महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६

न.भू.क्र. ६२९ (पै), मौजे वांद्रे(पूर्व) एफ़ ब्लोक, वांद्रे कुर्ला संकुल या जमिनीसंदर्भातील फ़ेरबदलास उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(२) अन्वये मंजूरीबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२,
क्रमांक :- टिपीबी -४३२५/१३१६/प्र.क्र.९३/२०२५/नवि-११
दिनांक :- २३ एप्रिल २०२६.

शासन निर्णय : सोबतची अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या असाधारण राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात यावी.
महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(निर्मलकुमार पं. चौधरी)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत -:

१. मा. राज्यपाल यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अप्पर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. उप मुख्यमंत्री (नगर विकास विभाग), मंत्रालय, मुंबई.
४. मा. उप मुख्यमंत्री(रा.उ.शु) मंत्रालय, मुंबई
५. मा. विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद विधानसभा /, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय.
६. मा. उपसभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
७. मा. उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
८. मा. अप्पर मुख्य सचिव (नवि-१) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
९. मा. अप्पर मुख्य सचिव, पर्यटन व सांस्कृतिक कार्य विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रति,

(१) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण.
(२) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
(३) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई, इन्साहटमेंट, महापालिका मार्ग, मुंबई- ४००००१.
(४) व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, चर्नीरोड, मुंबई.
(त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाचे साधारण राजपत्रात भाग-१ मध्ये प्रसिध्द करुन त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती १) नगर विकास विभाग नवि-११), मंत्रालय, मुंबई २) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, मुंबई ३) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे व ४) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांना पाठविण्यात याव्यात.)
(५) कक्ष अधिकारी, कार्यासन नवि-२९, यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची अधिसूचना विभागाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावी.
(६) निवड नस्ती (नवि-११).

Maharashtra Regional and Town Planning Act,1966.
Sanction to modification in respect of Land bearing Survey No 341(part) C.T.S. No.629(pt) of village Bandra(East) in "F" Block of Bandra Kurla Complex under section 37(2) of the said Act.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
Urban Development department,
Mantralaya, Mumbai 400032.
Date: 23April 2026

NOTIFICATION

No.TPB-4325/1316/C.R.93/2025/UD-11

Whereas, State Government in Urban Development and Public Health Department vide Notification no.BKR 1177/262-UD-5 dated 07/03/1977 has appointed Mumbai Metropolitan Region Development Authority (hereinafter referred to as "MMRDA") formed under the provisions of Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974 as Special Planning Authority for Bandra-Kurla Complex Notified Area (hereinafter referred to as B.K.C. Notified Area ") under section 40(1)(c) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act");

And whereas, the Planning Proposals for the area included in B.K.C. Notified Area (hereinafter referred to as "the said Planning Proposal") along with Development Control Regulations(hereinafter referred to as "the said Regulations") have been sanctioned by State Government in Urban Development and Public Health Department's Notification no. BKR 1177/262-UD-5 dated 09/04/1979 under the provisions of said Act;

And whereas, the lands bearing S. No. 341, CTS No. 629 (pt) of Village Bandra, Taluka-Andheri, in Ward "H/E" (hereinafter referred to as "the said land") having approximate area of 8,291.40 sq.m. (6,691.00 sq.m. + 1,600.40 sq.m.) is located in 'F' block of BKC and is shown as 'Social Facility' in the Sanctioned Planning Proposal Plan of BKC;

And whereas,Government in Urban Development Department have received a letter from Hon.Ashish Shelar, Hon.Minister, Information Technology & Cultural Affairs (hereinafter referred to "the said letter"); And whereas, it is stated in the said letter that, The Directorate of Archives of Tourism & Cultural Affairs, GoM has proposed the development of 'Maharashtra Archives Bhavan' on the land bearing Survey No.341(Pt), CTS No.629(Pt) in village Bandra(E) situated in 'F' Block of Bandra Kurla Conplex(BKC) and based on the request and requirement of the Directorate of Archives, Department of Tourism and Cultural Affairs GoM, the said authority vide its letter dated 28/05/2025 have suggested certain way forward for the proposed development;

And whereas, request is also received regarding proposed development from Department of Tourism and Cultural Affairs, Government of Maharashtra wherein it is requested that for proposed development of Maharashtra Archives Bhavan, it required to modify permissible FSI to 5.00 on the said land which is proposed to be reserved for 'Social Facility' with specific modified users of 'State Archives Bhavan, Commercial and other allied users' with approval from Government in Urban Development Department;

And whereas Government in Urban Development Department vide letter dated 07/07/2025 has directed the said Authority that being the Special Planning Authority for the said land, MMRDA has to verify the proposed modification of allowing the specific user of 'Maharashtra State Archives Bhavan, Commercial and other Allied Users' in the existing

sanctioned land use of 'Social Facility' with respect to the road width and maximum permissible potential and submit the modification proposal to State Government by following due process u/s 37(1) of the said Act so that the appropriate decision regarding the same can be taken at State Government level;

And whereas, the said Authority has verified that the said land is abutting the proposed 30mt. wide road as per the said Planning Proposal of BKC. And whereas as per the said regulation read with Reg. No.33(3) of sanctioned Development Control & Promotion Regulation (DCPR) - 2034 for Greater Mumbai, considering the specific requirement of Government, the maximum permissible FSI of upto 5.00 for minimum road width of 27 mt. is permissible for buildings of Government/BMC/Statutory Bodies, Semi Government and PSU offices and considering request of Directorate of Archives, Department of Tourism & Cultural Affairs and directions issued by Government regarding the proposed development, the said Authority in exercise of the powers conferred under Sub-Section (1) of Section 37 of the said Act has initiated modification proposal in respect of the said land which is proposed to be reserved for 'Social Facility' with specific modified users of 'State Archives Bhavan, Commercial and other allied users and to change existing permissible FSI to 5.00 on the said land (hereinafter referred to as "the proposed modification"); And whereas accordingly, the said Authority has issued Notice for inviting suggestions/objections from the general public with regard to the proposed modification which is published in Maharashtra Government Extra Ordinary Gazette dated 12 August, 2025; And whereas, the said Authority after completing all the legal procedure regarding the proposed modification as stipulated under Section 37(1) of the said Act, has submitted the modification proposal to the Government for sanction vide their letter dated 19/09/2025;

And whereas, Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune vide his letter dated 03/02/2026 has submitted his report to the Government on the proposed modification;

And whereas, after considering the request of the said Authority 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;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred upon it under Section 37(2) 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 Authority that in the Schedule of Modifications sanctioning the said Planning Proposal, after the last entry, the Schedule referred to at (A) above shall be added.

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

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

(Nirmalkumar Chaudhari)
Deputy Secretary to Government

Schedule

Accompaniment to Government in Urban Development Department Notification No.TPB-4325/1316/C.R.93/2025/UD-11, Date-23 April, 2026

The user and permissible FSI of the land bearing S. No. 341, CTS No. 629 (pt) of Village Bandra, Taluka Andheri; Ward "H/E" in Mumbai Suburban District having approximate area of 8,291.40 sq.m. (6,691.00 sq.m. + 1,600.40 sq.m.), more specifically marked as 'A-B-C-D-E-F" on accompanying plan is sanctioned as tabulated below:-

Plot No & Village	Approximate Area in Sq.mt	Existing sanctioned Land use	Modified User as per sanctioned modification	Permissible FSI
Survey No.341, CTS No.629(pt) of village Bandra, Taluka Andheri	8291.40 (6691 + 1600.40)	Social Facility	'Maharashtra State Archives Bhavan, Commercial and other allied users'	5.00*

Note:-

1) The land use composition within the users shall be as decided by Metropolitan Commissioner, MMRDA from time to time.
2) The land in 'F' block of BKC is owned by Collector, Mumbai Suburban District and the modification shown as 'A-B-C-D-E-F' on part plan is subject to actual measurement by the office of Collector, Mumbai Suburban District.
3) *This sanctioned modification in Floor Space Index for the purpose of development of the plot under reference shall be duly incorporated in the Reg.4(ii) of the Sanctioned Development Control Regulations of BKC Notified Area.

नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई - 32

(Nirmalkumar Chaudhari)
Deputy Secretary to Government

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम,१९६६
न.भू.क्र. ६२९ (पै), मौजे वांद्रे(पूर्व) एफ़ ब्लोक, वांद्रे कुर्ला संकुल या जमिनीसंदर्भातील फ़ेरबदलास उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(२)अन्वये मंजूरीबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई :४०० ०३२,
दिनांक :-२३ एप्रिल २०२६

अधिसूचना

क्र. टिपीबी-४३२५/१३१६/प्र.क्र.९३/२०२५/नवि-११

ज्याअर्थी, शासन नगर विकास आणि सार्वजनिक आरोग्य विभागाकडील अधिसूचना क्र.बीकेआर १७७/२६२-युडी-५, दिनांक ७ मार्च १९७७ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" याप्रमाणे करण्यात आला आहे) चे कलम ४० च्या उपकलम-१ मधील खंड-'सी' नुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ खाली स्थापन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त प्राधिकरण" याप्रामाणे करण्यात आला आहे) यांची वांद्रे-कुर्ला संकुल अधिसूचित क्षेत्रासाठी (यापुढे ज्याचा उल्लेख "बी.के.सी. अधिसूचित क्षेत्र" याप्रमाणे करण्यात आला आहे) विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासन नगर विकास आणि सार्वजनिक आरोग्य विभागाकडील अधिसूचना क्र.बीकेआर ११७७/२६२-युडी-५, दिनांक ९ एप्रिल, १९७९ अन्वये उक्त अधिनियमाच्या मधील तरतुदीनुसार एमएमआरडीए ने बी.के.सी. अधिसूचित क्षेत्रामधील जमिनीच्या विकासाबाबत सादर केलेल्या नियोजन प्रस्तावांना (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नियोजन प्रस्ताव" याप्रमाणे करण्यात आला आहे) विकास नियंत्रण नियमावलीसह(यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" याप्रमाणे करण्यात आला आहे) मंजूरी दिलेली आहे;

आणि ज्याअर्थी, स. क्र. ३४१, सीटीएस क्र. ६२९ (पै.), मौ. वांद्रे, ता. अंधेरी, "एच/ ई" वॉर्ड येथे असलेला भूखंड (ज्याचा यापुढे उल्लेख "उक्त भूखंड" असा आहे), ज्याचे अंदाजे क्षेत्रफळ ८२९१.४० चौ.मी. (६६९१.०० चौ.मी. + १६००.४० चौ.मी.) आहे. सदर भूखंड वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या 'एफ' ब्लॉकमध्ये पडतो आणि सदर भूखंड वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या मंजूर नियोजन प्रस्ताव आराखड्यात 'सामाजिक सुविधा' म्हणून दर्शविला आहे;

आणि ज्याअर्थी, मा.आशिष शेलार, मा. मंत्री, माहिती तंत्रज्ञान व सांस्कृतिक कार्य विभाग, यांचे पत्र नगर विकास विभागास प्राप्त झाले आहे(यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त पत्र" असा करण्यात आला आहे); आणि ज्याअर्थी, उक्त पत्रामध्ये असे नमूद करण्यात आले आहे की, पुराभिलेख संचालनालय, पर्यटन व सांस्कृतिक कार्य विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी मौजे वांद्रे (पूर्व) येथील वांद्रे-कुर्ला संकुल (BKC) च्या 'एफ़' (F) ब्लॉकमधील सर्वे क्र.३४१ (भाग), सी.टी.एस. क्र.६२९ (भाग) या जमिनीवर 'महाराष्ट्र राज्य पुराभिलेख भवन' (Maharashtra Archives Bhavan) विकसित करण्याचे प्रस्तावित केले असून पुराभिलेख संचालनालय, पर्यटन व सांस्कृतिक कार्य विभाग, महाराष्ट्र शासन यांच्या विनंतीनुसार व आवश्यकतेनुसार, उक्त प्राधिकरणाने त्यांच्या दिनांक २८/०५/२०२५ रोजीच्या पत्राद्वारे प्रस्तावित विकासासाठी पुढील कार्यपद्धत सुचविली आहे;

आणि ज्याअर्थी, पर्यटन व सांस्कृतिक कार्य विभाग, म्हाराष्ट्र शासन यांच्याकडून देखील प्रस्तावित विकासाबाबत विनंती प्राप्त झाला असून, त्यामध्ये महाराष्ट्र राज्य पुराभिलेख भवनचा प्रस्तावित विकासासाठी,

'सामाजिक सुविधा' (Social Facility) या नामनिर्देशांतर्गत 'महाराष्ट्र राज्य पुराभिलेख भवन, वाणिज्य आणि इतर अनुषंगिक वापरकर्ते' या विशिष्ट सुधारित वापरासह उक्त जमिनीवरील विद्यमान अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक(FSI) ५.०० पर्यंत सुधारित करण्यास नगरविकास विभागाची मान्यता मिळण्याची विनंती करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, नगर विकास विभागाने दिनांक ०७/०७/२०२५ रोजीच्या पत्राद्वारे उक्त प्राधिकरणास असे निर्देशित केले आहे की, सदर जमिनीसाठी 'विशेष नियोजन प्राधिकरण' (SPA) या नात्याने, उक्त प्राधिकरणाने अस्तित्वातील मंजूर 'सामाजिक सुविधा' भूवापरात 'महाराष्ट्र राज्य पुराभिलेख भवन, व्यावसायिक व इतर संबंधित वापर' असा विशिष्ट वापर बदल करण्यास, रस्त्याची रुंदी आणि कमाल अनुज्ञेय क्षमता(सदर भूभागाचे विकासासाठी लागुन असलेल्या रस्ता रुंदीच्या अनुषंगाने अनुज्ञेय असलेल्या Max Permissible Potential) या बाबीची पडताळणी करून त्यानुसार उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१) अन्वये फेरबदलाची कार्यवाही अनुसरुन वैधानिक कार्यवाही करुन परिपूर्ण फेरबदलाचा प्रस्ताव शासनास सादर करावा, जेणेकरून शासन स्तरावर त्याबाबत योग्य निर्णय घेता येईल;

आणि ज्याअर्थी, सदर प्राधिकरणाने पडताळणी केल्यानुसार, उक्त जमीन वांद्रे-कुर्ला संकुल (BKC) च्या नियोजन प्रस्तावानुसार प्रस्तावित ३० मी रुंद रस्त्याला लागून आहे. आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली सोबत बृहन्मुंबईसाठी मंजूर 'विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (DCPR) - २०३४' मधील विनियम क्र.३३(३) चे तरतुदीं वाचावे, त्यानुसार शासनाची विशिष्ट निकड लक्षात घेता, २७ मी किंवा त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यावरील शासकीय/बृहन्मुंबई महानगरपालिका/सांविधिक संस्था, निमशासकीय आणि सार्वजनिक उपक्रम (PSU) यांच्या कार्यालयांच्या इमारतींसाठी ५.०० पर्यंत कमाल चटईक्षेत्र निर्देशांक (FSI) अनुज्ञेय आहे, तसेच पुराभिलेख संचालनालय, पर्यटन व सांस्कृतिक कार्य विभाग यांनी केलेली विनंती आणि प्रस्तावित विकासाबाबत शासनाने निर्गमित उक्त प्राधिकरणास दिलेले निर्देश विचारात घेता, उक्त प्राधिकरणाने 'सामाजिक सुविधा' म्हणून नामनिर्देशित असलेल्या उक्त जमिनीवर 'महाराष्ट्र राज्य पुराभिलेख भवन, वाणिज्य आणि इतर अनुषंगिक वापरकर्ते' या विशिष्ट वापरासह, विद्यमान अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक ५.०० पर्यंत बदलण्याचा फेरबदल प्रस्ताव (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त फ़ेरबदल" याप्रमाणे करण्यात आला आहे) उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट-कलम (१) अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून प्रस्तावित केला आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त प्राधिकरणाने उक्त फेरबदलाबाबत सर्वसामान्य जनतेकडून सूचना/हरकती मागविण्यासाठी सूचना प्रसिद्ध केली असून ती महाराष्ट्र शासन असाधारण राजपत्रात दिनांक १२ ऑगस्ट २०२५ रोजी प्रसिद्ध झाली आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त प्राधिकरणाने उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलाची वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करुन, उक्त फेरबदल प्रस्ताव मंजुरीसाठी शासनाकडे दिनांक १९/०९/२०२५ रोजीच्या पत्राद्वारे सादर केला आहे;

आणि ज्याअर्थी संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी त्यांचेकडील दि.०३/०२/२०२६ रोजीचे पत्राद्वारे सदर प्रस्तावित फ़ेरबदलावर अहवाल सादर केला आहे; आणि ज्याअर्थी उक्त प्राधिकरणाची विनंती विचारात घेऊन व संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेशी सल्लामसलत केल्यानंतर प्रस्तावित फ़ेरबदल मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झालेले आहे;

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(२) अन्वये प्राप्त अधिकारात आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करुन शासन याद्वारे: -

अ) उक्त प्रस्तावित फेरबदलाचे प्रस्तावास सोबतच्या परिशिष्टामध्ये नमूद केलेप्रमाणे मंजूरी देत आहे.

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

क) एम.एम.आर.डी.ए ला उक्त नियोजन प्रस्ताव मंजूरी सोबतच्या फेरबदलाचे परिशिष्टामध्ये शेवटच्या नोंदीनंतर सोबतचे परिशिष्ट समाविष्ट करणेचे निर्देश देत आहे.

सदर अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदे /नियम) या वेबसाईटवर देखील उपलब्ध करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२

(निर्मलकुमार पं. चौधरी)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

परिशिष्ट

शासन नगर विकास विभाग अधिसूचना क्र. टिपीबी-४३२५ /१३१६/ प्र.क्र.९३ /२०२५/ नवि-११, दिनांक २३ एप्रिल, २०२६ सोबतचे परिशिष्ट

Accompaniment to Government in Urban Development Department Notification No.TPB-4325/1316/C.R.93/2025/UD-11, Date-23April, 2026

The user and permissible FSI of the land bearing S. No. 341, CTS No. 629 (pt) of Village Bandra, Taluka Andheri; Ward "H/E" in Mumbai Suburban District having approximate area of 8,291.40 sq.m. (6,691.00 sq.m. + 1,600.40 sq.m.), more specifically marked as 'A-B-C-D-E-F" on accompanying plan is sanctioned as tabulated below:-

Plot No & Village	Approximate Area in Sq.mt	Existing sanctioned Land use	Modified User as per sanctioned modification	Permissible FSI
Survey No.341, CTS No.629(pt) of village Bandra, Taluka Andheri	8291.40 (6691 + 1600.40)	Social Facility	'Maharashtra State Archives Bhavan, Commercial and other allied users'	5.00*

Note:-

1) The land use composition within the users shall be as decided by Metropolitan Commissioner, MMRDA from time to time.
2) The land in 'F' block of BKC is owned by Collector, Mumbai Suburban District and the modification shown as 'A-B-C-D-E-F' on part plan is subject to actual measurement by the office of Collector, Mumbai Suburban District.
3) *This sanctioned modification in Floor Space Index for the purpose of development of the plot under reference shall be duly incorporated in the Reg.4(ii) of the Sanctioned Development Control Regulations of BKC Notified Area.

(निर्मलकुमार पं. चौधरी)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन