NAKSH EARTH INDIA
I. PRIVATE LIMITED

YOUR PARTNER IN LAND INNOVATION

ISO 9001:2015

MMRDA

NAKSH EARTH INDIA
I. PRIVATE LIMITED
YOUR PARTNER IN LAND INNOVATION
ISO 9001:2015
GSTIN NO. 27AAICN5686L1ZO
PAN NO. AAICN5686L

Third Mumbai (Mumbai 3.0)
Land Acquisition Policy Approved

थर्ड मुंबई (मुंबई ३.०)
भूसंपादन धोरण लागू

१६ मार्च २०२६ | GR No. MRD-3326

NAKSH EARTH INDIA
I. PRIVATE LIMITED
YOUR PARTNER IN LAND INNOVATION
ISO 9001:2015
GSTIN NO. 27AAICN5686L1ZO
PAN NO. AAICN5686L

अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्राकरीता नियुक्त “नव नगर विकास प्राधिकरण” क्षेत्रात तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या विकास प्रकल्पासाठी भूसंपादन व भूवाटप करण्याच्या अनुषंगाने भूसंपादन व भूवाटप धोरण लागू करण्यास मान्यता देण्याबाबत..

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
शासन निर्णय क्रमांकः एमआरडी-३३२६/प्र.क्र.०२/नवि-७ (ई- १५३०१४८)
हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा रोड
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक : १६ मार्च, २०२६.

संदर्भ :

१. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ परिपत्रक क्र.मऔविम/कामकाज/जी-१२/६४९, दिनांक २८/०१/१९९४
२. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ परिपत्रक क्र.मऔविम/भूविभाग/कार्यासन-१/३३२२/२०१२, दिनांक १९/१२/२०१२
३. नगर विकास विभाग, शासन निर्णय क्र. सिआयडी-१८१२/प्र.क्र.२७४/नवि-१०, दि.०१/०३/२०१४ व दि.२८/०५/२०१४.
४. नगर विकास विभाग, शासन निर्णय क्र. सिआयडी-३३१७/प्र.क्र.१८४/नवि-१०, दि.२८/०२/२०१८.
५. महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र. संकीर्ण-०३/२०१५/प्र.क्र.३४/अ-२, दि.१२/०५/२०१५.
६. नगर विकास विभाग, शासन अधिसुचना क्र.टीपीएस-१२२१/२४६१/प्र.क्र.८३/२१/एनटीडीए/नवि-१२, दिनांक १५/१०/२०२४
७. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या दि.१२/१२/२०२३ रोजी झालेल्या १५५ व्या बैठकीतील पारीत केलेला ठराव क्र.१६६५

प्रस्तावना :

नगर विकास विभाग, शासन अधिसुचना क्र.टीपीएस-१२२१/२४६१/प्र.क्र.८३/२१/ एनटीडीए/नवि-१२, दि.१५/१०/२०२४ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू (मुंबई पारबंदर प्रकल्प) प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्रातील रायगड जिल्हयातील उरण, पनवेल व पेण तालुक्यातील १२४ गावामधील अंदाजे क्षेत्रफळ ३२३.४४ चौ.किमी क्षेत्राकरीता {ज्यामधील वन जमीनींचे क्षेत्र व किनारपटटी विनियम क्षेत्र (Costal Regulation Zone) तसेच पेण नगरपरिषद हददी भोवतालचे २५० मी. परिसरातील क्षेत्र या करीता नवनगर विकास प्राधिकरण (NTDA) च्या तरतूदी लागू असणार नाहीत} महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन

@Naksh Earth India Infra Pvt Ltd

NAKSH EARTH INDIA I. PRIVATE LIMITED
YOUR PARTNER IN LAND INNOVATION
ISO 9001:2015
GSTIN NO. 27AAICN5686L1Z0
PAN NO. AAICN5686L

व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या अनुच्छेद ११३ मधील तरतुदींनुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची “नव नगर विकास प्राधिकरण” म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे. त्यानुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या दि.१२/१२/२०२३ रोजी झालेल्या १५५ व्या बैठकीत ठराव क्र.१६६५ अन्वये नव नगर विकास प्राधिकरण क्षेत्राचा विकास हा सिडकोच्या प्रचलित धोरणानुसार करण्यासाठी महानगर आयुक्त यांना प्राधिकृत करण्यात आले आहे.

सदर प्रकल्पासाठी शासकीय तसेच खाजगी जमीनीचे मोठया प्रमाणावर भूसंपादन होणार असल्याने भूसंपादन बदल्यात बाधीत धारकांना शासनाच्या धोरणानुसार मोबदला मंजूर करणे, जमीन संपादनाच्या बाबतीत कार्यप्रणाली विहित करणे व इतर तदनुषागिंक बाबींकरीता धोरण ठरविणे आवश्यक असल्याने प्राधिकरणाने अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू (मुंबई पारबंदर प्रकल्प) प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्राकरीता नियुक्त “नवनगर विकास प्राधिकरण” क्षेत्रात तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या सर्व विकास प्रकल्पासाठी भूसंपादन व भूवाटप करण्यासाठी सिडको व एमआयडीसीने अंगिकारलेले भूसंपादन व भूवाटप धोरण अवलंबण्यास मान्यता देण्याचा प्रस्ताव शासन मान्यतेसाठी सादर केला आहे. त्यानुषंगाने अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू (मुंबई पारबंदर प्रकल्प) प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्राकरीता नियुक्त “नव नगर विकास प्राधिकरण” क्षेत्रात तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या विकास प्रकल्पासाठी भूसंपादन व भूवाटप करण्याच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे भूसंपादन व भूवाटप धोरण लागू करण्यास मान्यता देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय -

अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू (मुंबई पारबंदर प्रकल्प) प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्राकरीता नियुक्त “नव नगर विकास प्राधिकरण” क्षेत्रात तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या सर्व विकास प्रकल्पासाठी करण्यात येणाऱ्या भूसंपादन व भूवाटप करण्याच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे भूसंपादन व भूवाटप धोरण लागू करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

अ) भूसंपादनासाठी संमती देणाऱ्या शेतकऱ्यांसाठी खालीलप्रमाणे धोरण लागू करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे:-

१) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२६(१) नुसार भूसंपादन करणे:

१.१) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२६ (१)) अ(अन्वये परस्पर संमतीने ठरलेल्या रकमेने कराराद्वारे किंवा भूमि संपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसाहत तत्त्वांनुसार भरपाई निश्चित करून संमतीद्वारे भूसंपादन करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

१.२) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२६ (१))ब(अन्वये जमीन मालकाला किंवा पट्टेदाराला रोख भरपाईऐवजी चटई निर्देशांक (FSI) किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क

@Naksh Earth India Infra Pvt Ltd

NAKSH EARTH INDIA I. PRIVATE LIMITED
YOUR PARTNER IN LAND INNOVATION
ISO 9001:2015

(TDR) तसेच आवश्यक असल्यास सुविधांसाठी किंवा बांधकामांसाठी अतिरिक्त FSI/TDR या स्वरुपात मोबदला देवून भूसंपादन करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

२) प्रस्तुत योजनेतंर्गत भूसंपादनबाबतचे २२.५% जमीन परतावा देण्याबाबतचे धोरण लागू करणे:

२.१) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १२६ (१) (अ) आणि (ब) अन्वये खाजगी मालकीची जमीन वाटाघाटीव्दारे संपादनाच्या कार्यप्रणालीअंतर्गत प्रकल्पग्रतांना २२.५% योजनेअंतर्गत विकसीत भूखंड देण्याचे नगर विकास विभागाच्या दि.०१/०३/२०१४ व दि.२८/०५/२०१४ रोजीच्या शासन निर्णयाद्वारे निश्चित केलेले धोरण अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू (मुंबई पारबंदर प्रकल्प) प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्राकरीता नियुक्त "नव नगर विकास प्राधिकरण" तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या सर्व विकास प्रकल्पासाठी भूसंपादन करण्याकरिता लागू करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

२.२) २२.५% जमीन परतावा योजनेअंतर्गत जमीनधारकास देय असलेल्या भूखंडाचे क्षेत्र ४० चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्र असल्यास सदरचा विकसित भूखंड जमीनधारकास देता येणे शक्य नसल्याने त्यांना शासन निर्णय क्र.संकीर्ण-०३/२०१५/प्र.क्र.३४/अ-२, दि.१२/०५/२०१५ अनुसार जमिनीचा देय होणारा मोबदला ठरवून रोख रक्कम भरपाई म्हणून देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

२.३) प्रस्तुत योजनेतंर्गत अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्राकरीता नियुक्त नवनगर विकास प्राधिकरण तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या मुंबई महानगर क्षेत्रातील भूसंपादनापोटी प्रस्तुत योजनेतंर्गत भूखंड वाटप करताना ज्या ठिकाणी विकसनक्षमता नाही अथवा कमी/अत्यल्प प्रमाणात आहे, त्याबाबतीत विकसित भूखंड वाटप हे यथाप्रमाण (Pro Rata) पद्धतीने करण्याचे अधिकार प्रस्तुत शासन निर्णयाद्वारे अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव (नवि-१) यांच्या अध्यक्षतेखाली गठीत समितीला असतील.

३) प्रस्तुत योजनेकरीता Pass Through Policy अंतर्गत धोरण लागू करणे:

अविकसित भागामध्ये उद्योगधंदे आणण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दि. २२/११/१९९३ रोजीच्या संचालक मंडळाच्या बैठकीत संमत झालेल्या ठराव क्र.२९४५ प्रमाणे अविकसित व असंपादित क्षेत्रात भूखंड वाटपासंदर्भात निर्गमित केलेली पास-थ्रु पॉलिसी अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू (मुंबई पारबंदर प्रकल्प) प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्राकरीता नियुक्त "नव नगर विकास प्राधिकरण" मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या विकास प्रकल्पासाठी भूसंपादन व भूवाटपासाठी करण्याकरिता खालील अटींनुसार लागू करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

३.१) भूसंपादन मोबदल्याची किंमत, पायाभूत सुविधा विकसित करण्यासाठी येणारा खर्च हा भूखंड वाटपग्रहीकडून हप्त्यामध्ये वसूल केला जाईल. भूसंपादनाचा पूर्ण खर्च, मोजणी शुल्क, आस्थापना शुल्क हे भूखंडधारकाकडून वसूल केला जाईल. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यासाठी भूखंडधारकास १५% आस्थापना खर्च आकारेल.

३.२) या क्षेत्रात पायाभूत सुविधा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण उपलब्ध करून देणार नाही.

@Naksh Earth India Infra Pvt Ltd

NAKSH EARTH INDIA I. PRIVATE LIMITED
YOUR PARTNER IN LAND INNOVATION
ISO 9001:2015
GSTIN NO. 27AAICN5686L1Z0
PAN NO. AAICN5686L

३.३) पात्र ठरणाऱ्या प्रकल्प घटकास ती जमीन “जशी आहे तशी” या तत्वावर वाटप केली जाईल.

३.४) भविष्यात जर भूसंपादनाचा वाढीव मोबदला द्यावा लागला तर ती रक्कम ही भूखंडधारकाकडून वसूल केली जाईल.

३.५) वरील सर्व अटी व शर्तीसह मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण व भूखंडधारक यांचेमध्ये करारनामा करण्यात यावा.

४) प्रस्तुत योजनेकरीता परकीय थेट गुंतवणुक आणणाऱ्या उद्योगांना प्राधान्याने भूखंड वाटपाचे धोरण लागू करणे:

महाराष्ट्रात परकीय थेट गुंतवणूक (FDI) आकर्षित करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने (MIDC) परकीय थेट गुंतवणूक करणाऱ्या घटकांना जमीन वाटपासाठी मंजूर केलेले धोरण व कार्यपद्धती अटल बिहारी वाजपेयी शिवडी-न्हावा शेवा अटल सेतू (मुंबई पारबंदर प्रकल्प) प्रकल्पाच्या प्रभाव क्षेत्राकरीता नियुक्त “नव नगर विकास प्राधिकरण” तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या विकास प्रकल्पासाठी भूसंपादन व भूवाटपासाठी करण्याकरिता खालील अटींनुसार लागू करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

४.१) महाराष्ट्रामध्ये परकीय थेट गुंतवणुकदार यांना प्राधान्याने भूखंड वाटप करण्यात यावेत.

४.२) प्राधान्य सदराखाली भूखंडाचे वाटप करण्यासाठी परकीय थेट गुंतवणुकदाराने त्यासंदर्भातील आवश्यक तो कागदपत्रे दस्तऐवज, शासकीय परवाने, इत्यादी सादर करणे आवश्यक राहील.

४.३) परकीय थेट गुंतवणूकदाराने किमान १०० एकर जमीन घेणे आवश्यक राहील.

४.४) परकीय थेट गुंतवणूकदाराने जमिनीच्या किमती व्यतिरिक्त प्रति १०० एकर साठी किमान रू.२५० कोटी रकमेची गुंतवणूक ही त्यापुढील प्रती एकरी जमिनीच्या प्रमाणात राहील व सदरची गुंतवणूक ही ४ वर्षांमध्ये करणे अनिवार्य राहील.

४.५) परकीय थेट गुंतवणूकदाराला अविकसित जमीनीची विक्री/हस्तांतरण करता येणार नाही.

४.६) परकीय थेट गुंतवणूकीसाठी एकूण विकसित क्षेत्राच्या २५% पर्यंत क्षेत्र हे वाटपासाठी अनुज्ञेय राहील.

४.७) परकीय थेट गुंतवणूकदारासंदर्भातील पात्रता/निकष हे मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने निर्धारीत केलेल्या अटी व शर्तीवर आधारीत राहतील.

५) स्वारस्य अभिव्यक्ती व्दारे (EOI) जमीन विकसित करणे :

भागिदारी तत्वावर विकास केंद्राच्या विकासासाठी जमीन संकलकाबरोबर विशेष प्रयोजन वाहन (SPV) स्थापन करून मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणासोबत भागिदारी करण्यासाठी इच्छुक असलेल्या जमीन संकलकांकडून स्वारस्य अभिव्यक्ती प्रस्ताव (EOI) मागवून प्राधिकरणाच्या दिनांक ०८ जुलै २०१९ रोजीच्या बैठकीतील ठराव क्र. १५१३ अन्वये प्रस्तुत नवनगर विकास प्राधिकरणासाठी तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत भविष्यात राबविण्यात येणाऱ्या विकास प्रकल्पातंर्गत जमीन विकसित करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

@Naksh Earth India Infra Pvt Ltd

NAKSH EARTH INDIA I. PRIVATE LIMITED
YOUR PARTNER IN LAND INNOVATION
ISO 9001:2015
GSTIN NO. 27AAICN5686L1Z0
PAN NO. AAICN5686L

ब) भूसंपादनासाठी संमती न देणाऱ्या शेतकऱ्यांसाठी :-

भूसंपादनासाठी संमती न देणाऱ्या शेतकऱ्यांसाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ कलम १२६ (क) अन्वये संबंधित जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत "भूमि संपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसाहत करताना उचित भरपाई मिळण्याचा आणि पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३" नुसार अनिवार्य भूसंपादन (Compulsory Acquisition) करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

क) प्रस्तुत भूसंपादन व भूवाटप धोरणास अनुसरुन सविस्तर भूवाटप नियमावली तयार करून शासन मान्यतेसाठी सादर करण्याबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास निर्देश देण्यात येत आहेत.

ख) प्रस्तुत धोरणाच्या अंमलबजावणीतून ज्या पायाभूत सुविधा (Infrastructure) निर्माण होतील, त्यातून MMRDA/शासनास जास्तीत जास्त महसूलाची प्राप्ती कशाप्रकारे होईल याबाबत योग्य Revenue Model मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने शासनास सादर करावे.

ग) प्रस्तावित धोरणाच्या अनुषंगाने राज्य शासनावर कोणतेही प्रत्यक्ष/अप्रत्यक्ष आर्थिक दायित्व येणार नाही याबाबतची मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने दक्षता घ्यावी.

घ) प्रस्तुत भूसंपादन व भूवाटप धोरणाच्या अंमलबजावणीदरम्यान जमिनींबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण व जमीनधारक/खातेदार/वाटपदार यांच्यामध्ये काही दुमत निर्माण झाल्यास सदर प्रकरणी निर्णय घेण्यासाठी अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली अतिरिक्त महानगर आयुक्त (१ किंवा २), मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण; सहसचिव/उपसचिव(नवि-७) व सहसचिव/उपसचिव (नवि-११/१२), नगर विकास विभाग यांची उच्चस्तरीय समिती गठीत करण्यात येत आहे.

सदरचा शासन निर्णय वित्त विभागाने अनौ. संदर्भ क्र.१४२/व्यय-३, दि.१३/०३/२०२६ अन्वये दिलेले अभिप्राय व मा. मंत्रीमंडळाने दि.१०/०२/२०२६ रोजीच्या बैठकीत घेतलेल्या निर्णयास अनुसरून निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२६०३१६१८४५२३८१२५ असा आहे. सदर शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने स्वाक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

VIJAY KARBHARI CHAUDHARI

Digitally signed by VIJAY KARBHARI CHAUDHARI
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT, 2.5.4.20=d242787d25852443527f4a3927a849feec29ce26368b8badbee9e69852845f0a, postalCode=400032, st=Maharashtra, serialNumber=E1FEEA176A1E6A273C574BB6F1A1EDB58BF87424118BCCD6EE07340581733B70, cn=VIJAY KARBHARI CHAUDHARI
Date: 2026.03.16 18:46:29 +05'30'

[विजय चौधरी]
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रति,

१) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई

२) मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई

@Naksh Earth India Infra Pvt Ltd

३) मा. उपमुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई
४) अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
५) अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
६) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, मुंबई
७) विभागीय आयुक्त, कोकण, कोकण भवन, बेलापूर, नवी मुंबई
८) जिल्हाधिकारी, ठाणे/रायगड/पालघर.
९) सह सचिव (नवि-१२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
१०) निवड नस्ती, नवि-७/२०२६

@Naksh Earth India Infra Pvt Ltd