



सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष १२, अंक ५६]

गुरुवार, जुलै १६, २०२६/आषाढ २५, शके १९४८

[पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक ८२

प्राधिकृत प्रकाशन

नगरविकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०२१, दिनांक १५ जुलै २०२६

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक टिपीबी-४३२५/९२१/प्र.क्र.८५/२०२५/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;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१, पोट-कलम (१) अन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करून राज्य शासनाने अधिसूचना क्रमांक टिपीबी-४३१७/६२९/प्र.क्र.११८/२०१७/वि.यो./नवि-११, दि.८/०५/२०१८ (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-अ मध्ये दर्शविलेल्या सुधारणेसह मंजुरी दिली आहे. आणि ज्याअर्थी, शासनाने उक्त अधिसूचनेस सम क्रमांकाचे शुध्दीपत्रक दि.२२ जून २०१८ रोजी निर्गमित केले आहे; आणि ज्याअर्थी, त्यानंतर उक्त अधिसूचनेस शासनाने समक्रमांकाचे शुध्दीपत्रक व पुरकपत्र दि. २९ जून, २०१८ रोजी पारित केले असून सदर शुध्दीपत्रक व पुरकपत्र महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात दि. ३० जून, २०१८ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली दि.१/०९/२०१८ पासून अंमलात आली आहे; आणि ज्याअर्थी, शासनाने दि. २१/०९/२०१८ 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 या करिता शासनाने दि.१२/११/२०१८ रोजी शुध्दीपत्रक निर्गमित केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, विविध सार्वजनिक हिताच्या पायाभूत सुविधा प्रकल्पातील बाधितांना विहित कालावधीत प्रकल्पग्रस्त सदनिकांचे (यापुढे याचा उल्लेख “पीएपी सदनिका ” असा करणेत आलेला आहे) वाटप न झाल्याने अनेक प्रकल्पांना विलंब होत असल्याचे रिट

याचिका क्र. ८९७३/२०२३ च्या सुनावणीच्या वेळी मा.उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आल्याने त्यानुषंगाने, सदर रिट याचिकेमध्ये मा. उच्च न्यायालयाने दिनांक ३ नोव्हेंबर २०२३ रोजी पारित केलेल्या आदेशामध्ये प्रकल्पग्रस्तांसाठी सदनिका वाटपाचे धोरण शासनस्तरावर निश्चित करण्याबाबत मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी आदेश पारित केले आहेत; आणि ज्याअर्थी, सदर आदेशास अनुसरून पीएपी सदनिका निर्माण करून वितरीत करण्याबाबतचे धोरण ठरविण्याकरिता शासनास शिफारसी करण्यासाठी शासन गृहनिर्माण विभागाकडील शासन निर्णय क्रमांक याचिका-२०२३/प्र.क्र.२२०/झोपनि-२, दिनांक २२ नोव्हेंबर २०२३ द्वारे सेवानिवृत्त मुख्य न्यायाधीश, मा. उच्च न्यायालय, अलाहाबाद यांच्या अध्यक्षतेखाली कृती दलाची (टास्क फोर्स) स्थापना करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, सदर कृती दलाने त्यांचे दिनांक १५ जानेवारी २०२४ रोजीचे अहवालात दिलेल्या शिफारसी विचारात घेऊन, शासन गृहनिर्माण विभागाकडील शासन निर्णय क्रमांक याचिका-२०२३/ प्र.क्र.२२० (भाग-१)/ झोपनि-२ दिनांक १९ ऑगस्ट २०२४ द्वारे व त्यास पुरकपत्र दिनांक ९ ऑक्टोबर २०२४ व शुद्धीपत्रक दिनांक ३० एप्रिल २०२५ नुसार प्रकल्प बाधितांसाठी पीएपी सदनिका निर्माण करून वितरीत करण्याबाबतचे धोरण जारी केले आहे (यापुढे याचा उल्लेख "उक्त धोरण" असा करणेत आलेला आहे) आणि ज्याअर्थी, मोठ्याप्रमाणात पीएपी सदनिका उपलब्ध करून देण्याच्या अनुषंगाने उक्त धोरणात उक्त नियमावलीतील काही तरतुदींमध्ये काही सुधारणा सुचविल्या आहेत;

आणि ज्याअर्थी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचेकडील दिनांक ३ एप्रिल २०२५ रोजीचे पत्र प्राप्त झाले असून, त्यामध्ये उक्त धोरणानुसार अंमलबजावणी करण्यासाठी उक्त धोरणातील तरतुदींनुसार उक्त नियमावलीतील काही तरतुदींमध्ये सुधारणा करण्याची विनंती करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रकल्प बाधितांसाठी मोठ्याप्रमाणात पीएपी सदनिका निर्माण करण्याचे उक्त धोरणातील उद्दीष्ट साध्य होण्याकरिता व उक्त धोरणातील तरतुदींनुसार अंमलबजावणी करणे शक्य होण्याकरिता, त्यानुषंगाने उक्त धोरणातील तरतुदींनुसार उक्त नियमावलीमध्ये सुधारणा करणे आवश्यक आहे; आणि वरील वस्तुस्थिती विचारात घेता, सोबत जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये विशिष्टपणे नमूद केल्यानुसार उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(१०) मध्ये नवीन उप खंड "३.११अ" समाविष्ट करणेबाबत उक्त नियमावलीमध्ये फेरबदल करणे आवश्यक आहे, असे शासन नगर विकास विभागाचे मत झाले आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट कलम (१कक) अन्वये प्राप्त अधिकाराचा वापर करून शासनाने समक्रमांकाची दि.३ जुलै, २०२५ रोजीची सूचना त्यासोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद प्रस्तावित फेरबदलावर (यापुढे ज्याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करण्यात आलेला आहे) जनतेकडून हरकती / सूचना मागविण्यासाठी प्रसिध्द केली आहे आणि ज्याद्वारे प्रस्तावित फेरबदलाबाबत प्राप्त होणाऱ्या हरकती / सूचनांवर संबंधितांना सुनावणी देण्याकरिता तसेच उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक) अन्वये विहित केलेली कार्यवाही पूर्ण करून प्रस्ताव शासनास सादर करणेसाठी उपसंचालक, नगररचना, बृहन्मुंबई यांची अधिकारी (यापुढे ज्यांचा उल्लेख "उक्त अधिकारी" असा करण्यात आला आहे.) म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रस्तावित फेरबदलाची सदर शासन सूचना दि.०३ जुलै, २०२५ ही महाराष्ट्र शासन राजपत्र (भाग-१ कोकण विभागीय पुरवणी) मध्ये दि. १०-१६ जुलै, २०२५ रोजी प्रसिध्द करण्यात आली होती आणि उक्त अधिकारी यांनी अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करून दि.२९/०९/२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये त्यांचा अहवाल नगररचना संचालनालयामार्फत शासनाचे अंतिम मंजूरीसाठी सादर केला आहे;

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिकारी यांचा अहवाल विचारात घेऊन व संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेशी सल्लामसलत केल्यानंतर प्रस्तावित फेरबदल काही सुधारणांसह मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झालेले आहे.

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक)(ग) अन्वये प्राप्त अधिकारात आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून शासन याद्वारे :

(अ) उक्त प्रस्तावित फेरबदलाचे प्रस्तावासोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद केलेप्रमाणे मंजूरी देत आहे.

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

(क) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या मंजूरी सोबतच्या फेरबदलाचे परिशिष्टामध्ये शेवटच्या नोंदीनंतर खालील परिशिष्ट समाविष्ट करणेचे निर्देश देत आहे.

परिशिष्ट

(शासन नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीबी-४३२५/९२१/प्र.क्र.८५/२०२५/नवि-११, दि.१५/०७/२०२५ सोबतचे परिशिष्ट)

Regulation no.	Existing Provision	Sanctioned Provision
New provision is added in Regulation 33(10) as sub-clause 3.11 (A)	--	3.11 (A) Notwithstanding anything contained in these regulations, scheme under this sub regulation 3.11A of regulation 33(10) for constructing PAP tenements and amenities shall be permissible on built up / vacant / reserved / designated plots owned by Public Authority / Government / BMC. The FSI as per sub regulation 3.2 and 3.8 of regulation 33(10) shall be permissible. However, in the cases of plots having reservation / designation in DP, minimum base FSI shall be utilized for the said purposes shown in DP and balance potential can be utilized for constructing the PAPs / designated amenities or any other use decided by the concerned land-owning authority. Further such schemes including amalgamated schemes can be clubbed / amalgamated with another slum rehabilitation scheme in the same administrative ward, without transferring the slum dwellers, if any, existing on such plot. The incentive FSI as per sub clause 3.2 and 3.8 of regulation 33(10) for development on the said plots of Public Authority/ Government/BMC may be granted either in form of TDR (at the option of the developer) or FSI to be utilized on SRA Scheme clubbed / amalgamated with the said development. However, such clubbing / amalgamation shall be subject to following conditions:- A. The SRA plot on which such clubbing FSI to be utilized shall have access of at least 18.00 m wide road. B. The tenement density for creation of PAPs on non slum plot having access of more than 9.00 mts, shall be maximum 650/ hectare. Provided further that if the access road is of width more than 12 meter, additional tenements may be allowed as per requirement of land owning authority, however in no case FSI on non-slum plot shall exceed 4.0 C. Area of the plot owned by Public Authority/ Government/BMC so developed and clubbed/ amalgamated shall be less than 50% of area of clubbed and amalgamated scheme.

सदर अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदा / नियम) या वेबसाइटवर देखील प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

अमर पाटील,
शासनाचे अवर सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated 15th July, 2026.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No.TPB-4325/921/CR-85/2025/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”).

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, Dt. 08/05/2018 (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 dt. 22nd June, 2018; And whereas, thereafter Government has issued a Corrigendum and Addendum of even number dt. 29th June, 2018 to the said Notification, which is published in *Government Gazette* dt. 30th June, 2018; And whereas, the said Regulations have come into force from 1/09/2018; And whereas, the Government of Maharashtra *vide* Notification dt. 21/09/2018 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 dt. 12/11/2018 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, The Hon’ble High Court, at the time of hearing of Writ Petition No.8973/2023 has observed that many projects are being delayed due to non-allocation of tenements to the Project Affected People (hereinafter referred to as “PAP tenements”) affected by various public infrastructure project within the stipulated period and accordingly, the Hon’ble High Court has passed order in the said petition on 03/11/2023 to decide the policy at the Government level for allocation of PAP tenements to the project-affected people; And whereas, in accordance with the order of the Hon’ble High Court, Government in Housing Department *vide* Government Resolution No.याचिका-2023/प्र.क्र.220/झोपनि-2 dated 22/11/2023 has constituted a Task Force under the chairmanship of Retired Chief Justice, Hon’ble High Court, Allahabad (hereinafter referred to as “the said Task Force”) to give recommendations to the Government regarding policy for generation and distribution of PAP tenements; And whereas, considering the recommendations given by the said Task Force in its report dated 15/01/2024, the Government in Housing Department *vide* Government Resolution No.याचिका-2023/प्र.क्र.220(भाग-1)/झोपनि-2 dated 19/08/2024 has issued a policy read with addendum dated 09/10/2024 and Corrigendum dated 30/04/2025 for generation and distribution of PAP tenements for the project-affected people (hereinafter referred to as “the said Policy”); And whereas, in order to make available more PAP tenements, some amendments in certain provisions of the said Regulations have been suggested in the said Policy;

And whereas, Government in Urban Development Department has received a letter dated 03/04/2025 from the Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority wherein it is requested to make modifications in the certain provisions of the said Regulations as per provisions of the said Policy;

And whereas, in order to achieve the goal of the said Policy to generate more PAP tenements and to make possible the implementation as per the provisions of the said Policy, it is necessary to modify the said Regulations accordingly, and whereas, in view of the above said facts, the Government in Urban Development Department is of the opinion that in the public interest, it is expedient to modify the said Regulations by inserting new Sub-Clause 3.11A in Regulation 33(10) of the said Regulations;

And whereas, in exercise of the powers conferred under Sub-Section (1AA) of Section 37 of the

said Act, Government had issued Notice of even number dated 3rd July, 2025 (hereinafter referred to as "the said Notice") 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 appointed the Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai as the Officer (hereinafter referred to as "the said Officer") to complete the procedure as stipulated under Section 37(1AA) of the said Act and to submit a Report on the objections / suggestions received in respect of the proposed modification to the Government after giving hearing to the concerned persons;

And whereas, the said Notice dated 3rd July, 2025 was published in the *Maharashtra Government Gazette* (Part-I) Konkan Divisional Supplement, dated 10-16 July, 2025 and the said Officer has submitted his report *vide* letter Dated 29/09/2025 through the Director of Town Planning, Maharashtra State, after completing the legal procedure as stipulated under Section 37(1AA) of the said Act;

And whereas, after considering the Report of the said Officer 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(1AA)(c) of the said Act, the Government hereby:-

(a) Sanctions the proposed modification as described more specifically 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 referred to at (A) above shall be added.

Schedule

(Accompaniment to the Government in Urban Development Department's Notification
No.TPB-4325/921/CR 85/2025/UD-11 Dated 15 /07/2026

Regulation no.	Existing Provision	Sanctioned Provision
New provision is added in Regulation 33(10) as sub-clause 3.11 (A)	--	3.11 (A) Notwithstanding anything contained in these regulations, scheme under this sub regulation 3.11A of regulation 33(10) for constructing PAP tenements and amenities shall be permissible on built up / vacant / reserved / designated plots owned by Public Authority / Government / BMC. The FSI as per sub regulation 3.2 and 3.8 of regulation 33(10) shall be permissible. However, in the cases of plots having reservation / designation in DP, minimum base FSI shall be utilized for the said purposes shown in DP and balance potential can be utilized for constructing the PAPs / designated amenities or any other use decided by the concerned land-owning authority. Further such schemes including amalgamated schemes can be clubbed / amalgamated with another slum rehabilitation scheme in the same administrative ward, without transferring the

		slum dwellers, if any, existing on such plot. The incentive FSI as per sub clause 3.2 and 3.8 of regulation 33(10) for development on the said plots of Public Authority/Government/BMC may be granted either in form of TDR (at the option of the developer) or FSI to be utilized on SRA Scheme clubbed / amalgamated with the said development. However, such clubbing / amalgamation shall be subject to following conditions:- A. The SRA plot on which such clubbing FSI to be utilized shall have access of at least 18.00 m wide road. B. The tenement density for creation of PAPs on non slum plot having access of more than 9.00 mts, shall be maximum 650/ hectare. Provided further that if the access road is of width more than 12 meter, additional tenements may be allowed as per requirement of land owning authority, however in no case FSI on non-slum plot shall exceed 4.0 C. Area of the plot owned by Public Authority / Government / BMC so developed and clubbed/ amalgamated shall be less than 50% of area of clubbed and amalgamated scheme.
--	--	--

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

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

AMAR PATIL,
Under Secretary to Government.