

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
पुणे शाखा, पुणे

जा.क्र. प्रायो पुणे/ गिरीस्थान नियमावली/ससंपु/ २०२९

२८३, नारायण पेठ,
पुणे-४११०३०.
दि. २० /०७/२००९

प्रति,

मा. संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
(मा.उपसंचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे यांचे मार्फत सादर).

विषय:- प्रादेशिक योजना, पुणे

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
सु. का, पुणे - १. आवक क्र. १०१३.६
टिपीव्ही-१/२/३/४/५/६/७

गिरीस्थान विकास नियमावलीअंतर्गत लावासा गिरीस्थान
क्षेत्रात संशोधन व विकास संस्था जमीन वापर अनुज्ञेय
करणेबाबत

21 JUL 2009

संदर्भ:- १) अवर सचिव, नगर विकास विभाग यांचे पत्र क्र. टिपीएस-१८०९/
१९८७/०९/नवि-१३, दिनांक २४/०६/२००९
२) संचालनालयाचे पत्र क्र. प्रायो पुणे/हिल स्टेशन/लवासा/संशोधन वापर/
टिपीव्ही-१/१३१७, दिनांक ०२/०७/२००९.

महोदय,

लावासा कॉर्पोरेशन लीमिटेड यांचेवतीने चीफ प्लॅनर श्री. सु.प्र.पेंडारकर यांनी दिनांक
०६/२००९ चे पत्राने मा. प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग यांचेकडे केलेल्या विषयांकित विनंती
अर्जावर शासनाने संदर्भ क्र.१ चे पत्राने मुख्य कार्यालयास अभिप्रायाची मागणी केलेवरून मुख्य
कार्यालयाने संदर्भित पत्र क्र.२ अन्वये या कार्यालयाकडे अभिप्रायाची मागणी केली आहे. त्यास
अनुसरून या कार्यालयाचा अहवाल खालील प्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

लावासा कॉर्पोरेशन लीमिटेडचे चीफ प्लॅनर यांनी त्यांचे अर्जात नमूद केलेनुसार लावासा
गिरीस्थानाचा विकास मुळशी व वेल्हे तालुक्यातील परिसरात सन १९९६ मधील मंजूर विशेष गिरीस्थान
नियमावली अंतर्गत करण्यात येत असून या गिरीस्थान प्रकल्पासाठी त्यांनी सर्व कायदेशीर परवानग्या
प्राप्त केल्याचे पुढे नमूद करून पहिल्या टप्प्याचे दासवे येथील काम जलद गतीने प्रगतीपथावर असून
पुणे ते लावासा हा पोच रस्ता, दासवे बंधारा, पायाभूत सुविधा, अंतर्गत रस्ते इत्यादी कामे पूर्ण झाली
असून टाऊन हॉल, एकांत रिट्रीट, फॉर्च्युन हॉटेल, हॉस्पिटॅलीटी स्कूल, मर्क्युर होटेल, अपोलो हॉटेल,
तसेच सुमारे ८०० व्हिला व अपार्टमेंट्स ऑक्टोबर २००९ मध्ये उपलब्ध असतील. तसेच पर्यटकांसाठी
नौकानयन, वॉटर स्पोर्ट्स इ. विकसित करण्यात आल्याचेही नमूद केले आहे.

D:\Hill Stn.Lawasa.doc

लावासा गिरीस्थान केवळ पर्यटन स्थळ म्हणून विकसित केल्यास केवळ सूट्टया व पर्यटन मोसमात या ठिकाणी गजबज असेल व एरवी अन्य व्यवहार थंड असतील असे नमूद करुन गिरीस्थान शहराची अर्थव्यवस्था मजबूत होण्यासाठी विविध प्रकारचे उद्योग, व्यवसाय, संस्था इत्यादी विकसित होणे आवश्यक असल्याचे नमूद केले आहे. तथापी सन १९९६ मध्ये गिरीस्थान विकासासाठी मंजूर झालेल्या विशेष नियमावलीनुसार निवासी, वाणिज्य, सार्वजनिक-निमसार्वजनिक, हॉटेल व इतर सुखसोयी इ. वापरांवर निर्बंध घातले असल्याने इनोव्हेशन सेंटर या सारखे वापर अनुज्ञेय होत असल्याने त्यासाठी नियमावलीत सवलत देणे आवश्यक असल्याचे नमूद केले आहे. त्यासाठी "संशोधन व विकास संस्था" हा वेगळा वापर मंजूर केल्यास या वापराचे संकुल उभारणे शक्य होणार आहे. यासाठी सन १९९६ मधील विशेष गिरीस्थान विनियमावलीमधील विनियम ३० नुसार शासनास विनियमावलीच्या कोणत्याही विनियमात सूट देण्याचे अधिकार असल्याचे नमूद करुन एकूण जमिनीच्या १०% क्षेत्रावर "संशोधन व विकास संस्था" या करिता ०.५% चटई क्षेत्र निर्देशाक नुसार १६.० मी. उंचीची व ४ मजल्यापर्यांतची इमारत अनुज्ञेय करण्याच्या सवलतीची इतर अन्य बाबींसह मागणी केली आहे/व या सवलतीचा मसुदा त्यांनी परिशिष्ट "अ" प्रमाणे पत्रासोबत जोडला आहे.

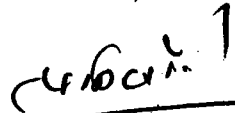
या संदर्भात नमूद करण्यात येते की, दिनांक २६.११.१९९६ ची अधिसूचना क्र. टीपीएस-१८९६/१२३१/सीआर-१२३/९५/युडी-१३ अन्वये मंजूर झालेल्या गिरीस्थान विकासाचे विशेष विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये दिनांक २८.०२.२००८ ची अधिसूचना क्र. टीपीएस-१८०७/१५४४/सीआर-८२१/०७/युडी-१३ अन्वये झालेल्या फेरबदलानुसार नव्याने अंतर्भूत नियम ३० अन्वये अर्जदार यांनी वरीलनुसार केलेल्या मागणी संदर्भात, शासनास सवलत देता येऊ शकेल, ही धारण पूर्णतः चुकीची आहे. कारण नियम ३० अनुसार केवळ मुळ नियमावलीस व हेतूस कोणतीही बाधा न आणता इमारतीचे मजले, उंची, समास अंतरे इ. सारख्या बदलांकरिता सवलत देणे अपेक्षित आहे. त्याचप्रमाणे रहिवास क्षेत्राची निकड म्हणून सेवा उद्योग (जे सर्वसाधारणपणे रहिवास विभागात काही अटींवर अनुज्ञेय आहेत) काही प्रमाणात अनुज्ञेय करणे व सेक्टरनिहाय विकासासंदर्भात काही बाबी नियम क्र.३० प्रमाणे अंतर्भूत केलेल्या आहेत. नव्याने करावयाचा गिरीस्थान विकास हा सध्याच्या अस्तित्वातील गिरीस्थानामध्ये होणारी पर्यटकांची गर्दी, गैरसोय इ. टाळण्यासाठी खाजगी माध्यमातून व्हावा या हेतूने यासाठी विशेष विनियमावली केली आहे. ही विनियमावली मंजूर प्रादेशिक योजना क्षेत्रात संपूर्ण महाराष्ट्रासाठी लागू आहे. त्यामुळे केवळ एका गिरीस्थानाने मागणी केली म्हणून या संदर्भात मूळ हेतूशी विसंगत असणारा

वेगळा विचार करणे संयुक्तीक व योग्य ठरणार नाही. सद्यस्थितीत गिरीस्थान विकासाचे विशेष नियमावलीनुसार एकूण क्षेत्रामध्ये खालीलप्रमाणे विविध वापरासाठी सर्वसाधारण टक्केवारी आहे.

१) सक्तीची खुली जागा	-	३३%
२) रस्ते इ.	-	१४% ते १८%
३) रहिवास	-	३९%
४) सेवा निवासस्थाने	-	१%
५) वाणिज्य	-	२%
६) सार्वजनिक-निमसार्वजनिक	-	६%
७) हॉटेल्स इ.	-	५%

गिरीस्थानाच्या विकासाचे स्वरूप पहाता वरील प्रमाणे विविध वापराची टक्केवारी ही योग्य व वाजवी असल्याने सर्वकष विचार करूनच सदरचे प्रमाण निश्चित केले आहे व त्यामध्ये निवासी वापरास पुरेसे क्षेत्र उपलब्ध होणेसाठी प्रमाण निश्चित केले आहे. तथापी अर्जदार यांनी आता या निवासी क्षेत्रापैकी १०% क्षेत्र (सुमारे २५%) "संशोधन व विकास संस्था" यासाठी राखीव ठेवण्याची मागणी करून निवासी क्षेत्राकरिता अनुज्ञेय असणा-या ०.३० इतक्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाऐवजी ०.५० इतका वरील वापरास चटई क्षेत्र निर्देशांकाची मागणी केल्याने या नियमावलीचे स्वरूप बदलून जाणार आहे. त्यामुळे नियमावलीतील मूळ विकासाचे स्वरूप व त्याचे प्रमाणकात घट होऊन गिरीस्थान विकासाच्या मूळ हेतूस बाधा येण्याची शक्यता आहे. तसेच गिरीस्थान विकासाची विशेष विकास नियंत्रण नियमावली ही केवळ एका प्रकल्पास डोळ्यासमोर ठेवून केली नसून ती संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यातील विविध प्रकल्पांना लागू होणार असल्याने, प्रत्येक प्रकल्पाकडून भविष्यात अशा प्रकारच्या मूळ हेतूशी विसंगत असणा-या वेगवेगळ्या मागण्या होऊन मुळ नियमावलीचे स्वरूप बदलून मूळ हेतूस बाधा येण्याची शक्यता विचारात घेऊन अर्जदार यांची विनंती मान्य करण्यात येऊ नये असे या कार्यालयाचे मत आहे. कृपया मान्य असल्यास त्यानुसार शासनास कळविण्याची विनंती आहे.

आपला,



(प्र.नि.बोंगाळे)

सहायक संचालक, नगर रचना,
पुणे शाखा, पुणे.

अग्रिम प्रत मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांना सादर.