

नगररचना आणि मुल्य निर्धारण विभाग
महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना, सातारा

जा.क्र. प्रायो/महापांच/जमीनवापर समिती बैठक/ ६७

दिनांक : १८.५.०४

प्रति,

श्री. समीर भेटना
(प.स.नि.र.प. ता.सा.)
९३, हीराजी सिंगारमेट, ११ पेठर रोड,
मुंबई - ४०००२६.

विषय :- महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना जमीन वापर
समितीची बैठक

महोदय,

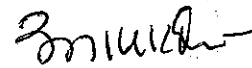
जमीन वापर समितीची १३ वी बैठक मंगळवार दिनांक १६.२००४ रोजी नगरपरिषद सभागृह, महाबळेश्वर येथे दुपारी ४ वाजता आयोजित करणेत आली आहे. सदर बैठकीस आपण उपस्थित रहावे ही विनंती.

बैठकीची विषय पत्रिका खालीलप्रमाणे आहे.

- (१) सभासदांचे स्वागत.
- (२) मागील दिनांक २८.१.२००४ च्या बैठकीचे इतिवृत्त वाचून कायम करणे.
(इतिवृत्त यापूर्वीच पाठविले आहे)
- (३) जमीन वापर समितीच्या प्रारूप अहवालावर चर्चा.
- (४) सहाय्यक संचालक, नगररचना, सातारा यांचे कार्यालयाकडून प्राप्त प्रकरणांवर चर्चा.
- (५) आयत्या वेळचे विषय.

यासोबत जमीन वापर समितीच्या प्रारूप अहवालाची प्रत पाठवित आहे. कृपया त्याचे अवलोकन होवून त्यावर आपल्या काही सूचना / सुधारणा असल्यास त्या सदर बैठकीचे वेळी लेखी स्वरूपात द्याव्यात म्हणजे त्याचा विचार करता येईल.

आपला,



निमंत्रक

जमीन वापर समिती

तथा

उपसंचालक नगररचना, महाबळेश्वर पांचगणी

प्रादेशिक योजना, सातारा

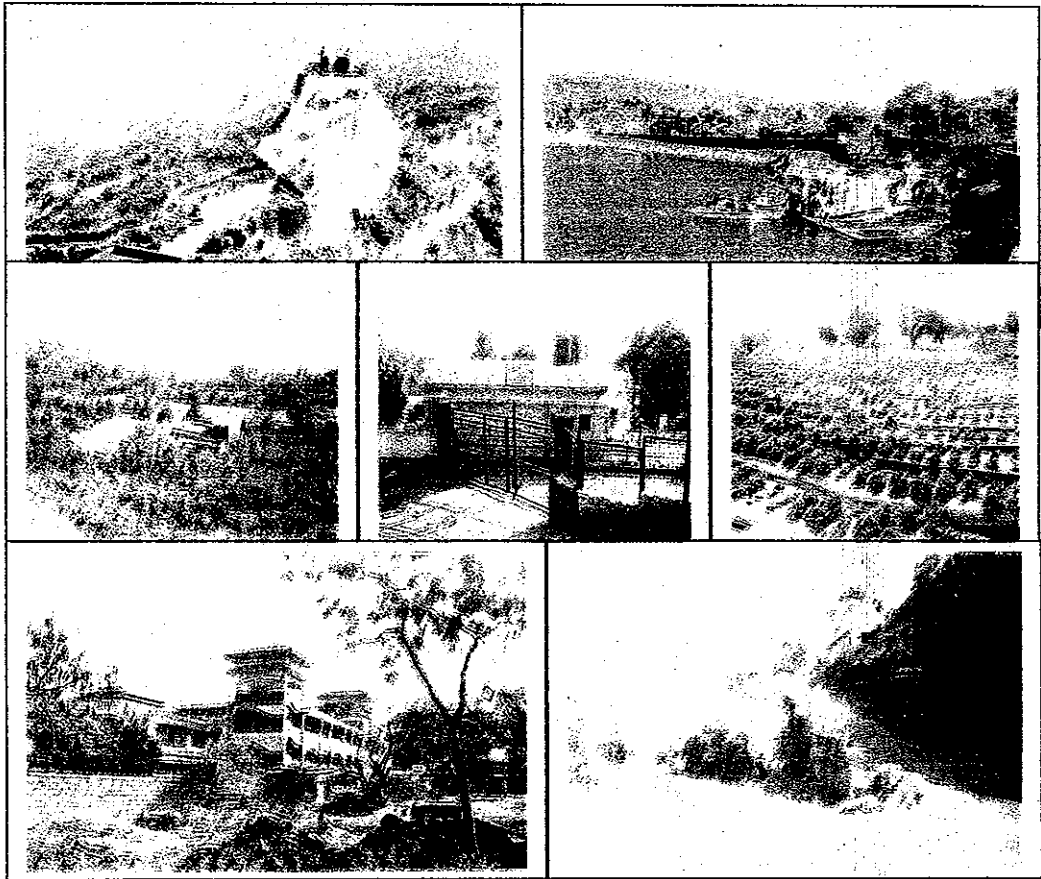
प्रत :

अध्यक्ष, जमीन वापर समिती तथा जिल्हाधिकारी, सातारा यांना माहितीसाठी सादर

महाबळेश्वर पांचगणी प्रादेशिक योजना

जमीन वापर समिती अहवाल

[2002 - 2022]



MAHABALESHWAR-PANCHGANI REGIONAL PLAN

LAND USE COMMITTEE REPORT

महाबळेश्वर पांचगणी प्रादेशिक योजना

जमीन वापर समिती अहवाल

अनुक्रमणिका

क्र.	विषय	पृष्ठ क्रमंक
१	प्रास्ताविक	१
२	जमीन वापर समिती कडे सोपविलेले काम	२
३	जमीन वापर समितीने अवलंबिलेली कामकाजाची पध्दति व झलेल्या बैठका	३
४	प्रादेशिक नियोजनासाठी पूर्वीचे प्रयत्न	३
५	पूर्वीचे मंजूर प्रादेशिक योजनेतील तरतूदी	४
६	विद्यमान जमीन वापर	५ ते ९
७	प्रक्षेपीत लोकसंख्या व पर्यटकांची संख्या	१० ते १२
८	विकासाचा काल	१३
९	प्रस्तावित जमीन वापर- ध्येये व धोरणे	१३ ते २३
१०	पर्यटकांचे विकेंद्रकरणासाठी प्रस्ताव	२३ ते ३८
११	महाबळेश्वर व पांचगणी या नगर परिषदांसाठी विकास योजना तयार करणेचे अनुषंगाने शिफारसी	२९
१२	जमीन वापर समिती असहमत असलेल्या पर्यावरण व पर्यटन समितीच्या शिफारसी व त्या बाबतची कारणीमिमांसा	३० ते ३२
१३	बांधकाम व विकसन नियंत्रण नियम	३२
१४	जमीन वापर समितीच्या अन्य शिफारसी	३२ ते ३३
	परिशिष्टे [APPENDIX]	
1	APPENDIX-I	
A	DEFINITIONS	1 TO 2
B	REGULATIONS FOR THE AREA WITHIN MUNICIPAL LIMIT	3

क.	विषय	पृष्ठ क्रमंक
	REGULATIONS FOR THE AREA OUTSIDE C MUNICIPAL LIMIT	3
I	USERS PERMITTED IN FOREST AREA	3
II	USERS PERMITTED IN GREEN ZONE	3 TO 6
III	BUILDING BYELAWS AND DEV.CONTROL RULES FOR RESIDENTIAL ZONE	6 TO 12
	BUILDING BYELAWS AND DEV.CONTROL RULES D FOR HERITAGE SITES & PRECINCTS	13
E	OTHER RECOMMENDATIONS	14 TO 20
	BUILDING BYELAWS AND DEV.CONTROL RULES F FOR BUFFER ZONE	20 TO 21
2	APPENDIX-2	
	MAHABALESHWAR HERITAGE LIST	1 TO 5
	PANCHGANI HERITAGE LIST	6 TO 9
	R.P. HERITAGE LIST	10 TO 11
	BUILDING BYELAWS AND DEV.CONTROL RULES FOR HERITAGE SITES & PRECINCTS	12 TO 31
३	परिशिष्ट ३	
	जमीन वापर समिती वरील सदस्यांची सूची व झालेल्या बैठका	१ ते २

महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना

महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक नियोजन मंडळाने नियुक्त केलेल्या जमिनवापर समितीचे कामकाजाचा अहवाल व शिफारशी

१) प्रास्ताविक :-

केंद्र शासनाने पर्यावरण व वन मंत्रालयाची दि. १७.१.२००१ ची अधिसूचना क्र. एस. ओ. ५२ (ई) अन्वये महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेश प्राकृतिकदृष्ट्या संवेदनशिल क्षेत्र म्हणून घोषित केला आहे. या प्रदेशात संपूर्ण महाबळेश्वर तालुका व लगतच्या जावळी तालुक्यातील बोंडारवाडी, धनगरवाडी, भुतेघर, तळोशी व उंबरी ही पांच गावे येतात. सदर क्षेत्रासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार केल्या जाणाऱ्या प्रादेशिक योजने प्रमाणेच बृहत आराखडा तयार करण्याचे आदेश केंद्र शासनाचे उपरोलिखित अधिसूचनेत दिले आहेत. त्या अनुषंगाने संदर्भित क्षेत्र महाराष्ट्र शासनाने उक्त अधिनियमाचे कलम ३ (१) मधील तरतुदीनुसार नगर विकास विभाग अधिसूचना क्र. टीपीएस - १९९९/११८६/सी. आर ७९/९९/युडी-१३ दि. १७.७.२००१ अन्वये "महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेश" म्हणून घोषित केले. तसेच या प्रदेशाची प्रादेशिक योजना तयार करणेसाठी उक्त अधिनियमाचे कलम ४(१) अन्वये मा.विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचे अध्यक्षतेखाली १७ सदस्यांचे प्रादेशिक नियोजन मंडळ स्थापन करणेत आले. तसेच सदरची प्रादेशिक योजना तयार करणेसाठी उपसंचालक, नगर रचना, महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना हे कार्यालय सातारा येथे दि. १.१०.२००१ पासून कार्यान्विष्ट करणेत आले.

सदर प्रादेशिक नियोजन मंडळाची पहिली बैठक महाबळेश्वर येथे दि. ३०.१.२००२ रोजी मा. विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचे अध्यक्षतेखाली संपन्न झाली. प्रादेशिक योजनेचे काम पूर्ण करणेसाठी मंडळाचे या पहिल्या सभेत जमीन वापर समिती, पर्यावरण समिती व पर्यटन समिती हे तीन प्रमुख अभ्यासगट स्थापन करणेत आले. या समितीवरील सदस्यांचे नियुक्तीचे अधिकार मंडळाने मा. अध्यक्षांना दिले होते त्या प्रमाणे जिल्हाधिकारी यांचे अध्यक्षतेखाली एकूण १३ सदस्यांची जमीन वापर समिती नियुक्त करणेत आली. उपसंचालक नगररचना, महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना, सातारा हे या समितीचे निमंत्रक आहेत. समितीतील सर्व सदस्यांची नावे या अहवालाचे शेवटी परिशिष्ट क्र. ३ मध्ये दिली आहेत.

(२) जमीन वापर समितीकडे सोपविलेले काम :-

केंद्र शासनाचे पर्यावरण व वन मंत्रालयाचे दि. १७.१.२००१ ची अधिसूचना क्र. एस. ओ. ५२ (ई) अन्वये हा प्रदेश प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदनशिल क्षेत्र म्हणून घोषित केलेला आहे. या अधिसूचनेत प्रदेशातील विविध घडामोडींवर नियंत्रण ठेवणेसाठी विविध विषयांसाठी मार्गदर्शक तत्वे नमूद केली आहेत. प्रादेशिक नियोजन मंडळाचे सदस्य सचिव तथा उपसंचालक, नगर रचना, महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना, सातारा यांनी जमीनवापर समितीचे स्थापनेनंतर उक्त अधिसूचनेतील ज्या बाबींवर जमीन वापर समितीने कार्यवाही करणे अपेक्षित आहे त्या सर्व सभासदांच्या अवलोकनास आणल्या त्या प्रामुख्याने खालीलप्रमाणे आहेत.

२.१ प्रदेशातील महाबळेश्वर व पांचगणी या नगरपरिषद क्षेत्रासाठी व नगर परिषद हद्दीबाहेरील क्षेत्रासाठी जमीन वापर आराखडे तयार करणे.

२.२ प्रदेशासाठी व प्रदेशातील गावठाणासाठी बांधकाम व विकसन नियम तयार करणे.

२.३ प्रदेशात औद्योगिक वापरासाठी निश्चित क्षेत्र निर्देशित करणे. तसेच या अधिसूचनेत नमूद केलेनुसार स्थानिक कृषि उत्पन्नावर आधारित सेवा उद्योगांनाच परवानगी देणेबाबत आवश्यक ते नियम करणे.

२.४ खाण व खनीकर्म यांना प्रदेशात बंदी घालणे.

२.५ नैसर्गिक व मानव निर्मित वारसा इमारती व परिसर यांचे जतन व संवर्धन होणेसाठी अशी स्थाने निर्देशित करून त्यांचेसाठी केंद्र शासनाचे पर्यावरण व वन मंत्रालयाने तयार केलेले प्रारूप प्रमाणिकृत नैसर्गिक व मानवनिर्मित वारसा संवर्धन नियम, १९९५ अन्वये आवश्यक ती कार्यवाही करणे.

२.६ सदरचे आराखड्यांना (प्रादेशिक योजना अहवाल व आराखडे यांना) केंद्र शासनाचे पर्यावरण व वन मंत्रालयाची मंजूरी मिळेपर्यंत एफ. एस. आय. इमारतींची उंची (९ मीटर) मजल्यांची संख्या इत्यादी बाबत ची विद्यमान मानके यांचे उल्लंघन होवू नये यासाठी दक्षता घेणे व विद्यमान हरीत क्षेत्र / जंगलव्याप्त क्षेत्र कमी होणार नाही यासाठी दक्षता घेणेसाठी उपाय योजना सुचविणे.

वरील उद्देशांचे अनुषंगाने प्रदेशाचा विद्यमान व प्रस्तावित जमीन वापर आराखडा तयार करताना तसेच इतर अनुषंगिक धोरणे ठरवितांना प्रादेशिक नियोजन मंडळाने नियुक्त केलेल्या पर्यावरण व पर्यटन समितीने केलेल्या शिफारशींचा विचार करणे अपेक्षित आहे.

(३) जमीन वापर समितीने अवलंबिलेली कामकाजाची पध्दती व झालेल्या बैठका :-

जमीन वापर समितीच्या आता पर्यंत १३ बैठका झाल्या आहेत. (बैठकांचे दिनांक अहवालाचे शेवटचे परिशिष्टामध्ये नमूद केलेले आहेत.) या बैठकीचे वेळी समितीचे सदस्यांखेरीज संबंधीत शासकीय आस्थापनेतील अधिकारी व अशासकिय तज्ञ यांना आवश्यकतेप्रमाणे निमंत्रित केले होते. समितीने उपसंचालक नगररचना, महाबळेश्वर पांचगणी प्रादेशिक योजना, सातारा या कार्यालयाचे मदतीने, तसेच सहाय्यक संचालक नगररचना, सातारा शाखा कार्यालय सातारा व विकास योजना, विशेष घटक, महाबळेश्वर या कार्यालयामार्फत व शासनाचे, विशेषतः महसूल विभाग, वन विभाग यांचे कडून आवश्यक ती माहिती प्राप्त करून आपला अहवाल तयार केलेला आहे.

(४) प्रादेशिक नियोजनासाठी पूर्वीचे प्रयत्न :-

भारताच्या तत्कालीन पंतप्रधान श्रीमती इंदिरा गांधी यांनी पश्चिम घाटातील गिरीस्थान विशेषतः माथेरान, महाबळेश्वर, पांचगणी यांचे पर्यावरणाचे दृष्टीकोनातून संरक्षण व संवर्धन करणेकरीता आवश्यक ती उपाययोजना करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनास सूचित केल्यानंतर महाबळेश्वर-पांचगणी या गिरीस्थान व पर्यावरणाचे बाबतीत संवेदनशिल क्षेत्राकरिता महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाखाली प्रादेशिक योजना तयार करण्यास चालना मिळाली व त्या दृष्टीने महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३ (१) अन्वये नगर विकास विभाग अधिसूचना क्र. टिपीएस १९८२/४५०७ (अ) युडी-७ दि. २९.४.१९८३ अन्वये संपूर्ण महाबळेश्वर तालुका व लगतच्या जावळी तालुक्यातील बोंडारवाडी, भुतेघर, तळोशी व उंबरी ही चार गावे असा 'प्रदेश घोषित केला तदनंतर या प्रदेशाची प्रादेशिक योजना तयार करणेसाठी उक्त अधिनियमाचे कलम ४(१) अन्वये नगर विकास विभाग निर्णय क्र. टिपीएस - १९८२/४५०७ (बी) युडी-७ दि. २९.४.१९८३ अन्वये विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचे अध्यक्षतेखाली २१ सदस्यांचे प्रादेशिक नियोजन मंडळ स्थापित केले. या प्रादेशिक नियोजन मंडळाने उक्त अधिनियमान्वये आवश्यक ती सर्व वैधानिक कार्यवाही पूर्ण केल्यानंतर तयार केलेली प्रादेशिक योजना शासनास सादर केली. ती शासनाने नगर विकास विभाग अधिसूचना क्रमांक टिपीएस - १९८६/९६३/युडी-१३ दि. १३.१२.८८ अन्वये मंजूर केली असून दि. १.२.१९८९ पासून अंमलात आलेली आहे. सदरची प्रादेशिक योजना सन १९८४ ते २००१ या कालावधीसाठी तयार करण्यात आली होती.

(५) पूर्वीचे मंजूर प्रादेशिक योजनेतील तरतूदी :-

महाबलेश्वर-पांचगणी प्रदेश प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदनशिल क्षेत्र असल्याने, तसेच या प्रदेशात महाबलेश्वर व पांचगणी ही प्रमुख गिरीस्थान पर्यटन स्थळे असल्याने या प्रदेशाकरिता तयार केलेल्या प्रादेशिक योजनेत पर्यटन व पर्यावरण या दोन प्रमुख बाबींवर व त्या नंतर प्रदेशातील जमीन वापर प्रस्तावावर भर देण्यात आला आहे.

अ) पर्यावरणाचे दृष्टीकोनातून या प्रदेशातील अस्तित्वातील जंगल व्यास क्षेत्राचे संरक्षण व संवर्धनाचे अनुषंगाने शिफारशी करण्यात आल्या आहेत. उदा. वृक्षतोड बंदीचीकटाक्षाने अंमलबजावणी करणे, या प्रदेशातील स्थानिक प्रजातींची लागवड उपलब्ध खुल्या वन क्षेत्रात करणे. वन वणव्यांवर नियंत्रण ठेवणे, जंगल व्यास क्षेत्रात लाकूडफाटा गोळा करण्यावर बंधने ठेवणे, इंधन म्हणून लाकडा ऐवजी पर्यायी इंधन वापरण्यास प्रोत्साहन देणे इत्यादी.

ब) पर्यटनाचे दृष्टीकोनातून नजीकचे तापोळा हे पर्यटन क्षेत्र विकसीत करणे, या प्रदेशाचे जवळपास असणारी मांढरदेवी, कमलगड, चंद्रगड, मकरंद गड, थोम धरण इत्यादी विकसीत करून या प्रदेशावरचा पर्यटकांचा ताण कमी करणे बॉम्बे पॉईंटला पर्याय म्हणून बॅबींग्टन पॉईंट, लॉडवीक पॉईंट व कॅनॉट पिक विकसीत करणे, सौंदर्य स्थळांचे संरक्षण व संवर्धन करणेत यावे.

क) निवासी वापराचे बाबत या प्रदेशातील जमीन वापराचे विद्यमान स्वरूप टिकावे यासाठी प्रत्येक इस्टेटीमध्ये किमान ८०% क्षेत्रात किमान १५०० चौ.मी. क्षेत्राचे भुखंड अनुज्ञेय करणे, गावठाण व नगरपरिषद क्षेत्र वगळून अन्यत्र ०.१२५ इतका कमी चटई क्षेत्र अनुज्ञेय राहिल, इत्यादी, सदरची प्रादेशिक योजना तयार करताना आशवासित बिनशेती परवान्यां खालील जमीनी व विद्यमान बिनशेती क्षेत्र या खेरीज अन्य क्षेत्र निवासी विभागात ठेवलेले नव्हते.

वर उल्लेखिलेल्या प्रमुख शिफारशीचे अनुषंगाने मंजूर प्रादेशिक योजनेची अंमलबजावणी करण्याचा प्रयत्न केला जात आहे. तथापि केंद्र शासनाचे पर्यावरण व वन मंत्रालयाचे दि. १७.१.२००१ चे अधिसूचनेचे अनुषंगाने ह्या प्रदेशाची प्रादेशिक योजना नव्याने तयार करणे आवश्यक असल्याने करण्यात येत आहे.

(६) विद्यमान जमीन वापर :-

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार प्रादेशिक योजनेचे प्रस्ताव तयार करणेपूर्वी प्रादेशिक नियोजन मंडळाने प्रदेशाचा विद्यमान जमीन वापर नकाशा व अहवाल तयार करणे आवश्यक असते. प्रादेशिक स्तरावर नियोजन करताना प्रदेशाचे स्वरूप व्यापक असल्याने जमीनीचे प्रत्येक भागाचा सविस्तर जमीन वापर निर्देशित करणे आवश्यक नसते. त्यामुळे उपसंचालक, नगररचना महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना सातारा या कार्यालयाने वेगवेगळी प्रपत्रे तयार करून महसूल विभागाकडून तलाठी कार्यालयाकडे उपलब्ध असलेली माहिती उदा. जंगल व्यास क्षेत्र व त्याखालील सर्व्हे नंबर, अधिकृत, अनधिकृत बिनशेती क्षेत्र, वाड्या, वस्त्या खालील क्षेत्र, गावठाणांचे क्षेत्र इत्यादी बाबत माहिती प्राप्त करणेत आली तसेच बिनशेती व रेखांकन परवान्या प्रकरणी सहाय्यक संचालक, नगर रचना सातारा शाखा कार्यालयाकडून शिफारशी दिल्या जात असल्याने त्यांचे कडून देखील आवश्यक ती विद्यमान जमीन वापर विषयक माहिती प्राप्त करणेत आली. आवश्यक तेथे प्रत्यक्ष जागा पाहणी करणेत आली व तदनंतर या प्रदेशाचा विद्यमान जमीन वापर नकाशा तयार करणेत आला. प्रदेशातील महाबळेश्वर व पांचगणी या नगर परिषदांकरिता अनुक्रमे नगर रचनाकार विकास योजना विशेष घटक, महाबळेश्वर व सहाय्यक संचालक, नगर रचना, सातारा ही कार्यालये सविस्तर विकास योजना (डेव्हलपमेंट प्लॅन्स) तयार करत असल्याने त्यांनी त्या त्या नगर परिषदांचे हद्दीसाठी विद्यमान जमीन वापर नकाशे तयार केलेले आहेत.

प्रदेशातील जमीन वापर विश्लेषण दर्शविणारा तक्ता क्र. १ सोबत जोडला असून त्या नुसार नागरी भागातील २५६७.७१ हेक्टर क्षेत्रापैकी विकसित क्षेत्र ६३७.६८ हेक्टर असून सर्वाधिक १९७.३३ हे. रस्त्याखाली व त्या खालोखाल १७८.२ हे क्षेत्र निवासी व बिनशेती वापराखाली आहे. ग्रामीण विभागात २११६०.३ हे. क्षेत्रापैकी ५९६.१२ हे. क्षेत्र विकसित असून या विकसित क्षेत्रापैकी सर्वाधिक म्हणजे २९६.९८ हे. इतके क्षेत्र बिनशेती वापराखाली व ११५.२३ हे. क्षेत्र गावठाणाखाली आहे. त्या खालोखाल १८३.९१ हे क्षेत्र रस्त्याखाली आहे. एकूण प्रदेशाचे क्षेत्रापैकी केवळ ५.२% क्षेत्र विकसित असून उर्वरित ९४.८% क्षेत्र अविकसित आहे. अविकसित क्षेत्रापैकी सर्वाधिक म्हणजे ६२.८५% क्षेत्र जंगलव्यास असून २९.३५% क्षेत्र शेती वापराखाली १.९५% क्षेत्र नदीनाले तर ०.६५% क्षेत्र पडीक आहे. एकूण या प्रदेशाचे स्वरूप जमीन वापराचे दृष्टीने बिगर नागरी स्वरूपाचे आहे.

तक्ता क्र. २ मध्ये महसूल विभागाकडून प्राप्त झालेली गांववार गावठाण/वाड्यावस्त्या अधिकृत व अनधिकृत बिनशेती वापर या खालील क्षेत्राची माहिती दिली आहे.

तक्ता क्र. १

महाबळेश्वर पांचगणी प्रादेशिक योजना

नागरी व ग्रामीण विद्यमान जमीन वापर विश्लेषण (क्षेत्र हेक्टरमध्ये)

अ.क्र.	जमीन वापर	नागरी (महाबळेश्वर)			ग्रामीण			महाबळेश्वर तहसिल	जावली तहसिल	प्रदेश एकूण	एकूण क्षेत्राशी टक्केवारी
		महाबळेश्वर	पांचगणी	एकूण	महाबळेश्वर	जावली	एकूण				
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२
१	गावठाण	०.००	०.००	०.००	१११.५३	३.७०	११५.२३	१११.५३	३.७०	११५.२३	०.४९
२	बिनशेती	१०४.९८	७३.०४	१७८.०२	२९६.९१	०.०७	२९६.९८	४७४.९३	०.०७	४७५.००	२.००
३	रस्ते	१०१.९०	९५.४३	१९७.३३	१८०.९१	३.००	१८३.९१	३७८.२४	३.००	३८१.२४	१.६१
४	इतर	१३०.६७	१३१.६६	२६२.३३	०.००	०.००	०.००	२६२.३३	०.००	२६२.३३	१.१०
एकूण विकसीत क्षेत्र		३३७.५५	३००.१३	६३७.६८	५८९.३५	६.७७	५९६.१२	१२२७.०३	६.७७	१२३३.८०	५.२०
५	जंगल	१५२२.८५	६६.६२	१५८९.४७	१२६७१.९२	६५२.४९	१३३२४.४१	१४२६१.३९	६५२.४९	१४९१३.९०	६२.८५
६	शेती	५३.१४	११६.८९	१७०.०३	६३४५.२५	४४६.५९	६७९१.८४	६५१५.२८	४४६.५९	६९६१.८७	२९.३५
७	नदी नाले	१५.१६	०.००	१५.१६	४४६.८२	१.१०	४४७.९२	४६१.९८	१.१०	४६३.०८	१.९५
८	पडीक जमीन	२६.८१	१२८.५६	१५५.३७	०.००	०.००	०.००	१५५.३७	०.००	१५५.३७	०.६५
अविकसीत क्षेत्र		१६१७.९६	३१२.०७	१९३०.०३	१९४६३.९९	११००.१८	२०५६४.२०	२१३९४.०२	११००.१८	२२४९४.२०	९४.८०
एकूण प्रदेशाचे क्षेत्र		१९५५.५१	६१२.२०	२५६७.७१	२००५३.३४	११०६.९५	२११६०.३०	२२६२१.०५	११०६.९५	२३७२८.००	१००.००
आधार नागरी क्षेत्र : सहाय्यक संचालक नगररचना, सातारा											
आधार ग्रामीण क्षेत्र : महसूल विभागाकडील प्राप्त माहिती											
इतर क्षेत्र : नागरी विभागातील वाणिज्यक, औद्योगिक, सार्व. - निम - सार्वजनिक - सार्वजनिक सुविधा - बगिचा व क्रिडांगणे याखालील क्षेत्र समाविष्ट आहे.											

तक्ता क्र. २

महाबळेश्वर पांचगणी प्रादेशिक योजना

ग्रामीण बिगरशेती क्षेत्र (क्षेत्र हेक्टर मध्ये)

अ.क्र.	गावाचे नांव	गावठाण	वाडी वस्ती	अधिकृत बिनशेती	अनधिकृत बिनशेती	एकूण बिनशेती	एकूण निवासी
१	२	३	४	५	६	७	८
महाबळेश्वर तालुका							
१	आढाळ	०	०.३१	०	०	०.३१	०.३१
२	अंब्राळ	०.८८	०.४३	०.१४	०.१६	०.७३	१.६१
३	अवकाळी	१.६	१.३५	१.२७	०.११	२.७३	४.३३
४	भोसे	२.२४	०.७५	४४.५८	०.२३	४५.५६	४७.८
५	भेकवली	०	१.१	०.०४	०.२५	१.३९	१.३९
६	चतूरबेट	४.२१	०.६५	०	०	०.६५	४.८६
७	दांडेघर	१.७४	६	०.१	३.६६	९.७६	११.५
८	दानवली	०.६३	०.६	०.०२	०.१	०.७२	१.३५
९	देवळी	१.५१	४.६	०.०६	१.२८	५.९४	७.४५
१०	दरे	१.३६	०.१५	०	०	०.१५	१.५१
११	दुधोशी	०.२५	१.७३	०.१	०	१.८३	२.०८
१२	दुधगांव	०.८६	१.३५	०	०.०३	१.३८	२.२४
१३	एरंडोल	०.५५	०.०४	०	०	०.०४	०.५९
१४	गोडवली	२.७३	०	०	०.१	०.१	२.८३
१५	घोणसपूर	०.५७	०	०	०.०५	०.०५	०.६२
१६	गोरोशी	२.२	०	०	०	०	२.२
१७	घावरी	२.७३	०.६	०	०.३९	०.९९	३.७२
१८	गुरेघर	०	१.३५	१.०४	०.५५	२.९४	२.९४
१९	हातलोट	४.९७	०.२	०	१.१	१.३	६.२७
२०	हरोशी	३.६९	०.७६	०	०.०६	०.८२	४.५१
२१	भिलार	२.५२	२.५	३५.०६	०.९	३८.४६	४०.९८
२२	विरमणी	९.०१	०.१	०	०.५७	०.६७	९.६८
२३	बिरवाडी	९.२४	०.४	०.२३	०.०८	०.७१	९.९५
२४	चिखली	०.२३	०	०.१	०.२	०.३	०.५३
२५	शिंदोळा	०	४.९८	३४.१८	०	३९.१६	३९.१६

अ.क्र.	गावाचे नांव	गावठाण	वाडी वस्ती	अधिकृत बिनशेती	अनधिकृत बिनशेती	एकूण बिनशेती	एकूण निवासी
१	२	३	४	५	६	७	८
२६	शिरवली	१.०४	०	०.२	०.४	०.६	१.६४
२७	विवर	०	०	०	०.९२	०.९२	०.९२
२८	झांजवड	२.५८	०.७	०.९	०.०२	१.६२	४.२
२९	जावली	३.५३	०.४४	०	०.०३	०.४७	४
३०	कासरूड	०.७६	०.१५	०	०.१४	०.२९	१.०५
३१	कासवड	०.४३	१.८५	१.५९	०.३२	३.७६	४.१९
३२	कळमगांव	१.५२	३.१	०	०.२	३.३	४.८२
३३	खेगूर	२.७४	१.६	११.९९	१.११	१४.७	१७.४४
३४	कुमठे	१.६	२.३	०	०	२.३	३.९
३५	कुं भरोशी	३.३६	५.४३	१.१४	१.२७	७.८४	११.२
३६	माचुतर	०.६७	०.७२	०.१४	०.१९	१.०५	१.७२
३७	मालुसर	०.१३	०.३५	०.०६	०.११	०.५२	०.६५
३८	मांघर	०.४२	०	०.०२	०.५९	०.६१	१.०३
३९	मोळेश्वर	०	०.५	०	०	०.५	०.५
४०	मेटगुताड	४.२४	०	२२.१८	३.०९	२५.२७	२९.५१
४१	मेटतळे	०.७३	०	०.२७	०.०७	०.३४	१.०७
४२	नाकिंदा	०	०.९९	५.६	०.९६	७.५५	७.५५
४३	नावली	०	०.४५	०	०.०५	०.५	०.५
४४	प्रतापगड	८.६४	०	०.२७	०.०३	०.३	८.९४
४५	पांगारी	०	२.१	१८.७४	०	२०.८४	२०.८४
४६	पारपार	०.६१	०.८१	०	०	०.८१	१.४२
४७	पारसोड	४.०९	०.३७	०	०	०.३७	४.४६
४८	पारूट	०.६	०.६	०	०.३५	०.९५	१.५५
४९	पेटपार	४.०२	१.३३	०	०	१.३३	५.३५
५०	धारदेव	०.६८	०.१९	०	०	०.१९	०.८७
५१	राजापूरी	२.१३	३.५९	०.२७	१.१३	४.९९	७.१२
५२	तायघाट	३.९६	३	०	०	३	६.९६
५३	तळदेव	०.९९	०.५	०.३६	०.४१	१.२७	२.२६
५४	टेकवली	०	०.२६	०.०२	०.०८	०.३६	०.३६

अ.क्र.	गावाचे नांव	गावठाण	वाडी वस्ती	अधिकृत बिनशेती	अनधिकृत बिनशेती	एकूण बिनशेती	एकूण निवासी
१	२	३	४	५	६	७	८
५५	क्षेत्र महाबळेश्वर	८.३४	२०.६५	१०.८७	२.१५	३३.६७	४२.०१
	महाबळेश्वर एकूण	१११.५३	८१.९३	१९१.५४	२३.४४	२९६.९१	४०८.४४
जावली तालुका							
५६	उंबरी	०.७१	०	०	०	०	०.७१
५७	बोंडारवाडी	१.७१	०	०	०	०	१.७१
५८	धनगरवाडी	०	०	०	०.०६	०.०६	०.०६
५९	भूतेघर	०	०	०	०.०१	०.०१	०.०१
६०	तळोशी	१.२८	०	०	०	०	१.२८
	जावली एकूण	३.७	०	०	०.०७	०.०७	३.७७
	प्रदेश एकूण	११५.२३	८१.९३	१९१.५४	२३.५१	२९६.९८	४१२.२१
आधार : महसूल विभागाकडील आकडेवारी							

(७) अ) प्रक्षेपित लोकसंख्या :-

प्रदेशातील सन १९५१ ते २००१ या कालावधीसाठी जनगणनेनुसार लोकसंख्या पाहता सर्वसाधारण नागरी लोकसंख्या वाढीचा दशवार्षिक दर २२.३४ % असून ग्रामीण लोकसंख्या वाढीचा दशवार्षिक दर २१.१०% असलेचे आढळते. सन २००१ चे जनगणनेनुसार प्रदेशाची नागरी लोकसंख्या २६०१६ असून ग्रामीण लोकसंख्या ३०६८३ आहे. म्हणजे एकूण लोकसंख्या ५६६९९ येते. प्रदेशाची प्रादेशिक योजना तयार करणेसाठी विद्यमान माहिती संकलीत करणे, प्रादेशिक नियोजन मंडळाच्या बैठका घेणे इत्यादी बाबतचे कामकाज सन २००२ मध्ये सुरु झाल्याने व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदी नुसार प्रादेशिक योजनेच्या सर्वसाधारण कालावधी २० वर्षांचा असल्याने ही प्रादेशिक योजना सन २०२२ चे कालावधी करीता करणे योग्य होणार असल्याने या वर्षासाठी लोकसंख्या प्रक्षेपित करणे आवश्यक होते. सदरचे लोकसंख्या प्रक्षेपणाचे काम योग्य रितीने व्हावे म्हणून नगर रचना संचालनालयाचे अधिपत्याखालील नागरी संशोधन घटकाकडे सुपूर्त केले होते. त्यांनी या प्रदेशाची प्रक्षेपित केलेली लोकसंख्या पुढे तक्ता क्र. ३ मध्ये दिली आहे. त्यानुसार प्रदेशाची सन २०२२ ची नागरी लोकसंख्या ३५४०० व ग्रामीण लोकसंख्या ४२४०० म्हणजे एकूण लोकसंख्या ७७८०० एवढी प्रक्षेपित केली आहे. या दरम्यानचे कालावधीत सन २०११ व २०२१ च्या जनगणना होणार असल्याने पुढे लोकसंख्या प्रक्षेपणाचा आढावा घेता यावा यासाठी सन २०११ व २०२१ साली देखील प्रदेशातील लोकसंख्येचे प्रक्षेपण केले असून ते सदरचे तक्ता क्र. ३ मध्ये नमूद केलेले आहे.

७ (ब) प्रक्षेपित पर्यटक संख्या :

क्र.	बाब	सन	सन २०११	सन २०२१	सन २०२२
१.	नागरी लोकसंख्या	२६०१६	३०७००	३५०००	३५४००
२.	वार्षिक पर्यटक संख्या	९७९८०० (सन ०२-०३)			
३.	दैनिक सरासरी पर्यटक संख्या	२६८४			
४.	दैनिक सरासरी पर्यटक संखेचे नागरी लोकसंख्येशी प्रमाण	१०.३१			

क्र.	बाब	सन	सन २०११	सन २०२१	सन २०२२
५.	मे महिन्यातील (सर्वाधिक) पर्यटक संख्या		१४८८६७ (सन ०२-०३)		
६.	मे मधील दैनिक सरासरी पर्यटक संख्या		४८०२		
७.	साप्ताहिक सुट्टीचे दिवसांची सर्वाधिक पर्यटक संख्या (शनिवार - रविवार)		१३१३० (सन ०२-०३)		
८.	एका दिवसाची सर्वाधिक पर्यटक संख्या		६५१८		
९.	अंक गणितीय वाढ पध्दती भौमिक्तीक वाढ पध्दती आलेख पद्धती व देश, राज्य जिल्हा व प्रदेश पातळीवर विद्यमान लोकसंख्या व पर्यटक संख्या यांचा विचार करून पर्यटक संख्येची नागरी लोकसंख्येशी निश्चित केलेली टक्केवारी				
	(अ) एकूण दैनिक सरासरी		१३%	१३%	१३%
	(ब) मे महिन्यातील दैनिक सरासरी		२०%	२०%	२०%
	(क) साप्ताहिक सुट्टीचे दिवसाची सरासरी		२५%	२५%	२५%
१०	दैनिक सरासरी पर्यटक संख्या		३९९१	४५५०	४६०२
११	वार्षिक पर्यटक संख्या		१४५६७१५	१६६०७५०	१६७९७३०
१२	मे मधील दैनिक पर्यटक संख्या		६१४०	७०००	७०८०
१३	मे महिन्यातील एकूण पर्यटक संख्या		१९०३४०	२१७०००	२१९४८०
१४	साप्ताहिक सुट्टीचे एका दिवसातील पर्यटक		७६७५	८७५०	८८५०
१५	साप्ताहिक सुट्टीचे दोन दिवसातील (शनिवार - रविवार) पर्यटक		१५३५०	१७५००	१७७००

तक्ता क्रमांक - २

महाबळेश्वर - पांचगणी प्रदेशाची प्रक्षेपित लोकसंख्या

क्र.	वर्ष	नगरी			ग्रामीण	एकूण
		महाबळेश्वर	पांचगणी	एकूण		
१	२	३	४	५	६	७
१	२००१	१२७३६	१३२८०	२६०१६	२०६८३	५६६९९
२	२०११	१४७००	१६०००	३०७००	३६१००	६६८००
३	२०२१	१६३००	१८७००	३५०००	४१९००	७६९००
४	२०२२	१६५००	१८९००	३५४००	४२४००	७७८००

(८) विकासाचा कल -

प्रदेशातील विद्यमान विकासाचा कल पहाता प्राथम्याने तो महाबळेश्वर व पांचगणी या दोन गिरीस्थान नगर परिषद हद्दीमध्ये झालेला दिसतो. त्या खालोखाल म्हणजे ग्रामीण विभागात पंढरपुर-वाई-पोलादपूर या राज्य मार्ग क्र. ७२ लगत असलेल्या व पांचगणी महाबळेश्वर या दोन नगरपरिषदांच्यामध्ये वसलेल्या गांवांमध्ये (उदा. भोसे, भिलार, कुंभरोशी, दांडेघर, गोडोली, मेटगुताड, इत्यादी.) तसेच सातारा-मेढा-महाबळेश्वर या राज्य मार्ग क्र. ७३ वरील गावांमध्ये (उदा. माचुतर, शिंदोळा, मोळेश्वर इत्यादी) गावांमध्ये आढळून येतो. महाबळेश्वर-तापोळा रस्त्यालगतच्या गावांमध्ये देखिल विकसनाचा थोडासा कल आढळून येतो. (उदा. तळदेव, मांगर इत्यादी) तथापि प्रदेशाचे उर्वरित भागात विशेषतः पश्चिम भाग व नैर्ऋत्य भाग या मध्ये तो फारसा आढळत नाही.

या प्रदेशातील विकसनाचे स्वरूप प्रामुख्याने नैसर्गिक वाढीसाठी आवश्यक असणाऱ्या निवासी इमारती, पर्यटकांसाठी हॉटेल, लॉजेस व रिसॉर्ट्स व त्या अनुषंगाने येणारे सेवा उद्योग या स्वरूपाचे आहे. कृषि औद्योगिक स्वरूपाचे विकसनाचा कल फारसा नाही.

(९) प्रस्तावित जमीन वापर-ध्येये व धोरणे :-

अ) प्रास्ताविक :-

महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेशामध्ये महाबळेश्वर व पांचगणी ह्या गिरीस्थान नगरपरिषदा असलेल्या नगर परिषदांव्यतिरिक्त अन्य कोणतेही नागरी क्षेत्र नाही. या नगरपरिषदांचे हद्दीकरीता नगर रचना अधिकारी, विकास योजना महाबळेश्वर/पांचगणी तथा सहाय्यक संचालक, नगररचना, सातारा यांचे कार्यालयात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार सविस्तर विकास योजना तयार करण्याचे काम चालू आहे. त्यामुळे या गावाकरीता प्रादेशिक योजना कार्यालयाने सविस्तर आराखडे तयार करण्याची आवश्यकता नाही. तथापि सदर विकास आराखडे हे प्रादेशिक योजनेच्या ध्येय, धोरणाशी सुसंगत असे असावेत. प्रदेशातील उर्वरित सर्व ६० गांवे ग्रामीण स्वरूपाची असून त्यामध्ये विकास केंद्र म्हणता येईल असे कोणतेही गांव नसल्याने प्रदेशातील कोणत्याही गावाकरीता परिघ क्षेत्र जमीन वापर नकाशा (Fringe Area Zone plan) तयार करण्याची आवश्यकता नाही.

महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेशाचे स्वरूप प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदनाशिल स्वरूपाचे असल्याने येथे हरित विभागातील जमीनी बिनशेती वापरासाठी वापरणेवर बंधने आहेत. त्यामुळे केवळ नैसर्गिक वाढीमुळे वाढणारी लोकसंख्या विचारात घेवून त्यांचे साठी निवासी वापरासाठी लागणारी जमीन, त्या अनुषंगाने येणाऱ्या सेवा उद्योगांसाठी आवश्यक असणारे क्षेत्र व प्रदेशातील वाढत्या पर्यटकांसाठी आवश्यक असणारे सेवा उद्योगासाठी आवश्यक असणारे क्षेत्र यासाठी आवश्यक तो बिनशेती वापर अनुज्ञेय करण्याएवढेच मर्यादित स्वरूपाचे विकसन अपेक्षित आहे.

प्रस्तावित जमीन वापर क्षेत्र निश्चित करणे साठी प्रदेशातील विद्यमान वसाहतींची स्तर रचना, मागील दोन दशकातील लोकसंख्या वाढीचा वेग व गांववार लोकसंख्या वाढीचा वेग विचारात घेवून सन २०२२ अखेर होणारी संभाव्य लोकसंख्या यांचा विचार केला आहे. तो पुढे विविध तक्त्यांचे स्वरूपात दिला आहे.

तक्ता क्र. ४

लोकसंख्या वाढीचा वेग व गावांची सुची

क्र.	सरासरी दशवार्षिक लोकसंख्या वाढ %	गावांची संख्या	३०% पेक्षा अधिक वाढ असणारी गावे
१	२	३	४
१.	० ते १०	१४	-
२.	१० ते २०	१८	-
३.	२० ते ३०	१०	-
४.	३० ते ४०	१३	भेकवली - दांडेघर - धारदेव - दुधोशी - गुरेघर - खेंगर - क्षेत्र म'श्वर - माचूतर - मालूसर - पारपार - पारधोंड - शिंदोळा - तळदेव
५.	४० ते ५०	४	भिलार - मोळेश्वर - नाकींदा - टेकवली
६.	५० पेक्षा अधिक	१	मेटगुताड

तक्ता क्र. ५

सन २००१ (प्रत्यक्ष जनगणना) व सन २०२२ (प्रक्षेपित) लोकसंख्येनुसार
गावाचे वर्गीकरण

क्र.	लोकसंख्या गट	सन २००१ जनगणना लोकसंख्या		सन २०२२ प्रक्षेपित लोकसंख्या	
		गावांची संख्या	१००० पेक्षा अधिक लोकसंख्येची गावे	गावांची संख्या	१००० पेक्षा अधिक लोकसंख्येची गावे
१	२	३	४	५	६
१	१ ते २५०	१४	४	८	६
२	२५१ ते ५००	२४	-	२१	-
३	५०१ ते १०००	१७	-	१८	-
४	१००१ ते २०००	४	खेगार - मेटगुताड - राजापुरी - तळदेव	११	भेकवली - भोसे - दांडेघर - कासवंड - खेगट - क्षेत्र म'श्वर - कुंभरोशी - माचुतुर - नाकींदा - राजापुरी - तळदेव
५	२००१ ते ५०००	१	भिलार	१	मेटगुताड
६	५००० पेक्षा अधिक	-		१	भिलार

तक्ता क्रमांक ६

प्रदेशातील गांवे ज्या वर्गीकृत रस्त्यालगत वसलेली आहेत, त्यानुसार वर्गीकरण

क्र.	वर्गीकृत रस्ता	गावांची संख्या	राज्यमार्ग व प्रमुख जिल्हा मार्गांलगतची गावे
१	पंढरपूर-वाई-पोलादपूर राज्यमार्ग क्र. ७२	१६	दांडेघर - गोडवली - भोसे - भिलार - कुंभरोशी - पांगारी - तायघाट - गुरेघर - अवकाळी - मेटगुताड - मेटतळे - हरोशी - भुतेघर - नाकींदा - क्षेत्र म'श्वर - बोंडारवाडी
२	महाबळेश्वर-मेढा - सातारा रा.मार्ग क्र. ७३	५	मोळेेश्वर - माचुतुर - जावली - शिंदोळा - भेकवली
३	कुंभरोशी - कळमगांव - तापोळा प्रजिमा. क्र. २१	८	शिरवली - कासरूड - गोरशी - झांजवड - कळमगांव - पारपार - बीरमणी - चतुरबेट
४	महाबळेश्वर - तापोळा प्रजिमा. क्र. २५	६	दुधोशी - बीरवडी - मांघर - पारूट - देवळी - तळदेव
५	इतर रस्ते	२५	-

ब) ग्रामीण भाग गांवठाण विस्तार :-

प्रदेशातील ग्रामीण भागात एकूण ६० गांवे असून त्यांचे एकूण क्षेत्र २११६०.२९ हेक्टर आहे. प्रदेशातील विद्यमान (सन २००१) ग्रामीण लोकसंख्या ३०६८३ असून सन २०२२ साली ती ४२४०० एवढी प्रक्षेपित केली आहे. प्रदेशातील प्रत्येक गावाची सन २००१ व २०२२ प्रमाणे लोकसंख्या, विद्यमान विकसित क्षेत्र (गावठाण, वाढ्या-वस्त्या, अधिकृत व अनधिकृत बिनशेती क्षेत्र इत्यादी) पुढे तक्ता क्र. ७ मध्ये दिले आहे. त्यानुसार प्रदेशातील विद्यमान विकसीत क्षेत्र (ग्रामीण) ४१२.२१ हेक्टर आहे.

प्रदेशातील सन २०२२ मधील प्रक्षेपित लोकसंख्येसाठी सध्या ग्रामीण विकसित क्षेत्रात असलेली घनता दर हेक्टरी ७५ एवढी लोकसंख्या विचारात घेवून प्रस्तावित जमीन वापर निश्चित करणे योग्य होईल. त्यानुसार प्रत्येक गावाकरिता प्रक्षेपित लोकसंख्येसाठी आवश्यक असणारे क्षेत्र निश्चित केले असून ते देखिल उपरोक्त तक्ता क्र. ७ मध्ये नमूद केले आहे.

हा प्रदेश प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदना शिल असून जंगलव्यास क्षेत्र अन्य विकासासाठी उपलब्ध होणार नाही. प्रदेशाचे स्वरूप डोंगराळ असल्याने गांवार निवासी/वाणिज्यक इत्यादी क्षेत्रासाठी विशिष्ट सर्व्हे नं. मधील जमीनी निवासी विभागात निर्देशित करणे शक्य नाही. त्यामुळे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ खाली महाराष्ट्र राज्यात आतापर्यंत तयार करण्यात आलेल्या विविध प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावा प्रमाणेच प्रत्येक गावासाठी सर्वसाधारणतः निवासी/वाणिज्यक वापरासाठी दर हेक्टरी ७५ व्यक्ती या प्रमाणात लागणाऱ्या क्षेत्रासाठी गावाभोवती येणारे परिघ क्षेत्र काढले असून ते देखिल उपरोक्त तक्ता क्र. ७ मध्ये नमूद केले आहे. प्रदेशाचे स्वरूप डोंगराळ असल्याने कांही गावाभोवती जंगल व्यास क्षेत्र असल्याने व जमीन वापर समितीने केलेल्या शिफारसी नुसार २०° पेक्षा अधिक तीव्र उतार असणाऱ्या जमीनीवर बांधकाम अनुज्ञेय नसल्याने वरील तक्त्यानुसार येणारे तंतोतंत क्षेत्र विकासासाठी अनुज्ञेय करणे योग्य होणार नाही त्यासाठी सर्वसाधारणतः प्रत्येक गावाभोवती येणारे विकासासाठी आवश्यक असणारे किमान परिघ क्षेत्र पुढील ५० मीटर चे पर्याप्त रूपांतरित केले असून ते तक्ता क्र. ७ मध्ये नमूद केले आहे.

तथापि, प्रदेशातील प्रस्तावित विकसीत क्षेत्र निश्चित करणेसाठी केवळ तेथिल संभाव्य लोकसंख्या एवढाच घटक विचारात घेता येणार नाही. प्रदेशातील विविध गावांचा सध्याचा लोकसंख्या वाढीचा वेग, गावास उपलब्ध असणारा जवळचा वर्गीकृत रस्ता या बाबी देखील

विचारात घेणे आवश्यक असल्याने प्रस्तावित गावठाण विस्तारासाठी वरील बाबी विचारात घेवून एकूण ५ गट केले असून त्या त्या गटानुसार निश्चित केलेल्या परिघ क्षेत्रात वर्जीत क्षेत्र (वनजमीन/२०° उतार असलेल्या जमीनी) वगळून सर्वसाधारण निवासी वापरासाठी परवानगी अनुज्ञेय राहिल.

गावठाण विस्तार - परिघ क्षेत्र

सदरचे गावठाण विस्तार परिघ क्षेत्र तक्ता क्र. ८ मध्ये दिले आहे. परंतु खाली नमूद केलेले क्षेत्र या परिघ क्षेत्रात येत असल्यास ते ना विकास क्षेत्र समजले जाईल व त्यात या प्रदेशाकरिता केलेल्या बांधकाम व विकसन नियमांचे अनुषंगाने अनुज्ञेय विकासाशिवाय अन्य विकास अनुज्ञेय असणार नाही ते क्षेत्र असे.

- वर्जीत क्षेत्र :
- १) जंगल व्याप्त क्षेत्र
 - २) २०° पेक्षा अधिक तीव्र उतार असणाऱ्या जमीनी
 - ३) निसर्ग संवर्धन विभाग (Nature conservation zone) मधील जमीनी
 - ४) वारसा मूल्य असलेले नैसर्गिक व मानव निर्मित इमारती व परिसर
 - ५) प्रादेशिक योजनेत विशेष प्रस्ताव निर्देशित केलेले क्षेत्र.

तक्ता क्र. ७

महाबळेश्वर - पांचगणी प्रादेशिक योजना
प्रस्तावित जमीन वापर - गांवठाण विस्तार धोरण

अ.क्र.	गांव	क्षेत्र (हे.आर.)	लोकसंख्या २००१	लोकसंख्या २०२२	लोकसंख्या- वाढ	% वाढ	विकसीत क्षेत्र	समतुल्य त्रिज्या	अतिरिक्त आवश्यक क्षेत्र	एकूण विकसनासाठी आवश्यक क्षेत्र ७.५/ए.ए.	समतुल्य त्रिज्या	परिवक्षेत्र अंतर	नजीकचे ५० मी. चे पटीत अंतर	वनक्षेत्राचे सानिध्य
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५
१	भिलार	४३२.२१	२५२४	४६५०	२१२६	४९.२०	४०.९८	३६१	२८.३५	६९.३३	४७०	१०९	१५०	
२	मेटगुताड	१७३.९३	१६२०	३०३०	१४१०	५०.८८	२९.५१	३०६	१८.८०	४८.३१	३९२	८६	१००	
३	तळदेव	३८५.३३	१०२५	१५३०	५०५	३१.०९	२.२६	८५	६.७३	८.९९	१६९	८४	१००	
४	नाकिंदा	१६०.००	८९१	१६३०	७३९	४९.०८	७.५५	१५५	९.८५	१७.४०	२३५	८०	१००	
५	भेकवली	३९५.५५	७२७	१०८०	३५३	३०.३५	१.३९	६७	४.७१	६.१०	१३९	७३	१००	
६	माचुतर	२७१.७२	७३२	१०८०	३४८	३०.२६	१.७२	७४	४.६४	६.३६	१४२	६८	१००	
७	टेकवली	२८०.१२	३०६	५२०	२१४	४२.६२	०.३६	३४	२.८५	३.२१	१०१	६७	१००	
८	मालुसर	२६४.४७	३७९	५८०	२०१	३३.३९	०.६५	४५	२.६८	३.३३	१०३	५७	१००	
९	खेगार	४४७.४३	११६५	१८१०	६४५	३४.३५	१७.४४	२३६	८.६०	२६.०४	२८८	५२	१००	
१०	दांडेघर	२८५.३४	९६३	१४८०	५१७	३३.३३	११.५०	१९१	६.८९	१८.३९	२४२	५१	१००	
११	धारदेव	११६.९३	३२९	५१०	१८१	३४.४९	०.८७	५३	२.४१	३.२८	१०२	५०	५०	
१२	मोळेश्वर	१२१.६४	१८५	३२०	१३५	४३.३४	०.५०	४०	१.८०	२.३०	८६	४६	५०	
१३	गुरेघर	२०८.४३	५००	७३०	२३०	३०.०८	२.९४	९७	३.०७	६.०१	१३८	४२	५०	
१४	कासवड	३४३.६२	७१९	९८०	२६१	२४.२५	४.१९	११५	३.४८	७.६७	१५६	४१	५०	
१५	आंब्रळ	२४१.७३	६४४	८१०	१६६	१९.७१	१.६१	७२	२.२१	३.८२	११०	३९	५०	
१६	मांघर	१९५.०५	४२७	५६०	१३३	२२.०४	१.०३	५७	१.७७	२.८०	९४	३७	५०	
१७	दानवली	२०५.०५	५१९	६५०	१३१	१८.३३	१.३५	६६	१.७५	३.१०	९९	३४	५०	
१८	नावली	२१७.४०	१८६	२७०	८४	२८.३५	०.५०	४०	१.१२	१.६२	७२	३२	५०	
१९	पारुट	३५३.०१	२८९	४२०	१३१	२९.२०	१.५५	७०	१.७५	३.३०	१०२	३२	५०	
२०	अवकाळी	४७८.४०	४९९	७००	२०१	२६.७८	४.३३	११७	२.६८	७.०१	१४९	३२	५०	

अ.क्र.	गांव	क्षेत्र (हे.आर.)	लोकसंख्या २००१	लोकसंख्या २०२२	लोकसंख्या- वाढ	% वाढ	विकसीत क्षेत्र	समतुल्य त्रिज्या	अतिरिक्त आवश्यक क्षेत्र	एकूण विकसनासाठी आवश्यक क्षेत्र	समतुल्य त्रिज्या	परिघक्षेत्र अंतर	नजीकचे ५० मी. चे पटीत अंतर	वनक्षेत्राचे सानिध्य
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५
२१	दुधोशी	४५२.८२	२५७	४००	१४३	३४.८७	२.०८	८१	१.९१	३.९९	११३	३१	५०	
२२	उंबरी	२४३.८८	५९१	६८०	८९	१२.६३	०.७१	४८	१.१९	१.९०	७८	३०	५०	
२३	कुं भरोशी	४९५.४४	१०००	१२९०	२९०	२०.६१	११.२०	१८९	३.८७	१५.०७	२१९	३०	५०	
२४	घावरी	३४८.१०	६१५	७८०	१६५	१९.६०	३.७२	१०९	२.२०	५.९२	१३७	२८	५०	•
२५	पारसोड	२७१.३६	३३१	५००	१६९	३२.८४	४.४६	११९	२.२५	६.७१	१४६	२७	५०	
२६	राजापुरी	४०५.३१	१०५८	१२६०	२०२	१५.१८	७.१२	१५१	२.६९	९.८१	१७७	२६	५०	
२७	देवळी	६२२.४०	६०१	७८०	१७९	२०.६३	७.४५	१५४	२.३९	९.८४	१७७	२३	५०	
२८	विवर	२५५.७७	२९५	३६०	६५	१७.०३	०.९२	५४	०.८७	१.७९	७५	२१	५०	
२९	दुधगाव	४४५.२१	३४५	४४०	९५	१९.६५	२.२४	८४	१.२७	३.५१	१०६	२१	५०	
३०	कुमठे	७५७.११	५७०	६९०	१२०	१६.०२	३.९०	१११	१.६०	५.५०	१३२	२१	५०	
३१	पारपार	४८५.६२	१३१	२००	६९	३१.९५	१.४२	६७	०.९२	२.३४	८६	१९	५०	
३२	गोडवली	३०१.४३	८४४	९४०	९६	११.२२	२.८३	९५	१.२८	४.११	११४	१९	५०	•
३३	क्षेत्र म'श्वर	८८४.००	६५२	९८०	३२८	३१.९३	४२.०१	३६६	४.३७	४६.३८	३८४	१९	५०	•
३४	कासरूड	३०८.२९	२३६	२९०	५४	१७.३७	१.०५	५७	०.७२	१.७७	७५	१७	५०	
३५	वरे	७५६.७८	१७७	२४०	६३	२३.७९	१.५१	६९	०.८४	२.३५	८६	१७	५०	
३६	हरोशी	४९९.५२	३३६	४४०	१०४	२२.२७	४.५१	१२०	१.३९	५.९०	१३७	१७	५०	
३७	जावळी	५७०.८६	४२०	५००	८०	१४.९८	४.००	११३	१.०७	५.०७	१२७	१४	५०	
३८	तळोशी	९०.८८	३३०	३७०	४०	११.९६	१.२८	६४	०.५३	१.८१	७६	१२	५०	•
३९	पोटपार	७.९७	२००	२८०	८०	२५.५८	५.३५	१३०	१.०७	६.४२	१४३	१२	५०	
४०	तायघाट	१३२.६९	४१५	५००	८५	१६.२१	६.९६	१४९	१.०९	८.०५	१६०	११	५०	
४१	भुतेघर	३८१.३९	४६५	४७०	५	-१२.५७	०.०१	६	०.०७	०.०८	१६	१०	५०	
४२	मेटतळे	१७३.२३	२७५	३००	२५	९.२०	१.०७	५८	०.३३	१.४०	६७	८	५०	
४३	शिंदोळा	३८१.४०	२३३	३७०	१३७	३६.१०	३९.१६	३५३	१.८३	४०.९९	३६१	८	५०	
४४	आढाळ	१२७.२८	१७९	१९०	११	८.१७	०.३१	३१	०.१५	०.४६	३८	७	५०	

अ.क्र.	गांव	क्षेत्र (हे.आर.)	लोकसंख्या २००१	लोकसंख्या २०२२	लोकसंख्या- वाढ	% वाढ	विकसीत क्षेत्र	समतुल्य त्रिज्या	अतिरिक्त आवश्यक क्षेत्र	एकूण विकसनासाठी आवश्यक क्षेत्र	समतुल्य त्रिज्या	परिघक्षेत्र अंतर	नजीकचे ५० मी. चे पटीत अंतर	वनक्षेत्राचे सानिध्य
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५
४५	धनगरवाडी	४४.५४	४०५	४१०	५	०.००	०.०६	१४	०.०७	०.१३	२०	६	५०	
४६	एरंडोल	१२१.६४	२०८	२२०	१२	३.३५	०.५९	५३	०.१६	०.७५	४९	६	५०	●
४७	शिरवली	३६१.०९	२२०	२४०	२०	१०.६१	१.६४	७२	०.१७	१.९१	७८	६	५०	●
४८	गोरोशी	२१६.९२	१६६	१९०	२४	१३.१४	२.२०	८४	०.३२	२.५२	९०	६	५०	
४९	भोसे	३४५.२६	९३३	१०३०	९७	१०.७४	४७.८०	३९०	१.२९	४९.०९	३९५	५	५०	●
५०	कळमगांव	४०७.५४	३०४	३३०	२६	१०.३२	४.८२	१२४	०.३५	५.१७	१२८	४	५०	
५१	चतुरबेट	७८४.१९	३१५	३४०	२५	८.९९	४.८६	१२४	०.३३	५.१९	१२९	४	५०	
५२	प्रतापगड	१८५.३२	१६६	२००	३४	१४.५३	८.९४	१६९	०.४५	९.३९	१७३	४	५०	
५३	चिखली	१३३.१६	१९३	२००	७	५.८२	०.५३	४१	०.०९	०.३६	४५	३	५०	
५४	झांझवड	३७०.६२	२९१	३१०	१९	९.६४	४.२०	११६	०.२५	४.४५	११९	३	५०	
५५	बिरवाडी	११६४.६३	६०५	६२०	१५	३.५७	९.९५	१७८	०.२०	१०.१५	१८०	२	५०	
५६	घोणसपूर	२५३.६०	९८	१००	२	-१२.४९	०.६२	४४	०.०३	०.६५	४५	१	५०	
५७	हातलोट	१०३५.२५	२८३	२९०	७	-०.३१	६.२७	१४१	०.०९	६.३६	१४२	१	५०	
५८	बिरमणी	१४४३.३८	३३९	३५०	११	२.०७	९.६८	१७५	०.१५	९.८३	१७७	१	५०	
५९	पांगारी	१४६.७७	६१९	६३०	११	५.२६	२०.८४	२५८	०.१५	२०.९९	२५८	१	५०	
६०	बोंडारवाडी	३४६.३४	३५०	३५०	०	०.००	१.७१	७४	०.००	१.७१	७४	०	५०	
	एकूण	२२३३६.३५	३०६८०.००	४२४००.००	११७२०.००		४१२.२१	११८	१५६.२४	५६८.१९				

तक्ता क्र. ८

गावठाण विस्तार - परिघ क्षेत्र

अ. क्र.	वर्गीकरण	गावाची संख्या	गावाची नावे	विकसनासाठी प्रस्तावित परीघ क्षेत्र
१	१) दशवार्षिक वाढ ४०% पेक्षा अधिक असणारी गावे	५	मेटगुताड - भिलार - मोळेश्वर - नाकीदा - टेकवली	१५०
२	१) दशवार्षिक लोकसंख्या वाढ ३०- ते ४०% असलेली गावे २) पंढरपूर - वाई - पोलादपूर राज्यमार्ग क्र. ७२ वरील गावे	१७	दांडेघर - भोसे - हरोशी - गोडवली - कुंभरोशी - पांगारी - तायघाट - गुरेघर - अवकाळी - मेटतळे - भुतेघर - बोंडारवाडी - भेकवली - खेंगर - मालूसर - तळदेव - माचुतर	१२५
३	१) महाबळेश्वर - मेढा - सातारा राज्य मार्ग क्र. ७३ वरील गावे २) विद्यमान अथवा प्रक्षेपीत लोकसंख्या १००१ ते २००७ या गटातील गावे	८	धारदेव - दुधोशी - क्षेत्र महाबळेश्वर - शिंदोळा - पारपार - पारसोड - राजापुरी - कासवंड	१००
४	१) कुंभरोशी - कळमगांव - तापोळा - प्रजिमा क्र. २१ लगतची गावे २) महाबळेश्वर - तापोळा प्रजिमा क्र. २५ लगतची गावे	१०	शिरवली - गोरोशी - झांजवड - पारूट - कळमगांव - बिरमणी - चतुरबेट - बिरवडी - मांघर - देवळी	७५
५	इतर रस्ते	२०	जावली - कासरूड - घोणसपूर - हातलोट आंबळ - उंबरी - तळोशी - दानवली - धनगरवाडी - आढाळ - एरंडोल - विवर - घावरी - चिखडी - दुधगांव - कुमठे - प्रतापगड - पेटपार - जावली - दरे	५०

सदर परिघ क्षेत्र हे विद्यमान गावठाण हद्दीपासून मोजणेत यावे ज्या गावांना अधिकृत गावठाण घोषित नाही अशासाठी विद्यमान प्रमुख वस्ती/वाडी यांपासून ते मोजणेत यावे.

अरीलप्रमाणे प्रदेशातील ग्रामीण विभागात प्रत्येक गांवामध्ये त्या गावाचे गटाप्रमाणे अनुज्ञेय परिघ क्षेत्रातील वर्जित क्षेत्र वगळून उर्वरीत जमिनी निवासी विभागात समाविष्ट आहेत असे समजणेत येईल. निवासी विभागात तदनुषांगिक वापर अनुज्ञेय असतील. मात्र या परिघ क्षेत्रांतर्गत पर्यटकांसाठीचे रीसॉर्ट्स, रेस्टोरेण्ट्स, होटेल्स, क्लब हाउसेस, वगैरे न्यासी योजना अंगुष्ठेय होईल.

क) विद्यमान बांधकामे/विकसन :-

प्रदेशातील विद्यमान अधिकृत बिनशेती परवाने/बांधकाम परवाने असलेली सर्व बांधकामे प्रस्तावित जमीनवापर आराखड्यात त्यांचे लहान क्षेत्रामुळे निवासी विभागात निर्देशित केली नसली तरी निवासी विभागात आहेत असे समजणेत येईल. त्याच प्रमाणे पुर्वीचे मंजूर प्रादेशिक योजना अहवालातील परिशिष्ट 'फ' मध्ये नमुद केलेल्या जमीनी त्या प्रस्तावित जमीन वापर आराखड्यात निवासी विभागात निर्देशित केल्या नसल्या तरी निवासी विभागात आहेत असे समजणेत येईल. तसेच पुर्वीचे मंजूर प्रादेशिक योजनेत शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम २० अन्वये केलेल्या गौण फेरफारा अन्वये निवासी विभागात समाविष्ट केलेल्या जमीनी देखिल आताच्या प्रस्तावित जमीन वापर आराखड्यामध्ये निवासी विभागात समाविष्ट आहेत. असे समजणेत येईल.

ड) प्रस्तावित जमीनवापर आराखड्यावर निर्देशित करण्यात आलेला निवासी जमीन वापर :

महाबलेश्वर-पांचगणी प्रदेशाचा प्रस्तावित जमीन वापर आराखडा १:३१६८० (१ सें. मी. = ०.३१६८० कि.मी. एवढ्या लहान प्रमाणातील आहे. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ खालील महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन मंडळ नियम, १९६७ मधील नियम क्र. ६(३) अन्वये प्रादेशिक योजनेचे आराखडे १.२५०००० (१ सेमी = २.५ किमी) इतक्या लहान प्रमाणात करणे अनुज्ञेय आहे.) त्यामुळे लहान क्षेत्राचे विखुरलेल्या स्वरूपातील अस्तित्वातील वैध निवासी जमीनी व प्रस्तावित निवासी जमीनी या आराखड्यावर निर्देशित करणे शक्य नाही. तथापि विस्तृत प्रमाणात एकसंध असलेल्या वैध बिनशेती/निवासी/वाणिज्यक/औद्योगिक वापर (विद्यमान व प्रस्तावित) या आराखड्यावर निर्देशित करणेत आला आहे.

इ) ग्रामीण भाग वाणिज्यक वापर :-

महाराष्ट्र शासनाने 'अ' वर्ग नगर परिषदांसाठी तयार केलेल्या प्रमाणीकृत बांधकाम व विकसन नियमांना अनुसरून प्रदेशातील सर्वसाधारण वाणिज्यक वापर अनुज्ञेय राहतील. तथापि पर्यटकांसाठी व अन्य उपयोगासाठीचे रीसॉर्ट्स, लॉजेस, अतिथीगृह इत्यादींसाठी पुढे मुद्दा क्र. १०ब(२) मध्ये दिल्याप्रमाणे क्षेत्र निश्चित करण्यात आले आहे.

फ) ग्रामीण भाग औद्योगिक वापर :-

महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेश केंद्र शासनाचे पर्यावरण व वन विभागाने दि. १७.१.२००१ ची अधिसूचना क्र. एस ओ. ५२ (ई) अन्वये "प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदनशिल क्षेत्र" म्हणून घोषित केला असून या क्षेत्रात स्थानिक फुलोत्पादन व फलोत्पादन कृषि उत्पन्नावर आधारित कृषि माल प्रक्रिया उद्योग, प्रक्रिया केलेल्या तयार चामड्यापासून पादत्राणे तयार करणे यासारखे प्रदूषण न करणारे, धोकादायक नसलेले सेवा उद्योग केवळ अनुज्ञेय राहतील. तथापि या पुर्वीचे मंजूर केलेले व वैध परवाने असलेल्या उद्योगांना बाधा येणार नाही. अशी त्यात तरतूद केली आहे. सदर तरतूद या प्रदेशाचे ग्रामीण भागाकरीता लागू राहिल. प्रदेशाचे हवामान व इतर भौगोलिक बाबी लक्षात घेता स्ट्रॉबेरी व तत्सम फळांचे उत्पादन वाढविण्यासाठी ठोस पावले उचलल्यास त्यावर आधारित प्रक्रिया उद्योग उभे राहू शकतील व स्थानिक रोजगार वाढीस चालना मिळेल.

ग) नागरी भाग :-

नागरी भागात असलेल्या महाबळेश्वर व पांचगणी या नगरपरिषद क्षेत्राकरिता महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ खाली तयार करण्यात येत असलेल्या सविस्तर विकास योजना आराखड्यामध्ये प्रस्तावित जमीन वापर निर्देशित करणेत येईल त्या प्रमाणे लागू राहिल.

(१०) पर्यटकांचे विकेंद्रीकरणासाठी प्रस्ताव :-

महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेशामधील महाबळेश्वर व पांचगणी या नगर परिषद क्षेत्रात पर्यटकांची गर्दी वाढल्यामुळे या प्रदेशातील पर्यावरणाचे संतुलन बिघडू नये म्हणून हे पर्यटक प्रदेशामध्ये व प्रदेशाबाहेरील पर्यायी पर्यटन स्थळाकडे विकेंद्रीत करणे आवश्यक वाटते. त्यासाठी खालील प्रमाणे पर्याय सुचविणेत येत आहेत.

अ) महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेशामध्येच तथापि नगर परिषद क्षेत्राबाहेर विकेंद्रीकरण :

१. प्रदेशाचे ग्रामीण भागामध्ये नवीन पर्यटक निवास उभारणेसाठी सर्वसाधारण चटई क्षेत्र निर्देशांकाएवजी ०.२५ चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करावा. पर्यटक निवास (Tourism Unit) शासन निर्णय क्र. एम. टी. सी. -२००१/सी/आर/टुरीझम दि. १६.९.२००१ मध्ये नमूद केलेल्या व्याख्येनुसार असतील.

२. भाडेपट्याने दिलेल्या वारसा मूल्य असलेल्या निवासी इमारतींचे रुपांतर हेरिटेज रीसॉर्ट्स/ हॉटेलमध्ये करणेस अनुज्ञेय करण्यात यावे. व त्यातील व्हरांडा, पॅसेज, स्वच्छता गृह यासाठी अतिरिक्त ०.१० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करावा.

३. आदर्श असे प्रमाणीकृत पर्यटक सोयी सुविधा असलेले 'प्रकृती संवेदनाशिल ग्राम' (Eco-village) योग्य त्या ठिकाणी बसविणेत यावे. महाबळेश्वर-तापोळा रस्त्यावरील तापोळा या पर्यायी पर्यटन स्थळापासून नजीक असलेल्या तळदेव हे ठिकाण असे प्रकृती संवेदनाशील ग्राम उभारण्यास योग्य वाटते. अशा Eco-village मध्ये पर्यावरणानुकूल तसेच कमी घनतेचे वापर अनुज्ञेय करावेत व त्यात सौर उर्जेवरील पथदिवे, पर्यावरणाशी संबंधी संशोधन केंद्रे, नर्सरीज, ऑर्गॅनिक शेती, इंटरप्रिटेशन सेंटर्स, आर्ट्स अँड क्रॉफ्ट्स सेंटर, योगाभ्यास परिसर, इंधनविरहीत चुली, जॉंगींग ट्रॅक, बिल्ल हेरिटेज हॉटेल, निवास व्यवस्था. इ. सुविधा असाव्यात. साधारणतः १० हेक्टर इतक्या क्षेत्राचे ग्राम एम.टी.डी.सी. च्या माध्यमातून उभारले गेल्यास पर्यटक त्याकडे विकेंद्रीत होतील. एम.टी.डी.सी. ने तयार करावयाच्या पर्यटन बृहत आराखड्यात या Eco-village चा अंतर्भाव करण्याचे सुचविण्यात येते.

ब) प्रदेशाबाहेर विकेंद्रीकरण :-

(१) महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेशाबाहेर असलेली धोम धरण, कमलगड, मकरंदगड, गुढे पांचगणी, सज्जनगड, कास तलाव, ठोसेघर धबधबा या सारखी पर्यटन स्थळे आवश्यक सुलभ रस्ते पर्यटन सोयी सुविधा इत्यादि देवून विकसीत केल्यास महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेशावरील पर्यटकांचा ताण कमी होईल.

(२) नवीन महाबळेश्वर :

कोयना जलाशयालगत व महाबळेश्वरपासून सुमारे ५० कि.मी. अंतरावर चाळकेवाडी व पाटण या गावानजीक रस्ते विकास महामंडळाने ३७२०० हेक्टर क्षेत्रावर 'नवीन महाबळेश्वर योजना' तयार केली आहे.

सातारा तालुक्यातील ८ गावे, पाटण तालुक्यातील २९ गावे व जावळी तालुक्यातील १५ गावे या प्रकल्पात अंतर्भूत आहेत. महाबळेश्वर पांचगणी प्रादेशिक योजनेच्या हद्दीबाहेरील याचे स्थान आहे. महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ या प्रकल्पात नोडल एजन्सी म्हणून कार्य करणार असून विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नेमणूक करण्याचा प्रस्ताव शासनाकडे विचाराधीन आहे.

या परिसरात ऐतिहासिक स्मारके, किल्ले, धबधबे, जलाशय, धार्मिक स्थळे, कोयना अभयारण्य इ. पर्यटक आकर्षून घेणारी स्थळे आहेत. या परिसराचा विकास नवीन महाबळेश्वर कंपनी मार्फत करण्याचे नियोजित असून यात सार्वजनिक व खाजगी उद्योजकांचा सहभाग असणार आहे. पर्यटनासाठी लागणाऱ्या पायाभूत सुविधा, हॉटेल्स व रिसॉर्ट्स, खाजगी बंगले उभारणी योजना, वन्य जीवन सफरी, मनोरंजन पार्क, निसर्गोपचार केंद्र, साहसी खेळ, हौशी मासेमारी, जलक्रिडा, कृषी विकास, तरंगते उपहारगृह इ. बाबी यात समाविष्ट आहेत. नानेल, आंबेघर, औसटीवाडी, रामेल, वेळे, चाळकेवाडी, पिसारवाडी, कास या नोडसमध्ये विकास होणार असून अंदाजित रू. ६८७ कोटी इतकी गुंतवणूक अपेक्षित आहे.

सदर प्रकल्प महाबळेश्वर येथील पर्यावरणाचा ताण दूर करण्याच्या उद्देशाने आखला असला तरी तो महाबळेश्वरला पर्याय म्हणून होवू शकणार नाही. तर एक आणखी पर्यटन केंद्र म्हणून ते पुढे येईल. कारण महाबळेश्वर या गिरीस्थानची भौगोलिक स्थिती व या प्रस्तावित योजनेचे स्थान यात बराच फरक आहे.

(३) पर्यटक निवास सुविधा :

प्रदेशातील पर्यटकांचे विकेंद्रीकरणाचे दृष्टीने व त्यांचे संख्येवर नियंत्रण ठेवणेचे दृष्टीने पर्यटक निवासाचे क्षेत्र निश्चित करणेत आले आहे. त्याबाबतची मिमांसा थोडक्यात खालीलप्रमाणे आहे.

(अ) प्रादेशिक योजनेचे कालावधीतील संभाव्य पर्यटक संख्या :

सन २००१ चे जनगणनेनुसार प्रदेशातील नागरी (महाबळेश्वर पांचगणी शहरांची) लोकसंख्या २६०१६ असून सन २००२-२००३ मधील महाबळेश्वरला भेट देणाऱ्या पर्यटकांची वर्षभरातील एकूण संख्या ९७९८०० एवढी होती. म्हणजे दररोजची सरासरी पर्यटक संख्या २६८४ येते. हे प्रमाण नागरी लोकसंख्येचे १०.३१% आहे. सन २०२२ ची प्रक्षेपीत नागरी लोकसंख्या ३५४०० असून पर्यटक संख्या वाढीचा अंदाज अंकगणितीय वाढ, भौमितीक वाढ, वाढीतील वाढ, आलेख पध्दति व संपूर्ण देश, महाराष्ट्र राज्य, सातारा जिल्हा यांची एकूण व नागरी लोकसंख्या यांचेशी प्रमाण यांचा विचार करून सन २०२२ मधील दररोजची सरासरी पर्यटक संख्या नागरी लोकसंख्येचे (३५४००) १३% इतकी म्हणजे ४६०२ म्हणजेच वार्षिक १६७९७३० येईल असे गृहीत धरले आहे. पर्यटकांची सर्वाधिक संख्या सर्वसाधारणतः मे मध्ये असते. मे २००२ मधील शे. संख्या १४८८६७ इतकी होती. म्हणजे दररोजची सरासरी ४८०२ होती. हे प्रमाण नागरी लोकसंख्येचे सुमारे १८.४५% येते. सन २०२२

मध्ये देखील हे प्रमाण २०% धरल्यास मे मधील सर्वाधिक दैनिक सरासरी पर्यटकांची संख्या १५४०० चे २०% म्हणजे ७०८० येते.

सन २००२-०३ मधील एप्रिल - मे या सर्वाधिक पर्यटक येणाऱ्या मोसमाचा आढावा घेतला असता शनिवार - रविवार या दोन दिवसात मिळून सर्वाधिक १३१३७ पर्यटकांची नोंद आढळते म्हणजेच दररोजची सरासरी ६५१८ येते. हे प्रमाण नागरी लोकसंख्येचे (२६०१६) २५% येते. सन २०२२ मध्ये हे सर्वाधिक पर्यटकांची संख्या ३५४०० या नागरी लोकसंख्येचे २५% म्हणजे ८८५० राहिल.

(ब) पर्यटक निवासासाठी आवश्यक क्षेत्र :

महाराष्ट्र पर्यटन व विकास महामंडळाने दिलेल्या मार्गदर्शक तत्वानुसार ३० निवासी कक्षांचे रीसॉर्टसाठी १ हेक्टर क्षेत्र निश्चित केले आहे. एप्रिल अथवा मे या सुटीचे कालावधीत येथे येणाऱ्या पर्यटकांची सर्वाधिक संख्या मोजक्याच दिवसांसाठी असल्याने त्यांचा विचार न करता एप्रिल, मे अथवा ऑक्टोबर, नोव्हेंबर या सुटीचे महिन्यातील दररोजचे सरासरी पर्यटक संख्येचा विचार करणे योग्य होईल. सन २०२२ पर्यंत मे महिन्यातील सरासरी पर्यटक संख्या ७०८० इतकी निश्चित केली आहे. येथे येणारा पर्यटक सर्वसाधारणतः दोन दिवस रहात असल्याने एकावेळी ७०८० \times २ = १४१६० पर्यटकांसाठी निवासाची व्यवस्था असणे आवश्यक ठरते. पैकी सध्या विद्यमान रिसॉर्टस, लॉजेस, हॉटेल यामध्ये सुमारे ८२८५ पर्यटकांची व्यवस्था होवू शकते. म्हणजे सन २०२२ मध्ये ५८७५ पर्यटकांची निवास व्यवस्था नव्याने करावी लागेल. म्हणजेच प्रत्येक कक्षामध्ये २ पर्यटक या प्रमाणानुसार सुमारे २९३८ नवीन कक्षांची (खोल्या) गरज भासेल. दर हेक्टरी ३० खोल्या या प्रमाणानुसार या पर्यटकांसाठी सुमारे ९८ हेक्टर क्षेत्र आवश्यक राहिल.

(क) पर्यटकांचे विकेंद्रीकरण :

पर्यटकांचा महाबळेश्वर व पांचगणी या विद्यमान विकसित गावावरील ताण कमी करणेसाठी या गावात तसेच गावालगतचे जास्त विकसित गावात नवीन पर्यटक निवास सुविधा देणेऐवजी तुलनेने कमी विकसित गावामध्ये जास्त क्षेत्र पर्यटक निवासासाठी उपलब्ध करून देणे योग्य होईल. त्यादृष्टीने यापूर्वी प्रस्तावित गावठाण विस्तारासाठी तयार केलेल्या तक्त्यामधील गावांचे वर्गीकरणानुसार प्रत्येक गावामध्ये पर्यटक निवासासाठी अनुज्ञेय क्षेत्र पुढे तक्ता क्र. ९ मध्ये दिले आहे.

तक्ता क्र. ९

महाबळेश्वर पांचगणी प्रादेशिक योजना

अनुज्ञेय पर्यटक निवास क्षेत्र दर्शविणारा तक्ता

क्र.	वर्गीकरण	गावांची संख्या	गावांची नावे	प्रत्येक गावासाठी पर्यटक निवासासाठी एकूण अज्ञेय क्षेत्र (हे.)	एकूण पर्यटक निवास क्षेत्र	प्रति हेक्टरी ३० प्रमाणे खोल्यांची संख्या	प्रत्येक खोलीत २ प्रमाणे पर्यटकांची संख्या
१	वार्षिक लोकसंख्या वाढ ४०% पेक्षा अधिक असलेली गावे	५	मेटगुताड - भिलार - टेकवली - नाकीदा - मोळश्वर	-	-	-	-
२	वार्षिक लोकसंख्या वाढ ३० ते ४०% आणि / अथवा वाई म'श्वर, पोलादपूर या राज्य मार्ग क्र. ७२ वरील गावे	१७	भोसे - वरोशी - गोडवली - कुंभरोशी - पांगारी - तायघाट - गुरेघर - वाडेघर - अवकाळी - मेटतळे - भुतेघर - बांडारवाडी - भेकवली - खेगंर - माचुतर - मालुसर - तळदेव	१	१७	५१०	१०२०
३	लोकसंख्या १००१ ते २००० आणि / अथवा म'श्वर मेढा सातारा या राज्यमार्ग क्र ७३ वरील गावे	८	धारदेव - दुधोशी - क्षेत्र महाबळेश्वर - पारपार - पारसोड - शिंदोळा - राजापुत्री - कासवड	१.५	१२	३६०	७२०
४	कुंभरोशी - कळमगाव - तापोळा प्र.जि.मा. २१ व म'श्वर - तापोळा प्र.जि.मा. क्र. २५ वरील गावे	१०	शिवरली - गोरुशी - झाजवड - पारूट - कळमगाव - बिरमणी - चतुरबेट - बीरवाडी - मांघर - देवळी	२.०	२०	६००	१२००
५	इतर गावे	२०	नावली - कासरूड - घोणसपुर - हातलोट - अंबाळ उंबरी - तळोशी - वानवली - धनगरवाडी - आढाळ - एरंडोल - विवर - घावरी - चिखली - दुधगांव - कुमठे - प्रतापगड - पेटपार - जावली - दरे	२.५	५०	१५००	३०००
	एकूण	६०		७	९९	२९७०	५९४०

● सदर एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र प्रथम येणाऱ्यास प्रथम प्राधान्य या तत्वावर संबंधीत शिबारात परंतु गावठाण विस्तार क्षेत्राव्यतिरिक्त भागात वितरीत होईल. मात्र परवानगी दिलेल्या रिपोर्ट्स क्षेत्राचे नंतर विभाजन अनुज्ञेय होणार नाही.

या तक्त्यानुसार महाबळेश्वर पांचगणी या नगरपरिषदा व मेटगुताड, भिलार, टेकवली, नाकीदा, मोळश्वर या ४०% पेक्षा अधिक दशवार्षिक लोकसंख्या वाढ असलेल्या गावामध्ये नव्याने पर्यटक निवासाचे बांधकाम अनुज्ञेय नाही. तर सर्वात कमी विकसीत व महाबळेश्वर - पांचगणी या प्रमुख गावांपासून दूर अंतरावर असलेल्या नावली, कासरूड सारख्या प्रत्येक गावात २.५ हेक्टर क्षेत्र पर्यटक निवासासाठी उपलब्ध केले आहे. दरहेक्टर ३० प्रमाणे व प्रत्येक खोलीत २ पर्यटकांची सोय गृहीत धरली आहे. ग्रामीण भागातील एकूण ६० गावात याप्रमाणे ९९ हेक्टर क्षेत्रात ५९४० पर्यटकांची सोय होवू शकते.

(ड) सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना :

- (१) पर्यटक निवास सुविधामध्ये सर्व प्रकारचे रीसॉर्ट्स, लॉजेस, निवासी व्यवस्था असलेली हॉटेल्स, डॉर्मीटरीज व एम.टी.डी.सी. ने अनुज्ञेय केल्याप्रमाणे अन्य निवास व्यवस्था उदा. बेड व ब्रेकफास्ट सारख्या सुविधा इत्यादी सर्व पर्यटक निवास समाविष्ट असतील.
- (२) प्रथम येणारास प्रथम प्राधान्य या तत्वावर विकसनास परवानगी अनुज्ञेय राहिल.
- (३) एखाद्या भागासाठी विकसन अनुज्ञेय केल्यानंतर त्याचे उपविभाजन Sub Division अनुज्ञेय होणार नाही.
- (४) सदरचे विकसन संबंधित गावशिवारात परंतु गावठाण व गावठाण विस्ताराचे क्षेत्रा व्यतिरिक्त भागात अनुज्ञेय होईल.
- (५) विकसनासाठी आवश्यक इतर बाबी जसे रस्ता, पाणीसुविधा इ. ची खातरजमा केली जाईल.
- (६) २०° पेक्षा जास्त उताराचे क्षेत्र वनक्षेत्र व प्रादेशिक योजनेत विशिष्ट वापरासाठी निर्देशित केलेल्या जमीनी या व अशा वर्जित क्षेत्रात असे विकसन अनुज्ञेय नाही.
- (७) जिल्हाधिकारी, सातारा हे प्रत्येक गावातील एकूण विकसित पर्यटक निवास क्षेत्र अनुज्ञेय क्षेत्रापेक्षा अधिक होणार नाही याबाबत दक्षता घेतील.
- (८) प्रत्येक गावातील अनुज्ञेय पर्यटक निवास क्षेत्र हेही प्रादेशिक योजना प्रसिध्द झालेचे दिनांकानंतर होणाऱ्या विकसनासाठी निश्चित करणेत आले आहे.
- (९) विकसनाखालील क्षेत्र कितीही असले तरी सर्व प्रकरणांमध्ये एम.टी.डी.सी. ने दिलेली मार्गदर्शक तत्वे, अनुज्ञेय वापर बंधनकारक राहतील.

(११) महाबळेश्वर व पांचगणी या नगर परिषदांसाठी विकास योजना तयार करणेचे अनुषंगाने शिफारशी :-

जमीनवापर समितीच्या विविध बैठकांमध्ये सभासदांनी व्यक्त केलेल्या मतानुसार जमीनवापर समिती महाबळेश्वर/पांचगणी नगर परिषदांचे सुधारित विकासयोजना प्रस्तावांचे अनुषंगाने खालील प्रमाणे शिफारशी करित आहे.

नगर परिषद हद्दीतील

अ) वनविभागाचे मालकीचे जमीनीवर वृक्ष नसल्यास अशा क्षेत्राचे २ पट क्षेत्राइतकी अन्य जमीन वन विभागास देणेचे अटीवर संबंधीत जमीन सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आरक्षित करता येईल.

ब) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकिय जमीनींची उपविभागणी अनुज्ञेय नसल्याने त्यावर आरक्षणे ठेवू नयेत. कोणती व्यक्तीच्या ताब्यात नसलेली शासकिय जमीन उपलब्ध असेल तर ती सार्वजनीक प्रयोजनासाठी आरक्षित करता येईल.

क) महाबळेश्वर येथिल रब्बिजामाता व मुन्वर या अनधीकृत गृहनिर्माण सोसायट्या बऱ्याच कालावधीपासून अस्तित्वात असल्याने या वसाहतींनी व्यापलेले क्षेत्र सुधारित विकास आराखड्यात निवासी विभागात समाविष्ट करावे.

ड) शासनाने या पुर्वी मंजूर केलेली प्रादेशिक योजना तयार करणेपुर्वी म्हणजे दि. २९.४.१९८३ पुर्वीची अनधिकृत बांधकामे बांधकाम व विकसन नियमानुसार नियमित करता येत असल्यास ती नियमित करावीत.

ई) महाबळेश्वर येथिल रांजणवाडी व गादळवाडी व अशाच तऱ्हेच्या गावठाणचे तुलनेत कमी दाट लोकसंख्येच्या वसाहतीसाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ०.५० इतका अनुज्ञेय करावा. तसेच मजल्यांची संख्या जास्तीतजास्त दोन असावी. [G+1]

फ) 'हेरीटेज इमारत व परिसर' म्हणून घोषित झालेल्या क्षेत्रात सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आरक्षण करणेसाठी अतिरिक्त क्षेत्र उपलब्ध असल्यास संदर्भात हेरीटेज वास्तुशी विसंगत नसलेले व लगेच विक्री करता येतील अशीच आरक्षणे ठेवणे योग्य होईल.

ग) विकास योजनेत बांधकाम व विकसन नियंत्रण नियमानुसार अनुज्ञेयतेचे मर्यादित व वृक्ष लागवड नसलेली खुली जागा उपलब्ध असल्यास मनोरंजन केंद्र, गो कार्टींग, स्विमींग पुल इत्यादी वापरासाठी आरक्षणे प्रस्ताविता येतील.

(१२) जमीन वापर समिती असहमत असलेल्या पर्यावरण व पर्यटन समितीच्या शिफारशी व त्या बाबतची कारणी मिमांसा.

अ) पर्यावरण समितीने जंगलव्याप्त क्षेत्र १३६.९६ चौ. कि. मी. असल्याचे नमूद केले आहे. तथापी जमीन वापर समितीने महसुल विभागाकडील अभिलेखानुसार असलेले १४९.१३८८ चौ. कि. मी. क्षेत्र पडताळणीचे काम महसुल विभाग करीत असून तूर्त ते क्षेत्र ग्राह्य धरण्यास हरकत नाही.

ब) अस्तित्वातील रस्ते रुंद करण्यास व नवे रस्ते तयार करण्यास पर्यावरण समितीने मनाई केली आहे. तथापि प्रस्तावित विकसनामध्ये आवश्यक तेथे (उदा. नवीन रेखांकन) नवे रस्ते करणेस व अस्तित्वातील रस्त्यांना असलेली घातकी वळणे (ब्लॉईड कॉर्नर) काढून टाकणेसाठी (उदा. महाबळेश्वर नगर परिषद हद्दीतील कांही रस्ते) जमीन वापर समितीने मान्यता दिली.

क) हा प्रदेश प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदनशिल क्षेत्र म्हणून जाहीर होणेपूर्वी म्हणजे दिनांक १७.१.२००१ पूर्वी या प्रदेशात येणाऱ्या वाहनांच्या ७५% वाहनांचे प्रदेशात येणे अनुज्ञेय करावे अशी पर्यावरण समितीची सुचना आहे. तथापि अशा प्रकारे वाहनांचे संख्यावार नियंत्रण घालणे अशक्य असल्याचे मत आहे. त्याऐवजी प्रदेशात विशेषतः महाबळेश्वर पांचगणी येथे प्रेक्षणीय स्थळांपाशी मर्यादित वाहनांसाठी वाहनतळ ठेवून तेथे उच्च शुल्क व त्यापासून दूर अंतरावर कमी शुल्क घेणारे वाहनतळ व अन्यत्र निःशुल्क वाहनतळ प्रस्ताविणेत यावेत असे जमीन वापर समिती सुचवित आहे.

ड) प्रदेशाची पर्यटकधारणाक्षमता ओलांडल्याचे पर्यावरण समितीने म्हटले असून सध्याच्या पर्यटकांपेक्षा अधिक पर्यटक येथे येवू नयेत अशी शिफारस केली आहे. तथापी पर्यटकांच्या संख्येवर असे नियंत्रण ठेवणे अशक्य असल्याने पर्यटकांचे निवासाचे प्रदेशात व प्रदेशाबाहेर विकेंद्रीकरण करावे असे जमीन वापर समितीचे मत आहे.

इ) प्रदेशामध्ये ६ खोल्यांपेक्षा अधिक क्षमतेची लॉजेस हॉटेल/मॉटेल्स अनुज्ञेय करू नयेत असे पर्यावरण समितीने म्हटले आहे. तथापी एकदा बांधकाम व विकसन नियमात बांधकामासाठी ठराविक असे चटई क्षेत्र अनुज्ञेय केल्यावर खोल्यांचे संख्येवर असे निर्बंध घालणे आवश्यक नाही.

फ) प्रस्तावित निवासी विभागातील ५% भूखंडच हॉटेल/मॉटेल सारख्या वाणिज्य कारणासाठी वापरणे अनुज्ञेय करावे असे पर्यावरण समितीने सुचविले आहे. तथापि भूखंडाच्या प्रमाणावार बंधन घालणेऐवजी प्रत्येक गावामध्ये अगर गावांच्या गटामध्ये वाणिज्य कारणासाठी ठराविक क्षेत्र (Acrage) निश्चित करावे व प्रथम विकास कारणास्तव प्रथम प्राधान्य तत्वार तेवढे क्षेत्र विकसित करण्यासाठी अनुज्ञेय करावे असे जमीन वापर समितीचे मत आहे.

ग) गावठाण वाढीचे प्रस्ताव सनियंत्रण समितीचे पूर्व संमतीने मंजूर करावेत असे पर्यावरण समितीने म्हटले आहे. तथापि हा अधिकार शासनाचा विशेषतः महसूल विभागाचा असल्याने सनियंत्रण समितीच्या मंजूरीची अट जमीन वापर समितीस मान्य नाही.

ह) प्रदेशामध्ये एअर स्ट्रीप, हेलीपॅड, रोप-वे व तत्सम बाबी अनुज्ञेय करू नयेत असे पर्यावरण समितीने म्हटले आहे. तथापि पर्यावरणास धोका नसणारे व अन्यत्र अनुज्ञेय असणारे वापर तसेच खुल्या स्वरूपाचे विकसन अनुज्ञेय करण्यास हरकत नसावी असे जमीन वापर समितीचे मत आहे.

च) महाराष्ट्र शासनाने वेळोवेळी विविध गिरीस्थान क्षेत्रांसाठी लागू केलेले विशेष नियम महाबळेश्वर-पांचगणी प्रदेशासाठी लागू करू नयेत, तसेच केंद्र शासनाचे पर्यावरण व वन मंत्रालय व उच्च स्तरीय सनियंत्रण समित्यांच्या परवानगीशिवाय शासनाने प्रादेशिक योजना प्रस्तावात फेरफार करू नयेत अशी सूचना पर्यावरण समितीने केली आहे. तथापि ही सूचना महाराष्ट्र शासनाने केलेली महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ व तत्सम अधिनियम व शासनाचे अधिकार यांचा अधिक्षेप करणारी असल्याने ही शिफारस स्विकारता येत नाही.

छ) बफर झोन :- महाबळेश्वर - पांचगणी प्रदेश हा पश्चिम घाटातील सह्याद्री पर्वताच्या माथ्यावरील भागापैकी एक आहे. या सर्वच पश्चिम घाटाचे स्वरूप प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदनशिल आहे. त्यामुळे वैधानिक दृष्ट्या जरी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार केवळ संपूर्ण महाबळेश्वर तालुका व जावली तालुक्यातील बोंडारवाडी, धनगरवाडी, भुतेघर, उंबरी व तळोशी ही पांच गावे असे क्षेत्र महाबळेश्वर पांचगणी प्रदेश म्हणून घोषित करण्यात आले असले तरी या क्षेत्राबाहेरचा बराचसा प्रदेश प्रादेशिक दृष्ट्या संवेदनशीलच आहे. त्यामुळे या क्षेत्रात सदरचे प्रादेशिक योजना क्षेत्रापेक्षा एकदम वेगळ्या प्रकारचे बांधकाम व विकसन (जसे उंच इमारती, वेगळ्या प्रकारचे स्थापत्य) होणे योग्य होणार नाही. म्हणून महाराष्ट्र

प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील कलम ३ (१) अन्वये घोषित केलेल्या महाबळेश्वर - पांचगणी प्रदेशाचे हद्दीबाहेरील लगतचे सभोवतालचे क्षेत्र बफर झोन म्हणून ठेवावा असे पर्यटन समितीने म्हटले आहे हा मुद्दा मान्य करण्यात आला. त्यासाठी प्रदेशाभोवती ५ कि.मी. अंतरापर्यंतचे क्षेत्र "बफर झोन" म्हणून संबोधण्यात यावे. व या क्षेत्रासाठी महाबळेश्वर - पांचगणी क्षेत्रातील बांधकाम व विकसन नियमापेक्षा काहीसे शिथिल तथापि सर्वसाधारण बांधकाम व विकसन नियमापेक्षा अधिक कडक असे बांधकाम व विकसन नियम असावेत. अशी जमिन वापर समितीची शिफारस आहे. या बफर झोनमधील अनुज्ञेय चटई क्षेत्र (प्रदेशातील ०.१५ पेक्षा जास्त पण विद्यमान अनुज्ञेय १ पेक्षा कमी) म्हणजे ०.५ इतके असावे असे जमीन वापर समितीचे मत आहे.

(१३) बांधकाम व विकसन नियंत्रण नियम :-

हा प्रदेश प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदनशिल असल्याने या प्रदेशाकरिता राज्यातील अन्य प्रदेशापेक्षा वेगळे बांधकाम व विकसन नियंत्रण नियम करणे आवश्यक होते. येथिल नैसर्गिक परिस्थिती, लोकजीवन, या या प्रदेशाचे पुर्वीचे मंजूर प्रादेशिक योजनेतील बांधकाम व विकसन नियंत्रण नियम यांचा विचार करून या प्रदेशातील महाबळेश्वर व पांचगणी नगर परिषदांचे नागरी क्षेत्र व उर्वरीत ग्रामीण क्षेत्र या करिता वेगवेगळे बांधकाम व विकसन नियंत्रण नियम तयार करणे आवश्यक आहे. त्या प्रमाणे जमीन वापर समितीमध्ये व वेळोवेळी झालेल्या चर्चेचे अनुषंगाने तयार केलेले बांधकाम व विकसन नियंत्रण नियम परिशिष्ट क्र. १ मध्ये नमुद केले आहे. तसेच प्रदेशातील मानव निर्मित व नैसर्गिक वारसा मूल्य असलेल्या इमारती व परिसर यांची सूची व त्या साठीचे बांधकाम व विकसन नियम महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम २० अन्वये गौण फेरफार करून या प्रदेशाकरिता अंमलात असलेल्या पूर्वीच्या मंजूर प्रादेशिक योजनेत कार्यवाही सुरु केली आहे. सदरची सूची व बांधकाम व विकसन नियम या प्रादेशिक योजनेसाठी देखिल लागू असावे. *उपरोक्त मानव निर्मित व नैसर्गिक वारसा मूल्य असलेल्या इमारतींची सुची व त्यासाठीचे बांधकाम व विकसन नियम अहवालाचे शेवटी परिशिष्ट २ मध्ये नमुद केले आहेत.

१४) जमीन वापर समितीच्या अन्य शिफारशी :-

अ) प्रदेशातील आढाळ, भेकवली, गुरेघर, मोळेश्वर, नाकींदा, नावली, पांगारी, शिंदोळा, टेकवली, विवर, धनगरवाडी व भुतेघर या १२ गावांना महसुली गांवठाण नाही. महसुल

* तथापि हा प्रदेश प्राकृतिक दृष्ट्या संवेदनशिल असल्याने सदर नियमातील हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) खातची तरतुद लागू नसावी असे वाटते.

विभागातर्फे या पैकी काही गावांना गावातील अस्तित्वातील वसाहती विचारात घेवून गांवठाण घोषित करण्याची कार्यवाही चालू आहे. वरील सर्व गावांना गांवठाण घोषित करणेत यावे. व त्या प्रमाणे तसे गांवठाण क्षेत्र गावाचे ग्राम नकाशावर निर्देशित करणेची कार्यवाही महसूल विभागाने प्राधान्याने करावी.

ब) नागरी क्षेत्रात नगरपरिषदांना आढळलेली व ग्रामीण विभागात महसूल विभागात आढळलेली विनापरवाना बांधकामे बांधकाम व विकसन नियंत्रण नियमानुसार नियमित करता येत असल्यास ती आवश्यक ते दंडात्मक शुल्क संबंधीतांकडून वसूल करून नियमित करावीत. सदरची कार्यवाही ही प्रादेशिक योजना मंजूर झाल्यापासून दोन वर्षांचे आत पूर्ण करावी. अशा नियमित केलेल्या विकसना बाबतची माहिती उच्च स्तरीय संनियंत्रण समिती आणि मा. उच्च न्यायालय मुंबई यांचे आदेशानुसार नियुक्त केलेल्या संनियंत्रण समितीस देणेत यावी. उर्वरीत नियमित करता न येणाऱ्या बांधकाम व विकरसनाचे बाबतीत ते पाडून टाकणे व अन्य योग्य ती कारवाई करणेचे काम ही प्रादेशिक योजना मंजूर झाले पासून दोन वर्षांचे आत पूर्ण करणेत यावे.

क) जाहीरात फलकाबाबत नगर विकास विभागाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये दि. २२.७.१९९८ चे परिपत्रक क्र. ४३९४/१५०४/सी आर २८७/९४/ युडी ११ अन्वये दिलेल्या सुचनांचे पालन करणेत यावे.

ड) प्रदेशातील ग्रामीण क्षेत्रातील बांधकाम व विकसन प्रस्तावांना परवाने देण्यासाठी जिल्हाधिकारी कार्यालयात स्वतंत्र कक्ष निर्माण करणेत यावा.

इ) पूर्वी ज्या जमिनींसाठी झोन बदल शासन स्तरावर विचारार्थ होता व धोरणात्मकरित्या मान्य झाला होता, परंतु तांत्रिकदृष्ट्या राजपत्रात अंतिम अधिसूचना प्रसिध्द झाली नाही अशा जमिनी रहिवाशी विभागात समाविष्ट कराव्यात.

निर्मात्रक,
जमीन वापर समिती
तथा
उपसंचालक, नगररचना,
महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना,
सातारा.

अध्यक्ष
जमीन वापर समिती
तथा
जिल्हाधिकारी, सातारा

1

APPENDIX - I

BUILDING BYE LAWS AND DEVELOPMENT CONTROL RULES FOR
MAHABALESHWAR PANCHAGANI REGIONAL PLAN

(A) DEFINITIONS:

- 1) **Absolute height of structure** : The distance measured from average ground level of the structure to the apex point of sloping roof.
- 2) **Average Ground level** : Level of center of four corners of land below the plinth of the structure.
- 3) **Basement** : The lower storey of building below or partly below ground level.
- 4) **Farm House** : Permissible type and use of Farm House/Farm building are those as prescribed under the existing provisions of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966.
- 5) **Resort** : The structure as defined in the regulations of the Maharashtra Tourism Development Corporation.
- 6) **Floor** : The lower surface in a storey on which one normally walks in a building.
- 7) **F.A.R. (Floor Area Ratio)** : Total covered area on all floor/plot area. It is synonymous term to F.S.I.
- 8) **Ground Floor** : The Floor immediately above the plinth.

- 8) **Height of Floor** : The distance between the lowest & highest points across all levels of any joint co-joint, combined, linked, unbroken, united or continuous structure(s).
- 9) **Mezzanine Floor** : An intermediate floor, between two floor, above ground level, accessible only from the lower floor, the lower floor being the ground floor only. The area of the mezzanine floor shall not exceed one third of the carpet area of the room in which it is situated and shall be included in F.A.R. calculations.
- 10) **Outhouse** : An outhouse is an auxiliary accommodation such^{as} garage, servants quarters, stable store room, privy etc. appurtenant to the main building but detached there from required for the bonafide use and enjoyment of the occupants of the main building and their domestic servants and which shall not be let out. An out house shall be a Ground Floor structure only with absolute height not exceeding 5 M. The ground cover and the outhouse shall be included in the F.A.R. calculations.
- 11) **Plinth** : The portion of a structure between the surface of the surrounding ground and the surface of the floor, immediately above the ground.
- 12) **Plinth Area** : The built up covered area measured at the floor level of any storey.
- 13) **Storey** : The portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it, or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it.
- 14) **Repairs to a building** : Includes only minor repairs comprising of repair/replacement of damaged/fallen wall and structural element without

any addition to the existing F.A.R. or to the number of floors or any structural change and is or and to the existing authorized plinth only.

(B) **REGULATIONS FOR THE AREA WITHIN MUNICIPAL LIMITS.**

Development within the municipal limits of the Mahabaleshwar and Panchagani shall be governed by the building bye laws and Development control Rules of the Development plans under preparation under Maharashtra Regional & Town Planning Act 1966.

In case of conflict between the Building bye laws and Development Control Rules of the development plan Mahabaleshwar/Panchgani Municipal Council and that of Regional plan, the Building bye laws & Development Control Rules (DCR) of the Regional Plan shall prevail.

(C) **REGULATIONS FOR AREA OUTSIDE MUNICIPAL LIMIT**

(I) **USERS PERMITTED IN FOREST AREA:**

The land in forest Area mean land in Existing Forest Area notified under Forest Act, No. construction or N.A. permission shall be granted in this Area. Except for the bonafide use of the Forest Department or any other Department for such a public purpose without affecting the Ecosystem of the area with prior permission of the Forest Department

(II) **USERS PERMITTED IN GREEN ZONE :**

(a) **EXTENSION OF GAOTHANS**

Extension of gaothan schemes prepared by the Revenue Department after ascertaining the bonafide need and requirement of local villagers and after following the required procedure under Maharashtra Land Revenue

Code are allowed and Building bye laws⁸ Development control Rules for Residential area shall be applicable to these extended gothans.

(b) FARM HOUSE/FARM BUILDING :

A Farm House/Farm Building may be permitted only for bonafid use of the holder / owner as per Revenue Department record of any cultivatable land, held exclusively for the purpose of agriculture for the last three years on plots where the area under active cultivation is a minimum of 0.80 ha. Subject to following conditions.

- (1) The maximum number of structures shall not exceed 2 per farm.
- (2) The maximum permissible ground cover of all structures shall not exceeds 160 Sq.m.
- (3) The structures shall be ground floor structures only & shall have sloping Roof.
- (4) The absolute height shall not exceed 5 M.
- (5) The structure shall have minimum plinth height of 0.45 M. above ground level.
- (6) Open area around a Farm House/Farm Building shall be 6 M from the Roadside⁸ 3 Meter from other sides⁸ rear of a farm/plot.
- (7) No structure for agriculture or allied purpose shall form part of a farm house/farm building used for residential purpose.
- (8) If the land is not under cultivation, the permission shall be given provide a minimum of 600 tress of a minimum 1 M

height per 0.8 ha of plot area shall be found to exist for at least one year. Prior to application for construction as certified by Revenue Dept.

- (9) Existing farmers ~~owning~~ the piece of land prior to 29-4-1983 (The date of establishment of the Region in the previous Regions Plan) may be allowed to construct a dwelling unit of total area not more than 50 sq.m. -

- even though his total land holding is less than 0.8 ha. Such a dwelling unit shall not ^{be} permitted or allowed to be transferred for 20 years after the completion of its construction and issue of occupation Certificate, except by succession or will. The building byelaws of Development Control Rules at Sr. No. 1 to 8 referred to above shall be applicable for these dwelling units also.

(c) OTHER USERS:

Construction of structures for the following users may be permitted by the Collector with a F.A.R. not exceeding 0.125, with ground floor structure only and absolute height not exceeding 5 M.

- (i) Large scale agriculture activities such as horticulture, floriculture, dairy and poultry.
- (ii) Agriculture allied small scale activities, for storage of locally produced agricultural products.
- (iii) Public amenities and services provided by Government and Semi Govt. organisations as per the designs approved by the

competent Authorities such as Primary Health Center, Primary School etc. In case of the design are not available, approval of Assistant Director of Town Planning, Satara should be obtained by the competent authority.

(iv) Govt. approved ^{Educational} Institutes on plots having area of more than 1.2 ha for their ^{Educational} purpose only alongwith required bonafide hostel and residential accommodation for all students and staff. Provided that 2/3 area of land shall be earmarked for play ^{ground}

(v) Structures Under (i) and (ii) above shall not be a typical residential structure but shall be a shed type structure with the width: Length ratio of 1:2. R.C.C. slab may ^{be} permitted after obtaining special and specific permission from the collector only for agro-based industries sensitive to humidity. No portion of such structure shall be used as a residence or a farm house. Such structure shall be separate ^{by a way} from any structure used as residence or a farm house.

(III) **BUILDING BYE LAWS AND DEVELOPMENT CONTROL RULES FOR RESIDENTIAL ZONE**

Residential Zone : Following Area shall be treated as a Residential Zone.

- (i) Land under and apartment to existing Authorised building and valid N.A permission and Building Permission form competent Authority.
- (ii) Land included in statement 'F' of previous sanctioned Regional Plan Report.

- 7
- (iii) Lands included in Residential Zone by way of modification while sanctioning the previous R.P. or modification u/s 20 of M.R.T.P. Act 1966 sanctioned by Govt.
 - (iv) Lands shown in proposed land use plan prepared under this regional plan.
 - (v) Lands included in prescribed peripheral area of existing gaothans or settlement existing as in census year 2001 described in proposed development policy excluding those from forest land and having steep slope more than 20°

➤ **BUILDING BYE LAWS AND DEVELOPMENT CONTROL RULES FOR AREA OUTSIDE GAOTHAN AND CONGESTED AREAS.**

(I) **RULES FOR SUBDIVISION OF LAND.**

- (1) Minimum area of plot shall be 500 Sq.m. however this condition shall not be applied to those sanctioned prior to publication of this Regional Plan.
- (2) Organised open space of 10% land under layout shall be provided as far as at center of land.
- (3) There shall be only one dwelling unit in a plot of 500 Sq.m.. However proportionate additional dwelling units are allowed where plot area is more than 500 Sq.m. However, there shall be used by local residents only.
- (4) A small outhouse in the form of servants quarter, garage may be permitted with plinth area not exceeding 25 Sq.m.

- (5) Marginal distances, permissible FAR, No. of stores height of building shall be as given in table below
- (6) Minimum plot area for bonafied use as an extension to existing Gaothans shall be 100 sqm..

Sr. No	Plot Area sq.m.	Road side Sate back M	Rear Margin M	Other side Margin M	No of stories	Max. absolute height	Max. F.A. R.	Max. Ground Coverage
1	1500 sq.m or more	4.5	3.0	3.0	2	9m	0.125	1/8 to plot area
2	1000 sq.m to 1499 sq.m	4.5	3.0	2.25	2	9m	0.25	1/8 of plot area
3	500 sq.m. to 999 sq.m..	3.0	2.25	2.25	2	9m	0.25	1/8 of plot area
4	300 sq.m. 499 sq.m..	3.0	2.25	2.25	2	9m	0.25	1/6 of plot area
5	Less than 300 sq.m..	2.25	1.5	1.5	2	9m	0.25	1/4 of plot area

Note :- For plots fronting on classified Roads, the regulations framed by P.W.D. or competent Authority shall be applied for building line and control line.

(7) Width of road shall be as given below :

Length (m)	Width (m)
1) upto 75	6.0 m
2) above 75 m	9.0 m
3) above 150 m	12.0 m
4) above 300 m	15.0 m

(8) For group housing scheme, minimum built up area shall be based on net plot area and net plot area shall be equal to $\frac{3}{4}$ of total plot area.

(9) Organized open space of 10% plot area shall be kept permanently open in Group housing scheme also.

(10) Permanently open or covered Varandah with no walls on at least two sides up to $\frac{1}{4}$ of the ground cover of main structure may be excluded from F.A.R. and ground coverage calculations.

(11) The absolute height from average ground level of any structure shall not exceed 9 M.

(12) The structure shall not exceed ground plus one upper floor and shall have a sloping roof.

(13) Provision regarding lands partly affected by slope more than 20°

In case of the plots having part of land with more than 20° slope and remaining part with less than or equal to 20° slope, regular

allowable F.A.R. shall be granted over a portion of land having slope less than or equal to 20° slope. (hereinafter referred to as "unaffected land") In addition, regular allowable F.A.R. of portion of land falling in Residential zone having slope more than 20° may be granted over unaffected land subject to condition that Total F.A.R. on unaffected land shall not be more than 1.5 times of regular allowable F.A.R. on unaffected land provided that such development shall not exceed in height than that is permissible and shall be in conformity with building byelaws.

Sample Case :

Total land area :- 1 Hector

Land having slope less than or = 20° :- 0.60 ha. (unaffected land)

Land having slope more than 20° :- 0.40 ha. (affected land)

F.A.R. permissible :- 15%

Floor Area allowable over an unaffected land

(A) $0.6 \times 0.15 = 0.09$ ha. (Regular F.A.R.)

(B) $0.4 \times 0.15 = 0.06$ ha. (That of affected land)

(C) Total = (A) + (B) = **0.15 ha.**

(D) Maximum permissible F.A.R. = $1.5 \times 0.6 \times 0.15 =$ **0.135**

F.A.R. allowable = Minimum of (C) and (D)

i.e. 0.135 ha. i.e. 1350 sq.m.

- (14) Provision regarding lands with part of Survey No. hissa partly in fringe area residential zone.

In case of lands with part of survey no. or hissa no. more than 50% of the ownership falling in fringe area residential zone, full

hissas) or full hissa no. (where the survey nos are divided in hissas) shall be treated as in Residential zone for all the purposes of building bye laws.

(II) REQUIREMENT FOR PART OF BUILDINGS

The requirement for part of the building shall be governed as per standardized building byelaws and Dev. control rules for 'A' class municipal councils prepared by ^{Government} of Maharashtra as modified from time to time. In addition to this, Basement and stilt floor are not allowed in the area outside gaothans and congested areas.

(III) OTHER REGULATIONS

(a) Other regulation such as parking spaces sanitary requirement etc. shall be as per standard Building Byelaws and Development control Rules for 'A' class M'pal councils prepared by Govt. of Maharashtra.

(b) REGULATIONS FOR CONGESTED AREA :

CONGESTED AREAS :

Congested area may be defined as (i) where net residential density exceeds 400 persons per Hectare and/or (ii) Individual plot sizes are of less than or equal to 50 Sq.m. in area.

Gaothans having above properties are to be treated as congested Areas.

BUILDING BYE LAWS AND DEVELOPMENT CONTROL RULES :

- (i) Maximum permissible F.A.R. shall not exceed 1.50
- (ii) Roadside open space shall not be less than 1.0 M for plots having Road width less than 12 M. & ^{shall be} 1.5 M. for plots having road width

more than 12 M.

- (iii) No. of stores shall not exceed Ground plus one upper.
- (iv) Basements are not allowed in congested areas.
- (v) Stilts are allowed for parking propose only with maximum height of 2.2M up to bottom of beam level and shall be open from at least three sides.
- (vi) Absolute height of building shall not exceeds 9.0 M with sloping roof.
- (vii) Other regulations shall be as per standardized building bye laws and development control rules for 'A' class M'pal councils. Prepared and sanctioned^{and} amended from time to time by Govt. of Maharashtra.

(c) REGULATIONS FOR SEMI CONGESTED AREA :

SEMI CONGESTED AREA :

Semi congested area are those area having net residential density of more than 200 persons per ha ^{but less than 400 persons per ha} and of plot sizes are less than 100 sq.m but more than 50 sq.m. Gaothan areas having above properties are to be treated as semi congested area.

BUILDING BYE LAWS AND DEVELOPMENT CONTROL RULES

- (i) Maximum permissible F A R shall not exceed 0.50
- (ii) Maximum ground coverage shall not exceed $\frac{1}{2}$ of plot area
- (iii) Other regulations shall be as per the building bye laws and development control rules for congested areas.

D) **BUILDING BYE LAWS AND DEVELOPMENTS CONTROL**

RULES FOR HERITAGE SITES AND PRECINCTS

The Government of Maharashtra has prepared list of heritage buildings and precincts and building bye laws and development control rules there to (appended herewith) and initiated modification to previously sanctioned regional plan under section 20 of M.R.T.P. Act 1966 wide its notification in urban development Department No. TPS 1998/1186/CR-79-A/99/UD-13 dt 23-7-2001. The same set of list of heritage building & precincts and building bye laws and development control rules is found to be reasonable ^{except the one regarding TDR} and is recommended to apply to this regional plan also subject to the approval of State Government. Mahabaleshwar and Panchagani municipal councils shall also apply such approved heritage building and precincts list and building bye-laws to their municipal limits.

(E) OTHER RECOMMENDATION

- (a) Water availability and sewage disposal
- (1) The owner shall satisfy the Competent Authority that the existing source or water is adequate for the anticipated number of residents even in the summer months. It shall be the responsibility of the owner to make provision for water in the plot.
- (2) The owner shall also make necessary arrangements for disposal of sewage and waste water to the satisfaction of the Competent Authority.
- (b) Tree Plantation : The owner of each plot shall prove the existence of a minimum of 8 trees per 100 Sq.m. of plot area.

Trees to be planted shall be of local and indigenous species only, as per Appendix to this Regional Plan.

- (c) Topography : The topography of the land shall not be disturbed while developing the land, except for bonafide user as may be permitted by the competent Authority.
- (d) All constructions shall have a sloping roof.
- (e) Structures to blend with environment : All structures shall blend with the local environment. The permissible colours for the external walls and roofs are as specified in Appendix – Tiled roof structures of brick red colour and heritage structures are exempt. The heritage structures shall be governed as per the Heritage Regulations.

(f) Conformity with existing laws : Buildings shall conform to the existing Rules and Acts prescribing building Regulations and Bye laws, as modified by Government from time to time.

(g) Unauthorized N.A. constructions detected by the Revenue Department have not been included in the Residential Zone. If the Competent Authority is satisfied that the structures can be regularized as per these DCR's and BB's, the procedure of regularization may be initiated and may be regularized, with penalties as per state Government resolutions, within a maximum period of two years from the date publication of this Regional Plan. The list of such regularisation shall be placed before the Monitoring Committee appointed by Hon'ble High Court Bombay and the High Level Monitoring Committee of the Mahabaleshwar Panchagani Eco Sensitive Zone for their perusal prior to such regularisation. Suitable action including demolition, for the constructions which are not regularized shall also be completed within two years from the date of publication of this Regional Plan.

(h) Urban Development Department's direction under section 154 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, on Display Boards, being Memorandum No 4394/1504/CR287/94/UD-11 dated 22 July 1998 is applicable.(Appendix)

(i) Urban Development Department's direction under section 154 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 on Solar Assisted Water Heating, being Memorandum No. DCR 1094/2329/UD-11 dated 19 September 1995 is applicable Existing developments to comply with this within a period of 1 year (Appendix) from the date of publication of this Regional Plan.

(g) The Survey No. / Gat No./and village/road name shall be prominently displayed at the entrance of the property. This shall be included in any order sanctioning any development.

The owner/occupier or any property shall ensure the survival of any tree planted for 5 years from the date of planting/ replanting. If the tree does not survive then another tree shall be planted in its place.

(l) Any deviations in the sanctioned plans shall be dealt with by the municipal councils. All development proposal shall show the existing contour lines of the property at 3.0 m intervals to be certified by qualified expert in the relevant field.

(m) Stilt floor may be permitted provided it is open on at least three sides and shall be used only for parking, keeping generators and air-conditioning plant. No room on a stilt floor shall have a window and shall be a completely closed room with forced ventilation of exhaust or blower only. The height of a stilt floor shall not exceed 2.4 m and shall be included in the total permissible absolute height of 9 m A stilt floor shall not be permitted in a farm house/farm building.

(n) PROCEDURE FOR APPLICATIONS :

(1) All applications for development shall be made only by the owner of the land himself or through his power of Attorney holder for any unauthorized construction by a power of Attorney holder, the owner shall also be liable.

(2) The Competent Authority shall inspect construction at plinth level and when slab is cast after the same is informed by the owner. Inspection will be carried out within 7 working days of the receipt of the application failing which the inspection will be deemed to have been carried out. However if any unauthorised

construction is carried out the owner shall be liable to penalties as per existing laws, including demolition. The Competent Authority shall also prescribe this as a condition of sanction.

(3) The Architect or owner of a plot in a gaathan shall submit Completion Certificate after the building is completed in all aspects and respects.

(4) The competent Authority shall issue an Occupation Certificate upon application from the owner certifying that the development has been completed as per sanctioned plans. The Occupation Certificate shall be issued after verification of development at site shall give details of the sanctioned plan such as no. and date, completion Certificate.

(5) Inspection Certificate, site verification date, etc No development shall be permissible after an Occupation Certificate has been issued without first obtaining fresh permission for any further development work.

(6) The Competent Authority shall issue an Occupation Certificate only after proof of installation of electrical and water connections and sanitations and sanitation requirements. No use shall be made of any structure without an Occupation Certificate.

(7) Repairs, renovation, restoration and reconstruction amount to development for which permission u/s 44 of the MR and TP Act, 1966, and/or under the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 shall be required.

(8) If a building is found to be illegal, unauthorized, not as per sanctioned plans or violative of rules, the architect shall be blacklisted for a period of ^{five} ~~four~~ years ^{at the time of his third violation.} ~~at least~~ after following the necessary procedure and giving him warning for his first two violations

(9) Rain water harvesting shall form a part of the development proposal and shall be shown on the plan. However, this is not mandatory for purely residential house in gaothans.

(o) Trust properties :

a) No transfer of any property belonging to a Public Charitable Trust is permissible unless accompanied by a letter of consent from the Charity Commissioner.

b) Application for development of property should be accompanied by an undertaking that the development is for the use and purpose of the objects of the Trust and that no third party rights shall be created.

(p) Transfer of Development Right :

(1) No transfer of Development Right (TDR) or Development Rights Certificate (DCR) or their equivalent or such similar right shall be generated from Government or municipal owned or leased lands.

(2) No Transfer of Development Rights (TDR) or Development Rights Certificate (DCR) or their equivalent or such similar rights shall be generated in any form or manner, except those under Heritage Regulations, if any.

(q) Signage/advertisements on rocks and trees are prohibited.

(r) Development on rocky plateaus, unless for in-situ conservation with the approval of the High Level Monitoring Committee of the Mahabaleshwar-Panchagani Eco Sensitive Zone, is prohibited.

(s) Occupation Certificate, Licence and number of rooms sanctioned shall be displayed at a prominent place, like at the reception.

(t) All new hotels, motels and lodging and boarding houses shall have waste water treatment and recycling plants. Existing hotels, motels and lodging and boarding houses with more than 25 rooms or 50 beds shall install waste water treatment and recycling plants within a period of two years from the date of publication of this Regional Plan.

(u) RECOMMENDATIONS FROM ENVIRONMENT POINT OF VIEW

(1) Biodegradable waste shall be composted.

(2) Sewage Treatment Plant (STP)

(a) All hotels and motels shall install a STP and the same shall be shown on the building plans.

(b) No proposal for these should be entertained unless a STP is provided for.

(c) The Appropriate Authority shall grant a licence to operate *inter alia* on the condition that the STP is operational, non-compliance of which would automatically result in cancellation of the licence.

(d) Separate and independent water and electricity meters shall be installed for the STP.

MISCELLANIOUS RECOMMANDATIONS.

(1) No development activity shall exceed the noise level prescribed under the Environment (Protection) Act, 1986.

(2) Use of loud speakers shall be regulated as per the Rules of the Mumbai Police.

(3) All plastics, paper, metal, tetra-packs and laminates shall be recycled and these shall not form a component of any land fill.

(4) The use of wood as fuel is prohibited.

(5) Removal of dead wood unless obstructing a path, ride or road is prohibited.

(6) Removal of shrubs and undergrowth from forests is prohibited.

(7) Collection, selling and trade of orchids and mosses is prohibited; collection for scientific purposes by reputed scientific institutions may be allowed with the prior permission of the High Level Monitoring Committee of the Mahabaleshwar-Panchagani Eco Sensitive Zone.

(8) Municipal Councils shall be responsible for collecting and composting biodegradable waste from the gaothans and congested area within their jurisdiction.

(9) No development is permissible in a 15 m. wide belt on both sides of streams, and nallahs, 30 m for rivers and other water courses and 100 m from water bodies.

(F) BUILDING BYE LAWS AND DEVELOPMENT CONTROL RULES FOR BUFFER ZONE

(G) **BUFFER ZONE** : An area within the periphery of 5 Km outside but abutting the Mahabaleshwar Panchagani Region as declared under Section 3(1) of M. R. and T.P. Act. 1966 is treated as Buffer Zone.

BUILDING BYE LAWS AND DEVELOPMENT CONTROL RULES

- 1) maximum permissible F.A.R. shall not exceed 0.5.
- 2) Maximum Ground coverage shall not exceed 1/3rd of plot area.
- 3) Height of Structure shall not exceed ground plus one upper floor.
- 4) Rest of the Building Bye Laws and Development control rules shall be as per building Bye laws prepared for the area outside M'pal areas in Mahabaleshwar Panchagani Regional Plan.

**Convener,
Land use committee
&
Deputy Director of Town Planning
Mahabaleshwar Panchgani Regional Plan,
Satara.**

**President
Land use committee
&
Collector, Satara.**

MAHABALESHWAR HERITAGE LIST

Sr.No.	Name of Property	Grade
1	Bazar	III
2	Ripon Hotel	II
3	Octagon & the Rosary	II
4	Christ Church	II
5	Beekwith Monument	I
6	Maskati Villa	I
7	Dr. Grant's Villa	I
8	Nanasaheb Parulekar's Bungalow	II
9	Aspect Hall	I
10	Bajaj Tempo Holiday Home (Ridge Hotel)	II
11	Race View Hotel & Bungalow	I
12	Firdous Mahal	I
13	Godawari Sugar Mill Guest House	I
14	Mount Unique	II
15	Chitrakoot	II
16	Golf Links	I
17	Parsi Aramgah Cemeter	II
18	Non Pareil Vue	III
19	Miniature Villa	II
20	Sydney House	I
21	Eagle's Nest	I
22	Glengarry	I
23	Invanhoe	I
24	Valley View	II
25	Vishnu Villa	II
26	Government Bungalow V.	II

27	Vasant Bungalow	II
28	Anarkali Hotel	II
29	Brighton Park Precinct	II
30	Stanrose Villa	I
31	Adam Villa	I
32	Four Oaks	I
33	Queen's Cottage	II
34	Lesson Lodge	II
35	Jameson Lodge	I
36	Dewan Villa	I
37	Glenogle	I
38	Bohemia	I
39	Babington House	I
40	Morarji Castle & Ganghiji's Prayer Ground	II
41	Hon. Bomanji Dinshaw Petit Library	II
42	Roman Catholic Church	II
43	European Cemetery	I
44	Sundar Villa	II
45	Woodlawn	I
46	Government House	II
47	Bombay Point	I
48	Sindota Park	I
49	Sree Nivas	III
50	Green Woods	I
51	Benehill	II
52	Locksley Hall	I
53	Montana The Terraces	II
54	The Terraces	I

55	Fredericks Hotel	I
56	Dina Hotel	II
57	Golf View (Lake View)	II
58	Hindu Gymkhana	II
59	Post & Telegraph Offices	II
60	Chhatrapati Pratapsinh Undyan	II
61	Venna Lake	I
62	Club Mahabaleshwar	I
63	Parsonage	II
64	Hindu Cemetery	I
65	Polo Ground	I
66	Kenilworth	II
67	Dhun Villa	II
68	Seth Gangadhar Makharia Garden	II
69	Lodvig Point & Elephant's Head	I
70	Camac Point	I
71	Falkland Point	I
72	Babington Point	I
73	Fitzgerald Point	I
74	Wilson Point	I
75	Dhobi Waterfall Ride	I
76	Dam to Bersheeba Ride	I
77	Tiger Path - Tiger Path Road	I
78	Falkland Ride	I
79	Chinamans Waterfall Ride	I
80	Malcolm Peth - Babyngton Ride	I
81	Chinman's Waterfall and Point	I
82	Cannought Peak Ride	I

83	Bridal Path (Kshetra Mahabaleshwar Cannought Peak Ride)	II
84	Blue Valley Ride (Kuteha) - Tapola Road - Satara Road	I
85	Blue Valley Ride - Tapola Road - Helens Point	I
86	Bridal Path Ride - Wilson Pint - Lingmala	I
87	Cannought Peak Point	I
88	Mahabaleshwar Lodge	II
89	Mervik Bungalow (Previous Saraswati Niwas)	II
90	Anand Varsha	II
91	The Oaks and Malcolm Cottage	II
92	Amrut Bhavan (Amulak Amchand)	II
93	Homi Lodge	II
94	Springfields (Mahad Road, Opp. Vimal Garden Hotel)	II
95	Villa Zeenia	II
96	Clifton's Lodge	II
97	Shivprasad	II
98	Zenith (Holiday Home Opp. Stan Rose Kasam Sajam Road)	II
99	West Lodge	II
100	Mount Malcolm (Sans Soucer)	II
101	Mount Dauglas	II
102	Victoria Cottage	II
103	Zora Cottage	II
104	Belvue	II
105	Parsi Gymkhana	II
106	Vishram Lodge	II
107	Gwalior Lodge	II
108	The Craig	III
109	Krishna Hotel	II
110	New Building (Dharamsi Holiday House)	II

111	Blue Valley Hall	II
112	Modern Cottage	II
113	Dingley Dell	II
114	Lilly Cottage	II
115	St. Clair Villia	II
116	Yadgar Cottage	II
117	Paradise Bungalow	II
118	Barchester & Guest House	II
119	Mount Ferohim	II
120	Monijeh Villa (Mithibai Hall)	II
121	Kai Kashra Cottage	II
122	Shiv Mahal	II
123	P.W.D. Engineer's Bungalow	II
124	Anand	II
125	Fountain House	II
126	Wood Side	II
127	Shapoor Hall	II
128	Chaplain's Bungalow	II
129	Hotel Uday (Belmount Homes) Old Building	II
130	Jijabhai Lodge	II
131	American Mission Church	I

6

PANCHGANI HERITAGE LIST

Sr.No.	Name of Property	Grade
1	Baby Point (Nehru Park)	II
2	Bahai Bhawan (Kenilworth)	II
3	Bahai Cemetery	II
4	Batha High School (Compound Wall Incongruent)	I
5	Bazar	I
6	Billimoria High School & Grounds	II
7	Billimoria High School & Nowroji Stadium	II
8	Bohra Cemery	II
9	Bouddha (Harijan) Cemetery	II
10	Cashana Cottage	III
11	Casuriana	II
12	Chistia Manzil (Dr. Marchant's Hospital)	II
13	Dr. R. B. Billimoria's Bel Air Sanitorium & Hospital	II
14	Dulwich House (and Dulwich Cottage)	II
15	European Christian Cemetary including Indian Chsistians	II
16	Government Rest House	II
17	Gujrat Lodge	II
18	11 Palazzo Hotel and Annexe	II
19	Jerroz Hotel	II
20	Khoja Sanitorium	II
21	Kimmins High School	I
22	Lawrance Villa	I
23	Maidstone	II

24	Maratha Well	II
25	Moral Rearmament Association	I
26	Municipal Garden & Children's Park	II
27	Muslim Cemetery	II
28	Nagindas Durlabhdas Arogya Bhavan	II
29	Panchgani Castle	I
30	Panchgani Club & Library	II
31	Parsi Sanitorium	I
32	Parsi Cemetery Shrimbanod Behdin Pryayer Hall	II
33	Parsi Fire Temple	II
34	Parsi Point	I
35	Police Parade Ground	II
36	Roman Catholic Cemetery	II
37	Shankar Temple	I
38	Sonu Palace Hotel	II
39	St. Joseph's Church & Clergy House	II
40	St. Joseph's Convent	I
41	St. Peter's Church	II
42	St. Peter's School	I
43	Stone Wall	II
44	Sukh Niwas (1 & 2)	II
45	Table Land	II
46	Tata Textiles Holiday Home	I
47	The Ark	I
48	Wind View (Kathe Villa)	II

49	Sydney Point	I
50	Aeolia	II
51	Ambassador Hotel	II
52	Auburn Villa	II
53	Aviram	II
54	Balla Vista	II
55	Brightlands	III
56	Cosy Corner (Nav Bahar)	III
57	Dave's Bungalow	I
58	Dhun-Teha, Jena & Joy Cottage	II
59	Dil Pazir	II
60	Giristhan Nagar Parishad Shaia	II
61	Grange Hotel (All India Holiday Home)	II
62	Homi Villa	II
63	Hotel Mount View & Khumbutta Garage	II
64	Hotel Western	III
65	Meherbai House	II
66	Minocher Lodge	III
67	Mon Plaisir	II
68	Mount Hall	III
69	Narayan Lodge	III
70	Nav-Bahar	II
71	New Era High School	II
72	Oaks High School	II
73	Orange Villa	II

74	Parte Sadan	II
75	Preston and Preston Cottage	II
76	Prospect Hotel	I
77	Rashid Manzil	III
78	Rashmi Choke	II
79	Rehmat Baug	II
80	Rock Side	II
81	Rock Cliff	II
82	Rose Villa	III
83	Satara Prathamik Arogya Kendra	II
84	Seeta Sadan	II
85	Sher Baug	II
86	Sheth Vadilal	II
87	Sydney Cottage	II

Mahabaleshwar - Panchgani R. P. Heritage List

Sr.No.	Name of Property	Grade
1	Kate's Point	III
2	Arthures Seat	I
3	Castle Rock & Savitri Point	I
4	Marjorie Point	I
5	Elephanston Point	I
6	Northcote Point	I
7	Gaolam Point	I
8	Baghdad Point	I
9	Hunter's Point	I
10	Halen's point	I
11	Makharia Point	I
12	Lingmala Water Falls	I
13	Sindola Plateau	I
14	Robber's Cave & Precinct	I
15	Chinaman's Waterfall & Point	I
16	Rosemund Rock	I
17	Jemeson's Ride	I
18	Cannaught Peak Ride	I
19	Lady Willingdon Ride	I
20	Bridal Path (Lady Willingdon Ride - Castle Rock)	I
21	Bridal Path (Kshetra Mahabaleshwar - Cannaught Peak Point)	II
22	Lamington Ride	I
23	Blue Valley Road (Kutchha) - Tapola Road - Satara Road	I

24	Blue Valley Ride - Tapola Road - Helens Point	I
25	Simbadi Ride	I
26	Krishna Temple	I
27	Temple (Kund of 5 Rivers)	I
28	Bridal Path Ride - Wilson Point - Lingmala	I
29	Bridal Path - Kshetra Mahabaleshwar Road - Hunters Point	I
30	Cannaught Peak Point	I
31	Lingare Forest Rest House	I
32	Anjuman Island (Public School)	ii
33	Harrisons Folly (Gliding Point)	I
34	Rosamond Rock Ride	I
35	Sydney Point	I
36	Dhobi Water Fall	I
37	Dhobi Water Fall Ride	I
38	Gaolani Point Ride (Tapola Road - Gaolani Point - Robbers	I

12

**REGULATIONS FOR CONSERVATION OF BUILDINGS/PRECINCTS/ NATURAL
FEATURES IN MAHABALESHWAR PANCHGANI REGION.**

The Regulation shall be known as Regulation for Conservation of buildings, artefacts, structures, areas and precincts of historic and/or aesthetic and/or architectural and /or cultural signification (heritage buildings and heritage precincts) and/or natural features of environmental significance, or sites of scenic beauty including points, walks, rides and bridle path for Mahabaleshwar Panchgani Region including the area of the Mahabaleshwar and Panchgani Municipal Councils.

1. APPLICABILITY

1.2 This regulation will apply to those buildings, artefacts, structures, areas and precincts of historic and/or aesthetic and/or architectural and/or cultural significance (hereinafter referred as Listed Buildings/Heritage Buildings and listed precincts/Heritage precincts) and, those natural features of environmental significance and or of scenic beauty including sacred groves, hills, hillocks, waterbodies (and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, sthailarkshas, points, walls, rides, bridle paths etc. (hereinafter referred to as listed natural features) which are listed in a notification to be issued by State Government situated in the Mahabaleshwar Panchgani Region. The list as notified shall be hereinafter referred to as the said list.

2. RESTRICTION ON DEVELOPMENT/RE-DEVELOPMENT REPAIRS ETC.

2.1 No development or re-development or engineering operation or additions, alterations, repairs, renovation including the painting of buildings, replacement

of special features or plastering or demolition of any part thereof of the said listed buildings or listed precincts or listed heritage streets or listed natural features shall be allowed except with the prior written permission of the collector, Satara District hereinafter referred to as the Collector. Before granting any such permission, Collector shall consult the Heritage Conservation Committee to be appointed by the State Government (hereinafter referred to as the said Heritage Conservation Committee) and shall act on the advice of the Heritage Conservation Committee.

- 2.2 In relation to buildings in the said lists, the changes, repairs, additions, alterations and renovations required on religious grounds mentioned in sacred texts, or as a part of holy practices laid down in religious codes may be treated as permissible, subject to their being in accordance and in consonance with the original structure and architecture, designs, aesthetics and other special features thereof. Provided that while considering applications for such changes, repairs, additions, alterations and renovations, the Collector shall act on the advice of the Heritage Conservation Committee.
- 2.3 Provided that before granting any Permission for demolition or major alterations/additions to listed buildings (or buildings within listed precincts, streets of construction at any listed natural features, or alteration of boundaries of any listed natural features) objections and suggestions from the public shall be invited by and duly considered by the Heritage Conservation Committee.
- 2.4 Provided that in exceptional cases, for reasons to be recorded in writing the Collector may overrule the advice of the Heritage Conservation Committee, Provided further that the power to overrule the advice of the Heritage Conservation committee shall not be delegated by the Collector to any other officer.

3. PREPARATION OF LIST OF HERITAGE BUILDINGS, HERITAGE PRECINCTS AND LISTED NATURAL FEATURES

- 3.1 The Government/Collector in consultation with the Heritage Conservation Committee shall prepare list of buildings structures, artefacts, areas and precincts of historic, and/or cultural and/or aesthetic, and/or architectural significance and the list of those natural features of environmental, significance including saored groves, hills, hillocks, water bodies (and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, sthalarikshas, points, walks, rides and bridle paths and or areas of scenic beauty etc. The list to which this regulation applies shall not form part of this Regulation for the purpose of Section 37 of the Maharashtra Regional Town & Planning Act.
- 3.2 The Collector in consultation with the Heritage Conservation Committee shall issue public notice in the local newspaper declaring his intention to include or delete or modify the buildings, structures, artefacts, areas, streets and precincts of historic and/or aesthetic and or architectural and/or cultural significance and the list of natural features of environmental significance, including sacred groves, hills, hillocks, water bodies, land and areas, points, walks, rides, bridle paths and sites of scenic beauty etc., and invite objections and suggestions from any person in respect of the proposed inclusion within a period of thirty days from the date of such notice.
- 3.3 On receipt of any objection or suggestion the Collector in consultation with the Heritage Conservation Committee shall decide the same after giving hearing to the objector.

Provided that the Collector may supplement or amend the list from time to time either suomoto or on the advice of the Heritage Conservation Committee after following the procedure under clause 3.1 and 3.2 The Heritage

Conservation Committee may also recommend additions to the list to the Collector.

When a building or group of buildings are listed it would automatically mean (unless otherwise indicated) that the entire property including as compound, subsidiary structures etc. form part of the list.

4. SPECIAL REGULATIONS/GUIDELINES FOR HERITAGE PRECINCTS / STREETS/NATIONAL FEATURES IN CONSULTATION WITH THE HERITAGE COMMITTEE

- 4.1 In cases of heritage precincts and (where deemed necessary by the Heritage Conservation Committee) of natural features notified as per the provisions of this Heritage Conservation Regulation No. 3 development permissions shall be granted in accordance with the special separate regulations/guidelines prescribed for respective precincts/streets/natural features which shall be framed by the Collector.
- 4.2 Before finalizing the above mentioned special separate regulations/guidelines for precincts/streets/natural feature, the draft of the same shall be published in the official gazette and/or in leading newspapers for the purpose of inviting suggestions and objections from the public. All suggestions and objections received within a period of 60 days from the date of publication in the official gazette/and or newspapers shall be considered by the collector in consultation with the Heritage Conservation Committee.
- 4.3 (1) After consideration of the above suggestions and objections, the Collector, in consultation with the Heritage Conservation Committee shall modify if necessary the aforesaid draft separate regulations for precincts/natural features and forward the same to Government for sanction.

Provided that pending invitation and/or consideration of suggestions and objections and pending final sanction from Government to the above draft special regulations/guidelines for heritage buildings/precincts/streets/natural features, the Collector / Heritage Conservation Committee shall have due regard to the above draft special regulations / guidelines while considering applications for development / redevelopment etc. of heritage buildings/heritage precincts / streets / listed.

- 4.3 (ii) The Collector while framing the Development Control Rules or the Byelaws shall prescribe Road widening line so as to protect and not detract from the said heritage precincts/or listed natural features.
- 4.3 (iii) If there are any new roads or road widening line, proposed in the draft or sanctioned Regional Plan/draft or sanctioned Development Plans of Mahabaleshwar or Panchgani the Collector shall consider the heritage provisions and environmental aspects while considering applications for development permissions in these precincts.
- 4.3 (iv) No widening of the existing roads under the Maharashtra Municipalities Act or in the Development Plan for of Mahabaleshwar and Panchgani or in the Regional Plan shall be carried out in a manner which may affect the existing heritage buildings which may affect listed natural features.
- 4.3 (v) If there are any Development Plan/Master Plan reservations shown on heritage buildings or on listed natural features the same shall not be implemented. If required, the Collector, on the advice of the Heritage Conservation Committee, shall move Government to get these reservations deleted/modified as need be.

5. **POWER TO ALTER, MODIFY OR RELAX OTHER DEVELOPMENT CONTROL REGULATIONS/BUILDING BYELAWS**

On the advice of the said Heritage Conservation Committee and for reasons to be recorded in writing, the Collector shall alter, modify or relax the provisions of other Regulations of the Development Control Regulation / Building Byelaws and of the Regional Plan (hereinafter referred to as "the said Regulations.") if it is needed for the conservation, preservation or retention of historic and/or aesthetic and/or cultural and/or architectural quality of any listed buildings/heritage buildings and/or listed streets and the preservation of any listed natural features and/or environment.

6. **RESTRICTIONS ON DEVELOPMENT OF HERITAGE PRECINCTS OR LISTED BUILDINGS.**

6.1 No permission for Development, alteration, modification etc. shall be granted to any person in respect of any Heritage precincts or the Listed Buildings, except with the approval of the Heritage Conservation Committee.

6.2 The Chief Officer/Sub-Divisional Officer, may grant permission for development, alteration, modification etc. subject to provisions made under special Regulation framed for Heritage Precincts or the listed buildings.

6.3 If the application for development, alteration, modification of the Heritage precincts or listed buildings is rejected under this regulation or under the Special Regulation or while granting such permission any conditions are imposed on the owner which deprives him to use the FSI, the said owner shall be compensated by grant of Development Right Certificate.

7. **INCENTIVE USES FOR HERITAGE BUILDINGS**

7.1 After the commencement of this Regulation, the Heritage Precincts or the Listed Buildings shall not be permitted to be used for any commercial or office

purpose except with the permission of the Collector in consultation with the Heritage Conservation Committee. However, in cases of buildings included in the Heritage Conservation List, if the owner/owners agree to maintain the listed Heritage building as it is in its existing stage and to preserve its heritage with due repairs the owner/owners may be allowed, with the approval of the Collector in consultation with the Heritage Conservation Committee, to convert part of the whole of the non commercial area to commercial/office use. Provided that if the heritage building is not maintained suitably or if the heritage value of the building is allowed to be spoil in any manner, the Collector shall withdraw the permission forthwith.

7.2 Regulations for the grant of transferable development rights to owners/lessees of heritage buildings/heritage precincts and conditions for grant of TDR.

7.2.1 As provided in Regulation, the development potential of a plot of land may be separated from the land itself and may be made available to the owner of the land in the form of Transferable Development Rights (TDR) These rights may be made available and be subject to the conditions prescribed below.

7.2.2 A DRC will be issued only on the satisfactory compliance with the conditions prescribed below.

7.2.3 If a holder of a DRC intends to transfer it to any other person, he will submit the DRC to the Collector with an appropriate application for an endorsement of the new holder's name, i.e. Transferee on the said Certificate without such an endorsement by the Collector, the transfer shall not be valid and the Certificate will be made available for use only by the earlier original holder.

7.2.4 A holder of a DRC who desires to use the FSI credit certified therein on a particular plot of land shall attach to his application for development permission valid DRCs to the extent required.

7.2.5 DRCs may be used in the following areas as may be permitted by the Collector in consultation with Heritage Conservation Committee.

Area outside Mahabaleshwar and Panchgani Municipal Council Limits (In Regional Plan area)

- (1) Residential zones outside municipal limits as shown in Mahabaleshwar panchgani Regional Plan excluding gaothan areas.
- (2) FSI to the tune of actual area of listed building or actual loss of FSI due to restrict conditions as laid down in commencement certificate of redevelopment/repair of the listed building will be allowed, subject to maximum as stated in rule 7.2.09.
- (3) No relaxations in any other rules are allowed.

7.2.6 A DRC shall not be valid for use on receivable plots in the areas listed below.

- (a) Congested areas/Gaothan where extra FSI should not be allowed.
- (b) On plots falling within 50m. on roads where no new shops are permitted.
- (c) Any heritage precinct except with the prior approval of the Heritage Conservation Committee and subject to compliance with the Regulations of the particular precinct.
- (d) On leasehold plots.

7.2.7. The user that will be permitted for utilisation of the DRCs on account of transfer of Development Rights will be as under :

<u>Zone in which designated/reserved plots is Situated.</u>	<u>User to be permitted in receiving areas</u>
---	--

(1) Purely Residential (R1)	Only residential users and in residential zones only.
-----------------------------	---

(2) Residential and Commercial (R2)	Commercial users as per Development Control Regulations of Regional Plan as amended from time to time.
-------------------------------------	--

7.2.8. DRCs may be used on one or more plots of land, whether vacant or already developed or by the erection of additional storeys, or in any other manner consistent with these Regulations, but not so as to exceed in any plot of a total built-up FSI higher than that prescribed in clause 9 in this Regulation.

7.2.9. The FSI of a receiving plot shall be allowed to be exceeded by not more than 0.4 of the FSI normally available as per Regional Plan Regulations in respect of Development Right transferred to it (whether in respect of heritage building or by any other means.)

7.2.10. With an application for development permission, where an owner seeks, utilisation of DRs, he shall submit the DRC to the Collector who shall endorse thereon in writing in figures and words, the quantum of the DRC proposed to be utilised, before granting development permission and when the development is complete, the Collector shall endorse on the DRC in writing, in figures and words, the quantum of DRS actually utilised and the balance remaining thereafter, if any, before issue of occupation certification.

7.2.11. A DRC shall be issued by the Collector as a certificate printed on bond paper in an appropriate form prescribed by Government. Such a certificate will be transferable "negotiable instrument" after due authentication by the Collector. The Collector shall maintain a register in a form considered appropriate by him of all transactions, etc. relating to grant of utilisation of DRs.

8. MAINTAINING SKYLINE & BEAUTY

Building included in heritage precincts or in the vicinity of listed buildings, listed natural features shall maintain the skyline (without any high-rise development) as may be existing in the surrounding area, so as not to diminish or destroy the value and beauty of or the view from the said heritage building/heritage precincts or of the natural features. The development within the precinct in the vicinity of heritage buildings natural features shall be in accordance with the guidelines framed by the Collector on the advice of the Heritage Conservation Committee.

9. RESTRICTIVE COVENANTS

Restrictions existing as on date of this Regulation imposed under covenants, terms and conditions on the leasehold plots either by Stage Government or by the Collector or by Municipal Council shall continue to be imposed in addition to the Development Control Regulations. However, in case of any conflict with the heritage preservation interest/environmental conservation, this Heritage Regulation shall prevail.

10. REPAIR FUND

With a view to give monetary help for repairs of Heritage building a separate fund may be created which would be kept at the disposal of the Collector, who will make disbursement from the funds on the advice of the Heritage

Conservation Committee. Provisions for such a fund may be made through District Planning Development Council Budget.

11. GRADING OF THE LISTED BUILDINGS/LISTED PRECINCTS

In the last column of the said list of Heritage Buildings, Heritage Precincts, "Grades" such as I, II, III may be indicated. The meaning of these grades and basic guidelines for development permissions are as follows :

Listing does not prevent change of ownership or usage. However, such usage should be in harmony with the said listed precinct/building. Care will be taken to ensure that the development permission relating to these buildings is given without delay.

Grade I	Grade II	Grade III
<p><u>A) DEFINITION</u> Heritage Grade I comprises Building and precincts of National or historic importance, embodying excellence in architectural style, design, technology and material usage and/or aesthetics; they may be associated with a great historic event, personally, movement or institution. They have been and are the prime landmarks of the region. All natural features shall</p>	<p>Heritage Grade II (A&B) comprises buildings and Precincts of regional or local importance possessing special Architectural or aesthetic merit or cultural or historic significance though of a lower scale than Heritage Grade I. They are local landmarks which contribute to the image and identity of the region. They may be the work of master craftsmen or may</p>	<p>Heritage Grade III comprises buildings and precincts of importance for townscape, they evoke architectural, aesthetic, or sociological interest though not as much as in Heritage Grade II. These contribute to determine the character of the locality and can be representative of lifestyle of a particular community or region and, may also be distinguished by</p>

fall within Grade-I	be models of proportion and ornamentation, or designed to suit a particular climate.	setting on a streetline, or special character of the facade and uniformity of height, width and scale.
---------------------	--	--

B) OBJECTIVE :

Heritage Grade I richly deserves careful preservation.	Heritage Grade II deserves intelligent conservation.	Heritage Grade III deserves intelligent conservation (though on a lesser scale than Grad II) and special protection to unique features and attributes.
--	--	--

C) SCOPE FOR CHANGES :

No interventions be permitted either on exterior or interior of the heritage building (or natural features) unless it is necessary in the interest of strengthening and prolonging the life of the building/s or precincts or any part or features thereof. For this purpose, absolutely essential and	Grade II (A) Internal changes and adaptive re-use and external changes may by and large be allowed but subject to strict scrutiny. Care would be taken to ensure the conversation of all special aspects for which it is included in Heritage Grade II.	External, internal changes and adective re-use would by and large be allowed. Changes can include extensions, and additional buildings in the same plot or compound. However, any changes should be such that they are in harmony with and should be such that they do not detract from the heritage
--	---	--

<p>minimal changes would be allowed and they must be in accordance with the original.</p>	<p>Grade II (B)</p> <p>In addition to the above extension or additional building or additional building in the same plot or compound could, in certain circumstances, be allowed provided that the extension/additional buildings is in harmony with (and does not detract from) the existing heritage building(s) or precincts especially in terms of height and façade.</p>	<p>building / precinct.</p>
---	--	-----------------------------

D) PROCEDURE :

<p>Development permission for the changes would be given by the Collector on the advice of the Heritage Conservation Committee to be appointed by the State Government.</p>	<p>Development permission for the changes would be given by the Collector on the advice of the Heritage Conservation Committee to be appointed by the State Government.</p>	<p>Development permission for the changes would be given by the Collector on the advice of the Heritage Conservation Committee to be appointed by the State Government.</p>
---	---	---

E) VISTAS/SURROUNDING DEVELOPMENT :

<p>All development in areas surrounding Heritage</p>	<p>All development in areas surrounding Heritage</p>	<p>All development in areas surrounding Heritage</p>
--	--	--

<p>Grade I shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade I.</p>	<p>Grade II shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade II.</p>	<p>Grade III shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade III.</p>
---	---	---

12. Nothing mentioned above should be deemed to confer a right on owner/occupier of the plot to demolish and/or reconstruct his heritage building/building in a Heritage precinct if in the opinion of the Collector in consultation with Heritage Conservation Committee, such demolition / reconstruct on is undesirable.

13. SIGNS AND OUTDOOR DISPLAY STRUCTURES.

13.1.1 No display or advertising signs and outdoor display structures on listed buildings and/or the Heritage Precincts shall be permitted except in accordance with the Part X (signs and outdoor display structures) National Building Code of India. Provided however that for good and sufficient reasons to be recorded in writing the Collector in consultation with the Heritage Conservation Committee may give directions in specific cases in regard to grant of permission, conditional grant of permission or refusal of permission. These directions shall be binding.

13.2 Additional conditions.

In addition to above, the following provisions shall apply to advertising signs in different zones :-

- (i) Residential Zone (R-1): The following non-flashing neon signs with illumination not exceeding 40 watt light.

- (a) One name plate with an area not exceeding 0.1 sq.m. for each dwelling unit.
- (b) For other users permissible in the zone, one identification sign or bulleting board with an area not exceeding 10 sq.m. provided the freight does not exceed 1.5m.
- (c) "For sale" or "For rent" signs for real estate, not exceeding 2 sq.m. in area provided they are located in the premises offered for sale or rent.

(ii) Residential Zones with shop lines (R-2)

Non flashing business signs placed parallel to the wall and not exceeding 1 m. in height for establishment

(iii) Commercial Zone

Flashing or non-flashing business signs placed parallel to the wall not exceeding 1m. in height provided such signs not faced residential buildings.

13.3 Prohibition of advertising signs and outdoor display structures in certain cases.

Notwithstanding the provisions of 13.1 and 13.2 co advertising sign or display structures shall be permitted on buildings of architectural, aesthetic, historical or heritage importance or in heritage precincts as may be decided by the Collector committee on Government buildings, so that in the case of Government buildings only advertising signs or outdoor display structures may be permitted if they relate to the activities for the said building own purposes or related programmes.

Provided that no advertising or display structures shall be permitted in listed natural features.

Provided that if the Heritage Conservation Committee so advises, the Collector shall add alter or amend the provisions of sub-regulations 13.1, 13.2, 13.3.

14. COMPOSITION OF HERITAGE CONSERVATION COMMITTEE

14.1 There shall be a Heritage Conservation Committee for the Mahabaleshwar Panchgani Region including Mahabaleshwar & panchgani Municipal councils. The Committee shall be nominated by State Government. The Committee shall comprise of members with the following qualification :

- 1. Expert Member with relevant experience being a retired Secretary to Government, or retired Municipal Commissioner or retired Divisional Commissioner or other expert having fifteen years experience in the field of heritage conservation.
: Chairman
- 2. Structural Engineers having experience of 10 years in the field and membership of the institute of Engineers.
: 2 Members.
- 3. Architects having 10 years experience and membership of the Council of Architecture :
: 2 Members
 - i) Urban Designer

ii) Heritage Conservation Architect
Architects shall be those having
Experience in conservation
architecture.

- 4. Environmentalists having in-depth knowledge and experience of 10 years of the subject matter : Member
- 5. Expert in the field on History having 10 years experience : Member
- 6. Dy. Director of Town Planning, Pune Division Pune : Member
- 7. Assistant director of Town Planning Satara. : Member
- 8. Collector, Satara. : Member Secretary

14.2 The Committee shall have the powers to co-opt upto five additional members who may have lesser experience, but who have special knowledge of the subject matter. Provided that the additional members (in addition to the five above) may be co-opted for special purposes or on sub-committees of the Heritage Conservation Committee.

14.2.1 The tenure of the Members of category (1), (2), (3), (4) and (5) above shall change after three years, provided however, that the same person shall be eligible for reappointment as Member.

14.3 The Heritage Committee shall come into existence with effect from the date of its publication in the officials Gazette.

14.4 No act of the Committee done in good faith shall be deemed to be invalid reason only of some defect subsequently discovered in the organisation of the Committee or in the constitution of the Committee or in the appointment of the Member or on the ground that such member was disqualified for being appointed.

14.5 The Chairman and in his absence the Chosen Member of the Committee shall preside over the meetings of the Committee.

14.6 The terms of reference of the Committee shall be inter-alia.

- 14.7
- (I) to advice the Collector whether development permission should be carried under this Regulation and the conditions of such permission.
 - (II) to prepare a supplementary list of buildings, artefacts, structures, areas, precincts of historic, aesthetic, architectural, or cultural significance and a supplementary list of natural features of environmental significance including sacred groves, hills hillocks, water

bodies (and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, sthajarikshas, points, walks, rides, bridle paths etc. to which this Regulation would apply.

- (III) To advise whether any relaxation, modification, alteration, or variance of any of the Development Control Regulations/Building Byelaws, is called for.
- (IV) To suggest amendments, changes or special regulations or modifications to special regulations for listed buildings and the heritage Precincts regulated under these Regulations and to advise the Collector regarding the same.
- (V) To advise on the extent of Development Rights Certificates to be granted, to the owners of the listed Buildings on the Heritage Precincts and the receiving zone where they may be consumed.
- (VI) to advise whether Development Rights Certificates may be allowed to be consumed in a heritage precincts.
- (VII) To advise whether to allow commercial/office user of any listed building or Heritage Precincts, and when to terminate the same.
- (VIII) To advise the Collector to regulate erection of outside advertisements/bill boards.
- (IX) To recommend to the Collector guidelines to be adopted by those private parties who sponsor by beautification at public intersections and else/here.
- (X) To advise the Collector to evaluate the cost of repairs to be given to owners to bring the existing buildings back to the original condition. For

this purpose the Committee may also try to help the Collector to raise funds through private sources.

- (XI) To prepare special designs and guidelines for listed buildings and control of height and essential facade characteristics such as maintenance of the buildings and to suggest suitable designs adopting new materials for replacements keeping the old form in tact to the extent possible.
- (XII) to prepare guidelines relating to design elements and conservation principles to be adhered to and to prepare other guidelines for the purposes of this Regulation.
- (XIII) to advise the Collector on any other issues as may be required from time to time during course of scrutiny of development permissions and in overall interest of heritage/environmental conservation.
- (XIV) To prepare special regulations for heritage precincts/and to advise the Collector regarding the same.

15. APPEAL

Any person aggrieved by any decision of the collector or the Heritage Conservation Committee may prefer an appeal to the State Government within forty days of such decision. The Heritage Conservation Committee shall appear Government either independently or through its representative in such appeals.

NOTE : The Building bye laws and Development control rules for Heritage Buildings, sites and precincts shall be applicable subject to changes made by State Government from time to time.

परिशिष्ट - 3

जमीन वापर समितीवरील सदस्यांची सूची

(१)	जिल्हाधिकारी, सातारा	अध्यक्ष
(२)	उपसंचालक, नगररचना, महाबळेश्वर-पांचगणी प्रादेशिक योजना, सातारा	निमंत्रक
(३)	श्री. शशिकांत शिंदे (विधानसभा सदस्य)	सदस्य
(४)	श्री. मदनराव पिसाळ (विधानसभा सदस्य)	सदस्य
(५)	अध्यक्ष, जिल्हा परिषद, सातारा	सदस्य
(६)	अध्यक्ष, महाबळेश्वरनगरपरिषद	सदस्य
(७)	अध्यक्ष, पांचगणी नगरपरिषद	सदस्य
(८)	उपसंचालक, नगररचना, पुणे विभाग, पुणे	सदस्य
(९)	मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, मुंबई	सदस्य
(१०)	सहाय्यक संचालक, नगररचना, सातारा	सदस्य
(११)	श्री. समीर मेहता, मुंबई	सदस्य
(१२)	श्री. डेव्हीड कारडोज, मुंबई	सदस्य
(१३)	डॉ. फारूख वाडीया, पुणे	सदस्य

समितीचे बैठकांना वेळोवेळी बोलावण्यात आलेले निमंत्रित

- १) नगररचनाकार, विकास योजना, विशेष घटक, महाबळेश्वर
- २) तहसिलदार, महाबळेश्वर

- ३) मुख्याधिकारी, महाबळेश्वर व पाचगणी नगरपरीषद
 - ४) मुख्याधिकारी, पांचगणी नगरपरीषद
 - ५) तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख, महाबळेश्वर
 - ६) श्री. रविंद्र कदम (वास्तुविशारद, पुणे)
-

समितीच्या झालेल्या बैठकांचे दिनांक

- | | | | | | |
|------|------------|------|------------|------|-----------|
| (१) | २२.२.२००२ | (२) | ६.३.२००२ | (३) | १२.४.२००२ |
| (४) | १२.६.२००२ | (५) | २२.७.२००२ | (६) | ७.१०.२००२ |
| (७) | २५.११.२००२ | (८) | २७.१.२००३ | (९) | २५.६.२००३ |
| (१०) | १२.९.२००३ | (११) | २८.११.२००३ | (१२) | २८.१.२००४ |