



सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष ११, अंक ५०(३)]

गुरुवार, सप्टेंबर १८, २०२५/भाद्रपद २७, शके १९४७

[पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक ६५

प्राधिकृत प्रकाशन

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
दिनांक १८ सप्टेंबर, २०२५.

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक टिपीबी-४३२५/८०२/प्र.क्र.८४/२०२५/नवि-११.— ज्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त अधिनियम” असा करणेत आलेला आहे.) च्या तरतुदीनुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिका त्यांचे अधिकार क्षेत्राकरिता (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त महानगरपालिका” असा करणेत आलेला आहे.) नियोजन प्राधिकरण आहे ;

ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाचे कलम ३१ पोट-कलम (१) अन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करून राज्य शासनाने अधिसूचना क्रमांक टिपीबी-४३१७/६२९/प्र.क्र.१९८/२०१७/वियो/नवि-११, दिनांक ८ मे २०१८ (यापुढे याचा उल्लेख “उक्त अधिसूचना” असा करणेत आलेला आहे) द्वारे बृहन्मुंबई प्रारूप विकास योजना २०३४ (यापुढे याचा उल्लेख “उक्त विकास योजना” असा करणेत आलेला आहे) सह विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ ला (यापुढे याचा उल्लेख “उक्त नियमावली” असा करणेत आलेला आहे) उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-ब मध्ये दर्शविलेले सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल (ई.पी.) वगळून उक्त अधिसूचनेत परिशिष्ट-अ मध्ये दर्शविलेल्या सुधारणेसह मंजूरी दिली आहे. आणि ज्याअर्थी, शासनाने उक्त अधिसूचनेस समक्रमांकाचे शुद्धिपत्रक दिनांक २२ जून, २०१८ रोजी निर्गमित केले असून त्यानुसार उक्त विकास योजना दिनांक १ सप्टेंबर २०१८ पासून अंमलात आली आहे. आणि ज्याअर्थी, त्यानंतर शासनाने उक्त अधिसूचनेस समक्रमांकाचे शुद्धिपत्रक पुरकपत्र दिनांक २९ जून, २०१९ रोजी पारित केले असून सदर शुद्धिपत्रक व पुरकपत्र **महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात** दिनांक ३० जून, २०१८ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आले आहे ;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाकडील अधिसूचना क्रमांक झोपुयो १०९५/प्र.क्र.३७/गृहनिर्माण सेल, दिनांक १६ डिसेंबर १९९५ अन्वये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ (अ) मधील तरतुदीच्या अधीन राहून “झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची” त्यांचे अधिकारक्षेत्राकरिता नियुक्ती करण्यात आली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त प्राधिकरण” असा करण्यात आला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाकडील शासन निर्णय क्र. झोपुयो/२००३/प्र.क्र.१८९/ झोपुसु-१अ, दिनांक ४ फेब्रुवारी २००४ नुसार धारावी क्षेत्राचा सेक्टर संकल्पनेवर आधारित एकात्मिक विकास करण्याचे निश्चित केलेले असून धारावी क्षेत्रासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला “विशेष नियोजन प्राधिकरण” म्हणून घोषित करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, शासन गृहनिर्माण विभागाकडील शासन निर्णय क्र. झोपुयो-२००७/ प्र.क्र.५४/ झोपसु-१अ, दिनांक ११ सप्टेंबर २००७ अन्वये धारावी पुनर्विकास प्रकल्प हा “अत्यावश्यक नागरी प्रकल्प” म्हणून घोषित करण्यात आला आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३ (९) (अ) ‘धारावी अधिसूचित क्षेत्राशी संबंधित असून त्यामध्ये धारावी पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत नागरी नुतनीकरण योजना राबविण्यासंदर्भात तरतूदी दिल्या आहेत; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३ (१०) (अ) मध्ये धारावी अधिसूचित क्षेत्रामध्ये पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासंबंधीची तरतूद आहे ;

आणि ज्याअर्थी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता दिनांक १६ ऑक्टोबर २०१८ व दिनांक २१ सप्टेंबर २०२२ रोजी संपन्न झालेल्या मा. मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत झालेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने गृहनिर्माण विभागाकडील दिनांक ०५ नोव्हेंबर २०१८ व दिनांक २८ सप्टेंबर २०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त शासन निर्णय” असा करण्यात आला आहे) धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाची अंमलबजावणी सुलभ रितीने होण्याच्या दृष्टीने त्यास “अत्यावश्यक नागरी प्रकल्प” तसेच “विशेष प्रकल्प” म्हणून घोषित करण्यास मान्यता देण्यात आली आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त शासन निर्णयामध्ये धारावी पुनर्विकास प्रकल्पातील इमारतींचा पुनर्विकास करताना विक्री घटकातील इमारतींच्या जिन्याचे क्षेत्र चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या गणनेतून वगळणेची शिथिलता देण्याकरिता वसूल करावयाच्या अधिमुल्यामध्ये माफी देणेबाबत आणि इमारतींच्या समोरील बाजूच्या सामासिक अंतरामध्ये शिथिलता देण्यासाठी वसूल करावयाच्या अधिमुल्यामध्ये माफी देणेबाबत निर्णय घेण्यात आला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्राधिकरणाकडील दिनांक ६ जानेवारी २०२५ रोजीचे पत्राद्वारे शासन नगर विकास विभागास फेरबदल प्रस्ताव प्राप्त झाला असून, सदर पत्रात नमूद असे नमूद केले आहे की, उक्त शासन निर्णयामध्ये घेण्यात आलेल्या निर्णयास अनुसरून व त्याअनुषंगाने उक्त नियमावलीतील तरतुदींमध्ये सुधारणा करणेसंदर्भात योग्य ती कार्यवाही करणेबाबत शासन गृहनिर्माण विभागाने दिनांक २१ मे २०२४ व दिनांक २९ ऑगस्ट २०२४ रोजीचे पत्राद्वारे उक्त प्राधिकरणास कळविल्यानुसार, त्याअनुषंगाने उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(९)(A) व विनियम ३३(१०)(A) मधील तरतुदींमध्ये सुधारणा करणे आवश्यक असल्याबाबत उक्त प्राधिकरणाचे मत झाले आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “प्रस्तावित फेरबदल” असा करण्यात आला आहे.); आणि ज्याअर्थी, उक्त प्राधिकरणाने उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ चे पोट-कलम (१-बी) नुसार प्राप्त अधिकारांचा वापर करून सदर फेरबदलाची दिनांक २० सप्टेंबर २०२४ रोजीची सूचना त्यासोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद केलेल्या प्रस्तावित फेरबदलानुषंगाने सामान्य जनतेच्या सूचना/हरकतींकरिता प्रसिद्ध केली आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त प्राधिकरणाने उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१-बी) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलाची वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करून दिनांक ०६ जानेवारी २०२५ रोजीचे पत्रान्वये फेरबदल प्रस्ताव शासनाचे मान्यतेसाठी सादर केला आहे ;

आणि ज्याअर्थी संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पूणे यांनी त्यांचेकडील दिनांक २१ एप्रिल २०२५ रोजीचे पत्राद्वारे सदर प्रस्तावित फेरबदलावर अहवाल सादर केला आहे ;

आणि ज्याअर्थी उक्त प्राधिकरणाची विनंती विचारात घेऊन व संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पूणे यांचेशी सल्लामसलत केल्यानंतर प्रस्तावित फेरबदल काही सुधारणांसह मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झालेले आहे.

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(२) अन्वये प्राप्त अधिकारात आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून शासन याद्वारे :-

अ) उक्त प्रस्तावित फेरबदलाचे प्रस्तावास सोबत जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये नमूद केलेप्रमाणे मंजुरी देत आहे.

ब) सदरची अधिसूचना शासकीय राजपत्रामध्ये प्रसिद्ध झालेचा दिनांक हा उक्त फेरबदल अंमलात आलेचा दिनांक असेल.

क) उक्त महानगरपालिकेस उक्त नियमावली मंजुरी सोबतच्या फेरबदलाचे परिशिष्टामध्ये शेवटच्या नोंदीनंतर खालील परिशिष्ट समाविष्ट करणेचे निर्देश देत आहे:—

परिशिष्ट

(शासन नगर विकास विभागाकडील सूचना क्र. टिपीबी ४३२५/८०२/प्र.क्र.८४/२०२५/नवि-११, दिनांक १८ सप्टेंबर, २०२५ सोबतचे परिशिष्ट)

Regulation No.	Existing provision	Sanctioned provision
Regulation 33(9) (A)(17)	Relaxation in building and other requirements for the Urban Renewal development shall be as per the provisions laid down under clause No.6.1 to 6.17 of Regulation No. 33(10) (A).	Relaxation in building and other requirements for the Urban Renewal development shall be as per the provisions laid down under clause No.6.1 to ~~6.17~~ 6.18 of Regulation No. 33(10)(A).
Regulation 33(10) (A)(6) (6.14)	Premium shall not be charged for exclusion of staircase and lift-well etc. as covered under the provisions of DCR 31(1).	(a) Premium shall not be charged for exclusion of staircase and lift-well etc. as covered under the provisions of DCR 31(1) for rehabilitation component. (b) Premium shall not be charged for exclusion of staircase as covered under the provisions of DCR 31(1) for sale component.
Regulation 33(10) (A)(6) (6.16)	Relaxations for the free sale component -Relaxation contained in sub-regulation No. 6.6, 6.7, 6.11, 6.12, 6.13 above, other necessary relaxation shall be given to the free sale components for deficient area on payment of premium at the 2.5% rate of ASR for open land (for FSI 1) or 10% of normal premium whichever is more.	Relaxations for the free sale component - Relaxation contained in sub-regulation No. ~~6.6~~ , 6.7, 6.11, 6.12, 6.13 above, other necessary relaxation shall be given to the free sale components for deficient area on payment of premium at the 2.5% rate of ASR for open land (for FSI 1) or 10% of normal premium whichever is more.
It is proposed to insert new provision 6.18 under Regulation 33(10)(A)(6)		Notwithstanding anything mentioned in clause 6.15, 6.16 and 6.17, in specific cases where a clearly demonstrable hardship is caused, the CEO / OSD, (DRP) SRA may for reasons to be recorded in writing, by special permission permit relaxations in Open Spaces in front of the building(s) for deficient area without charging premium, provided that the relaxation will not affect the health safety, fire safety, structural safety and public safety of the inhabitants of the building and the neighbourhood.

सदर अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदे /नियम) या वेबसाईटवर देखील उपलब्ध करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

अमर पाटील,
शासनाचे अवर सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032,

Date 18th September, 2025.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No.TPB-4325/802/C.R.84/2025/UD-11.— Whereas, the Municipal Corporation of Greater Mumbai is the Planning Authority for the area within its jurisdiction (hereinafter referred to as “the said Corporation”) as per the provision of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as “the said Act”).

Whereas, in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 31 of the said Act, the State Government *vide* Notification No. TPB-4317/629/CR-118/2017/DP/UD-11, Dated 8th May, 2018 (hereinafter referred to as “the said Notification”) has accorded sanction to the Draft Development Plan-2034 of Greater Mumbai (hereinafter referred to as “the said Development Plan”) along with the Development Control and Promotion Regulations-2034 (hereinafter referred to as “the said Regulations”) for Greater Mumbai with modifications shown in SCHEDULE-A appended to the said Notification excluding the substantial modifications as shown in SCHEDULE-B appended to the said Notification; And whereas, Government has issued corrigendum of even number dated 22nd June, 2018; And whereas, thereafter Government has issued a Corrigendum and Addendum of even number dated 29th June, 2018 to the said Notification, which is published in *Government Gazette* dated 30th June, 2018; And whereas, the said Regulations have come into force from 1st September, 2018;

And whereas, the Government in Housing and Special Assistance Department *vide* Notification No.SRD1095/CR-37/Housing, dated 16th December, 1995 has appointed "Mumbai Slum Rehabilitation Authority" under the provisions of section 3(A) of the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 for its jurisdiction (hereinafter referred to as "the said Authority");

And whereas, as per Government Resolution of Housing Department No. झोपुयो-2003/प्र.क्र.189/झोपसु-1अ, dated 4th February, 2004, decision has been taken to proceed with Dharavi Redevelopment Project (DRP) as comprehensive integrated development based on the concept of sectoral plan and to declare the said Authority as Special Planning Authority for this area;

And whereas, Government in Housing Department by Government Resolution Number झोपुयो-2007/प्र.क्र.54/झोपसु-1अ, dated 11th September, 2007 has declared Dharavi Redevelopment Project as a "Vital Public Purpose Project";

And whereas, Regulation 33(9)(A) of the said Regulations stipulate about ‘Dharavi Notified Area’ (hereinafter referred to as "DNA") wherein there is provision for Urban Renewal Scheme under Dharavi Redevelopment Project; And whereas, Regulation 33(10)(A) of the said Regulations stipulate about ‘Slum Rehabilitation Scheme within Dharavi Notified Area for Dharavi Redevelopment Project’;

And whereas, as per the Government Resolution of the Housing Department dated 05 November, 2018 and 28th September, 2022 (hereinafter referred to as "the said Government Resolutions") passed in accordance with the decision taken in the meeting of the Hon'ble Cabinet held on 16th October, 2018 and 21st September, 2022 for the Dharavi Redevelopment Project, approval has been given to declare the said development as an "Essential Urban Project" as well as a "Special Project" in view of the smooth implementation of the scheme; and whereas, in the said Government Resolutions, the decision has been taken to give exemption in recovery of premium for exclusion of staircase area from FSI calculation and to give exemption in recovery of premium for relaxation in marginal open spaces to be provided in front of buildings;

And whereas, Government in Urban Development Department has received a modification proposal *vide* letter dated 6th January, 2025 from the said Authority, wherein it is stated that, based on the decisions taken in the said Government Resolutions and directions given by the Government in

Housing Department *vide* its letters dated 21st May, 2024 and 29th August, 2024 to take appropriate action to modify the said Regulations with respect to the decisions taken in the said Government Resolutions, the said Authority is of the opinion that it is necessary to modify the Regulation 33(9)(A) and Regulation 33(10)(A) of the said Regulations accordingly; And whereas accordingly, in exercise of the powers conferred under sub-section (1-B) of section 37 of the said Act, the said Authority had issued Notice dated 20th September, 2024 for inviting suggestions/objections from the general public with regard to the proposed modification as mentioned in the Schedule appended to the said Notice (hereinafter referred to as 'the proposed modification'); And whereas, the said Authority after completing all the legal procedure regarding the proposed modification as stipulated under Section 37(1-B) of the said Act, has submitted the modification proposal *vide* its letter dated 6th January, 2025 to the Government for sanction;

And whereas, Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune *vide* his letter dated 21st April, 2025 has submitted his report to the Government on the proposed modification;

And whereas, after considering the request of the said Authority and after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, the Government is of the opinion that the proposed modification is required to be sanctioned with certain changes.

Now, therefore, in exercise of the powers conferred upon it under Section 37(2) of the said Act, the Government hereby:-

A) Sanctions the proposed modification with certain conditions as specifically described in the Schedule attached herewith.

B) Fixes the date of publication of this Notification in the *Official Gazette* as the date of coming into force of this modification.

C) Directs the said Corporation that in the Schedule of Modifications sanctioning the said Regulations, after the last entry, the Schedule hereunder shall be added.

Schedule

(Schedule appended to the Govt. in Urban Development Department's Notification No. TPB-4325/802/ C.R.84/2025, Dated 18th September 2025)

Regulation No.	Existing provision	Sanctioned provision
Regulation 33(9)(A)(17)	Relaxation in building and other requirements for the Urban Renewal development shall be as per the provisions laid down under clause No.6.1 to 6.17 of Regulation No. 33(10)(A).	Relaxation in building and other requirements for the Urban Renewal development shall be as per the provisions laid down under clause No.6.1 to ~~6.17~~ 6.18 of Regulation No. 33(10)(A).
Regulation 33(10)(A)(6) (6.14)	Premium shall not be charged for exclusion of staircase and lift-well etc. as covered under the provisions of DCR 31(1).	(a) Premium shall not be charged for exclusion of staircase and lift-well etc. as covered under the provisions of DCR 31(1) for rehabilitation component. (b) Premium shall not be charged for exclusion of staircase as covered under the provisions of DCR 31(1) for sale component.

Regulation No.	Existing provision	Sanctioned provision
Regulation 33(10) (A)(6) (6.16)	Relaxations for the free sale component -Relaxation contained in sub-regulation No. 6.6, 6.7, 6.11, 6.12, 6.13 above, other necessary relaxation shall be given to the free sale components for deficient area on payment of premium at the 2.5% rate of ASR for open land (for FSI 1) or 10% of normal premium whichever is more.	Relaxations for the free sale component - Relaxation contained in sub-regulation No. 6.6 , 6.7, 6.11, 6.12, 6.13 above, other necessary relaxation shall be given to the free sale components for deficient area on payment of premium at the 2.5% rate of ASR for open land (for FSI 1) or 10% of normal premium whichever is more.
It is proposed to insert new provision 6.18 under Regulation 33(10)(A)(6)		Notwithstanding anything mentioned in clause 6.15, 6.16 and 6.17, in specific cases where a clearly demonstrable hardship is caused, the CEO / OSD, (DRP) SRA may for reasons to be recorded in writing, by special permission permit relaxations in Open Spaces in front of the building(s) for deficient area without charging premium, provided that the relaxation will not affect the health safety, fire safety, structural safety and public safety of the inhabitants of the building and the neighbourhood.

This Notification shall also be published on the Maharashtra Government website-
www.maharashtra.gov.in (Acts/ Rules)

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

AMAR PATIL,
Under Secretary to Government.