RNI No. MAHBIL /2009/31745

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—मध्य उप-विभाग

वर्ष १२, अंक ४ (४)] गुरुवार, जानेवारी २९, २०२६/माघ ९, शके १९४७ [पृष्ठे ५, किंमत : रुपये ४.००

असाधारण क्रमांक ९

प्राधिकृत प्रकाशन

नगरविकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १९ जानेवारी २०२६.

सूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्र. टीपीबी-४३२५/१९९५/प्र.क्र.१/२०२६/नवि-११.— ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाने राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील नियोजन प्राधिकरणे/विशेष नियोजन प्राधिकरणे/विकास प्राधिकरणे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, नैना, जवाहरलाल नेहरु 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, मिहान, एमएडीसी, एमएसआरडीसी, ही नियोजन प्राधिकरणे वगळता उर्वरित सर्व नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरिता लागू करावयाच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीस ("युडीसीपीआर") (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" असा करणेत आलेला आहे) उक्त अधिनियम मधील तरतुदींनुसार, शासन अधिसूचना क्र.टीपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/वियो व प्रायो./कलम ३७(१कक)(ग) व कलम २०(४)/नवि-१३, दि.०२/१२/२०२० (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिसूचना" असा करणेत आलेला आहे) अन्वये मंजुरी दिली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनियम १४.८ हा " नागरी पुनरुत्थान योजना" (यापुढे याचा उल्लेख "URS" असा करण्यात आलेला आहे.) संदर्भात आहे; आणि ज्याअर्थी, विनियम १४.८.१(iii) मध्ये नागरी पुनरुत्थान योजनेअंतर्गत समाविष्ट करता येणाऱ्या इमारती / संरचनांच्या प्रकारांविषयी तरतूद करण्यात आली आहे. त्यातील उपखंड (c) नुसार किमान ३० वर्षे जुनी असलेली अधिकृत (Authorized) बांधकामे URS मध्ये समाविष्ट करता येतात. तसेच विनियम १४.८.१(iii) मधील उपखंड (f) नुसार, ३० वर्षांपेक्षा कमी वयाची परंतु मानवी निवासासाठी अयोग्य (Unfit for human habitation) असलेली इमारत URS मध्ये समाविष्ट करता येऊ शकते;

आणि ज्याअर्थी, नवी मुंबई महानगरपालिकेकडील (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करणेत आलेला आहे) दि.०१/१०/२०२५ व दि.१९/११/२०२५ रोजीची पत्र प्राप्त झाली असून सदर पत्रांमध्ये नमूद केले आहे की, उक्त महानगरपालिकेकडे विविध सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडून विनियम १४.८ अन्वये URS अंतर्गत पुनर्विकास प्रस्ताव प्राप्त झाले आहेत. सदर प्रस्तावांमधील

सर्व इमारती अधिकृत असून त्यांचे वय ३० वर्षांपेक्षा कमी आहे. सदर इमारती CIDCO कडून EWS / LIG घटकासाठी विकसित करण्यात आलेल्या असून त्यातील सदनिकांचे क्षेत्रफळ ३०० चौ.फुटांपेक्षा कमी आहे असे नमूद केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, असे निदर्शनास आले आहे की, पूर्वी योग्य राहणीमानासाठी विचारात घेतलेले किमान क्षेत्रफळ प्रथम १८० चौ.फूट होते, त्यानंतर ते २२५ चौ.फूट करण्यात आले, त्यानंतर पुन्हा २६९ चौ.फूट करण्यात आले आणि आता ते वाढवून ३०० चौ.फूट (२७.८८ चौ.मी.) करण्यात आले आहे. हेच किमान क्षेत्रफळ प्रधानमंत्री आवास योजना – शहरी (PMAY-U) अंतर्गत देखील निर्धारित करण्यात आले आहे, ज्याचा उद्देश "सर्वांसाठी घरे" उपलब्ध करून देणे हा आहे. त्यामुळे, एखादी इमारत भौतिकदृष्ट्या सुरक्षित स्थितीत असली तरी, जर त्या इमारतीतील बहुसंख्य सदनिका ३०० चौ.फूटांपेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या असतील, तर अशा रहिवाशांना इमारत ३० वर्षे पूर्ण होईपर्यंत आणखी काही वर्षे अनिवार्यपणे प्रतीक्षा करण्यास सांगणे किंवा इमारत जीर्ण अवस्थेत जाईपर्यंत वाट पाहण्यास सांगणे, संयुक्तिक ठरणार नाही, जेणेकरून त्यांना योग्य राहणीमान मिळू शकेल. तसेच, जर सदर इमारत अनधिकृत असती, तर ती URS अंतर्गत समाविष्ट करण्यात आली असती आणि सर्व रहिवाशांना ३०० चौ.फूट क्षेत्रफळाचे पर्यायी निवासस्थान उपलब्ध करून देण्यात आले असते. त्यामुळे, शासनाचे असे मत आहे की, ज्या अधिकृत इमारती ३० वर्षे जुन्या नाहीत तरी त्यामधील बहुसंख्य सदनिका ३०० चौ.फुटांपेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या आहेत, अशा इमारतींचा URS अंतर्गत समावेश करण्याबाबत विचार करणे आवश्यक आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेची वरील विनंती तसेच वर नमूद वस्तुस्थिती विचारात घेता, उक्त नियमावलीचे विनियम १४.८.१ (iii) (c) मध्ये या सूचनेसोबतच्या परिशिष्टात नमूद केल्याप्रमाणे सुधारणा करणे आवश्यक आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करण्यात आलेला आहे) असे शासनाचे मत झाले आहे;

आणि त्याअर्थी, उपरोक्त वस्तुस्थिती तसेच 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 करीत आहे. शासनाकडून असेही कळविणेत येत आहे की, सोबतचे परिशिष्टात नमूद प्रस्तावित फेरबदलाविषयी कोणत्याही हरकती/ सूचना **महाराष्ट्र शासन राजपत्रात** सदर सूचना प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत संबंधित सहसंचालक, नगररचना, कोकण/ पुणे/ नाशिक/ नागपूर/ अमरावती/ संभाजीनगर विभाग या कार्यालयाचे पत्त्यावर पाठविण्यात याव्यात. सदर प्राप्त हरकती/सूचनांवर सुनावणी देऊन तसेच लागू असेल त्याप्रमाणे उक्त महानगरपालिकेचे म्हणणे घेऊन त्यावरील अहवाल शासनास सादर करण्यासाठी संबंधित सहसंचालक, नगररचना, कोकण/ पुणे/ नाशिक/ नागपूर/ अमरावती/ संभाजीनगर विभाग यांना शासनाचे वतीने "अधिकारी" म्हणून प्राधिकृत करण्यात येत असून त्यांच्याकडे सदरच्या कालावधीत प्राप्त होणाऱ्या हरकती/सूचना यावर उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट-कलम (१कक) अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल;

शासन याद्वारे उक्त अधिनियमाचे कलम १५४(१) अन्वये निर्देश देत आहे की, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) चे उपकलम (ग) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलास शासन मान्यता प्रलंबित असेपर्यंत प्रस्तावित फेरबदल लगोलग अंमलात येईल.

उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये सदर फेरबदलाची सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदे /नियम) या वेबसाईटवर देखील उपलब्ध करण्यात आले आहे.

परिशिष्ट

(शासन नगर विकास विभागाकडील म.प्रा. व न.र. अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये सूचनेसह कलम १५४(१) अन्वये निदेश क्र.टिपीबी-४३२५/१९९५/प्र.क्र.१/२०२६/नवि-११, दि.१९/०१/२०२६ सोबतचे परिशिष्ट)

UDCPR Regulation No.	Existing Provision	Proposed Provision
14.8.1(iii)(c)	(c) Authorized buildings which are at least 30 years of age;	(c) Authorized buildings which are at least 30 years of age; **Provided that, authorized buildings wherein more than 75% of tenements are of size less than 27.88 sq.mt. (300 sq.ft.) carpet area, then such buildings may be included in the URS irrespective of age / condition of buildings. However, incentive for construction beyond 300 sq.ft. of such authorized tenements shall not be allowed.**

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

निर्मलकुमार पं. चौधरी,
शासनाचे उप सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, Dated 19th January 2026.

NOTICE

MAHARASHTRA REGIONAL & TOWN PLANNING ACT, 1966.

No. TPB- 4325/1995/C.R.1/2026/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 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) (hereinafter referred to as "the said Notification");

And whereas, Regulation 14.8 of the said Regulations is regarding 'Urban Renewal Scheme'(hereinafter referred to as "URS"); and whereas, Regulation 14.8.1 (iii) stipulates about the type of buildings / structures that may be included in Urban Renewal Scheme and whereas, sub-clause (c) of Regulation 14.8.1(iii) stipulates that Authorized buildings which are at least 30 years of age that may be included in URS; also as per sub-clause (f) of Regulation 14.8.1 (iii), any other buildings which may be less than 30 years of age which are unfit for human habitation as stipulated in the said provision, such buildings may be included in the URS;

And whereas, the Government in Urban Development Department has received letters dated 01/10/2025 and dated 19/11/2025 from the Navi Mumbai Municipal Corporation (hereinafter referred to as "the said Municipal Corporation") wherein it is stated that the said Municipal Corporation is in receipt of redevelopment proposals under URS as per Regulation 14.8 from various Co-operative Housing Societies; it is stated that all buildings are authorised and said buildings are of age less than 30 years; these buildings were developed by CIDCO for EWS/ LIG component and having area less than 300 sq.ft.;

And whereas, it is seen that, in past minimum area that was considered for proper living was first 180 sq. ft., then it was raised to 225 sq.ft. and again to 269 sq.ft. and now it has been increased further to 300 sq.ft. (27.88 sq.mt.) which is also the minimum size under PMAY-U that purports to give housing to all. Thus, even if a building is physically in a safe condition, if it has majority of tenements of size less than 300 sq.ft., it may not be prudent to ask them to wait necessarily for further few years to become 30 years old or to wait for it to become dilapidated for them to have proper living. Again, had building been unauthorised we would include that in URS and give all occupants 300 sq.ft. alternate accommodation. Therefore, Government is of the view that inclusion of authorised buildings in the URS even if these are not 30 years old but have majority of houses less than 300 sq.ft. needs consideration;

And whereas, considering the above request of said Municipal Corporation and stated views above, the Government is of the opinion that it is necessary to modify Regulation 14.8.1(iii) (c) of the said Regulations as specifically mentioned in Schedule appended with this Notice (hereinafter referred as "the Proposed modification");

Now, therefore, after considering above stated facts and in exercise of the powers conferred by sub-section (*1AA*) of Section 37 of the said Act; and of all other powers enabling it in this behalf, Government hereby publishes a Notice for inviting objections/ suggestions from any persons with respect to 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 the proposed modification mentioned in the Schedule attached herewith may be forwarded, before the expiry of one month from the date of publication of this Notice in the *Maharashtra Government Gazette*, to the concerned Joint

Director of Town Planning, Konkan / Pune/ Nashik/ Nagpur/ Amaravati / Sambhajinagar Division. Any objections or suggestions, which may be received within the said period will be dealt with in accordance with the provisions of sub-section (*1AA*) of Section 37 of the said Act by the concerned Joint Director of Town Planning, Konkan / Pune/Nashik/Nagpur/Amaravati /Sambhajinagar Division, who is hereby authorized under the said Act as an "officer" on the behalf of Government to hear objections/suggestions which are received and say of the said Corporation, as the case may be and submit his report to the Government;

Government hereby issues directive under Section 154(1) of the said Act that, pending the sanction of 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 under sub-section (*1AA*) of Section 37 of the said Act shall also be available on the Govt. of Maharashtra website: www.maharashtra.gov.in (Acts/Rules)

SCHEDULE

Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice u/s 37(1AA) along with directives u/s 154(1) of MRTP Act, 1966 No. TPB-4325/1995/C.R.01/2026/UD-11, dated 19/01/2026.

UDCPR Regulation No.	Existing Provision	Proposed Provision
14.8.1(iii)(c)	(c) Authorized buildings which are at least 30 years of age;	(c) Authorized buildings which are at least 30 years of age; **Provided that, authorized buildings wherein more than 75% of tenements are of size less than 27.88 sq.mt. (300 sq.ft.) carpet area, then such buildings may be included in the URS irrespective of age / condition of buildings. However, incentive for construction beyond 300 sq.ft. of such authorized tenements shall not be allowed.**

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

NIRMALKUMAR CHAUDHARI,
Deputy Secretary to Government.

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.