



महाराष्ट्र शासन

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

दु.क्र.०२०-२६१२२०७६
फॅक्स क्र. २६१२७०४१

EmailID: ddtpho_pune@rediffmail.com
Email ID: dotpv8@rediffmail.com

जा.क्र.पारोळा/जळगांव/प्लॉट नं.६० व इतर/आ.क्र.२८/कलम-४९/प्र.क्र.११६०/टिपीव्ही-४/१७८ दि.१३.०१.२०२५.
प्रति,

अनमोल छोरिया असोसिएट्स तर्फे भागीदार
श्री. अनमोल कन्हैयालाल छोरिया,
रा. B-९०२, हाईड पार्क, मार्केट यार्ड रोड,
मार्केट यार्ड जवळ, पुणे - ४११०३७.

विषय:- विकास योजना- पारोळा, जि. जळगाव.

महाराष्ट्र प्रदेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४९
अन्वयेची खरेदी सूचना.

(मौजे पारोळा येथील ग. नं. ६०/६१/६२/६३/९७/१/९७/२, प्लॉट नं. १९८, क्षेत्र
२०८७.६३ चौ.मी. या जमिनीवरील आ.क्र. २८, "व्हेजिटेबल मार्केट" बाबत)

संदर्भ:- अनमोल छोरिया असोसिएट्स तर्फे भागीदार श्री. अनमोल कन्हैयालाल छोरिया
व त्यांचे तर्फे अॅड.श्री.जी. के. मुंघडा यांनी संयुक्तरित्या बजाविलेली
दि.१३.०७.२०२४ रोजीची खरेदी सूचना (संचालनालयास प्राप्त
दि.१६.०७.२०२४)

महोदय,

विषयांकित खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
यांनी दि.१३.०१.२०२५ रोजी पारीत केलेल्या निर्णयाची प्रत या सोबत पाठवित आहे.

आपला,

(दे. व्यं. चावरे)

कार्यासन अधिकारी, टिपीव्ही-४
मुख्य कार्यालय, पुणे.

(कृ.मा.प.)

प्रत निर्णयाच्या प्रतीसह:-

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

/-यांना याद्वारे कळविण्यात येते की, प्रकरणी उक्त निर्णयानुसार उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ (४) चे तरतूदीतर्गत विषयांकित खरेदी सूचना कायम केली असल्यामुळे उक्त आरक्षणांचे समुचित प्राधिकरण या नात्याने उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ (७) चे तरतूदीचे अवलोकन करून विहित १ वर्षांचे 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 राहिल.

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.



महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मूल्य निर्धारण विभाग

संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे समोर

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

पारोळा नगरपरिषदेची दुसरी सुधारीत विकास योजना शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टि.पी.एस-३५२० /६०९ /प्र.क्र.९५ /२०२०/भागशः मंजूरी/ नवि-०९, दि.२२.१०.२०२१ अन्वये भागशः मंजूर असून, ती दि.०४.१२.२०२१ पासून अंमलात आलेली आहे. सदर मंजूर व अंतिम विकास योजनेनुसार, मौजे पारोळा, ता. पारोळा, जि. जळगाव येथील ग. नं. ६०+६१+६२+६३+९७/१+९७/२, प्लॉट नं. १९८ या जमिनीचे क्षेत्र आ.क्र. २८, “भाजी बाजार (व्हेजिटेबल मार्केट)” या आरक्षणांनी बाधित होत आहे. सदर आरक्षणाचे भूसंपादन व विकसनाकरिता समुचित प्राधिकरण म्हणून पारोळा नगरपरिषद आहे.

पारोळा नगरपरिषद हद्दीमधील मौजे पारोळा, ता. पारोळा, जि. जळगाव येथील ग. नं. ६०+६१+६२+६३+९७/१+९७/२, प्लॉट नं. १९८, क्षेत्र २०८७.६० चौ. मी. या जमिनीचे मालक अनमोल छोरिया अॅण्ड असेसिएट्स जळगाव मार्फत भागीदार श्री. अनमोल छोरिया व अॅड. श्री. जी. के. मुंदडा यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे “उक्त अधिनियम” असे संबोधिले आहे) चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना संचालनालयावर दि.१३.०७.२०२४ रोजी बजावली असून, ती संचालनालयास दि.१६.०७.२०२४ रोजी प्राप्त झाली आहे.

उपरोक्त नमुदप्रमाणे, ग. नं. ६०+६१+६२+६३+९७/१+९७/२, प्लॉट नं. १९८ या जमिनीचे क्षेत्र आ.क्र. २८, “भाजी बाजार (व्हेजिटेबल मार्केट)” या आरक्षणाने बाधित होत आहे. विकास योजना अहवालानुसार, उक्त आरक्षणाचे एकूण क्षेत्र २००० चौ. मी. आहे. अर्जदार यांच्या मालकीच्या २०८७.६० चौ.मी. क्षेत्राबाबत खरेदी सूचना बजाविलेली आहे. खरेदी सूचनेसोबत प्राप्त ग. नं. ६०/६१/६२/६३/९७/१ ९७/२, प्लॉट नं. १९८ या जमिनीचा ७/१२ उतारा, दि. २२.०६.२०२२ रोजीच्या सिमांकित अभिन्यासाची छायाप्रत तसेच, जळगाव शाखा व नाशिक विभागीय कार्यालयाच्या अहवाल विचारात घेता, अर्जदार यांच्या खरेदी सूचने अंतर्गत क्षेत्राची स्थान निश्चिती होत आहे. त्यानुसार खरेदी सूचनाधारकांच्या सूचनेंतर्गत आरक्षणाने विषयांकित जमिनीचे संपूर्ण क्षेत्र बाधित होत असल्याचे दिसून येत आहे.

अर्जदार यांच्या सदर जमिनीलगतच्या रहिवास प्रयोजनार्थ अभिन्यासास अंतिम मंजूरी दि. २२.०६.२०२२ रोजी प्राप्त झाली असून सदर अभिन्यासातील भूखंडापैकी ८० % भूखंडांची विक्री झाली आहे. तथापि, केवळ आरक्षण प्रस्तावित असल्यामुळे विषयांकित भूखंड बाजार भावाप्रमाणे विकत घेण्यास कुणीही तयार नसल्याने अर्जदार हे त्यांच्या मालकीच्या विषयांकित जमिनीस बाजारभावाप्रमाणे विक्री करू शकत नसल्याचे नमुद आहे. तसेच, केवळ आरक्षण असल्यामुळे विषयांकित जमिनीचा रहिवास प्रयोजनार्थ वापर करता येत नसल्याने अर्जदार हे विषयांकित जमिनीच्या किफायतशीर वापरापासून वंचित राहत असल्यामुळे उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ चे तरतूदीन्वये सूचना बजावित असल्याचे नमुद केले आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी, उक्त खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडे दि.२२.१०.२०२४ रोजी गुगल मीट अॅपद्वारे सुनावणी आयोजित करण्यात आली. सदर दि.२२.१०.२०२४ रोजीच्या सुनावणीवेळी अर्जदार व अॅड. श्री. जी. के. मुंदडा, नगरपरिषदेच्या वतीने श्री. किशोर चव्हाण, मुख्याधिकारी, नगरपरिषद, पारोळा व श्री. राजेश पाटील, सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा तसेच, श्री. आकाश बागुल, सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक हे सर्व ऑनलाईन उपस्थित होते.

प्रस्तुत खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मुख्याधिकारी, पारोळा नगरपरिषद, पारोळा यांनी पत्र क्र.८९५/२०२४, दि.२२.०७.२०२४, सहायक संचालक नगर रचना, जळगाव शाखा यांनी पत्र क्र.१९५१, दि.११.०९.२०२४ अन्वये व सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक यांनी पत्र क्र.१५२५, दि.१७.१०.२०२४ अन्वये सविस्तर अहवाल सादर केले आहेत. विषयांकित प्रकरणी, अर्जदार यांनी खरेदी सूचनेत नमूद केलेले मुद्दे व वर नमूद संबंधित कार्यालयांनी सादर केलेले अहवाल, कागदपत्रे तसेच सुनावणी वेळी उपस्थितांनी केलेले कथन इ. तपशिल विचारात घेऊन, सदर प्रकरणी पुढील बाबी निदर्शनास येत आहेत :-

-: निरिक्षणे :-

१. खरेदी सूचनेसोबत प्राप्त दि.३०.०४.२०२४ रोजी डिजीटल स्वाक्षरी केलेल्या ७/१२ उताऱ्याचे अवलोकन करता, विषयांकित ग. नं. ६०/६१/६२/६३/९७/१ ९७/२, भूखंड क्र. १९८ या जमिनीचे एकूण क्षेत्र २०८७.६० चौ.मी. एवढे असून, त्यामध्ये अर्जदार अनमोल छोरिया अॅण्ड असोसिएट्स जळगाव मार्फत भागीदार श्री. अनमोल छोरिया हे एकमेव मालक आहेत. यानुसार खरेदी सूचनेतर्गत क्षेत्राच्या मालकीची स्पष्टता होत आहे.
२. खरेदी सूचनेसोबत प्राप्त ग. नं. ६०/६१/६२/६३/९७/१ ९७/२, भूखंड क्र. १९८ या जमिनीचा ७/१२ उतारा, दि. २२.०६.२०२२ रोजीच्या सिमांकित अभिन्यासाची छायाप्रत तसेच, जळगाव शाखा व नाशिक विभागीय कार्यालयाच्या अहवाल विचारात घेता, अर्जदार यांच्या खरेदी सूचने अंतर्गत क्षेत्राची स्थान निश्चिती होत आहे. त्यानुसार खरेदी सूचनाधारकांच्या सूचनेतर्गत आरक्षणाने विषयांकित जमिनीचे संपुर्ण क्षेत्र बाधित होत असल्याचे दिसून येत आहे.
३. पारोळा नगरपरिषदेकडील अहवालात, अर्जदार यांनी आरक्षित क्षेत्र वगळूनच नगरपरिषदेकडे विकास परवानगी मागितली असल्याने उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) तरतुदीन्वयेची पूर्तता होत नसल्याने, प्रस्तुतची खरेदी सूचना फेटाळण्याची बाब नमूद केली आहे. तथापि, सुनावणीवेळी विषयांकित आरक्षणाने बाधित जमिनीच्या संपादनाबाबतचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी, जळगाव यांचेकडे सादर करणार असल्याबाबत स्पष्टता केली आहे. तसेच, सदर भूसंपादनाचा प्रस्ताव सादर करणेकामी सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा यांना नगरपरिषदेस मार्गदर्शन करणेबाबत संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांनी सुनावणीवेळी सूचना दिलेल्या आहेत.
४. अर्जदार यांच्या विषयांकित जमिनीच्या उक्त आरक्षणाने बाधित क्षेत्र वगळून इतर क्षेत्राकरीताच्या रहिवास प्रयोजनार्थ सादर केलेल्या अभिन्यासास पारोळा नगर परिषदेने पत्र क्र. १०८१/२०२२, दि. २२.०६.२०२२ अन्वये अभिन्यासास अंतिम मंजूरी प्रदान केल्याचे खरेदी सूचनेसोबत व प्रस्तावासोबत कागदपत्रांवरून दिसून येते. म्हणजेच आरक्षणाखालील जागेत नगरपरिषदेने विकास परवानगी नाकारली आहे. यावरून उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) चे तरतुदींची पूर्तता होत आहे. यावरून उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) चे तरतुदींची पूर्तता होत आहे.
५. सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा, जळगाव यांच्या स्थळ पाहणी अहवालात, सदरहू जागा समतल असून खुली आहे. तसेच, पुर्वस पारोळा-भडगाव राज्य महामार्ग क्र. ०१

असुन पश्चिमेस व दक्षिणेस सदरील गटास अभिन्यास मंजुरी दिल्याने विकासाचे कामे सुरु असल्याबाबत नमुद केलेले आहे. तसेच, खरेदी सूचना कायम करणेस हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

६. विभागीय कार्यालयाने त्यांचे अहवालात, सदर जमिनीवर नगरपरिषदेची मालकी असल्याने यापुर्वी संचालनालयाने खरेदी सूचना फेटाळल्यानंतर सदर जमिनीच्या ७/१२ उता-यावर अर्जदार यांचे नाव मालकी सदरी लागणेपर्यंतच्या कार्यवाहीबाबत उहापोह करून अंतिमतः सदर जमिनीची मालकी ही अर्जदार यांचीच असल्याचा निष्कर्ष निघत असल्याचे नमुद केले आहे. तसेच, स्थळ पाहणी अहवालानुसार, विषयांकित जमीन गावालगत असून खुली असल्याचे नमुद केले आहे. तसेच, उपग्रह प्रतिमेवरून सदर जमिनीच्या ५०० मी. च्या परिघात इमारत सदृष्य विकास झाला असल्याचे तसेच, सदर जमिनीच्या पुर्व हद्दीलगत विद्यमान रस्ता व उत्तरेस कच्चा रस्ता असल्याचे निरीक्षण नोंदविले आहे. तसेच, सदर जमिनीच्या आरक्षणाने बाधित जमीन वगळून इतर क्षेत्राकरिता मंजूर प्राप्त अभिन्यासातील रस्ते कच्च्या स्वरूपात विकसित झाल्याचे नमुद करून अंतिमतः सदर जमिनीस विकसन क्षमता प्राप्त असल्याचे नमुद करून प्रस्तुतची खरेदी सूचना कायम करण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे.

वरील मुद्दे विचारात घेता, विषयांकित जमिनीवरील आरक्षणाबाबत भूसंपादनाचा प्रस्ताव सादर करणेची कार्यवाही करणेबाबत सुनावणी दरम्यान केलेली स्पष्टता व विषयांकित जमिनीस प्राप्त असलेली राज्य महामार्गाची सन्मुखता तसेच, जळगाव शाखा व नाशिक विभागीय कार्यालयाने नमुद केल्यानुसार सदर जमिनीलगत इमारत सदृष्य झालेला विकास विचारात घेता, सदर जमिनीस विकसनक्षमता प्राप्त असल्याचा निष्कर्ष निघतो.

नगर परिषदा 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 करित आहे :-

-: निर्णय :-

प्रस्तुत खरेदी सूचनेत नमुद केल्याप्रमाणे, मंजूर विकास योजना, पारोळा (दु. सु.) नुसार मौजे पारोळा येथील ग. नं. ६०/६१/६२/६३/९७/१ ९७/२, प्लॉट नं. १९८ या जमिनीवरील आ.क्र. २८, “भाजी बाजार (व्हेजिटेबल मार्केट)” या आरक्षणाने बाधित क्षेत्राकरिता जमिनीच्या मालकांनी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वये बजावलेली खरेदी सूचना उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(४) चे तरतूदीन्वये कायम करण्यात येत आहे.

जा.क्र.वि.यो.पारोळा/ ग.नं. ६० व इतर पै. प्लॉट नं. १९८ /
आ.क्र.२८/क-४९/ प्र.क्र.११६०,१२८०/टिपीव्ही-४/१७८
मध्यवर्ती कार्यालय, पुणे,
दिनांक: १३.०१.२०२५.



3
(अविनाश भा. पाटील)
संचालक, नगररचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

