

कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका, कल्याण.

मा.सर्वसाधारण सभा क्रमांक ०८, दिनांक २०/११/२०१७ ची

तहकूब सभा दिनांक ०५/१२/२०१७

विषय क्रमांक : ११

ठराव क्रमांक : ६६

प्रशासनाने जा.क्र.कडोंमपा/नरवि/३८४२, दि.१०/११/२०१७ अन्वये प्रस्तावीत केल्यानुसार कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका क्षेत्रातील सेक्टर क्रमांक १ व २ ची विकास योजना शासनाचे नगरविकास विभागाची अधिसूचना दि.०३/०९/२००५ नुसार सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल (E.P.SITE) वगळून मंजूर झालेली आहे. तसेच दि.१४/०९/२००९ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सेक्टर क्रमांक १ व २ मधील सारभूत स्वरूपाचे फेरबदलास (E.P.SITE) मंजूरी प्राप्त झाली आहे.

तसेच शासन निर्णय दि.०४/०४/२०१२ रोजी शासनाने कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या सेक्टर क्रमांक ३ ते ७ ची विकास योजना सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल (E.P.SITE) वगळून मंजूर केली आहे. तसेच उक्त विकास योजनेमधील सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल (E.P.SITE) शासन अधिसूचना दि.०४/०८/२०१६ नुसार शासनाने मंजूर केलेले आहेत.

शासनच्या नगरविकास विभागाने दि.१६/०१/२००४ रोजी महापालिकेची इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली (यापुढे उक्त नियम) मंजूर केली असून ती दि.०२/०२/२००४ पासून महानगरपालिकेस लागू आहे.

महापालिका क्षेत्रामध्ये विकास योजनेची अंमलबजावणी टप्प्या टप्प्याने करण्याचे नियोजन महापालिकेमार्फत करण्यांत आलेले आहे. मात्र आजमितीस सदरहू विकास योजना प्रसिध्द करून २० वर्षांचा कालावधी पूर्ण झालेला आहे व सदरहू विकास योजना नव्याने सादर करणे महापालिकेस क्रमप्राप्त आहे. मात्र या कालावधीत तसेच सदरहू विकास योजना प्रसिध्द केल्यानंतर सन २००२ साली २७ गावांचे झालेले विभाजन यामुळे महापालिका क्षेत्राचा अपेक्षित विकास झालेला नाही. त्यामुळे नागरिकांना विकास योजनेनुसार आवश्यक त्या सोईसुविधा योग्य प्रमाणात उपलब्ध होऊ शकल्या नाहीत.

आजमितीस कल्याण व डोंबिवली शहराचा झालेल्या विकासाच्या अनुषंगाने जमिनीच्या किंमतीमध्ये झालेली वाढ व हस्तांतरणीय विकास हक्काबाबत नव्याने निर्गमित झालेले शासन धोरण व त्यामुळे हस्तांतरणीय विकास हक्काच्या दरामध्ये झालेली घसरण या सर्व बाबी विचारांत घेता महापालिकेच्या आर्थिक परिस्थितीनुसार विकास योजनेची अंमलबजावणी करण्यास विलंब होत आहे. तसेच हस्तांतरणीय विकास हक्काच्या मोबदल्यात प्राप्त आरक्षणाचे क्षेत्र विकसीत करतांना महापालिकेवर आर्थिक बोजा पडणार आहे. तसेच विविध आरक्षणे व रस्ते यांचे विकास योजनेनुसार संपूर्ण क्षेत्र एकाच जमिनमालकाकडून व एकाच वेळी प्राप्त होत नसल्याने सदर आरक्षणाचा विकास पूर्ण क्षमतेने करणे शक्य होत नाही.

वरील बाबींच्या अनुषंगाने महापालिका क्षेत्रामधील विकास योजनेतील प्रस्तावांची प्रभावी अंमलबजावणी करणेकरिता Self Financing Mechanism द्वारे परियोजना राबविणे आवश्यक आहे. या धर्तीवर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५९ ते ११२ (नगररचना परियोजना तयार करणे) मधील तरतुदीनुसार करून उत्तर कल्याण विभाग (मौजे सापाड व वाडेघर), उत्तर कल्याण विभाग (महसूली गांवे उंबर्डे इ.) व उत्तर डोंबिवली विभाग (महसूली गांवे मोठागांव ठाकुली, गांवदेवी, कोपर,

आयरे इ.) या भागांचा टप्प्या टप्प्याने सुनियोजित विकास करण्याचा महापालिकेचा मानस आहे.

सदरहू तरतुदीद्वारे उक्त भागामधील जमिन मालकांना सुनियोजित पध्दतीचे भूखंड वाटप करून नियमानुसार चटईक्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात येणार असून महापालिकेस विविध सोई सुविधाकरितां भूखंड प्राप्त होणार आहेत. तसेच पायाभूत सुविधा पुरविणेकामी अधिभार स्विकारून जमिन मालकांना वाढीव चटई क्षेत्र उपलब्ध करून देण्यात येणार असून याकरितां सदर क्षेत्राकरितां स्वतंत्र विकास नियंत्रण नियमावली बनविण्याचे प्रस्तावीत आहे.

सद्यस्थितीमध्ये कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये केंद्र शासनामार्फत स्मार्ट सिटी संकल्पना राबविण्यात येत आहे. सदर संकल्पने अंतर्गत महापालिकेमार्फत विविध प्रकल्प राबविण्यात येत आहेत. सदरहू स्मार्ट सिटी योजनेमध्ये वर नमुद क्षेत्रापैकी प्रथमतः उत्तर कल्याण भागातील मौजे सापाड व वाडेघर या अविकसित भागाचा समावेश करण्यांत आला असून सदरहू गावांचा जलदगतीने विकास करण्याच्या दृष्टीकोनातून व मूळ विकास योजनेमध्ये अंतर्भूत नसलेल्या सोईसुविधांचा समावेश जसे मेट्रो स्टेशन, आंतरराष्ट्रीय दर्जाचे क्रिकेट स्टेडीयम, शिव आरमार स्मारक, माहिती व तंत्रज्ञान संकुल व तारांकित संकुल तसेच आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी व प्रकल्पबाधितांसाठी घरे, सायकल ट्रॅक, जलवाहतुक पोर्ट यांचा अंतर्भाव करून सुमारे २५०.०० हेक्टर क्षेत्राकरितां उक्त अधिनियमान्वये TOWN PLANNING SCHEME राबविणेचा महापालिकेचा मानस आहे. सदर योजनेबाबतची संक्षिप्त माहिती खालील प्रमाणे आहे.

- म.प्रा.व न.र.अधिनियम १९६६ चे कलम ५९ ते ११२ (नगररचना परियोजना तयार करणे) मध्ये TOWN PLANNING SCHEME राबविणेची तरतुद आहे.
- नगररचना परियोजना (TOWN PLANNING SCHEME) तयार करणेच्या प्रक्रियेमध्ये सदर परियोजना तयार करावयाचे क्षेत्रामधील जमिन मालकांना त्यांचे अनियमित आकाराचे भूखंडाचे एकत्रित पुनर्गठन करणेकरितां प्रवृत्त करण्यांत येऊन त्या अनुषंगाने सदर भागाचा सुनियोजित विकास करण्यांत येतो.
- सदर प्रक्रियेमध्ये नगररचना परियोजना राबविण्याचे क्षेत्रामधील जमिन मालकांच्या जागांबाबत सविस्तर माहिती संकलित केली जाते. तदनंतर सदर परियोजनेबाबत जमिन मालक यांना अवगत करून व त्यांना या प्रक्रियेमध्ये समाविष्ट करून घेऊन त्यांच्या सूचना व हरकती याबाबत आवश्यक कार्यवाही करून महापालिका व जागा मालक यांचे सहमतीने (Consensual) परियोजना कार्यान्वीत करण्यांत येते.
- सदर परियोजनेमध्ये अनियमित आकाराचे भूखंड विकसीत करतां येण्या योग्य आकाराचे भूखंडामध्ये परावर्तीत करून तसेच सदर विकसीत करण्यांत येणाऱ्या क्षेत्रासोबत सदर भागामध्ये प्रस्तावीत करण्यांत आलेले रस्ते व विविध आरक्षणे सामाजिक व सांस्कृतिकदृष्ट्या विकसीत करण्यांत येतात.
- सदर परियोजनेमध्ये जमिन मालक यांना त्यांना द्यावयाच्या भूखंडावर अधिभार आकारून वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करण्यांत येतो व त्यायोगे सदर परियोजनेमधील विविध पायाभूत सुविधा व आरक्षणे विकसीत करण्याकरितां निधी उपलब्ध होतो.

- सदर परियोजनेमधील नागरी Landscape तयार झाल्यानंतर सदर भागाकरिताच्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या अनुषंगाने त्यामधील प्लॉट विकसीत करणेकरिता प्लॉटधारकांना परवानगी देण्यात येते.

कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या सेक्टर क्रमांक ३ च्या मंजूर विकास योजनेत महापालिकेच्या उत्तर कल्याण विभागामधील मौजे सापाड व वाडेघर हा भाग सद्स्थितीमध्ये पूर्णतः विकसीत झालेला नाही. सदर भागात मुख्यत्वे रहिवास विभाग, हरित विभाग व विविध आरक्षणे यांचा समावेश होतो. उपरोक्त भागांमध्ये महापालिकेच्या मंजूर विकास योजनेतील काही आरक्षणांचा समावेश असून सदर आरक्षणांचे काही क्षेत्र महापालिकेस हस्तांतरीत झालेले आहे.

प्रस्तावीत नगररचना परियोजना क्षेत्रामधील जमिनीच्या मूळ वापराचा तपशील

अ.क्र.	तपशील	क्षेत्र (हेक्टर)
१	एकूण रहिवास क्षेत्र	६४.२२
२	एकूण रस्त्याखालील क्षेत्र	२३.९७
३	एकूण आरक्षणाचे क्षेत्र	२९.२१
४	एकूण हरित क्षेत्र (ग्रीन झोन)	१३२.६०
	एकूण क्षेत्र	२५०.००

वरील प्रमाणे कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या उत्तर कल्याण विभागाच्या मौजे सापाड येथील १६०.०० हेक्टर व मौजे वाडेघर येथील ९०.०० हेक्टर असे सी.आर.झेड. व्यतिरिक्त एकत्रित २५०.०० हेक्टर क्षेत्रावर महापालिका विकास योजना प्रस्तावांची अंमलबजावणी करून TOWN PLANNING SCHEME राबविणेचा महापालिकेचा मानस आहे. तसेच २५०.०० हेक्टर क्षेत्राचे लगतचे सी.आर.झेड. क्षेत्र 'किनारा सुशोभिकरण' (Water Front Development) च्या धर्तीवर विकसीत करण्याचे प्रस्तावीत आहे.

सदर प्रस्तावामधील एकूण क्षेत्राची व्याप्ती व सदर परियोजना कार्यान्वीत करणेकरिता लागणारा कालावधी विचारांत घेता सदर परियोजना राबविण्याच्या २५०.०० हेक्टर (सी.आर.झेड.व्यतिरिक्त) क्षेत्राचे दोन भागात विभाजन करून त्यापैकी प्रथमतः नगररचना परियोजना क्र.१ (सी.आर.झेड.सहीत क्षेत्र १६३.८० हेक्टर) या क्षेत्राकरिता नगररचना परियोजना (TOWN PLANNING SCHEME No.I) तयार करण्याचा इरादा जाहिर करण्यास मा.सर्वसाधारण सभेने ठराव क्र.७, दि.२०/०४/२०१७ अन्वये मंजूरी दिलेली आहे.

तसेच या प्रस्तावांतर्गत मौजे सापाड व वाडेघर येथील उर्वरित सी.आर.झेड. सहीत १३१.०० हेक्टर विकास योजना प्रस्तावांची अंमलबजावणी करून नगररचना परियोजना क्र.२ (TOWN PLANNING SCHEME No.II) राबविणेचे प्रस्तावीत आहे. सदर TOWN PLANNING SCHEME अंतर्गत क्षेत्रामधील जमिनधारकांना त्यांचे मालकीचे भूखंडाचे क्षेत्राच्या ठराविक प्रमाणात प्रस्तावीत आराखडयामधील प्लॉट हस्तांतरीत करून उर्वरित क्षेत्राचा सुनियोजित विकास करण्याचे प्रस्तावीत आहे. सदर

परियोजना कार्यान्वीत करणेकरितां परियोजना मसुदा तयार करणेकरितां तज्ञ वास्तुशिल्पकार व नगररचना अधिकारी यांची नेमणुक करणे व इतर प्रशासकीय खर्चास मंजूरी करितां महापालिका आयुक्त यांना प्राधिकृत करून उक्त नगररचना परियोजना तयार करण्याचा उद्देश ठरावाद्वारे घोषित करणेस्तव म.प्रा. व न.र.अधिनियम १९६६ चे कलम ६० अन्वये नियोजन प्राधिकरण म्हणून महासभेची मान्यता आवश्यक आहे.

तरी कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या उत्तर कल्याण विभाग (मौजे सापाड व वाडेघर) येथील नगररचना परियोजना क्र.२ (सी.आर.झेड.सहीत क्षेत्र १३१.०० हेक्टर) करितां महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५९ ते ११२ अन्वये TOWN PLANNING SCHEME NO.II राबविणेचा महापालिकेचा उद्देश आहे. तथापी सदर उद्देश घोषित करणेकरितां महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ६० अन्वये नकाशात दर्शविलेप्रमाणे इरादा जाहिर करण्याची कार्यवाही करणेच्या प्रस्तावावर आजचे सभेत सांगोपांग चर्चा करण्यात येऊन सभेत झालेल्या चर्चेच्या अनुषंगाने ही सर्वसाधारण सभा खालील प्रमाणे ठराव पारित करित आहे.

ठ रा व

प्रशासनाने उपरोक्त गोषवाच्यात प्रस्तावीत केल्यानुसार, कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेच्या उत्तर कल्याण विभाग (मौजे सापाड व वाडेघर) येथील नगररचना परियोजना क्र.२ (सी.आर.झेड.सहीत क्षेत्र १३१.०० हेक्टर) करितां महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५९ ते ११२ अन्वये TOWN PLANNING SCHEME NO.II राबविणेचा महापालिकेचा उद्देश आहे. सदर उद्देश घोषित करणेकरितां महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ६० अन्वये नकाशात दर्शविलेप्रमाणे इरादा जाहिर करण्याची कार्यवाही करण्यास ही सर्वसाधारण सभा या ठरावाद्वारे मंजूरी देत आहे.

तसेच सदर परियोजना कार्यान्वीत करणेकरितां परियोजना मसुदा तयार करणेच्या अनुषंगाने तज्ञ वास्तुशिल्पकार व नगररचना अधिकारी यांची नेमणुक करणे व इतर प्रशासकीय खर्चाच्या मंजूरी करितां महापालिका आयुक्त यांना प्राधिकृत करण्यास ही सर्वसाधारण सभा मंजूरी देत आहे.

सूचक :- राजेश गोवर्धन मोरे
सभागृह नेता

अनुमोदक :- मंदार श्रीकांत हळबे
विरोधीपक्ष नेता

सर्वानुमते ठराव मंजूर

उप महापौर व पीठासीन अधिकारी,
सर्वसाधारण सभा,



महानगरपालिका सचिव
कल्याण