे.नि. पैकी जास्तीत जास्त १.०० च.क्षे.नि. चे मर्यादित वाणिज्य वापर अनुज्ञेय करणेबाबत तरतूद करण्यात आली होती;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे (युडिसीपीआर) विनियम ७.० मध्ये 'काही वापरांकरिता प्रोत्साहनात्मक च.क्षे.नि.' बाबत तरतूदी आहेत. आणि ज्याअर्थी, त्यातील तक्ता क्र.७-ए अ.क्र. 'ई' मध्ये सरकारी व निम-सरकारी कार्यालये, स्थानिक प्राधिकरणे व सार्वजनिक उपक्रम/ महाराष्ट्र राज्य रस्ते परिवहन संस्था, शहर परिवहन/मेट्रो स्थानके व डेपो इ. करिता अनुज्ञेय प्रोत्साहनात्मक च.क्षे.नि. बाबत तरतूदी असून त्यातील स्तंभ ५(ii) मध्ये एम.एस.आर.टि.सी. चे ताब्यात असलेल्या जमिनींकरिता त्यांचे कमाल बांधकाम क्षमतेपैकी जास्तीत जास्त २/३ च.क्षे.नि. वाणिज्य वापराकरिता वापरणे अनुज्ञेय असल्याबाबत तरतूद आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त तरतूद" असा करण्यात आलेला आहे);

आणि ज्याअर्थी, नवी मुंबई महानगरपालिकेचे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करण्यात आलेला आहे) दि.१३/१०/२०२२ रोजीचे पत्र प्राप्त झाले आहे, आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेच्या तत्कालीन नियमावलीमध्ये उक्त फेरबदलानुसार समाविष्ट करण्यात आलेल्या तरतुदीप्रमाणे उक्त नियमावलीमध्ये (युडिसीपीआर) तरतूद नसल्याने एन.एन.एम.टि. च्या ताब्यातील भूखंडांच्या विकासामध्ये उक्त महानगरपालिकेस अडथळा येत असल्याचे उक्त महानगरपालिकेने नमूद केले असून, उक्त नियमावलीमधील उक्त तरतूद एम.एम.आर.टि.सी. चे ताब्यातील भूखंडांप्रमाणेच नवी मुंबई महानगरपालिका परिवहन उपक्रमाचे ताब्यात असलेल्या भूखंडाकरिता सुध्दा लागू करण्याचे अनुषंगाने उक्त तरतुदीमध्ये फेरबदल करण्याबाबत विनंती केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेची विनंती विचारात घेता, उक्त नियमावलीचे विनियम ७.० मधील तक्ता क्र.७-ए अ.क्र.ई मधील तरतुदीमध्ये या सूचनेसोबतच्या परिशिष्टामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सुधारणा करणे सार्वजनिक हिताचे दृष्टीने आवश्यक आहे, अशी शासनाची खात्री झाली आहे. (यापुढे याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करणेत आलेला आहे);

आणि त्याअर्थी, उपरोक्त परिस्थिती आणि वस्तुस्थिती विचारात घेता आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट कलम (१कक) अन्वये प्राप्त अधिकार आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून, शासन याद्वारे प्रस्तावित फेरबदलाविषयी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७, पोट कलम (१कक) चे खंड(क) नुसार कोणत्याही व्यक्तीकडून हरकती / सूचना मागविण्यासाठी तसेच संभाव्य बाधित होणाऱ्या व्यक्तींच्या माहितीसाठी सदर सूचना प्रसिध्द करित आहे. शासनाकडून असेही कळविणेत येत आहे की, खालील परिशिष्टात नमूद प्रस्तावित फेरबदलाविषयी कोणत्याही हरकती/ सूचना **महाराष्ट्र शासन राजपत्रात** सदर सूचना प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, कोकण भवन, सीबीडी बेलापुर, नवी मुंबई-४०० ६१४ या कार्यालयाचे पत्त्यावर पाठविण्यात याव्यात. सदर प्राप्त हरकती / सूचनांवर सुनावणी देवून तसेच लागू असेल त्याप्रमाणे उक्त महानगरपालिकेचे म्हणणे घेवून त्यावरील अहवाल शासनास सादर करण्यासाठी उक्त अधिनियमाच्या कलम १६२(१) अन्वये सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, कोकण भवन यांना शासनाचे वतीने "अधिकारी" म्हणून प्राधिकृत करण्यात येत असून त्यांच्याकडे सदरच्या कालावधीत प्राप्त होणा-या हरकती/सूचना यावर उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट कलम (१कक) अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल;

ही सूचना, कामकाजाचे दिवशी एक महिन्याच्या कालावधीकरिता जनतेच्या अवलोकनार्थ खालील कार्यालयात उपलब्ध राहील :—

१. सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, कोकण भवन, सीबीडी बेलापुर, नवी मुंबई-४०० ६१४

२. सहायक संचालक, नगर रचना, नवी मुंबई महानगरपालिका, सीबीडी बेलापुर, नवी- मुंबई- ४०० ६१४

तसेच, शासन याद्वारे उक्त अधिनियमाचे कलम १५४(१) अन्वये निदेश देत आहे कि, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ चे पोटकलम (१कक) चे खंड (ग) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलास शासन मान्यता प्रलंबित असेपर्यंत प्रस्तावित फेरबदल लगोलग अंमलात येईल.

ही सूचना शासनाचे संकेतस्थळ www.maharashtra.gov.in (कायदे/नियम) वर उपलब्ध राहील.

परिशिष्ट

शासन नगर विकास विभागाकडील सूचना क्र. TPS-4322/508/CR.119/UD-11, दि. 8 /05/2023

सोबतचे परिशिष्ट

Proposed Modification to Table No.7-A Sr.No. E of Regulation 7.0 of Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR)

Regulation No.	Existing Provision	Proposed Provision
Regulation 7.0 Table No.7-A Sr.No. E		
Column No.1	E) Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings / the Land in possession of/ Maharashtra State Road Transport Corporation City Transport / Metro Stations and Depot including Govt. Guest Houses.	E) Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings / the Land in possession of/ Maharashtra State Road Transport Corporation City Transport / Navi Mumbai Municipal Transport (NMMT) / Metro Stations and Depot including Govt. Guest Houses.
Column No.5(ii)	For the land in possession of MSRTC, maximum 2/3 FSI out of maximum building potential shall be permitted to be utilized for commercial use. Provided that, MINIMUM 50% contiguous land shall be used for principal purpose of MSRTC.	For the land in possession of MSRTC / Navi Mumbai Municipal Transport (NMMT) , maximum 2/3 FSI out of maximum building potential shall be permitted to be utilized for commercial use. Provided that, MINIMUM 50% contiguous land shall be used for principal purpose of MSRTC/ NMMT.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,

अमर पाटील,
शासनाचे अवर सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated 8th May, 2023

NOTICE

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No.TPS-4322/508/CR.119/UD-11.— Whereas, the Government of Maharashtra has sanctioned the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR) (hereinafter referred to as "the said Regulations") for the state except Municipal Corporation of Greater Mumbai, other Planning Authorities / Special Planning Authorities / Development Authorities within the limits 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 referred to as "the said Act") vide Notification No.TPS-1818/CR.238/18/DP. & RP./Sec.37 (1AA) (c) & sec.20(4)/UD-13, dated 02/12/2020 ;

And whereas, to make applicable the Regulations for the area of CIDCO as Planning Authority, for the area of Pimpri-Chinchwad New Town Development Authority, for the area of Multi-Model International Hub Airport Notified area (MIHAN), for Shirdi Airport Notified area of Maharashtra Airport Development Company Ltd. (MADC) as Special Planning Authority and for notified area of Maharashtra State Road Development Corporation as Special Planning Authority, the Government has published Notices under section 37(1AA) & section 20(3) of the said Act, bearing No.TPS-1818/CR-236/18/Sec.37(1AA) & Sec.20(3)/UD-13, dated 02/12/2020 and No.TPS-1818/CR-236/18/Sec.20(3)/UD-13, dated 02/12/2020 respectively along with directives under section 154 of the said Act, 1966 vide resolutions No.TPS-1818/ CR-236/18/Sec.37(1AA) & Sec.20(3)/UD-13, dated 02/12/2020 and No.TPS-1818/CR-236/ 18/Sec.20(3)/UD-13, dated 02/12/2020 respectively ;

And whereas, Government has issued Corrigendum / Addendums to the said Regulations *vide* various resolutions ;

And whereas, the said regulations have come into force from 03/12/2020 and are applicable to Navi Mumbai Municipal Corporation (hereinafter referred to as "the said Corporation") and whereas, before the said regulations, the then Development Control Regulations were in operation from 27/12/2007 for the the said Corporation; and whereas, there was a provision regarding 'permissible FSI for Public Utility Plots' in Regulation 38.1(g) of the then Development Control Regulations of the said Corporation; and whereas, Government in Urban Development Department vide notification dated 07/12/2013 had modified the Regulation 38.1(g) along with Appendix-VIII (hereinafter referred to as "the said modification") and as per said modification, the Bus Depot, Bus Terminal and for the land belonging to Maharashtra State Road Transport Corporation (hereinafter referred to as "MSRTC") and Navi Mumbai Municipal Transport (hereinafter referred as "NMMT") were allowed to be developed with additional 0.5 FSI, over and above the permissible FSI and out of total FSI maximum 1.00 FSI was allowed to be developed for commercial use;

And whereas, Clause 7.0 of the said Regulations (UDCPR) stipulates about "Higher F.S.I. for certain uses" and table 7-A, Sr. No.E provides for the higher FSI for the Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings/the land in possession of MSRTC, City Transport/Metro Stations and Depot etc. and whereas, as per provision given in

Column No. 5(ii) of Sr. No.E, for the land in possession of MSRTC, maximum 2/3 FSI out of Maximum building potential can be utilized for Commercial use (hereinafter referred as “the said provision”);

And whereas, a letter dated 13/10/2022 is received from the said Corporation wherein it is stated that, as there is no provision in the said regulations just like the provision inserted as per said modification in the then Development Control Regulations of the said Corporation, the said Corporation is facing problems in developing the land under possession of NMMT and further requested the Government to modify the said provision of the said regulations to make it applicable also in respect of the lands in the possession of NMMT just like in case of lands in possession of MSRTC ;

And whereas, considering the request of the said Corporation, the Government in Urban Development Department is satisfied that in the public interest it is expedient to modify the said provision given in Table No.7-A Sr.No. E of the said regulations more specifically described in the schedule appended to this notice (hereinafter referred to as “the proposed modification”) ;

Now, therefore, after considering the above facts and circumstances and in exercise of the powers vested in it under sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act, and all other powers enabling it in this behalf, the Government hereby publishes a Notice for inviting objections / suggestions from any persons with respect to the Proposed Modification, as required by clause (a) of sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act, for information of all persons likely to be affected thereby. The Government is further pleased to inform that any objections/ suggestions in respect of Proposed Modification mentioned in the schedule given below may be forwarded before expiry of one month from the date of publication of this Notice in the *Maharashtra Government Gazette* to the Joint Director of Town planning, Konkan Division having his office at Sakaram Patil Marg, Sector-6, CBD Belapur, Navi Mumbai-400 614. Any objections/suggestions, which may be received within the said period shall be dealt with in accordance with the provisions of sub-section (1AA) of section 37 of the said Act by the Joint Director of Town Planning, Konkan Division, who is hereby authorised under Section 162(1) of the said Act as an “Officer” on behalf of the Government to hear suggestions/objections which are received and say of the said Corporation, as the case may be and submit his report to the Government.

This notice is kept for inspection to the general public in the following offices for the period of one month on all working days.

1. The Divisional Joint Director of Town Planning, Konkan, CBD Belapur, Navi Mumbai 400 614 .

2. Assistant Director of Town Planning, Navi Mumbai Municipal Corporation, CBD Belapur, Navi Mumbai-400 614.

Further, the Government hereby issues directives under Section 154(1) of the said Act that, pending sanction to the proposed modification under clause (c) of Section 37(1AA) of the said Act by the Government, the proposed modification shall come into force forthwith.

This notice is also available on the Government website www.maharashtra.gov.in (Acts/Rules).

Schedule

Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice No. No.TPS-4322/508/CR.119/UD-11, dated 8th May, 2023.

Proposed Modification to Table No.7-A Sr.No. E of Regulation 7.0 of Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR)

Regulation	Existing Provision	Proposed Provision
Regulation 7.0 Table No.7-A Sr.No. E		
Column No.1	E) Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings / the Land in possession of/ Maharashtra State Road Transport Corporation City Transport / Metro Stations and Depot including Govt. Guest Houses.	E) Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings / the Land in possession of/ Maharashtra State Road Transport Corporation City Transport / Navi Mumbai Municipal Transport (NMMT) / Metro Stations and Depot including Govt. Guest Houses.
Column No.5(ii)	For the land in possession of MSRTC, maximum 2/3 FSI out of maximum building potential shall be permitted to be utilized for commercial use. Provided that, MINIMUM 50% contiguous land shall be used for principal purpose of MSRTC.	For the land in possession of MSRTC / Navi Mumbai Municipal Transport (NMMT) , maximum 2/3 FSI out of maximum building potential shall be permitted to be utilized for commercial use. Provided that, MINIMUM 50% contiguous land shall be used for principal purpose of MSRTC/ NMMT.

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

AMAR PATIL,
Under Secretary to Government.