४५


महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
तळमजला, मध्यवर्ती इमारत, पुणे ४११ ००१

दु.क्र.०२०-२६१२२०७६ EmailID:ddtpho_pune@rediffmail.com
फॅक्स क्र. २६१२७०४१ Email ID: dotpv४@rediffmail.com


जा.क्र.मौ.चोपडा/वि.यो.चोपडा/ग.नं.११३४/आ.क्र.११६/कलम-४९/प्र.क्र.१०५८/टिपीव्ही-४/९२५

दि. २४.०२.२०२५.

प्रति,

श्री. जितेंद्र तात्यासाहेब देशमुख व इतर,
रा. पाटील गढी, चोपडा,
ता. चोपडा, जि. जळगाव.

विषय:- मंजूर विकास योजना, चोपडा, जि.जळगांव
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ अन्वयेची खरेदी सूचना. (मौ. चोपडा येथील गट नं. ११३४, आ.क्र.११६, "खेळाचे मैदान" या जागेसाठी आरक्षित असलेली जागा संपादन करण्याबाबत).

संदर्भ:- आपलेकडील उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ चे तरतुदीन्वयेची खरेदी सूचना दि.२०.०८.२०२४ (संचालनालयास प्राप्त दि.२६.०८.२०२४).

महोदय,

विषयांकित खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी दि.२४.०२.२०२५ रोजी पारीत केलेल्या निर्णयाची प्रत या सोबत पाठवित आहे.

श्रीम.पोरे
व.लि.
3/3/25

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
उपसंचालक,नगर रचना (ना.सं.प.)
आ.क्र. 491 दिनांक- 04.03.25
संबंधित अधि./कर्म.
न.र. 03/03/25 3-3-25 उ.सं.न.र.

आपला,

(दे. व्यं. चावरे)
कार्यासन अधिकारी, टिपीव्ही-४
मुख्य कार्यालय ,पुणे.

प्रत निर्णयाच्या प्रतीसह:-

१. मा.अपर मुख्य सचिव, नगर विकास विभाग, (नवि-९), मंत्रालय, मुंबई यांना माहितीस्तव सादर.

(कृ.मा.प.)

२. मा.सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक.

३. मा. उपसंचालक, नगर रचना, नागरी संशोधन घटक, पुणे.

४. मा.सहायक संचालक, नगर रचना, जळगांव शाखा, जळगाव.

५. मुख्याधिकारी, नगरपरिषद, चोपडा, जि. जळगाव.

/-यांना याव्दारे कळविण्यात येते की, प्रकरणी उक्त निर्णयानुसार उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ (४) चे तरतूदींतर्गत विषयांकित खेरेदी सूचना कायम केली असल्यामुळे उक्त आरक्षणांचे समुचित प्राधिकरण या नात्याने उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ (७) चे तरतुदीचे अवलोकन करून विहित १ वर्षाचे आत भूसंपादनाबाबतची यथायोग्य कार्यवाही सुरू करावी. या विहित मुदतीत जर भूसंपादनाची कार्यवाही सुरू करण्यात आली नाही तर विषयांकित आरक्षणांखालील अर्जदाराने खरेदी सूचना दिलेले क्षेत्र व्यपगत होईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी नियोजन प्राधिकरण म्हणून आपल्यावर राहील.

विकास योजनेची परिणामकारक अंमलबजावणी करणेबाबत शासन निर्णय क्र. टिपीएस-२०१३/ प्र.क्र.५४७/२०१३/ नवि-३०, दि.१२.०२.२०१४ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ नुसार सर्व नियोजन प्राधिकरणांना निर्देश देण्यात आलेले आहेत. सदर खरेदी सूचने प्रकरणी या निर्देशाची अंमलबजावणी काटेकोरपणे करण्यात यावी.

सत्यमेव जयते

**महाराष्ट्र शासन**

**नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग**

**संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेसमोर**

**महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ अंतर्गत**

**खरेदी सूचनेबाबत निर्णय**

चोपडा शहराची विकास योजना, (दु.सु.+वा.ह.) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस- ३५१५ /३९ / प्र.क्र.२१/२०१५/ नवि-९, दि.२१.०१.२०१६ अन्वये मंजूर झाली असून, दि.२०.०५.२०१६ पासून अंमलात आली आहे. सदर मंजूर व अंमलात असलेल्या विकास योजनेनुसार ग.नं ११३४ ही जमीन आ. क्र. ११६- "खेळाचे मैदान" या आरक्षणाने बाधित होत असून आरक्षणाने बाधित क्षेत्र २९००० चौ. मी. इतके आहे. आरक्षणाखालील जागा संपादित व विकसित करण्यासाठी समुचित प्राधिकरण नगरपरिषद, चोपडा आहे.

चोपडा नगरपरिषद हद्दीमधील मौ. चोपडा, जि. जळगाव येथील ग.नं.११३४ या जमिनीचे मालक श्री. जितेंद्र तात्यासाहेब देशमुख व इतर १ यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे "**उक्त अधिनियम**" असे संबोधिले आहे) चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वयेची यापुर्वी उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ चे तरतूदीन्वये दि.२८.०२.२०२३ रोजी शासन व संबंधितांवर खरेदी सूचना बजाविली होती. त्याप्रमाणे सदरची खरेदी सूचना वैधानिकदृष्ट्या परिपुर्ण होत नसल्याने संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी सुनावणी उपरांत दि.२१.०८.२०२३ रोजी ती फेटाळली होती.

तद्नंतर, खरेदी सूचनाकर्ते यांनी पुनःश्च दि.२०.०८.२०२४ रोजी उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ (१) चे तरतुदीन्वयेची खरेदी सूचना शासन व संचालनालयावर बजावलेली असून, ती संचालनालयास दि.२६.०८.२०२४ रोजी प्राप्त आहे.

प्रस्तुतची खरेदी सूचना त्यांच्या मालकीच्या मौजे चोपडा येथील ग. नं. ११३४ या जमिनीच्या संपूर्ण म्हणजेच २९००० चौ. मी. एवढ्या क्षेत्रासाठी बजाविलेली आहे. सदर खरेदी सूचनेमध्ये, मौ. चोपडा येथील गट नं. ११३४, क्षेत्र २.९० हे. ही जमीन यापूर्वीच्या विकास योजनेत महाविद्यालय विस्तार या कारणाकरिता आरक्षित होती; तर आता, मंजूर व अंमलात असलेल्या विकास योजनेत आ. क्र. ११६, "खेळाचे मैदान" याकरिता पुन्हा आरक्षित असून सदर मिळकतीच्या आजू-बाजूस महात्मा गांधी कला व विज्ञान महाविद्यालयाचे खेळाचे मैदान व १०० मी. परिघामध्ये इतर - २ खेळाची मैदाने असल्याचे नमूद केलेले आहे. तसेच सदर मिळकत सतत आरक्षणात असल्याने त्यावर विकास करता येत नाही व वाजवी किंमतीत विक्रीही करता येत नाही. त्यामुळे सदर जागेचा फायदेशीर उपभोग घेणे शक्य होत नसल्याने ती कायम करण्याची विनंती केली आहे. तसेच,

विषयांकित जमिनीच्या मोबदल्यात टि. डी. आर. घेण्यास इच्छूक नसल्याने भूसंपादन कायद्यांतर्गत रोखीच्या स्वरूपात मोबदला मिळावा, अशी मागणी केली आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी, दि.२१.११.२०२४ रोजी गुगल मीट ॲप माध्यमाव्दारे सुनावणी आयोजित करण्यात आली. सदर दि.२१.११.२०२४ रोजीच्या सुनावणीवेळी खरेदी सूचनाकर्त्यांपैकी श्री. जितेंद्र तात्यासाहेब देशमुख उपस्थित होते. तसेच, श्री. राहूल पाटील, मुख्याधिकारी, चोपडा नगरपरिषद, श्री. रा. म. पाटील, सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा व श्री. आकाश बागूल हे सर्व ऑनलाईन उपस्थित होते.

प्रस्तुत खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मुख्याधिकारी, चोपडा नगरपरिषद यांनी पत्र क्र.२३३०, दि.०१.१०.२०२४ रोजी त्यांचा अहवाल सादर केला आहे. त्यावर सहायक संचालक नगर रचना, जळगाव शाखा यांनी पत्र क्र.२२५४, दि.०८.११.२०२४ अन्वये व सहसंचालक, नगररचना, नाशिक विभाग, नाशिक यांनी पत्र क्र.१७४०, दि.२८.११.२०२४ अन्वये सविस्तर अहवाल सादर केले आहेत.

विषयांकित प्रकरणी, खरेदी सूचनाकर्ते यांनी खरेदी सूचनेत नमूद केलेले मुद्दे व सर्व संबंधित कार्यालयांनी सादर केलेले अहवाल व कागदपत्रे व सुनावणीवेळी केलेले निवेदन इ. पाहता सदर प्रकरणी खालील बाबी निदर्शनास येत आहेत :-

**-: निरीक्षणे :-**

१) प्रकरणासोबत प्राप्त ७/१२ उताऱ्यानुसार ग. नं. ११३४ या जमिनीमध्ये (एकूण क्षेत्र २.९० हे.आर.) खरेदी सूचनाकर्ते श्री. जितेंद्र तात्यासाहेब देशमुख यांचेसह अन्य ०१ सहधारक असून, सामाईक मालकी आहे. या दोघांनीही एकत्रित खरेदी सूचना दिलेली आहे. यानूसार सूचनेअंतर्गत क्षेत्राच्या मालकीची स्पष्टता होत आहे. तसेच, प्रकरणासोबत प्राप्त भाग नकाशा व मोजणी नकाशानुसार खरेदी सूचनाकर्ते यांच्या मालकीचे सूचनेंतर्गत मौ. चोपडा येथील गट नं. ११३४ चे संपूर्ण २.९० हे. एवढे क्षेत्र आ.क्र.११६, "खेळाचे मैदान" या आरक्षणाने बाधित होत असल्याचे दिसून येते.

२) खरेदी सूचनाकर्ते यांनी उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) चे तरतुदीन्वये नियोजन प्राधिकरणाकडे विषयांकित जमिनीबाबत अपेक्षिलेल्या विकास परवानगी मिळणेकामी नगरपरिषदेकडे छाननी शुल्क जमा केलेल्या पावतीची छायाप्रत आणि त्यानुषंगाने चोपडा नगरपरिषदेने विकसन परवानगी नाकारलेल्या निर्णयाची छायाप्रत सूचनेसोबत प्राप्त आहे. यावरून उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) चे तरतूदीन्वयेची पुर्तता होत आहे.

३) चोपडा नगरपरिषदेतर्फे सुनावणी करीता उपस्थित मुख्याधिकारी, चोपडा नगरपरिषद यांनी सुनावणीवेळी व सादर केलेल्या अहवालात, चोपडा नगरपरिषदेने समावेशक आरक्षण (A.R.) अंतर्गत प्रस्ताव सादर करणेबाबत जमीन मालक (खरेदी सूचनाकर्ते) यांना पत्र क्र.२२९५, दि.२७.०९.२०२४ अन्वये कळविल्याचे तथापि, असा प्रस्ताव नगरपरिषदेस सादर झाला नसल्याचे नमूद केले आहे. तसेच, सूचनेंतर्गत जमिनीच्या पश्चिमेस महात्मा गांधी शिक्षण संस्थेच्या मालकीचे खेळाचे मैदान असून त्यामध्ये संरक्षण भिंत बांधली असल्याने सदर मैदानाचा सार्वजनिक वापर करणे शक्य होत नाही. तसेच, सदर भागात रहिवास प्रयोजनार्थ विकास झाला असल्याने विषयांकित खेळाचे मैदान हे आरक्षण कायम ठेवणे नियोजनाच्या दृष्टीने आवश्यक राहिल, असे अभिप्राय दिले आहेत.

४) सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा यांनी त्यांचे अहवालानुसार, खरेदी सूचनेंतर्गत जमिनीच्या परिसरातील मंजूर विकास योजनेतील निवासी वापर विभाग, लगतचे परिसरात झालेला निवासी व शैक्षणिक वापर तसेच सदर जागेत उपलब्ध ०९ मी. रुंद विद्यमान मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व दक्षिणेकडील १२ मी. रुंद रस्त्याची सन्मुखता इत्यादी बाबींचा विचार करुन अर्जदार त्यांच्या जमिनीच्या किफायतशीर वापरापासून वंचित राहत असल्यामुळे प्रस्तुतची खरेदी सूचना कायम करण्याची शिफारस केली आहे.

५) विभागीय कार्यालयाने, शाखा कार्यालयाच्या अहवालाशी सहमती दर्शवून प्रस्तुतची खरेदी सूचना कायम करणे योग्य राहील, असे अभिप्राय दिले आहेत.

वरील मुद्दे विचारात घेता, चोपडा नगरपरिषदेने विषयांकित आरक्षण कायम ठेवणेबाबत दिलेले अभिप्राय तसेच, जळगाव शाखा व विभागीय कार्यालयाने त्यांचे अहवालात नमुद केल्यानुसार, लगतचे परिसरात झालेला निवासी व शैक्षणिक वापर तसेच, सदर जागेत उपलब्ध ०९ मी. रुंद विद्यमान मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व दक्षिणेकडील १२ मी. रुंद रस्त्याची सन्मुखता यावरुन खरेदी सूचनाकर्ते त्यांच्या जमिनीच्या किफायतशीर वापरापासून वंचित राहत असल्याचा निष्कर्ष निघतो.

नगर परिषदा, नगरपंचायती व ज्या विकास योजनांसाठी जिल्हा परिषद हे नियोजन प्राधिकरण आहे,अशा क्षेत्रा बाबतीत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ चे तरतूदीन्वये बजावलेल्या खरेदी सूचनेवर उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ (४) चे तरतूदीन्वये निर्णय घेण्याविषयी शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१३/ ३२११/ प्र.क्र.५०८/नवि-१३, दि.०१.१२.२०१६ अन्वये प्राप्त अधिकारात मी, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे पुढीलप्रमाणे निर्णय पारित करीत आहे:-

**-: निर्णय:-**

खरेदी सूचनाकर्ते यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वये शासन व संचालनालयावर मौ. चोपडा, ता.चोपडा जि.जळगाव येथील ग. नं. ११३४ या त्यांच्या मालकीच्या जमिनीच्या क्षेत्रावरील मंजूर विकास योजना, चोपडा नुसारच्या विकासाशी संबंधित आ. क्र. ११६, "खेळाचे मैदान" या आरक्षणानुषंगाने दि.२०.०८.२०२४ रोजी बजावलेली खरेदी सूचना उक्त नमूद निरिक्षणांसापेक्ष उक्त अधिनियमाचे कलम ४९(४) चे तरतूदीन्वये कायम करण्यात येत आहे.

जा.क्र.वि.यो.चोपडा/ग.नं.११३४/आ.क्र.११६/
क-४९/प्र.क्र.१०५८/टिपीव्ही-४/९२५
मध्यवर्ती कार्यालय, पुणे,
दिनांक : २४. ०२.२०२५.

TRUE COPY
TOWN PLANNER
DIRECTORATE OF TOWN PLANNING, M. S. PUNE.

(अविनाश भा. पाटील)
संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.