RNI No. MAHBIL /2012/46121

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग दोन

वर्ष १२, अंक ५४] बुधवार, जुलै १५, २०२६/आषाढ २४, शके १९४८ [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये १२.००

असाधारण क्रमांक ९१

प्राधिकृत प्रकाशन

नवी मुंबई महानगरपालिका

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक नमुंमपा/नरवि/ससंनर/६२२०/२०२६.—ज्याअर्थी, नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्राची प्रारुप विकास योजना महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम २६ (१) अन्वये अधिसूचना क्र. नमुंमपा/नरवि/ससंनर/२५३२/२०२२, दि. १०/०८/२०२२ रोजी जनतेकडून सूचना व हरकती मागविण्यासाठी प्रसिद्ध करण्यात आलेली आहे. उक्त अधिनियमाचे कलम २८ (४) अन्वये उक्त प्रारुप विकास योजना नागरिकांच्या अवलोकनार्थ प्रसिद्ध करण्यात आलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विकास योजना उक्त अधिनियमाचे कलम ३० (१) अन्वये दि. २३/०२/२०२४ रोजी शासनास मंजुरीस्तव सादर करण्यात आलेली आणि ज्याअर्थी शासनास मंजुरीस्तव सादर केलेल्या प्रारुप विकास योजनेमध्ये उक्त अधिनियमाच्या कलम २८ (४) अन्वये दि. ३०/१२/२०२४ रोजीच्या शुद्धीपत्रकाद्वारे फेरबदल प्रसिद्ध केलेले असून दि. ०८/०१/२०२५ रोजी सदर फेरबदल शासनाच्या मंजुरीस्तव सादर करण्यात आलेला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने उक्त विकास योजना उक्त अधिनियमाचे कलम ३१ (१) मधील तरतुदीनुसार **महाराष्ट्र शासन राजपत्र**, असाधारण भाग-१ मध्ये दि. २४/०७/२०२५ रोजी प्रसिद्ध केलेली नगरविकास विभागाची सूचना क्र. टीपीबी-४३२४/२९३/प्र.क्र.७३/२०२५/नवि-११, दि. २३/०७/२०२५ अन्वये सदरील सूचनेसह प्रसिद्ध परिशिष्ट-अ मधील फेरबदलांसह व परिशिष्ट-ब मधील सारभुत स्वरुपाचे फेरबदल वगळता भागशः मंजूर केलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१) (क) (क) (ग) व कलम २० (४) नुसार शासन निर्णय क्र. टीपीएस-१८१८/सी.आर.-२३६/१८/वियो व प्रा. यो./कलम ३७ (१) (क) (क) (ग) व कलम २० (४)/नवि-१३ दिनांक २ डिसेंबर २०२० अन्वये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मंजुर केलेली असून ती दि. ३ डिसेंबर २०२० पासून अंमलात आली असून सदर नियमावली नवी मुंबई महानगरपालिकेस लागू आहे. (यापुढे " उक्त नियमावली " असा उल्लेख केलेला आहे.);

आणि ज्याअर्थी, नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील मोठ्या प्रमाणावर असलेल्या व जुन्या मोडकळीस आलेल्या आणि अनाधिकृत इमारतींचे नियोजनबद्ध व सुनियोजित पुनर्विकास होण्याकरिता राज्याकरिताच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.१४.८ अन्वये नागरी पुनरुत्थान योजनेची (Urban Renewal Scheme) तरतूद केलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनियम क्र. १४.८.१ (*ii*) (*b*) च्या तरतुदीनुसार नागरी पुनरुत्थान नकाशे तयार करणेचे, अधिसूचित करण्याचे आणि जेव्हा आवश्यक असेल तेव्हा त्यामध्ये सुधारणा करण्याचे अधिकार आयुक्त यांना असल्याचे नमुद आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनियम क्र. १४.८.१(*i*) च्या तरतुदीनुसार नागरी पुनरुत्थान योजनेच्या हद्दी भौतिक हद्दीनी सिमीत नसल्यास अशा जागा उच्चाधिकार समितीच्या सल्लामसलतीने महापालिका आयुक्त आराखड्याच्या अधिसूचित हद्दीमध्ये अंतर्भुत करू शकतात ;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने दि. १९/०१/२०२६ रोजीच्या पत्रान्वये सिम्प्लेक्स गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींचे विनियम क्र.१४.८.१ (*iii*) (*f*) अन्वये URS अंतर्गत पुनर्विकासासाठी उक्त विनियमामधले निकष हे सदर इमारतींना लागू होत असल्याबाबत गठीत समिती/ उच्चाधिकार समितीने अंतिम निर्णय घेणे अभिप्रेत असल्याबाबत कळविलेले आहे ;

आणि ज्याअर्थी, शासन, नगरविकास विभागाने दि.१९/०१/२०२६ रोजीच्या सूचनेअन्वये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम क्र.१४.८.१ (*iii*) (*c*) मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ (१कक) नुसार " किमान ३० वर्षे जुनी असलेली अधिकृत इमारती " या तरतुदीऐवजी " किमान ३० वर्षे जुनी असलेली अधिकृत इमारती ; परंतु असे की, ज्या अधिकृत इमारतींमधील एकूण सदनिकांपैकी ७५ टक्क्यांपेक्षा अधिक सदनिकांचे कार्पेट क्षेत्रफळ २७.८८ चौ.मी. (३०० चौ.फुट) पेक्षा कमी आहे, अशा इमारतींचा त्यांच्या वयाची अथवा इमारतींच्या स्थितीची अट लागू न करता नागरी पुनरुत्थान योजनेमध्ये (URS) समावेश करता येईल. तथापि, अशा अधिकृत सदनिकांच्या बाबतीत ३०० चौ. फुटांपेक्षा अधिक बांधकाम क्षेत्रासाठी कोणतेही प्रोत्साहन अनुज्ञेय राहणार नाही." असा फेरबदल प्रस्तावित केलेला असून उक्त प्रस्तावित फेरबदलास शासन मान्यता प्रलंबित असेपर्यंत प्रस्तावित फेरबदल लागोलाग अंमलात येण्याबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वयेचे आदेश त्यासह पारित केलेले आहेत ;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने दि. २०/०४/२०२६ रोजीच्या पत्रान्वये नवी मुंबई महानगरपालिकेस सिडको विकसित इमारतींचा पुनर्विकास करतेवेळी विनियम क्रमांक १४.८.१(*iii*) (c) मधील २७.८८ चौ.मी कार्पेट क्षेत्रासंबंधित ७५ टक्के सदनिकांची अट सिडको विकसित इमारती/कंडोमिनियम प्रकल्पांच्या बाबतीत आवश्यक राहणार नाही. तसेच Cluster/ URS च्या प्रस्तावामध्ये अनधिकृत इमारतींच्या किमान क्षेत्राची आवश्यकता राहणार नाही. म्हणजेच CIDCO ने विकसित केलेल्या धोकादायक असलेल्या अथवा नसलेल्या अशा सर्व अधिकृत इमारतींचा URS च्या माध्यमातून पुनर्विकास अनुज्ञेय राहील असे मार्गदर्शन दिलेले आहे ;

आणि ज्याअर्थी, दि. १७/०६/२०२६ रोजीच्या बैठकीत उच्चाधिकार समितीने अशा URP अधिसूचित करणेबाबत शिफारस केलेली आहे ;

आता त्याअर्थी, उक्त नियमावलीच्या विनियम क्र. १४.८.१ (*ii*) (*b*) अन्वये मला प्राप्त असलेल्या अधिकारान्वये, नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील एकूण ०१ (एक) नागरी पुनरुत्थान नकाशे (Urban Renewal Plan) भागधारकांच्या सहभागाने तयार करण्यात आले असून खालील तक्त्यात दिल्यानुसार प्रसिद्ध करणे आवश्यक आहे.

URP नं.	**प्रस्तावित URP चे नाव**	**नोड**	**सेक्टर**	**भूखंड क्र.**	**क्षेत्र**
१.	क्लस्टर क्र. ०४ – सिम्प्लेक्स हाऊसिंग	घणसोली	०७	कंडोमिनियम क्र. सी-१ ते सी-५, डी-१ ते डी-५, इ-१ ते इ-१०, एफ-१ ते एफ-१०, एच-१ ते एच-४	६७,१४६.२० चौ.मी.

(**टिप.—** प्रत्यक्ष जागेवरील मोजणीअंती यु.आर.पी. ची हद्द व क्षेत्र कायम करण्यात येईल.)

सदर नागरी पुनरुत्थान नकाशामधील (Urban Renewal Plan) हद्द दर्शविणारे नकाशे नागरीकांच्या अवलोकनार्थ कार्यालयीन वेळेत कामकाजाच्या दिवशी खालील नमुद कार्यालयांमध्ये ३० दिवसांच्या कालावधीमध्ये उपलब्ध राहतील.

१. आयुक्त, नवी मुंबई महानगरपालिका यांचे कार्यालय.

२. सहायक संचालक, नगररचना, नगररचना विभाग, नवी मुंबई महानगरपालिका यांचे कार्यालय.

३. सर्व सहायक आयुक्त तथा विभाग अधिकारी, नवी मुंबई महानगरपालिका यांचे कार्यालय.

सदर अधिसूचना व अधिसूचित नकाशे हे नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या *www.nmmc.gov.in* या संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करण्यात आले आहेत.

सी.बी.डी. बेलापुर, नवी मुंबई,
दिनांक १४ जुलै २०२६.

डॉ. कैलास शिंदे,
आयुक्त,
नवी मुंबई महानगरपालिका.

NAVI MUMBAI MUNICIPAL CORPORATION

NOTIFICATION

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No. NMMC/TPO/ADTP/6220 /2026 .—Whereas, the Draft Development Plan for the Navi Mumbai Municipal Corporation (NMMC) area has been published under Section 26(*1*) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, *vide* Notification No. NMMC/TPO/ADTP/2532/2022, dated 10/08/2022, for inviting objections and suggestions from the public. The said draft development plan was made available for public inspection under Section 28(4) of the said Act ;

And whereas, the said development plan was submitted to the State Government for approval under Section 30(1) of the said Act on 23/02/2024. Subsequently, modifications to the draft development plan were published via corrigendum dated 30/12/2024 under Section 28(*4*), and these modifications were submitted for government approval on 08/01/2025 ;

And whereas, the Government, in accordance with the provisions of Section 31(*1*) of the said Act, has partly sanctioned the said Development Plan with the modifications specified in Appendix–A and excluding the modifications of substantial nature specified in Appendix–B published along with the Notification No. TPB-4324/293/Pr.Kr.73/2025/UD-11 dated 23/07/2025 of the Urban Development Department, published in the *Maharashtra Government Gazette*, Extraordinary, Part-I on 24/07/2025 ;

And whereas, the Government of Maharashtra, under Section 37(1)(a)(a)(g) and Section 20(4) of the said Act, via Government Resolution No. TPS-1818/CR-236/18/Vyo. & Pra. Yo./Section 37(1)(a)(a)(g) & Section 20(4)/Navi-13 dated 2nd December 2020, has sanctioned the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR), which came into effect from 3rd December 2020 and are applicable to the Navi Mumbai Municipal Corporation (hereinafter referred to as "the said Regulations") ;

And whereas, for planned redevelopment of old, dilapidated, and unauthorized buildings in the Navi Mumbai Municipal Corporation area, provisions for an **Urban Renewal Scheme** have been included under Regulation No. 14.8 of the said Regulations ;

And whereas, as per Regulation No. 14.8.1(ii)(b) of the said Regulations, the authority to prepare, notify, and amend Urban Renewal Plans (URPs) lies with the Commissioner ;

And whereas, Regulation No. 14.8.1(i) provides that if the boundaries of the Urban Renewal Scheme are not physically defined, then such areas can be included in the notified boundaries of the scheme based on the advice of the High-Powered Committee and with the approval of the Municipal Commissioner ;

And whereas, in accordance with the provisions of Regulation No. 14.8.1(i) of the said Regulations, where the boundaries of an Urban Renewal Scheme (URS) are not confined to physical boundaries, such areas may be included within the notified planning area by the Municipal Commissioner in consultation with the High Power Committee ;

And whereas, the Government, *vide* its letter dated 19/01/2026, has informed that, in respect of the redevelopment of the buildings of the Simplex Housing under URS in terms of Regulation No. 14.8.1(iii)(f), the High Power Committee constituted for the purpose is expected to take the final decision as to whether the criteria prescribed under the said Regulation are applicable to the said buildings ;

And whereas, the Government in the Urban Development Department, *vide* Notification dated 19/01/2026, proposed, under Section 37(1AA) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, to substitute the provision "Authorized buildings which are at least 30 years of age" occurring in Regulation No. 14.8.1(iii)(c) of the Unified Development Control and Promotion Regulations with the following provision: "Authorized buildings which are at least 30 years of age; provided that, authorized buildings wherein more than 75% of the tenements have a carpet area of less than 27.88 sq. m. (300 sq. ft.) may be included in the URS irrespective of the age or condition of such buildings. However, no incentive shall be admissible for construction beyond 300 sq. ft. in respect of such authorized tenements."; and whereas, pending Government approval to the said proposed modification, orders under Section 154 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 were also issued directing that the proposed modification shall come into force with immediate effect ;

And whereas, the Government, *vide* its letter dated 20/04/2026, has issued guidance to the Navi Mumbai Municipal Corporation that, while undertaking redevelopment of CIDCO-developed buildings, the condition prescribed under Regulation No. 14.8.1(iii)(c) requiring that more than 75% of the tenements shall have a carpet area of 27.88 sq. m. (300 sq. ft.) or less shall not be applicable to CIDCO-developed buildings/condominium projects. Further, the requirement of a minimum area of unauthorized buildings in a Cluster/URS proposal shall also not be applicable. Accordingly, redevelopment through URS shall be permissible in respect of all authorized buildings developed by CIDCO, whether categorized as dangerous or otherwise ;

And whereas, the High-Powered Committee in its meeting held on 17/06/2026 recommended the notification of such URPs ;

Now therefore, under the authority vested in me as per Regulation No. 14.8.1(ii)(b) of the said Regulations, a total of **one (1)** Urban Renewal Plans have been prepared with the participation of stakeholders and are hereby published as follows :

URP No.	Name of Proposed URP	Node	Sector	Plot No.	Area (sq.m.)
1.	Cluster No. 04 – Simplex Housing	Ghansoli	07	Condominium No. C-1 to C-5, D-1 to D-05, E-1 to E-10, F-1 to F-10, H-1 to H-4	67,146.20 Sq.m.

(*Note.*—The final boundaries and area of the URPs will be confirmed after actual site measurements.)

Availability for Public Inspection :

The maps showing the boundaries of these Urban Renewal Plans will be available for public viewing during office hours on working days for a period of 30 days at the following locations:

1. Office of the Commissioner, Navi Mumbai Municipal Corporation.
2. Office of the Assistant Director of Town Planning, Town Planning Department, NMMC.
3. Offices of all Assistant Commissioners and Ward Officers, NMMC.

Additionally, the notification and maps are published on the official website: *www.nmmc.gov.in*

CBD Belapur, Navi Mumbai,
Date 14th July 2026.

DR. KAILAS SHINDE,
Commissioner,
Navi Mumbai Municipal Corporation.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, SMT. MANISHA KUMBHAR, 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, SMT. MANISHA KUMBHAR.