मा. राज्यमंत्री (नगर विकास) यांचेसमोर

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४७ अन्वये अपिल.

मे. नई रोशनी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि. यांनी न.भू.क्र. ११० व १११, मौजे चकाला, चरटसिंह कॉलनी रोड, अंधेरी (पूर्व), मुंबई या मिळकतीबाबत महापालिकेस सादर केलेला प्रस्ताव महापालिकेने दिनांक २६/०३/२०१८ रोजीचे पत्रान्वये नाकारल्या प्रकरणी महापालिकेच्या सदर पत्राविरुध्द मे. नई रोशनी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि. यांचे अपिल.

अपिल क्रमांक	संचिका क्र. टिपीबी ४३१/१५ प्र.क्र. १२६/२०१८/नवि-११
अपिलकर्ते	**मे. नई रोशनी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.**
प्रतिवादी	बृहन्मुंबई महानगरपालिका व इतर.
सुनावणीचा दिनांक	२३/०५/२०१८.

न.भू.क्र. ११० व १११, मौजे चकाला, चरटसिंह कॉलनी रोड, अंधेरी (पूर्व), मुंबई या मिळकतीचा पुर्नविकासाच्या प्रस्तावात टिडीआर वापर करणेसाठी महापालिकेस केलेला प्रस्ताव महापालिकेने दि.२६/०३/२०१८ रोजीचे पत्राव्दारे नाकारला महापालिकेच्या सदरहु दि. २६/०३/२०१८ रोजीचे पत्राविरुध्द मे. नई रोशनी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि. यांनी सदरहु कलम ४७ अन्वये सदर अपिल अर्ज केला आहे.

सदर प्रकरणी अपिलकर्ता यांनी शासनाकडे दाखल केलेल्या अपिल अर्जावर दि. २३/०५/२०१८ रोजी मा. राज्यमंत्री (नगर विकास) महादेयांकडे सुनावणी आयोजित केली होती. सदर सुनावणीस खालीलप्रमाणे उपस्थिती होती.

श्री. ओ.पी. मोंगा	अपिलार्थी कंपनीचे संचालक
श्री. एन.व्हि. जोशी	अपिलार्थी यांचे वतीने प्रतिनिधी
श्री. संजय बोरसे	बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अभियंता
श्री. धीरज घोरपडे	बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अभियंता

अपिल अर्जावर अपिलार्थी यांचेवतीने वर नमूद उपस्थितांना सुनावणी देण्यात आली.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे दिनांक २६/०३/२०१८रोजीचे पत्र

महापालिकेने दिनांक २६/०३/२०१८रोजीचे पत्राव्दारे अपिलार्थी यांना खालीलप्रमाणे कळविले आहे.

" This Office for T.D.R. utilization was submitted Ch. End. (D.P.)/ Hon'ble M.C. and same cannot be processed since the width of road abutting plot under reference is lessthan 9.00 mts. and C.C. is issued after 16-11-2016 and clause 5.4.1 as per State Government Notification u/No. TPS-1813/3067/CR—122/MCORP /12/UD-13, dtd. 16/11/2016 and subsequent clarification received from U.D. Dept. u/no. T.P.B. 4317/255/59/2017/UD. Dtd. 07/07/2017 under Sr. No. A(4) (ii) The copy of the Hon'ble M.C.'s remark on proposal under reference

"since road width is less than 9.00 mtr. & C.C. is issued after 16.11.16 TDR is not permissible" is attached herewith.

मे. नई रोशनी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि. अपिलार्थी यांचे अपिल अर्जात खालील मुद्दे नमूद आहेत.

१) महापालिकेचे दिनांक २६/०३/२०१८ रोजीचे पत्राव्दारे सदर अपिल करण्यात येतआहे.

२) अपिलार्थी सोसायटी ही १२ सभासदांची असून सदरहु जमिनीची मालक आहे.

३) सोसायटीने सदर जमिनीचे विकास हक्क मे. इको होमस् कंन्सट्रक्शन प्रा. लि यांना दिले असून सदर जमिनीचा पुर्नविकास करण्यासाठी अधिकार दिलेआहेत.

४) सदरहु जमिनीचा पुर्नविकासाचा प्रस्ताव महापालिकेस दिनांक २०/१०/२०१४ रोजी सादर केला. सदर प्रस्ताव बेसिक १ एफएसआय अधिक ०.५ प्रिमियम एफएसआय अकिध ०.५ टिडीआर, ०.७ फंजीबलनुसार २.७ FSI चा स्टिल्ट+ ७ मजले इमारतीचा प्रस्ताव महापालिकेस सादर केला.

५) आयुक्त महापालिका यांनी क्र. CHE/WS/१४५९/K/३३७, दिनांक १/०८/२०१५ व्दारे सदर प्रस्तावाकरिता Concessions मंजूरी दिली.

६) सदर Concessions मंजूरी दिल्यानुसार महापालिकेने प्रस्तावित इमारतीस IOD दिनांक २६/१०/२०१५ रोजी दिली.

७) सदर IOD अटीनुसार सोसायटीच्या १२ सभासदांनी सदनिका खाली केल्या आणि इमारत तोडुन टाकली.

८) शासन नगर विकास विभागाने टिडीआर सुधारित नियमावली शासन अधिसुचना दिनांक १६/११/२०१६ रोजी लागु केली. तसेच याबाबत स्पष्टीकरण दिनांक ७/०७/२०१७ रोजी दिले.

९) सदर प्रकरणी बांधकाम प्रारंभ परवानगी (CC) दिनांक ११/०४/२०१७ प्राप्त झाली.

१०) सदर प्रकरणी अनुज्ञेय टिडीआर वापराचा अपिलार्थी यांना अधिकारअसताना देखील महापालिकेने सदर प्रकरणी रस्त्याची रुंदी ९ मीटर पेक्षा कमी असल्याचे तसेच बांधकाम प्रारंभ परवानगी (CC) दिनांक १६/११/२०१६ नंतर दिल्याचे कारण दाखवुन टिडीआर वापरण्याचा प्रस्ताव महापालिकेने अमान्य केला. महापलिकेच्या सदर पत्राविरुध्द खालील मुद्यावर (Grounds) अपिल करण्यात येतआहे.

११) Grounds –

a) आयुक्त महापालिका यांनी TDR विचारात घेऊन सदर प्रकरणी Concessions मंजूर केले होते. ही बाब महापालिकेने विचारात घेतली नाही.

b) सदर प्रकरणी IOD च्या अटीनुसार सभासदांनी सदनिका खाली केल्या होत्या आणि इमारत तोडण्यात आली होती व बांधकाम प्रारंभ परवानगी (CC) मंजूर झाली होती. तथापि, प्रत्यक्षात पत्र देण्यात आले नव्हते.

c) शासन अधिसूचना दि.१६/११/२०१६ बाबत शासनाने दि.०७/०७/२०१७ रोजीचे स्पष्टीकरणानुसार महापालिका आयुक्तांनी Concessions मंजूर केल्याप्रकरणी व IOD/CC दि.१६/११/२०१६ पूर्वी दिली असेल तर विद्यमान किमान ६.०० मी. रुंदीचे रस्त्यांवर टीडीआर अनुज्ञेय होतो.

d) शासनाचे दि.०७/०७/२०१७ रोजीचे स्पष्टीकरणानुसार IOD किंवा CC देण्यात आलेल्या प्रकरणी टीडीआर अनुज्ञेय होतो. तथापि, महापालिकेने स्पष्टीकरणाचा चुकीचा अर्थ लावून प्रस्ताव नामंजूर

१२) **अपिलार्थी यांच्या मागण्या (Prayer) –**

a) महापालिकेचे दि.२६/०३/२०१८ चे आदेश रद्द करण्यात यावेत.

b) शासन नगर विकास विभागाचे दि.०७/०७/२०१७ रोजीचे स्पष्टीकरण विचारात घेऊन दि.१६/११/२०१६ पूर्वी IOD देण्यात आलेल्या प्रकरणी टीडीआर वापरण्यास परवानगी देण्याचे महापालिकेस आदेश देण्यात यावेत.

सुनावणी दरम्याने अपिलकर्ते यांनी अपिलात नमूद मुद्दे विचारात घेऊन अपिल मान्य करण्याची विनंती केली. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेतर्फे उपस्थित अधिकारी यांनी दि. २६/०३/२०१८ रोजीच्या पत्रानुसार भूमिका कायम असून अपिल फेटाळणेची विनंती केली.

उहापोह व निष्कर्ष :-

दोन्ही पक्षांचे म्हणणे, अपिलार्थी यांनी अपिल अर्जासोबत सादर केलेली जोडपत्रे तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ तसेच बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुदी इ. विचारात घेता प्रस्तुत प्रकरणी उहापोह व निष्कर्ष खालीलप्रमाणे :-

न.भू.क्र. ११० व १११, मौजे चकाला, चरटसिंह कॉलनी रोड, अंधेरी (पूर्व), मुंबई या मिळकतीचा पुर्नविकासाच्या प्रस्तावात अनुज्ञेय असलेला टिडीआर वापर करणेसाठी महापालिकेस केलेला प्रस्ताव महापालिकेने दि.२६/०३/२०१८ रोजीचे पत्राव्दारे नाकारल्या प्रकरणी महापालिकेच्या सदरहु दि. २६/०३/२०१८ रोजीचे पत्राविरुध्द **मे. नई रोशनी को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.** यांनी कलम ४७ अन्वये सदर अपिल अर्ज केला आहे.

१) शासन नगर विकास विभाग अधिसूचना दि.१६/११/२०१६ द्वारे टीडीआर ची सुधारित नियमावली बृहन्मुंबई शहरासाठी लागू केली आहे. शासन नगर विकास विभागाकडीलदि.०७/०७/२०१७ रोजीचे पत्राद्वारे टीडीआर नियमावलीमधील विविध तरतूदींसंदर्भात विनियम ६२(३) अन्वये स्पष्टीकरण दिले आहे. सदर पत्रातील अ.क्र.४ मध्ये टीडीआर वापरासंबंधी खालील स्पष्टीकरण दिले आहे.

"उपनगरातील ६.०० मी. ते ९.०० मी. रुंद रस्त्यासन्मुख भूखंडावरील इमारतींचे विकास / पुर्नविकास योजनांमध्ये महापालिका आयुक्तांकडून FSI व TDR च्या ज्या क्षमतेने सवलती मंजूर करुन घेतल्या असतील व प्रकल्पाचे नकाशे मंजूर करुन IOD/CC शासन अधिसूचना दि.१६/११/२०१६ पूर्वी दिली असेल अशा प्रकरणांमध्ये या मंजूरीच्या मर्यादेत किमान रस्त्याची सुधारित TDR नियमावलीतील तरतूद / अट लागू न करता TDR अनुज्ञेय राहील."

२) अपिलार्थी यांच्या सदरहू प्रकरणी प्रस्तावित पुर्नविकासात टीडीआर विचारात घेऊन आयुक्त, महापालिका यांनी Consessions मंजूरी दि.०१/०८/२०१५ रोजी दिली, तर नकाशे मंजूरी IOD दि.२६/१०/२०१५ रोजी दिली. तथापि, बांधकाम प्रारंभ परवानगी (CC) ही दि.१६/११/२०१६ नंतर दिली असल्याचे कारण दाखवून महापालिकेने टीडीआर वापराचा (loading) चा अपिलार्थी प्रस्ताव अमान्य केला.

३) शासन अधिसूचना दि.१६/११/२०१६ सह शासनाने दि.०७/०७/२०१७ रोजी दिलेले वरील स्पष्टीकरण स्वयंस्पष्ट आहे. त्यानुसार उपनगरातील ६.०० मी. ते ९.०० मी. रुंद रस्त्यासन्मुख भूखंडावरील

इमारतींचे विकास / पुनर्विकास योजनांमध्ये महापालिका आयुक्तांकडून FSI व TDR च्या ज्या क्षमतेने सवलती मंजूर करुन घेतल्या असतील व प्रकल्पाचे नकाशे मंजूर करुन **IOD** किंवा CC शासन अधिसूचना दि.१६/११/२०१६ पूर्वी दिली असेल अशा प्रकरणांमध्ये या मंजूरीच्या मर्यादेत किमान रस्त्याची सुधारित TDR नियमावलीतील तरतूद / अट लागू न करता TDR अनुज्ञेय राहील अशी तरतूद विचारात घेणे आवश्यक आहे.

४) सदर प्रकरणी आयुक्त, महापालिका यांनी Consessions मंजूरी दि.०१/०८/२०१५ रोजी दिली. तर नकाशे मंजूरी IOD दि.२६/१०/२०१५ रोजी दिली असल्याने जरी बांधकाम प्रारंभ परवानगी (CC) दि.१६/११/२०१६ नंतर दिली असली तरी वरील तरतूदीनुसार सदर प्रकरणी पूर्व बांधिलकी म्हणून किमान रस्त्याची सुधारित टीडीआर नियमावलीतील अट लागू न करता ६.०० मी. विद्यमान रस्त्यावर देखील टीडीआर अनुज्ञेय करणेत यावा.

अपिलार्थी यांचे अपिल अर्जात गुणवत्ता आहे. उपरोक्त निष्कर्ष विचारात घेता खालीलप्रमाणे आदेश पारित करित आहे.

आदेश

i) अपिल मान्य करण्यात येत आहे. त्यानुसार महापालिकेचे दि.२६/०३/२०१८ रोजीचे पत्र रद्द ठरविण्यात येत आहे.

ii) अपिलार्थी यांचा अनुज्ञेय टीडीआर वापरण्याचा प्रस्ताव महापालिकेने मान्य करावा.

(डॉ. रणजित पाटील)
राज्यमंत्री (नगर विकास)

मंत्रालय, मुंबई.
दिनांक - / /२०१८.

12 JUN 2018