



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष ११, अंक ६७(२)]

शनिवार, डिसेंबर १३, २०२५/अग्रहायण २२, शके १९४७

[पृष्ठ ६, किंमत : रुपये ११.००]

असाधारण क्रमांक ९२

प्राधिकृत प्रकाशन

नगर विकास विभाग

नागपूर शिबिर कार्यालय, नागपूर ४४० ००१, दिनांक १२ डिसेंबर २०२५.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६.

- कलम ३७(१ककक) अन्वये सूचना.
- एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमध्ये फेरबदल करणेबाबत.

### अधिसूचना

क्रमांक-टिपीएस-१२२५/१५६१/प्र.क्र.१२८/२५/नवि-१२.—

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 वगळता उर्वरित सर्व नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरीता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (यूडीसीपीआर) (यापुढे जिचा उल्लेख “उक्त नियमावली” असा करण्यात आला आहे) शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख यापुढे “उक्त अधिनियम” असा करण्यात आला 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 मंजूर केली असून, ती दि.०३/१२/२०२० पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीच्या विनियम १४.८ मध्ये नागरी नगरोत्थान योजना अन्वये महानगरपालिका हद्दीमधील समूह किंवा इमारतींचा/संरचनांच्यासमूहांचे पुनर्विकास करणेबाबतची तरतुद नमुद करण्यात आलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी, मिरा भाईंदर येथील विविध विकास कामाबाबत मा. मंत्री(परिवहन), महाराष्ट्र राज्य, यांच्या अध्यक्षतेखाली दि. १८/११/२०२५ रोजी संपन्न झालेल्या बैठकीमध्ये मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील महानगरपालिकेने उक्त नियमावली मधील विनियम क्र. १४.८.१(ii)(b) अन्वये अधिसूचित केलेल्या नागरी नगरोत्थान योजना(URP) मध्ये समाविष्ट असलेल्या तथापि, धोकादायक घोषित असलेल्या काही इमारतींच्या एकत्रितपणे मिनी क्लस्टर चे धर्तीवर पुनर्विकास अनुज्ञेय करणेबाबत चर्चा झाली.

आणि ज्याअर्थी, आवश्यक ती चौकशी केल्यानंतर, मिरा भाईंदर महानगरपालिकेने महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये उक्त नियमावली मधील विनियम १४.८.१(ii)(b) अन्वये अधिसूचित केलेल्या नागरी नगरोत्थान योजना (URP) उक्त नियमावली मधील विनियम क्र. १४.८ URS अंतर्गत दाटीवाटीच्या क्षेत्राबाहेर सलग किमान १०,०००.०० चौ.मी. क्षेत्राचा व दाटीवाटी क्षेत्रामध्ये सलग किमान ४,०००.०० चौ.मी. क्षेत्राचा तसेच दाटीवाटीच्या क्षेत्राबाहेर उच्चाधिकार समितीच्या मान्यतेने ८०००.०० चौ.मी. क्षेत्रा इतके शिथील करून विकास करणे अभिप्रेत आहे, सदर URP अधिसूचित क्षेत्रातील काही इमारती या धोकादायक घोषित आहेत, अशा इमारतीचे पुनर्विकास प्राथम्याने करताना परीसरातील इतर इमारती पुनर्विकासास तयार नसल्याने URS करिता किमान क्षेत्राची (१०,००० चौ. मी.) पूर्तता होवू शकत नाही, अशा परिस्थितीत मुळ URP मधील समाविष्ट क्षेत्रापैकी धोकादायक इमारती व्याप्त क्षेत्राचा विनियम १४.८ अन्वये URS अंतर्गत पुनर्विकास करणे सहज शक्य होत नसल्याने, त्याकरिता उक्त नियमावलीमध्ये सोबतच्या परिशिष्टामध्ये प्रस्तावित केल्यानुसार सुधारणा करणे आवश्यक आहे, असे शासनाचे मत झाले आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त प्रस्तावित फेरबदल” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रस्तावित फेरबदल हा सार्वजनिक हिताचा असल्याने सदर फेरबदलासंदर्भात उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक) मध्ये नमूद केल्यानुसारची कार्यवाही शासनाकडून होणे आवश्यक आहे, असेही शासनाचे मत झाले आहे;

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये प्राप्त अधिकारात आणि तदनुषंगिक शक्तींचा वापर करून, उक्त प्रस्तावित फेरबदलावर जनतेकडून सूचना / हरकती मागविण्यासाठी शासन ही सूचना प्रसिध्द करित आहे. उक्त फेरबदलावरील कोणत्याही सूचना आणि / किंवा हरकती, ही सूचना **महाराष्ट्र शासन राजपत्रात** प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत, सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग यांचेकडे दाखल करता येतील. सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग यांना प्राप्त सूचना/ हरकतींवर सुनावणी देऊन आणि आवश्यकतेनुसार संबंधित नियोजन प्राधिकरणांचे म्हणणे घेऊन, त्यावरील अहवाल शासनास सादर करण्यासाठी शासनाचेवतीने प्राधिकृत करण्यात येत आहे;

०२. सदर सूचना, कामकाजाचे दिवशी एक महिन्याच्या कालावधीकरिता जनतेच्या अवलोकनार्थ खालील कार्यालयात उपलब्ध राहील.

(१) सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग.

(२) आयुक्त, मिरा भाईंदर महानगरपालिका, भाईंदर .

०४. सदरची सूचना ही महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) वेबसाईटवर (कायदे/नियम) प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

**परिशिष्ट**

शासन सुचना क्र. टिपीएस-१२२५/१५६१/प्र.क्र.१२८/२५/नवि-१२ यासोबतची सहपत्रे,  
दिनांक १२ डिसेंबर, २०२५.

| Sr. No. | Regulation                                      | Existing Provision | Proposed Modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.      | Newly inserted Clause 10.7.6 in Regulation 10.7 | ---                | <p><b>10.7.6 Redevelopment of Group of Dangerous building included in Urban Renewal Plan (URP) of Mira-Bhayandar Municipal Corporation under Regulation 14.8 may be permitted with prior approval of Government within Permissible FSI given below subject to fulfilment of Following criteria :—</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Minimum area of the land under redevelopment under this regulation included in the URP shall be 2500 sq.m. and include at least 5 dilapidated / dangerous buildings, declared so duly.</li> <li>ii. The land under such proposal must have a minimum 18 m. wide road access.</li> <li>iii. The development in such part of URP shall be planned in such way that, the planned development of the remaining area in the URP does not get affected.</li> <li>iv. There shall be deemed consent of owner &amp; occupiers of this part of URP for the purposes of redevelopment of remaining portion of URP as per UDCPR.</li> <li>v. All other provisions/conditions of Regulation 14.8 shall remain applicable and compliance of the same shall be mandatory.</li> <li>vi. <b>Permissible FSI :—</b><br/>The Permissible FSI shall be FSI required for rehab of existing occupiers/tenants +0.50 incentive FSI or 4.00 whichever is higher.</li> </ul> |

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

**निर्मलकुमार चौधरी,**  
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन.

**URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT**

Camp office, Nagpur 440 001, Dated :- 12 December, 2025.

MAHARASHTRA REGIONAL &amp; TOWN PLANNING ACT, 1966.

- Notification under section 37 (1AA)(c) of the said Act.
- Proposed Modification in Regulations in the Sanctioned Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR).

**NOTICE**

No. TPS-1225/1561/CR.128/25/UD-12.—

Whereas, the Government of Maharashtra has sanctioned the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR) (hereinafter referred to as 'the said Regulation') 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 under the provisions of Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 (herein referred to as 'the said Act') vide Notification No TPS-1818/CR.238/18/DP.&RP./Sec.37(IAA)(c) & sec20(4)/UD-13, dated 02/12/2020 which has come into force with effect from 3/12/2020 ;

And whereas, Regulation 14.8 of the said Regulation stipulate about the Urban Renewal Scheme for redevelopment of a cluster or clusters of buildings and structures within the limits of the Municipal Corporation;

And whereas, in the meeting held on 18/11/2025 under the chairmanship of Hon. Minister (Transport), State of Maharashtra, regarding various development works in Mira Bhayandar, and in this meeting it was discussed about, buildings which are included in the Urban Renewal Plan (URP) notified under Regulation No. 14.8.1(ii)(b) of the said regulations, and those buildings included in URP & declared as dangerous structures to be allowed the redevelopment of such building jointly on the basis of mini clusters;

And whereas, the Mira-Bhayandar Municipal Corporation within its jurisdiction, the Urban Renewal Plan (URP) notified under Regulation 14.8.1(ii)(b) of the said Regulations is supposed to undertake redevelopment of a minimum contiguous area of 10,000.00 sq. mt. in non-congested area and 4000.00 sq.mt. in congested area which can be relaxed upto 8000.00 with the consent of HPC in non-congested area under Regulation 14.8 URS. However, certain buildings included in the notified URP area have been declared dangerous. While redevelopment of such dangerous buildings is required to be undertaken on priority, the adjoining buildings in the vicinity are not ready for redevelopment, resulting in the non-fulfilment of the minimum area requirement (10,000 sq. mtrs.) for URS. In such circumstances, redevelopment under Regulation 14.8 URS of only those portions of the original URP area comprising dangerous buildings becomes practically difficult. Therefore, the Government is to be opinion that modification to the said Regulations is necessary, as proposed in the annexure hereto (hereinafter referred to as "the said proposed modification");

And whereas, after necessary enquiry, the Government is of the view that it is necessary to allow redevelopment of certain buildings jointly included in the notified Cluster (URP) as per Regulation No. 14.8 in Mira Bhayandar Municipal Corporation area and whereas to apply the provisions of Regulation No. 10.2.12 and 10.2.15 applicable in Thane Municipal Corporation area to all the municipal corporation areas in Mumbai Metropolitan Region (MMR) and for that purpose to modification in the said regulations as proposed in the annexure hereto (hereinafter referred to as "the said proposed modification");

And whereas, as the proposal modification is in the larger public interest and to initiate necessary action in that behalf the State Government found it expedient to take recourse to the provisions contained in the section 37(1AA) of the said Act ;

Now therefore, in exercise of the powers conferred under section 37(1AA) of the said Act and all other powers enabling in that behalf, the Government hereby publishes a notice for inviting suggestions and/or objections from general public in respect to the proposed modification. Any objections or suggestions upon the proposed modification shall be forwarded, before the expiry of one month from the date of publication of this notice in *Maharashtra Government Gazette*, to the Joint Director of Town Planning, kokan division who is hereby authorized as “an Officer” to hear objections/suggestions and say of concerned Planning Authorities, as applicable, and submit his report to the Government;

**02.** 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 Joint Director of Town Planning, konkan division.
- (2) The Commissioner, Mira-Bhayander, Bhayander.

**03.** This Notice is also available on the Government web site [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in)

**SCHEDULE**

**Accompaniment to the Notice No. TPS-1225/1561/CR-128/25/UD-12,  
Date : 12 December, 2025.**

| <b>Sr. No.</b> | <b>Regulation</b>                                      | <b>Existing Provision</b> | <b>Proposed Modification</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>      | <b>Newly inserted Clause 10.7.6 in Regulation 10.7</b> | <b>---</b>                | <p><b>10.7.6 Redevelopment of Group of Dangerous building included in Urban Renewal Plan (URP) of Mira-Bhayandar Municipal Corporation under Regulation 14.8 may be permitted with prior approval of Government within Permissible FSI given below subject to fulfilment of Following criteria :—</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Minimum area of the land under redevelopment under this regulation included in the URP shall be 2500 sq.m. and include at least 5 dilapidated / dangerous buildings, declared so duly.</li> <li>ii. The land under such proposal must have a minimum 18 m. wide road access.</li> <li>iii. The development in such part of URP shall be planned in such way that, the planned development of the remaining area in the URP does not get affected.</li> <li>iv. There shall be deemed consent of owner &amp; occupiers of this part of URP for the purposes of redevelopment of remaining portion of URP as per UDCPR.</li> <li>v. All other provisions/conditions of Regulation 14.8 shall remain applicable and compliance of the same shall be mandatory.</li> <li><b>vi. Permissible FSI :—</b><br/>The Permissible FSI shall be FSI required for rehab of existing occupiers/tenants +0.50 incentive FSI or 4.00 whichever is higher.</li> </ul> |

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

**NIRMALKUKAR CHAUDHARI,**  
Deputy Secretary to Government.