RNI No. MAHENG /2009/36619

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष १२, अंक २५] बुधवार, एप्रिल १५, २०२६/चैत्र २५, शके १९४८ [पृष्ठे ५, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक ३६

प्राधिकृत प्रकाशन

नगरविकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १० एप्रिल २०२६.

सूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक टीपीबी-४३२६/४१०/प्र.क्र. ३५/२०२६/नवि ११.— ज्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त अधिनियम " असा करणेत आलेला आहे.) च्या तरतुदींनुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिका त्यांचे अधिकार क्षेत्राकरिता (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त महानगरपालिका " असा करणेत आलेला आहे.) नियोजन प्राधिकरण आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१, पोट-कलम (१) अन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करून राज्य शासनाने अधिसूचना क्रमांक टीपीबी-४३१७/६२९/प्र.क्र.११८/२०१७/वि.यो./नवि-११, दिनांक ८ मे २०१८(यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त अधिसूचना " असा करणेत आलेला आहे.) द्वारे बृहन्मुंबई प्रारूप विकास योजना-२०३४ सह विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ (यापुढे याचा उल्लेख " उक्त नियमावली " असा करणेत आलेला आहे) ला उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-ब मध्ये दर्शविलेले सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल (ई.पी.) वगळून उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-अे मध्ये दर्शविलेल्या सुधारणेसह मंजुरी दिली आहे ; आणि ज्याअर्थी शासनाने उक्त अधिसूचनेस सम क्रमांकाचे शुद्धिपत्रक दिनांक २२ जून २०१८ रोजी निर्गमित केले आहे ; आणि ज्याअर्थी, त्यानंतर उक्त अधिसूचनेस शासनाने सम क्रमांकाचे शुद्धिपत्रक व पुरकपत्र दिनांक २९ जून २०१८ रोजी पारित केले असून सदर शुद्धिपत्रक व पुरकपत्र **महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात,** दिनांक ३० जून, २०१८ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आले आहे ; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली दिनांक १ सप्टेंबर २०१८ पासून अंमलात आली आहे ; आणि ज्याअर्थी, शासनाने दिनांक २१ सप्टेंबर २०१८ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमावलीमधील सारभूत स्वरूपाचे बदल ईपी-१ ते ईपी-१६८ ला (ठराविक ईपी व निर्णयार्थ प्रलंबित ठेवलेल्या ठराविक तरतुदी वगळून) मंजुरी प्रदान केली आहे ; आणि ज्याअर्थी, उक्त मंजुरीच्या अधिसूचनेत आणि मंजूर तरतुदीमध्ये टंकलेखनाच्या त्रुटी व चुका तसेच उक्त नियमावलीमधील काही तरतुदींच्या अर्थबोधाची स्पष्टता करून सुसंगती आणणे याकरिता शासनाने दिनांक १२ नोव्हेंबर २०१८ रोजी शुद्धिपत्रक निर्गमित केले आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३२ मध्ये ' हस्तांतरणीय विकास हक्क ' (यापुढे ज्याचा उल्लेख " टिडीआर" असा करणेत आलेला आहे.) याबाबत तरतूद असून, विनियम ३२ (४.१.१) मधील तक्ता १२-अ नुसार, डी.पी. रस्ता किंवा आरक्षणाखालील जमीन स्वेच्छेने उक्त महानगरपालिकेला हस्तांतरित केल्यास, मुंबई शहर आणि मुंबई उपनगर क्षेत्रासाठी अनुक्रमे त्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या २.५ पट किंवा २ पट इतका टिडीआर मंजूर केला जाऊ शकतो ; तसेच, यामध्ये पुढे असेही नमूद केले आहे की, सीआरझेड/जैवविविधता उद्यान (बीडीपी)/हील टॉप हिल स्लोप/कमी घनता क्षेत्र विशेष विकास/धोकादायक क्षेत्र/विभाग (SDZ) अशा भागांमध्ये किंवा ज्या भागांमध्ये नैसर्गिक किंवा कायदेशीर अडथळे किंवा बांधकाम विकासावर निर्बंध आहेत, अशा ठिकाणी विकास योजना रस्ता आरक्षणा/खालील जमिनीकरिता निर्माण होणारा टिडीआर हा तक्ता १२-अ मध्ये नमूद केलेल्या सर्वसाधारण टिडीआर च्या ५०% इतकाच राहील (यापुढे ज्याचा उल्लेख " उक्त तरतूद " असा करणेत आलेला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेकडील दिनांक १५ डिसेंबर २०२५ रोजीचे पत्र (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त पत्र" असा करणेत आलेला आहे) शासन नगर विभागास प्राप्त झाले असून, त्यामध्ये असे नमूद केले आहे की, " प्रस्तावित कोस्टल रोड चे संरेखन विशेष विकास विभाग (SDZ)/नैसर्गिक क्षेत्रामध्ये येते. तसेच, मलनिस्सारण पंपिंग स्टेशन ही SDZ/नैसर्गिक किंवा कायदेशीर अडथळे असलेल्या क्षेत्रात/CRZ मध्ये स्थित आहेत. अशा पायाभूत सुविधा प्रकल्पांमुळे बाधित होत असलेल्या खाजगी जमिनी ज्या SDZ/नैसर्गिक क्षेत्र किंवा बांधकाम/विकासावरील कायदेशीर अथवा इतर अडथळे/निर्बंध असलेल्या क्षेत्रात/CRZ मध्ये समाविष्ट आहेत, अशी जमिनींचे जमिनमालक विनियम ३२ मधील तरतुदीनुसार नियमित टीडीआरच्या केवळ ५०% टिडीआर च्या बदल्यात जमीन हस्तांतरित करण्यास इच्छुक नसतात व त्याऐवजी टिडीआर ऐवजी रोखीने आर्थिक भरपाईचा (monetary compensation) पर्यायाची मागणी केली जात आहे. याव्यतिरिक्त, पूर्वानुभवानुसार असे आढळून आले आहे की, रोखीने संपादनाच्या प्रकरणांना मोठ्या प्रमाणावर वेळ लागतो. तसेच, जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत जाहीर होणाऱ्या भरपाईच्या निवाड्यावेळी ठरविण्यात आलेली रक्कम बहुधा वाढविली जाते, ज्यामुळे अखेरीस महानगरपालिकेवर मोठा आर्थिक बोजा निर्माण होतो. तसेच, सन २०१३ च्या भूसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्स्थापन कायद्यान्वये (LARR Act, 2013) सक्तीने संपादन करण्याची प्रक्रियेस किमान ३ वर्षांचा कालावधी लागतो. तथापि, त्याउलट, जमिनमालकाने टीडीआरच्या बदल्यात जमीन संपादन करण्याची तयारी दर्शविल्यास त्याबाबतची प्रक्रिया ही मालकी हक्क व इतर कागदपत्रांची पडताळणी पूर्ण झाल्यानंतर तुलनेने कमी कालावधीत पूर्ण होऊ शकते ". व सदर वस्तुस्थिती विचारात घेता, पायाभूत सुविधांचे प्रकल्प जसे की, रस्ते / कोस्टल रोड, मलःनिस्सारण, पावसाळी पाणी निचरा (SWD) जाळे तसेच मोकळ्या स्वरूपाची सार्वजनिक आरक्षणे (उदा. मैदाने, बागा/उद्यान, मोकळी मैदाने इ.) यांसारख्या महत्त्वाच्या प्रकल्पांची अंमलबजावणी जलदगतीने होण्याकरिता अशा प्रकल्पांमुळे बाधित होत असलेल्या खाजगी जमिनी ज्या विशेष विकास विभाग (SDZ) / ना-विकास विभागात (NDZ) समाविष्ट आहेत, अशी जमिनींकरिता देय टिडीआर चे प्रमाण नियमित टीडीआरच्या ५०% प्रमाणात न करता म्हणजेच विनियम ३२ मधील उपखंड ४.१.१ तक्ता क्र. १२A नुसार अनुज्ञेय करणेबाबत व यासंबंधी योग्य ते निर्देश देण्याबाबत उक्त महापालिकेने विनंती केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, वरील नमूद वस्तुस्थिती विचारात घेता व कोस्टल रोड यासारख्या महत्त्वाच्या पायाभूत प्रकल्पांची अंमलबजावणी जलद व प्रभावीपणे करण्याच्या दृष्टीने उक्त महानगरपालिकेची विनंती विचारात घेण्याजोगी आहे. तथापि, NDZ/SDZ क्षेत्रामध्ये अशा प्रकारे प्रोत्साहन सरसकटपणे लागू केल्यास टिडीआर बाजारावर त्याचा प्रतिकूल परिणाम होऊ शकतो आणि अशा विकासास निर्बंध असलेल्या क्षेत्रांवर अनपेक्षित व नकारात्मक परिणाम होण्याची शक्यता नाकारता येत नसून, या बाबींचा सर्वंकष विचार करता, सार्वजनिक हिताच्या दृष्टीने, उक्त नियमावलीमधील विनियम ३२ मध्ये नवीन परंतुक समाविष्ट करणेबाबत सोबत जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये दर्शविल्यानुसार फेरबदल करणे सार्वजनिक हिताचे दृष्टीने आवश्यक आहे, असे शासन नगरविकास विभागाचे मत झाले 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 प्रसिद्ध करीत 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 उप संचालक, नगररचना, बृहन्मुंबई यांचेकडे इन्सा हटमेंटस, ई-ब्लॉक, आझाद मैदान, महापालिका मार्ग,

मुंबई ४०० ००१ या कार्यालयाचे पत्त्यावर पाठविण्यात याव्यात. सदर प्राप्त हरकती / सूचनांवर सुनावणी देऊन तसेच लागू असेल त्याप्रमाणे उक्त महानगरपालिकेचे म्हणणे घेऊन त्यावरील अहवाल शासनास सादर करण्यासाठी उप संचालक, नगररचना, बृहन्मुंबई 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 उप-कलम (ग) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलास शासन मान्यता प्रलंबित असेपर्यंत प्रस्तावित फेरबदल लगोलग अंमलात येईल.

परिशिष्ट

New proviso is proposed to be added under Table No.12A, in Sub Clause 4.1.1 of Regulation 32 of DCPR-2034 as follows :—

"Provided further that, with prior approval of Government, in respect of projects of public importance wherein the lands under " Special Development Zone / No development Zone " and which are specifically affected by major infrastructure projects for development of road such as Coastal road, Sewerage, Storm water (SWD) and public open space reservations *i.e.* non buildable reservations such as Playground, Garden/Park, Open spaces may be allowed to be considered for acquisition in lieu of TDR as stated in Table No.12A above *i.e.* without reducing the quantum of TDR."

उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये सदर फेरबदलाची सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या *www.maharashtra.gov.in* (कायदा /नियम) या वेबसाईटवर देखील प्रसिद्ध करण्यात यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

अमर पाटील,
शासनाचे अवर सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated 10th April 2026.

Notice

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No.TPB-4326/410/CR-35/2026/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 ") ;

And 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 along with the Development Control and Promotion Regulations -2034 for Greater Mumbai (hereinafter referred to as " the said Regulations ") 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 of Maharashtra *vide* Notification dated 21st September 2018 has sanctioned EP-1 to EP-168 (Excluding certain EP and provisions which were kept in abeyance) in the said Regulation ; And whereas, the Government of Maharashtra *vide* Notification dated 12th November 2018 has issued corrigendum in respect of some typographical errors and mistakes and also to clarify and co-relate certain provisions of said Regulations for its proper interpretation ;

And whereas, Regulation 32 stipulate about 'Transferable Development Rights' (hereinafter referred to as "TDR") and as per Table 12-A of Regulation 32 (4.1.1), in case of voluntary transfer of land under DP road, Reservation to the said Corporation, TDR is permissible up to 2.5 times or 2 times the area of land to be transferred for Mumbai City and Mumbai Suburban area respectively ; And whereas, it is further provided therein that, the quantum of TDR generated for D.P. Road/ reservation in CRZ/BDP/HTHS/Low Density Zone/ Hazardous Zone/ Special Development Zone (SDZ) areas or in areas which have some natural or legal impediment or constraint on construction or development etc. shall be 50% of normal TDR generated as prescribed in Table 12 A of these Regulations (hereinafter referred to as " the said provision") ;

And whereas, Government in Urban Development Department has received a letter dated 15/12/2025 from the said Corporation (hereinafter referred to as "the said letter") wherein it is stated that, "the proposed alignment of coastal road falls under SDZ/Natural Area. Also, the sewerage pumping stations are situated in SDZ/ Natural or legal impediment or constraint on construction or development/CRZ. The private land owners whose land parcel gets affected in such major infrastructure projects and falls in SDZ/ Natural or legal impediment or constraint on construction or development/CRZ are not inclined to handover the land in lieu of TDR benefit of 50% of normal TDR generated as per the provisions of DCPR-2034 and Further it is observed that they seek option of monetary compensation. Further it is stated that, by past experience, it is seen that the monetary acquisition cases takes considerable amount of time and further during the declaration of award by the Collector, the award amount value generally gets enhanced, which ultimately creates huge financial burden on Corporation. Also compulsory acquisition under LARR Act, 2013 is time consuming, whereas the acquisition in lieu of TDR can be completed faster on verification of title and other documents." And Whereas, in view of the above, it is requested by the said Corporation that, the lands under SDZ/No Development Zone (NDZ) which are specifically affected by major infrastructure projects for development of Road such as Coastal road, Sewerage, non-buildable reservations such as Storm water (SWD), public reservations *i.e.* playground, garden/park, open spaces are to be considered for acquisition in lieu of TDR as per Table 12-A in Sub-Clause 4.1.1 of Regulation 32 of said regulations *i.e.* without decreasing the quantum of TDR and has requested to give appropriate directions regarding the same ;

And whereas, in view of the above said facts and in order to make speedy and effective implementation of major infrastructure projects such as Coastal Road, the Government in Urban Development Department is of the opinion that, the request made by the said Corporation is considerable. However, blanket application of such incentives in NDZ/SDZ areas may adversely affect TDR market and it may also have unintended and adverse consequences on such zones which cannot be denied and considering this, in the public interest, it is expedient to modify the said Regulations to add new proviso in Regulation 32 of the said Regulations as specifically described in the Schedule attached herewith (hereinafter referred to as " the Proposed Modification ").

Now, therefore, after considering the above facts and circumstances 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 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 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,* (hereinafter referred to as "the said period") to the Deputy Director of Town Planning., Greater Mumbai, having his office at ENSA Hutments, E-Block, Azad Maidan, Mahapalika Marg, Mumbai 400 001. Any objections / 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 Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai, who is hereby authorised 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.

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.

SCHEDULE

New proviso is proposed to be added under Table No.12A, in Sub Clause 4.1.1 of Regulation 32 of DCPR-2034 as follows :—

" Provided further that, with prior approval of Government, in respect of projects of public importance wherein the lands under " Special Development Zone / No development Zone " and which are specifically affected by major infrastructure projects for development of road such as Coastal road, Sewerage, Storm water (SWD) & public open space reservations *i.e.* non buildable reservations such as Playground, Garden/Park, Open spaces may be allowed to be considered for acquisition in lieu of TDR as stated in Table No.12A above *i.e.* without reducing the quantum of TDR."

This Notice under sub-section (*1AA*) of Section 37 of the said Act shall also be available on the Government of Maharashtra website : *www.maharashtra.gov.in* (Acts/Rules).

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

AMAR PATIL,
Under 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.