नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
मध्यवर्ती इमारत, पुणे, ४११ ००१

दु.क्र.०२०-२६१२२०७६ Email:-ddtpho_pune@rediffmail.com
फॅक्स क्र.०२०-२६१२७०४१ Email:-do_tpv3@rediffmail.com

जा.क्र.वि.न.व./२७ गावे/प्र.क्र.६२५/१६/टिपीव्ही-३/ ८७१ दि. २२.०२.२०१७.

प्रति,

मा.प्रधान सचिव ,
महाराष्ट्र शासन,
नगर विकास विभाग (नवि-१२),
मंत्रालय, मुंबई -३२.

विषय:- विशेष नगर वसाहत प्रकल्प.
मौजे-हेदूटणे, ता.कल्याण व मौजे-उंब्रोली ता.अंबरनाथ
स.क्र.४९/१, ४९/२ व इतर.

संदर्भ:- सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग यांचे पत्र क्र.०८, दि.२.१.२०१७.

महोदय,

विषयांकित विशेष नगर वसाहत प्रकल्पाच्या बृहत आराखडयास मंजूरी देण्याचा प्रस्ताव संबंधीत विकसकाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे सादर केला आहे. त्यास अंतिम मंजुरी देण्यापुर्वी उक्त प्राधिकरणाने सदर प्रस्ताव, २७ गावांच्या प्रारूप विकास नियंत्रण नियमावलीमधील विनियम १०.१ परिशिष्ट-अेबी तील खंड (७)(सी) नुसार, तसेच मुंबई महानगर प्रदेशाच्या विशेष नगर वसाहतीसाठीच्या विनियमातील खंड ७(सी) नुसार सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग यांचेकडे सल्लामसलतीसाठी (Consultation) दि.१०.१०.२०१६ व दि.१४.१२.२०१६ च्या पत्रान्वये सादर केला आहे.

दरम्यान प्रस्तुत विशेष नगर वसाहत योजना (STP) ही एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये (ITP) परिवर्तीत करून मंजूर करण्याची विनंती विकासकाने शासनास दि.२७.१२.२०१६ चे पत्रान्वये केलेली आहे. त्यावर मा.प्रधान सचिव-१ यांनी, *Forward to JDTP to process as per approved policy* असा शेरा नमूद केला असून त्यानुसार पुढील कार्यवाही करण्याबाबत प्रस्ताव सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग यांचेकडे पाठविण्याचे आदेश दिल्याचे विभागीय कार्यालयाने नमूद केले आहे. त्यानंतर सदर प्रस्तावास एकात्मिक नगर वसाहतीच्या नियमावलीनुसार मंजूरी देण्याची विनंती विकासकांनी दि.२९.१२.२०१६ चे पत्रान्वये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला देखील केली आहे.

त्यानुसार विषयाधिन प्रकरणी विकसकाने विशेष नगर वसाहत क्षेत्रात येणारी आरक्षणे स्थलांतरीत करण्याचे प्रस्ताविले असल्याने एकात्मिक नगर वसाहतीच्या विनियमातील खंड १०.२ नुसार सदर प्रस्ताव संचालकांच्या सल्लामसलतीसाठी कोकण विभागीय कार्यालयाने संदर्भिय पत्रान्वये सादर केला आहे.

सदर प्रकरणी खालीलप्रमाणे वस्तुस्थिती दिसुन येते.

०१. मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रामध्ये स्थित असलेल्या अंबरनाथ व कल्याण तालुक्यातील २७ गावांकरीता शासनाने सन -२००६ मध्ये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला कलम ४० अन्वये विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणुन नियुक्त केले होते.

०२. या २७ गावांच्या अधिसुचित क्षेत्रातील मौ.हेदुटणे, ता.कल्याण व मौ.उंबोली, ता.अंबरनाथ येथील अंदाजे ४१.३५७३ हे. क्षेत्रावरील प्रस्तावित विशेष नगर वसाहतीसाठी शासनाने दि.८.७.२०१५ च्या अधिसूचनेन्वये **महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४(२) अन्वये उक्त क्षेत्र प्रस्तावित विशेष नगर वसाहतीसाठी घोषीत केले आहे व** काही अटी / शर्तीवर लोकेशनल क्लिअरन्स प्रदान केलेले आहे.

०३. या विशेष नगर वसाहतीच्या प्रस्तावास शासनाने लोकेशनल क्लिअरन्स देताना त्याच्या प्रस्तावनेमध्ये, त्यामध्ये मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेसाठी, वेळोवळीच्या फेरबदलांसह मंजूर असलेल्या विशेष नगर वसाहतीच्या नियमावलीचा उल्लेख केला आहे तसेच २७ गावांची विकास योजना भागश: मंजूर असुन वगळलेल्या क्षेत्राची वि.यो. प्रसिध्द असुन त्यातील विनियम १०.१, ॲपेडिक्स-एबी नुसार विशेष नगर वसाहत अनुज्ञेय असल्याचा उल्लेख केला आहे.

०४. त्यानंतर दि.२४.८.२०१५ च्या पत्रान्वये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने उक्त प्रकल्पास, २७ गावांच्या नियमावलीमधील विनियम १०.१, ॲपेडिक्स-एबी नुसार, Letter of Intent मंजूर केले आहे.

०५. तद्नंतर शासनाकडील दि.३०.४.२०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे उक्त २७ गावांपैकी १७ गावांचा समावेश कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेमध्ये करण्यात आला आहे. सदर १७ गावांपुरती मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणुन असलेली नियुक्ती रद्द करण्यात येत असल्याबाबत तसेच आता सदर १७ गावांसाठी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणुन केलेले २७ गावांसाठीची नियमावली लागू राहतील, असे सदर अधिसूचनेमध्ये नमूद करण्यात आलेले आहे.

०६. २७ गावांच्या क्षेत्राची विकास योजन कलम ३१ अन्वये शासनाने दि.११.३.२०१५ रोजी भागश: मंजूर करून त्यातील सारभूत फेरबदलाचे प्रस्ताव कलम ३१ (१) अन्वये ई.पी. म्हणुन जनतेच्या हरकती/ सूचनेसाठी प्रसिध्द करून आता सदर प्रस्ताव शासनाकडे अंतिम मान्यतेसाठी विचाराधिन आहेत. या मंजूर वियो मध्ये विशेष नगर वसाहतीची नियमावली मंजूर झाली असुन त्यापैकी FSI टेबल व अन्य काही तरतुदी ह्या वरील ई.पी. चा भाग आहेत.

०७. वरील पार्श्वभूमी विचारात घेता अधिनियमाच्या कलम २(१५) नुसार विषयाधिन जागेसाठी आता कल्याण-डोंबिवली महापालिका ही नियोजन प्राधिकरण आहे. वरील परिच्छेद क्र.६ मधील वस्तुस्थिती तसेच कलम ४६ च्या तरतुदी विचारात घेता आता या क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरणासाठीच्या २७ गावांसाठीची नियमावली लागू आहे. या मंजूर नियमावलीमध्ये अथवा त्यासंबंधीच्या ई.पी. या दोन्हीमध्ये केवळ विशेष नगर वसाहतीसाठीची नियमावली अंतर्भूत आहे. राज्यातील प्रादेशिक योजनांसाठी शासनाने कलम २०(४) अन्वये वेगवेगळया अधिसुचनांद्वारे विशेष नगर वसाहतींची नियमावली रद्द करून ITP ची नियमावली संबंधीत प्रादेशिक योजनांमध्ये अंतर्भूत केली आहे. याप्रमाणेची सुधारणा कोणत्याही मंजूर

विकास योजनांमध्ये झालेली नाही. म्हणजेच उक्त विशेष नियोजन प्राधिकरण अथवा कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका अशा दोन्हीकरीता सुध्दा सद्यस्थितीत ITP ची नियमावली लागू नाही

०८. दरम्यान शासनाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणस पाठविलेल्या पत्र क्र.टिपीएस-१२१५/३००३/ प्र.क्र.२०/१६/नवि-१२, दि.२०.४.२०१६ अन्वये, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणप्रा.यो. साठीच्या तत्कालिन विशेष नगर वसाहतीच्या विनियम १ मधील परंतुकाआधारे, २७ गावांच्या अधिसुचित क्षेत्रामधील विशेष नगर वसाहतीसाठीचे विनियम मान्य (adopt) करण्याची प्रक्रिया अद्याप पूर्णत्वास आलेली नसल्याने, त्या संदर्भात प्रादेशिक योजनेच्या विशेष नगर वसाहतीमधील तरतुद लागू रहात असल्याने त्यानुसार विशेष नगर वसाहतीसंदर्भात Letter of Intent देण्याची पुढील कार्यवाही करण्यात यावी, अशा आशयाचे सर्वसाधारण स्वरूपाचे मार्गदर्शन शासनाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणस केले आहे.

२७ गावांसाठींच्या नियमावलीमधील काही भाग हा ई.पी. मध्ये मंजूरीसाठी विचाराधिन असल्याने या नियमावलीला अंतिम मान्यता नसल्याची बाब विचारात घेऊन व कलम ४६ च्या पहिल्या परंतुकाचा विचार करून वरीलप्रमाणेचे मार्गदर्शन केले असावे.

०९. त्यानंतर शासनाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणला पत्र क्र.टिपीएस-१२१५/९४१/प्र.क्र.४२/१५/ नवि-१२, दि.१४.७.२०१६ पत्रान्वये, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेमध्ये अंतर्भूत झालेल्या १७ गावांमधील ज्या विशेष नगर वसाहत प्रस्तावांना, त्यांचा अंतर्भावाविषयीच्या दि.३०.४.२०१६ रोजीच्या अधिसूचनेपुर्वी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने मंजूरी दिली असेल अशा प्रकल्पांमधील पुढील टप्प्यावरील कार्यवाही तुर्त पुर्वीच्या नियोजन प्राधिकरणाने म्हणजेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने करावी, अशा आशयाचे सर्वसाधारण स्वरूपाचे मार्गदर्शन शासनाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास केले आहे.

(उक्त पत्रान्वये शासनाने केलेल्या मार्गदर्शनावेळी २७ गावांच्या अधिसुचित क्षेत्रासाठीची विकास नियंत्रण नियमावली भागश: मंजूर (दि.११.३.२०१५ ची अधिसूचना) होती.)

१०. प्रस्तुत प्रकरणी शासनाने मुद्दा क्र.९ मध्ये नमूद दि.१४.७.२०१६ पत्रानुसार केलेल्या मार्गदर्शनानुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने पुढील टप्प्यावरील कार्यवाही म्हणजेच बृहत आराखड्यास मंजूरी देणे अपेक्षित असल्याचे गृहीत धरून मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने विशेष नगर वसाहतीच्या नियमानुसार सल्ला मसलतीसाठीचा प्रस्ताव सहसंचालकांकडे सादर केला आहे.

११. यानंतर दि.२६.१२.२०१६ च्या अधिसूचनेनुसार मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रासाठी एकात्मिक नगर वसाहत (ITP) धोरण व विनियम लागू झाले आहेत. त्यातील तरतुद क्र.१-Applicability मधील पहिल्या परंतुकामध्ये खालीलप्रमाणे तरतुद आहे.

Provided that, if the Development Control Regulations regarding development of Integrated Township Project for an area over which a Planning Authority / Special Planning Authority / Area Development Authority has been appointed or constituted or deemed to have been appointed are yet to be sanctioned, then in considering the application for permission, these regulations, shall be applicable, mutatis mutandis, till such Authority adopts the Regulations in this regard.

१२. अर्जदारांनी दि.२७.१२.२०१६ रोजीच्या पत्रान्वये विषयांकित STP प्रकल्प हा ITP मध्ये परिवर्तीत करून ITP चे नियम लावणेबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास विनंती केली आहे. ITP च्या नियमावलीतील Transition Policy बाबतची तरतुद क्र.१४.१(b) खालीलप्रमाणे आहे.

14.1 *It shall be permissible for the project proponent/s, to whom Special Township Project has already been notified, to -*

(b) Apply for grant of Letter of Intent or Master Layout Plan as the case may be, under this regulation subject to payment of premium as prescribed in Clause 7.1 and 7.2, wherever applicable.

उपरोक्त तरतुदीनुसार, विकसकांना ह्या ITP च्या नियमावलीनुसार, काही अटींसह इरादापत्र अथवा बृहत आराखडयाच्या मंजूरीबाबत अर्ज करण्याची मुभा आहे. विकसकांनी असा अर्ज केल्यास त्यावर निर्णय घेण्याचे अधिकार नियोजन प्राधिकरणास म्हणजेच सदर प्रकरणी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास आहेत. मात्र उक्त प्राधिकरणाने कोकण विभागीय कार्यालयास सादर केलेल्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने, विकसकांनी केलेल्या विनंतीस अनुसरून उपरोक्त तरतुदीनुसार सदर प्रस्तावास ITP ची नियमावली लागु करता येईल, याविषयी नियोजन प्राधिकरण म्हणून उक्त प्राधिकरणाने त्यांची भूमिका/धारणा स्पष्ट करुन तसे कळविल्याचे दिसून येत नाही. उक्त १७ गावांसाठी ITP ची नियमावली लागु होत असल्याची मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची धारणा असल्यास प्रकल्प क्षेत्रातील आरक्षणांच्या स्थानांतरणाविषयी ITP तील तरतुद क्र.१०.२ नुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने त्याविषयीचा प्रस्ताव त्यांचे अभिप्रायांसह सल्लामसलतीसाठी सादर करणे अपेक्षित आहे. तथापि, उक्त दि.१४.७.२०१६ च्या पत्रान्वये शासनाने केलेल्या मार्गदर्शनानुसार सदर विशेष नगर वसाहत प्रकल्पाच्या मंजूरीचे काम मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने करावयाचे असल्याने ITP चे विनियम प्रस्तुत विशेष नगर वसाहतीसाठी लागू करण्यास हरकत नाही, असे मत सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग यांनी नमूद करुन ITP नियमावलीतील तरतूद १०.२ नुसार आरक्षणे स्थानांतरणाचा प्रस्ताव संचालनालयास सादर केला आहे.

- उपरोक्त वस्तुस्थिती विचारात घेता वर मुद्दा क्र.११ मध्ये नमूद तरतुद व मुद्दा क्र.८ व ९ मध्ये नमूद केल्यानुसार शासनाने केलेले मार्गदर्शन विचारात घेता, व सद्यस्थितीतही विशेष नगर वसाहतीचा ई.पी. मंजूर झाला नसल्यामुळे मुद्दा क्र.८ मधील सद्यस्थिती कायम राहते. त्यामुळे या प्रकरणी ITP ची नियमावली लागू करता येऊ शकेल. त्यानुसार सदर प्रकरणी मुद्दा क्र.१२ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे निर्णय घेण्यासाठी नियोजन प्राधिकरण म्हणजेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांना शासनस्तरावरुन कळविता येऊ शकेल.
- ITP च्या नियमावलीतील तरतुद क्र.८ नुसार, ITP च्या नियमावलीत नमूद नसणाऱ्या बाबींसाठी प्रादेशिक योजनेची प्रमाणित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली विचारात घ्यावयाची आहे. ह्या नियमावलीत आरक्षण स्थानांतरणाबाबत तरतुद नसल्याने ITP च्या नियमावलीतील तरतुद क्र.१०.२ नुसार, नियोजन प्राधिकरणाने म्हणजेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास संचालक, नगर रचना यांचेशी सल्ला मसलत करून निर्णय घेता येऊ शकेल.
- ITP च्या उक्त तरतुद क्र.१०.२ मधील तरतुद ही केवळ प्रादेशिक योजनेतील रस्ते व आरक्षणे स्थानांतरणाविषयी आहे. तथापी, उक्त मुद्दा क्र.११ मध्ये नमूद ITP च्या नियमावलीतील तरतुद क्र.१-

Applicability व तरतुद क्र.८-DCR नुसार, सदर विनियम आवश्यक तेथे बदलांसह (mutatis mutandis) लागु करावयाचे आहेत. या तरतुदीचा विचार करता प्रादेशिक योजना रस्ते, आरक्षणे याबाबत आवश्यक तेथे बदल गृहीत धरून उक्त तरतुद क्र.१०.२ नुसार, संचालक, नगर रचना यांचेशी सल्ला मसलत करून सदर प्रस्तावाखालील क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत असणारी २७ गावांच्या विकास योजनेतील आरक्षणे स्थानांतरीत करण्याबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास निर्णय घेता येऊ शकेल.

- तसेच उपरोक्त मुद्दा क्र.८ मध्ये नमूद केल्यानुसार २७ गावांसाठींच्या नियमावलीमधील ई.पी. शासनस्तरावर अंतिम मंजूरीच्या टप्प्यात असल्याचे समजते. त्यास शासनाने मंजूरी दिल्यानंतर सदर नियमावली adopt करण्याची प्रक्रिया पूर्ण होणार असल्याने, त्यानंतर ITP ची नियमावली लागु राहणार नसल्यामुळे, सदर मंजूरीपुर्वी प्रादेशिक योजनेच्या नियमावलीप्रमाणे म्हणजेच ITP च्या नियमावलीप्रमाणे परवानगी दिलेल्या प्रकरणात पुढील कार्यवाही करण्यासाठी प्रादेशिक योजनेसाठी लागू असणारी एकात्मिक नगर वसाहतीची नियमावली (ITP) लागू राहण्यासंबंधी योग्य तो निर्णय ई.पी.मंजूरीवेळी घेऊन तशी स्पष्टता करणे उचित होईल.

सबब, वरील बाबींचा विचार करून त्यानुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास मार्गदर्शन करण्याची विनंती आहे.

आपला,

(किशोर गोखले)
संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरीता.

(मसुदा मा.संचालकांनी मंजूर केला आहे.)

प्रत:- सहसंचालक, नगर रचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई.