महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
चौथा मजला, मुख्य इमारत, मंत्रालय,
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई - ४०० ०३२.
Email ID:d.rahane@mah.gov.in

क्र.टिपीएस-३५२२/१३९/प्र.क्र.१६७/२०२२/नवि-९ दिनांक: २८ जुलै, २०२३

प्रति,

१. श्री. सुमित प्रकाशचंद्र मुथा,
रा. २०/१, रिंग रोड, जळगांव.

२. मा. आयुक्त,
जळगांव महानगरपालिका, जळगांव.

३. मा. सहायक संचालक नगर रचना,
जळगांव शाखा, जळगांव.

विषय:- विकास योजना - जळगांव
मौजे मेहरुण ता. जि. जळगांव येथील सर्व्हे क्र. ३८५ मधील भूखंड क्र.६+७+८+१७+१८ वरील बांधकाम परवानगीबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४७ अन्वये अपील.

संदर्भ:- श्री. सुमित प्रकाशचंद्र मुथा, यांचे दि.२९/१२/२०२१ रोजीचे अपील

महोदय,

उपरोक्त विषयाच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४७ अन्वये केलेल्या अपिलाच्या निर्णयाची साक्षांकित प्रत माहितीसाठी व पुढील उचित कार्यवाहीसाठी सोबत जोडली आहे.

सहपत्र-वरील प्रमाणे

आपला,

(देवदत्त रहाणे)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत :- निर्णयाची साक्षांकित प्रतीसह पुढील कार्यवाहीसाठी सादर-

१. मा. संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
२. मा. विभागीय सह संचालक नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक.

(श्री. सुमित प्रकाशचंद्र मुथा यांनी मौजे मेहरुण ता. जि. जळगांव येथील सर्व्हे क्र. ३८५ मधील भूखंड क्र. ६+७+८+१७+१८ वरील बांधकाम परवानगीबाबत जळगांव महानगरपालिका, जळगांव यांनी दि.१७/०९/२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये नाकारल्याविरोधात महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४७ अन्वये दाखल केलेल्या अपिल अर्जावर निर्णय)

या अपिलाच्या अनुषंगाने शासनाने अपिलकर्ते यांनी दि.३०/१२/२०२१ रोजी दाखल केलेल्या कलम ४७ च्या अपीलावर दि.२८/०१/२०२३ रोजी सुनावणी व्ही.सी.द्वारे आयोजित करण्यात आली.

अपील क्रमांक	- टिपीएस-३५२२/१३९/प्र.क्र.१६७/२०२२/नवि-९
सुनावणीचे स्थळ	- मा. मुख्यमंत्री महोदयांचे समिती कक्ष, मंत्रालय, मुंबई
सुनावणीचा दिनांक	- दि. २८/०१/२०२३
अपिलकर्ते	- श्री. सुमित प्रकाशचंद्र मुथा

०२. सदर सुनावणीस खालील व्यक्ती उपस्थित होत्या.

१) श्री. सुमित प्रकाशचंद्र मुथा	- अपिलकर्ते
२) श्री. अविनाश पाटील	- संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
३) श्री. निर्मल पवार	- आयुक्त, जळगांव महानगरपालिका, जळगांव
४) श्रीमती सुलेखा वैजापुरकर	- सह संचालक नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक
५) श्री. राजेश पाटील	- सहायक संचालक, नगर रचना, जळगांव शाखा, जळगांव

०३. अपिलकर्ते यांनी खालील प्रमाणे प्रकरणाची वस्तुस्थिती नमुद केलेली आहे-

१. जळगाव येथील सर्व्हे क्र. ३८५ मधील भूखंड क्र. ६+७+८+१७+१८ (एकत्रित क्षेत्र २८९४.१३ चौ.मी.) ही जागा अपिलकर्ते यांचे मालकीची आहे. सदर जागा १८.०० मी. विकास योजना रस्त्यापासून ३५.०० मी. अंतरावर असून या जागेस ०९.०० मी. रुंदीचा ३५.०० मी. लांबीचा डेड एन्ड रस्ता या भूखंडास पोचरस्ता म्हणून उपलब्ध आहे. सदर भूखंडामध्ये १८.०० मी. रस्त्यावर अनुज्ञेय असलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक ४६.७५ उंचीसह अनुज्ञेय करावा.

२. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तक्ता क्र. ६ (G) मधील तळ टिप क्र. xii नुसार मुख्य रस्त्याप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक व रस्ता रुंदी सापेक्ष इमारतीची उंची अनुज्ञेय करणेची अपिलकर्ते यांची मुख्य विनंती आहे.

३. सर्व्हे क्र. ३८५ मधील भूखंड क्र. ६+७+८+१७+१८ (एकत्रित क्षेत्र २८९४.१३ चौ.मी.) या समोर ९.०० मी. रुंदीचा रस्ता असल्याने परवानगी देता येणार नाही, असे सहायक संचालक, नगर रचना विभाग, जळगांव महानगरपालिका, जळगांव यांनी कळविले आहे. तथापि या भूखंडाच्या पश्चिमेकडील बाजूस ९.०० मी. रुंदीचा रस्ता असुन Dead End आहे. तरी UDCPR (डिसेंबर २०२०) मधील टेबल क्र. ६-जी खालील नोट क्र. XII मधील नियमानुसार Dead End च्या रस्त्याची लांबी १०० मीटर पेक्षा कमी असल्यास त्यास नजीकच्या मोठ्या रस्त्याच्या नियमानुसार लाभ देता येईल, अशी तरतूद आहे. या तरतुदीनुसार भूखंड १८.०० मी. रुंदीच्या रस्त्यावर गृहीत धरुन बांधकाम परवानगी मिळावी, ही विनंती.

४. तुसेच अग्निशमन अधिकारी, जळगांव महानगरपालिका, जळगांव यांनी अपिलकर्ते यांना दि.०९/१२/२०२१ रोजी ४७.२० मी. उंचीच्या इमारत बांधकामाकरीता नाहरकत प्रमाणपत्र दिलेले असल्याने सदर जागेत जमीन रस्त्यापासून ४६.७५ मी. उंचीच्या रहिवास इमारतीस बांधकाम परवानगी मिळण्याची विनंती केली आहे.

०४. सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव यांचा अहवाल:-

जळगाव शहराची वाढीव हद्दीची विकास योजना शासनाने अधिसूचना क्र.टिपीएस-३५९९/७३८/सीआर-१४२/ए/नवि-९, दि.११/०२/२००२ अन्वये भागशः मंजूर केली असुन ती दि.०७/०४/२००२ पासुन अंमलात आलेली आहे. तसेच वगळलेल्या क्षेत्राची पुनर्प्रसिध्द विकास योजना शासनाने अधिसुचना क्र. टिपीएस-३५०३/४९३/सीआर-१०२/(ए)/०३/नवि-९, दि.१०/०८/२००४ अन्वये मंजुर केली असुन ती दि.०१/१०/२००४ पासुन अंमलात आलेली आहे.

२. सदरहू मंजूर विकास योजनेच्या प्रस्तावानुसार मौजे मेहरुण, ता. जि. जळगाव येथील स.नं. ३८५ ही जागा ना- विकास विभागात समाविष्ट असून १८.० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याने अंशतः बाधित होत आहे. या जमिनीखालील क्षेत्र विकास योजना मंजुर होतेवेळी नियोजन प्रभाग क्र. ६ मध्ये समाविष्ट होती. विकास योजना मंजुरीतील अधिसुचनेनुसार (ई.पी.क्र. ६६) हा नियोजन प्रभाग Low Risk Low Density Zone म्हणुन प्रस्तावित होता व त्यात किमान भुखंड क्षेत्र ५००.०० चौ.मी. कमाल अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांक ०.५० आणि इमारतीची कमाल उंची ९.० मी. या अटी समाविष्ट होत्या. त्यानुसार सदर जागेमधील रहिवास प्रयोजनार्थ अभिन्यासास दि.३०.०९.२००९ रोजी तात्पुरती मंजुरी आणि दि.१७.०३.२०११ रोजी सुधारित सिमांकित अभिन्यासास मंजुरी दिल्याचे दिसुन येते. या सुधारित सिमांकित मंजुर अभिन्यासाचे मंजुरीपत्रात अभिन्यासातील भुखंडांना अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक ०.५० व इमारतीची कमाल उंची ९.० मी. अशा अटी नमुद होत्या. तथापि, शासनाने उक्त नमुद नियोजन प्रभाग क्र. ६ मधील विकास परवानगी Low Risk Low Density या संकल्पनेवर देण्याऐवजी "ड" वर्ग महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार देणेबाबत अधिनियमाचे कलम ३७(२) अन्वये फेरबदल प्रस्तावास अधिसुचना क्र.टिपीएस-३५१९/२८२९/प्र.क्र.३०८/२०१९/नवि-९, दि.२५.०९.२०२० अन्वये मंजुरी दिलेली आहे. या अधिसुचनेनुसार नियोजन प्रभाग क्र. ६ मध्ये विकास परवानगी देतांना तत्कालीन "ड" वर्ग महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम क्र.२२.१(b) मधील तरतुदी लागू राहतील. त्यामुळे, सदर जमिनीस सदयस्थितीतील प्रचलित मंजुर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील तरतुदी लागु राहतील. सदर अभिन्यासातील भुखंड क्र.६+७+८+१७+१८ या भुखंडाचे एकत्रिकरणास जळगाव महानगरपालिकेने पत्र क्र.नर/९७, दि.२१.०५.२०२१ अन्वये मंजुरी दिल्याचे व सदर भूखंडांचे एकत्रिकरणा नंतरचे क्षेत्रफळ २८९४.१३ चौ.मी. असल्याचे महानगर पालिकेचे अहवालात नमुद आहे.

३. प्रस्तुत प्रकरणी जळगाव महानगरपालिकेचे संदर्भ क्र.२ मधील अहवालानुसार अपीलकर्ते यांनी सदर जागेत तळमजला ते १७ मजला म्हणजे जमीनस्तरापासुन इमारतीची उंची ४६.७५ मीटर इतकी रहिवास प्रयोजनार्थ इमारत बांधकाम परवानगी करिता दि.२६.०७.२०२१ रोजी प्रस्ताव जळगाव महानगर पालिकेकडे सादर केलेला होता. सदर एकत्रिकरण केलेल्या भुखंड क्र. ६+७+८+१७+१८ यास पश्चिमेकडून ९.७ मी. रुंद रस्त्याचा व पूर्व दिशेने १० मी. रुंद डेड एन्ड (Dead Bod) रस्त्याचा पोच उपलब्ध असल्याचे दिसुन येते.

४. जळगाव महानगरपालिकेने Special Building याकरिता आवश्यक १२० मी. रुंद रस्त्या कमी रुंदीचा म्हणजेच ९.० मी. रुंदीचा पोच रस्ता उपलब्ध असल्याने विषयांकित बांधकाम परवानगी पत्र क्र. ६७९, दि.१७.०९.२०२१ अन्वये नाकारल्याचे अहवालावरुन दिसुन येते. तदनंतर अर्जदाराने दि.१७.१२.२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये खुलासा सादर केल्याचे व महानगरपालिकेने पुनःश्च पत्र क्र. १३८७, दि.२०.१२.२०२१ अन्वये सदर बांधकाम परवानगी नाकारल्याचे अहवालात नमुद आहे. जळगाव महानगरपालिकेच्या या निर्णयाने व्यथित होवून अर्जदारांनी प्रस्तुत अपील अधिनियमाच्या कलम ४७ मधील तरतुदीनुसार शासनस्तरावर दाखल केले आहे.

५. वरीलप्रमाणे नमुद केल्यानुसार सदर प्रस्तावित इमारत ही मंजुर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. १.३(९३) (xiv) (i) नुसार Special Building या प्रकारात मोडत असून उक्त नियमावलीतील विनियम क्र. ३.३.९(a) व FAQ मधील प्रश्न क्र. २५ नुसार Non-Congested

Area मधील Special Building या करिता कमीत-कमी १२.० मी. रुंद रस्त्याचा पोच उपलब्ध होणे आवश्यक आहे. सदर एकत्रिकरण केलेल्या भूखंडांचे पुर्वेस ९० मी. रुंदीचा एक (Dead End) रस्ता असून सदर डेड एन्ड (Dead End) रस्ता १८.० मी. रुंद विकास योजना रस्त्यापासून सुरु झालेला असून सदर डेड एन्ड (Dead End) रस्त्याची लांबी अंदाजे ३५.० मी. इतकी असल्याचे अभिलेखातील उपलब्ध अभिन्यासावरुन दिसुन येते. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तक्ता क्र. ६ (G) मधील तळटिप क्र. xii नुसार या भूखंडास १८.० मी. रुंद रस्त्यावरील भुखंडास अनुज्ञेय असणारी विकसन क्षमता (Building Potential) प्राप्त होईल.

६. वरील बाबींचे अवलोकन करता, Special Building याकरिता उक्त नमूद तरतुदीनुसार कमीत कमी १२.० मी. रुंदीचा पोच रस्ता आवश्यक असल्याने व प्रस्तावित इमारत ही किमान आवश्यक रस्त्याचे रुंदीपेक्षा कमी रुंदीच्या म्हणजेच ९.० मी. रुंद रस्त्यासन्मुख असल्याने सदर भूखंडांत Special Building अनुज्ञेय होणार नाही.

उक्त नमुद बाबींचा व मंजुर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदींचा विचार करता, सदर भूखंडांवर विशेष इमारत (Special Building) करिता बांधकाम परवानगी नाकारणेची महानगरपालिकेची कृती योग्य असल्याने प्रस्तुतचे अपील फेटाळणे योग्य होईल, असे या कार्यालयाचे मत आहे.

०५. आयुक्त, जळगांव महानगरपालिका, जळगाव यांचा अहवाल-:

जळगांव शहराकरीता शासनाने अधिसुचना क्र.टी.पी.एस.३५९९/७३८/सी.आर.१४२(ए)युडी-९, दि.११/०२/२००२ अन्वये मंजुर विकास योजना (वाढीव हद्द) मंजुर केलेली असुन उक्त विकास योजना दि.०७/०४/२००२ पासून अंमलात आहे तसेच उर्वरीत वगळलेल्या भागाची विकास योजना (इ.पी) शासनाने अधिसुचना क्र.टी.पी.एस.३५०३/४९३/सी.आर-१०२(ए)/०३/युडी-९, दि.१०/०८/२००४ द्वारे मंजुर केलेली आहे. व तो दि.०१/१०/२००४ पासून अंमलात आलेली आहे.

२. या मंजुर विकास योजनेतील सेक्टर नं. ०६ हा भाग रहिवास विभागात समाविष्ट व लोराईज लो डेन्सीटी या संकल्पनेनुसार विकास परवानग्या देणे करीता दर्शविलेला होता. तद्नंतर महाराष्ट्र शासन अधिसुचना दि.२५/०९/२०२१ नुसार मौजे मेहरुण सेक्टर नं. ०६ मधील विकास परवानग्या लो-राईज लो-डेन्सेटी या सकल्पनेवर देणे ऐवजी 'ड' वर्ग महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदी नुसार विकास परवानग्या देणेस मंजुरी देण्यात आलेली आहे.

३. मेहरुण स.नं.३८५ च्या सिमांकीत अभिन्यासास या कार्यालयाकडील पत्र क्र. २१२, दि.१७.०३.२०१४ अन्वये मंजुरी देण्यात आलेली आहे. तसेच भुखंड क्र.६, ७, ८, १७ व १८ या भूखंडांच्या एकत्रिकरणास या कार्यालयाकडील पत्र क्र.२९७, दि. २१/०५/२०२१ अन्वये मंजूरी देण्यात आलेली आहे त्यानुसार, एकत्रित भूखंड क्षेत्र २८९४.१३ चौ.मी आहे.

४. अपीलकर्ते यांनी उक्त जागेतील तळ मजला ते १७ वा मजला, जमिन स्तरापासुन इमारतीची एकुण उंची ४६.७५ मीटर अशा रहिवासी इमारतीस बांधकाम परवानगी करीता या कार्यालयाकडे दि. २६/०७/२०२१ रोजी प्रस्ताव सादर केलेला आहे. मंजूर अभिन्यासानुसार भूखंड क्र. ६, ७, ८ हे ९.०० मी. रुंद रस्त्यावर सन्मुख आहे. तसेच या भुखंडांच्या मागील (पुर्वेकडील) भुखंड क्र. १७ व १८ हे ९.०० डेड एन्ड रस्त्यावर सन्मुख आहे. म्हणजे उक्त एकत्रिकरण केलेल्या भूखंडाच्या पश्चिमेस ९.०० मी. रुंदीचा रस्ता सन्मुख असून पूर्वेकडेस ९.०० मी. रुंदीचा डेड एन्ड रस्ता आहे. सदर डेड एन्ड रस्ता हा १८.०० मी. रुंद रस्तापासुन सुरु झालेला असुन या रस्त्याची एकुण लांबी ३५.०० मीटर इतकी आहे. तसेच सदर अभिन्यासातील अर्जदार यांचे लगतच्या भुखंडात अद्याप पर्यंत विकास झालेला नाही. प्रचलीत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (डिसे. २०२०) मधील नियम क्र.१.३ (१३) (xiv) नुसार अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेली इमारत Special Building या सदरात मोडत असल्याने व नियम क्र.३.३.९ मधील

तरतुदी नुसार Special Building ही इमारत १२.०० मीटर किंवा त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यावर अनुज्ञेय आहे. प्रस्तुत हा विद्यमान १८.०० मीटर डी.पी रोड पासून आत येणा-या ९.०० मीटर रस्त्यावर दर्शविला आहे. तसेच दुसरा Dead End चा रस्ता सुध्दा ९.०० रुंदीचा असून, सदर रस्ता १८.०० मीटर डी. पी. रोड पासून सुरु झालेला आहे व या भुखंडाजवळ येऊन बंद थांबलेला आहे. या बंद झालेल्या रस्त्याची लांबी ३५.०० मीटर आहे.

५. वर नमुद केल्यानुसार Special Building साठी आवश्यक रस्त्याच्या (१२.०० मी) रुंदी पेक्षा कमी रुंदीचा रस्ता (९.०० मी) जागेवर उपलब्ध असल्याने सदर बांधकाम परवानगी प्रस्ताव नाकारण्यात आलेला आहे. व त्याप्रमाणे या कार्यालयाकडील पत्र क्र. ६७९. दि. १७/०९/२०२१ अन्वये अर्जदार यांना कळविण्यात आलेले आहे. तसेच वरील प्रमाणे कळविण्यात आल्यानंतर अर्जदार यांनी पुनश्च दि. १७/१२/२०२२ रोजी वरील पत्रास नियमावलीतील तरतुदी नमुद करुन खुलासा सादर केलेला आहे. मात्र सदर खुलाशाच्या अनुषंगाने या कार्यालयाकडील पत्र क्र.१३८७. दि. २०/१२ /२०२१ अन्वये पुनश्च परवानगी देता येणार नाही या प्रमाणे कळविण्यात आलेले आहे. तसेच प्रचलीत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली मधील नियम क्र.३.३.९ नुसार Special Building साठी किमान १२.०० मी रुंद रस्त्याची आवश्यकता आहे. तथापि अर्जदार यांचे भुखंडास १८.०० मी. रुंद रस्त्यापासून सुरु होणारा ३५.०० मी. पर्यंत बंद झालेला (Dead End) ९.०० मी. रुंदीचा रस्ता उपलब्ध आहे, त्यामुळे या कार्यालयास Special Building ला परवानगी देता येत नाही. तसेच टेबल नं. 6-G खालील तळ टीप क्र. xii हा खालील प्रमाणे आहे.

xii) In case plots having approach by dead end road, (point access) the potential of plot mentioned in above table shall be permissible if length of such access road does not exceed 100 mt. तरी याबाबत मार्गदर्शन होणेस विनंती आहे.

उपरोक्त नमुद कारणांसाठी बांधकाम परवानगी देता येणार नाही, असे कळविल्यामुळे अपीलकर्त यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४७ अन्वये शासनाकडे अपील सादर केलेले आहे. नियमावलीतील तरतुदी नुसार महापालिकेने बांधकाम परवानगीचा प्रस्ताव नाकारलेला तो योग्य आहे. तथापि, याबाबत शासन स्तरावर निर्णय घेण्यात यावा, ही विनंती.

०६. <u>प्रकरणाची वस्तुस्थिती :-</u>

१. जळगांव शहराकरीता शासनाने अधिसूचना क्र.टी.पी.एस. ३५९९/७३८/सी.आर.१४२ (ए) युडी-९, दि.११/०२/२००२ अन्वये मंजूर विकास योजना (वाढीव हद्द) मंजुर केलेली असून उक्त विकास योजना दि.०७/०४/२००२ पासून अंमलात आहे. तसेच उर्वरीत वगळलेल्या भागाची विकास योजना (ई.पी.) शासनाने अधिसूचना क्र.टी.पी.एस.३५०३/४९३/सी.आर.१०२(२)/०३/युडी-९, दि.१०/०८/२००४ द्वारे मंजुर केलेली आहे व ती दि.०१/१०/२००४ पासून अंमलात आलेली आहे.

२. विषयांकित प्रकरणातील स.नं.३८५ च्या सिमांकीत अभिन्यासास जळगांव महानगरपालिका, जळगांव कार्यालयाकडील पत्र क्र.२१२, दि.२७/०३/२०११ अन्वये मंजुरी देण्यात आलेली आहे. या अभिन्यासातील भुखंड क्र. ६, ७, ८, १७ व १८ या भुखंडांच्या एकत्रिकरणास जळगांव महानगरपालिका, जळगांव या कार्यालयाकडील पत्र क्र.नर/९७, दि. २१/०५/२०२१ अन्वये मंजुरी देण्यात आलेली आहे त्यानुसार, एकत्रित भुखंड क्षेत्र २८९४.१३ चौ.मी. आहे. उक्त भूखंडाच्या पूर्वेकडे ९.०० मी. रुंदीचा डेड एन्ड रस्ता असून सदर रस्ता १८.०० मी. डी. पी. रोड पासून सुरू झालेला आहे व या भूखंडाजवळ येऊन थांबलेला आहे. या बंद झालेल्या रस्त्याची लांबी ३५.०० मी. असे आयुक्त, जळगांव शहर महानगरपालिका, जळगांव यांच्या अहवालात नमूद आहे.

३. उक्त भूखंडावर अपीलकर्ते यांनी तळ मजला ते १७ वा मजला, जमिन स्तरापासून इमारतीची उंची ४६.७५ मीटर अशा रहिवासी इमारतीस बांधकाम परवानगी करीता जळगांव महानगरपालिका,

जळगांव या कार्यालयाकडे दि. २६/०७/२०२१ रोजी प्रस्ताव सादर केलेला आहे. प्रस्तावीत केलेली इमारत एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील तरतुद क्र.१.३ (९३) (xiv) नुसार special building या सदरात मोडत असून ९.०० मी. रूंद रस्त्यावर सन्मुख आहे. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील तरतुद क्र.३.३.९ मधील तरतुदीनुसार special building (विशेष इमारत) ही ज्या भूखंडावर बांधावयाची आहे, अशा भूखंडासन्मुख असलेल्या पोच रस्त्याची रुंदी, दाट वस्ती क्षेत्राबाहेर किमान १२.०० मी. आणि राट वस्ती क्षेत्रामध्ये किमान ९.०० मी. एवढी असणे आवश्यक आहे. त्याअनुषंगाने विषयांकित इमारत Special Building साठी आवश्यक रस्त्याच्या (१२.०० मी.) रुंदी पेक्षा कमी रुंदीच्या रस्त्यास (९.०० मी.) सन्मुख असल्याने सदर बांधकाम परवानगी प्रस्ताव नाकारण्यात आलेला आहे व त्याप्रमाणे जळगांव महानगरपालिका, जळगांव या कार्यालयाकडील पत्र क्र.६७९. दि. १७/०९/२०२१ अन्वये अर्जदार यांना कळविण्यात आलेले आहे. तसेच वरील प्रमाणे जळगांव महानगरपालिका, जळगांव यांनी कळविण्यात आल्यानंतर अर्जदार यांनी पुनश्च दि. १७/१२/२०२१ रोजी वरील पत्रास एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदी नमुद करुन खुलासा सादर केलेला आहे. मात्र सदर खुलासाच्या अनुषंगाने उक्त कार्यालयाकडील पत्र क्र.१३८७, दि. २०/१२/२०२१ अन्वये पुनश्च परवानगी देता येणार नाही. या प्रमाणे कळविण्यात आलेले आहे. त्याअनुषंगाने बांधकाम परवानगी नाकारल्यामुळे अपिलकर्ते यांनी कलम ४७ अन्वये अपिल अर्ज शासनाकडे दाखल केलेला आहे.

४. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुद क्र. ६.३ मधील टेबल क्र. 6G - खालील तळ टिप क्र. (xii) In case plots having approach by dead end road. (point access) the potential of plot mentioned in above table shall be permissible if length of such access road does not exceed 100m नुसार मुख्य रत्यापासून १०० मी. आत असणा-या dead end अथवा point access असणाऱ्या मिळकतीकरीता विनिमय ६.३. टेबल क्र. 6G खालील तळ टिप क्र. (xii) नुसार मुख्य रस्त्याप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. तसेच नगर विकास विभागाचे दि.२३/१२/२०२१ च्या आदेशामधील अ.क्र.१६ मध्ये नमूद विनिमय क्र.१.९(v) अन्वये दिलेल्या स्पष्टीकरणान्वये UDCPR मधील इतर तरतुदीनुसार इमारतीची उंची रस्तारुंदीसापेक्ष अनुज्ञेयतेबाबत विशिष्ट अशी तरतूद नाही. विनियम 3.3.9- Access Provision for Special Buildings of Regulation No. 1.3(93) (xiv) मधील तरतूद इमारतीच्या उंचीबाबत विनियम क्र.६.१०.१ मधील तरतूद. अशा तरतुदी एकत्रितपणे विचारात घेऊन परवानगी देणे आवश्यक आहे.

५. त्याअनुषंगाने वर अनुक्रमांक ४ मध्ये नमूद सदरहू भूखंडास मुख्य रस्त्याप्रमाणे म्हणजेच १८.०० मी. रुंद डि. पी. रोडप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. तसेच प्रचलित एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील नियम क्र.१.३ (९३) (xiv) नुसार अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेली इमारत Special Building या सदरात मोडत असल्याने व नियम क्र.३.३.९ मधील तरतुदो नुसार प्रस्तावित इमारत दाट वस्ती क्षेत्राबाहेर असल्याने किमान १२.०० मी. इतक्या रस्त्याच्या रुंदीवर असणे आवश्यक आहे.

६. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतूद क्र. ६.१० मधील ६.१०.१ मध्ये नमूद टेबल मधील अनु.क्र. २ अन्वये ७० मी. उंची (६.०० मी. उंची पर्यत पार्किंग मजला वगळता) इतक्या इमारतीस बांधकाम परवानगी (नियोजन प्राधिकरणाचे मुख्य अग्नीशमन अधिकारी, अथवा संचालक, अग्निशमन सेवा यांच्या अटीस अधिन राहून) अनुज्ञेय आहे. विषयांकित प्रकरणी अर्जदार यांस अग्निशमन अधिकारी, जळगांव महानगरपालिका, जळगांव यांनी दि.०९/१२/२०२१ रोजी ४७.२० मी. उंचीच्या इमारत बांधकामाकरीता नाहरकत प्रमाणपत्र देण्यात आल्याचे दिसून येते.

निष्कर्ष -:

१. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतूद क्र. ६.३ मधील टेबल क्र. ६G खालील तळ टिप क्र. xii) In case plots having approach by dead end road, (point access) the potential of plot mentioned in above table shall be permissible if length of such access road (does not exceed 100 mt. नुसार मुख्य रस्त्यापासून १०० मी. आत असणा-या dead end अथवा point access असणाऱ्या मिळकतींकरीता विनिमय ६.३ टेबल क्र. ६G खालील तळ टिप क्र. (xii) नुसार मुख्य रस्त्याप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. सदर एकत्रीकरण केलेल्या भूखंडास पुर्व व पश्चिम अशा दोन्ही बाजुने ९.०० मी. रुंदीचा पोचरस्ता उपलब्ध आहे.

२. विषयांकित प्रकरणी अर्जदार यांस अग्निशमन अधिकारी, जळगांव महानगरपालिका, जळगांव यांनी दि.०९.१२.२०२१ रोजी ४७.२० मी. उंचीच्या इमारत बांधकामाकरीता नाहरकत प्रमाणपत्र देण्यात आलेले आहे.

३. सदर प्रकरणी अर्जदार यांनी ५ छोटे भूखंड एकत्रित करुन तयार होणाऱ्या २८९४.१३ चौ.मी. क्षेत्रावर इमारत आराखडे मंजुरीसाठी सादर केले आहेत. सदर परिसरातील सर्व भूखंड सर्वसाधारणपणे छोटया क्षेत्राचे असल्यानुळे ९.०० मी. रुंदीचे रस्ते प्रस्तावित केल्याचे दिसते. मात्र अर्जदार यांनी असे ५ छोटे भूखंड एकत्रित करुन मोठा भूखंड तयार करुन त्यावर इमारत प्रस्तावित करण्याची बाब नियोजनाचे दृष्टीने चांगली असुन सदर इमारतीस मोकळया जागा, वाहनतळ इ. सुविधा अधिक चांगल्या प्रकारे नियोजीत करता येतील.

४. सदर एकत्रित भूखंडात ९.०० मी. रुंदीच्या दोन विकास योजना रस्त्यांचा पुढावा आहे. मात्र प्रस्तावित इमारत ही Special Building च्या प्रकारात येत असल्यामुळे विनियम ३.३.९ प्रमाणे किमान १२ मी. रुंदीचा पोहोच रस्ता आवश्यक आहे. तथापि, जागेवरील वस्तुस्थिती विचारात घेता आजुबाजुचे सर्व भूखंड लहान क्षेत्राचे असल्यामुळे ९ मी. विकास योजना रस्त्यास रुंदीकरण प्रस्तावित करणे उचित होणार नाही. मात्र, प्रस्तुत प्रकरणी भूखंडात दोन बाजुनी असलेला पोहोच रस्ता, त्यापैकी एका बाजुचा रस्ता ३५ मी. वर डेड एन्ड स्वरुपात असल्याची बाब व त्यामुळे भूखंडास अनुज्ञेय १८ मी. रुंद रस्त्याच्या प्रमाणात FSI अनुज्ञेयता तसेच अग्निशमन विभागाने दिलेला ना-हरकत दाखला या बाबी विचारात घेता अर्जदार यांनी अधिक चांगल्या इमारत नियोजनासाठी प्रस्तावित ४७.२० मी. उंचीची इमारत अनुज्ञेय करण्यासाठी विनियम ३.३.९ मधील तरतुद शिथिल करणे उचित होईल.

सदर प्रकरणी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४७ च्या अपिलाचे अनुषंगाने मा. मुख्यमंत्री महोदयांनी खालील प्रमाणे आदेश निर्गमित करणेबाबत मंजुरी दिली आहे. त्यानुसार सदर प्रकरणी खालील प्रमाणे आदेश देणेत येत आहे.

<u>आदेश</u>

प्रकरणाची उपरोक्त प्रमाणे विशद केलेली वस्तुस्थिती व गुणवत्ता विचारात घेता, अर्जदार यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे ५ भूखंड एकत्रित करुन प्रस्तावित केलेल्या २८९४.१३ चौ.मी. इतक्या भूखंडावर ४७.२० मी. उंचीची इमारत अनुज्ञेय करण्यासाठी विनियम ३.३.९ मध्ये शिथीलता देण्यात येत आहे.

दिनांक : २८/८/२०२३
स्थळ : मंत्रालय, मुंबई

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA MUMBAI 32

(असीम गुप्ता)
प्रधान सचिव
नगर विकास विभाग (नवि-१)

TRUE COPY

Section Officer
Urban Development Department
Mantralaya, Mumbai