



महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
तळमजला, मध्यवर्ती इमारत, पुणे ४११००१

दु.क्र.०२०-२६१२२०७६

Email ID: ddtpho_pune@rediffmail.com

फॅक्स क्र. २६१२७०४१

Email ID: dotpv8@rediffmail.com

जा.क्र.वि.यो.बेलापूर-बु./ग.नं-४७पै/आ.क्र.४४व४६/क-४९/प्र.क्र.१४११ टिपीव्ही-४/५५६८ दि.१५.१०.२०२४.

प्रति,

श्री. संतोष रामनाथ भट्टड,
रा. कोपरगाव ता. कोपरगाव
जि.अहमदनगर ४२३६०१.

विषय:- विकास योजना बेलापूर (सु) ता.श्रीरामपूर, जि. अहमदनगर.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ च्या तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना.

(मौजे बेलापूर बुद्रुक, ता. श्रीरामपूर, जि. अहमदनगर येथील ग.नं.४७/३/९० आ. क्र.४४, "बगीचा(भागशः)" व ग.नं.४७/३/९१ आ. क्र.४६ "भाजी बाजार" बाबत.)

संदर्भ:- श्री. शामदास श्रीरामदास वैष्णव यांचे जनरल मुखत्यार म्हणून आपलेकडील उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ चे तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना दि.०४.०५.२०२४. (प्राप्त दि.०४.०६.२०२४)

महोदय,

विषयांकित खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी

दि.१५.१०.२०२४ रोजी पारीत केलेल्या निर्णयाची प्रत या सोबत पाठवित आहे.

श्री कंठारे

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
उपसंचालक, नगर रचना, (स.प्र.)
आ.क्र. १६००
संक्र. २९/१०

आपला,

(दे. ब्यं. चावरे)

कार्यासन अधिकारी, टिपीव्ही-४
मुख्य कार्यालय, पुणे.

प्रत निर्णयाच्या अथाप्रतीसह माहितीस्तव :-

१. मा.प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, (नवि-९), मंत्रालय, मुंबई यांना सादर.
२. मा. सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक.
३. मा. उपसंचालक, नगर रचना, नागरी संशोधन घटक, पुणे.
४. मा. सहायक संचालक, नगर रचना, श्रीरामपूर शाखा, श्रीरामपूर.
५. मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, अहमदनगर, जि.अहमदनगर.

/- यांना याद्वारे कळविण्यात येते की, प्रकरणी उक्त निर्णयानुसार उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ (४) चे तरतूदींतर्गत विषयांकित खरेदी सूचना कायम केली असल्यामुळे उक्त आरक्षणांचे समुचित प्राधिकरण या नात्याने उक्त अधिनियमाचे कलम

४९(७) चे तरतुदीचे अवलोकन करून विहित १ वर्षांचे आत भूसंपादनाबाबतची यथायोग्य कार्यवाही सुरु करावी. या विहित मुदतीत जर भूसंपादनाची कार्यवाही सुरु करण्यात आली नाही तर विषयांकित आरक्षणांखालील अर्जदाराने खरेदी सूचना दिलेले क्षेत्र व्यापगत 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

मौ.बेलापुर-बु. या बिगर नगरपरिषद हद्दीमधील मौजे बेलापुर-बु., ता.श्रीरामपुर, जि. अहमदनगर येथील ग.नं. ४७/०३/९०, क्षेत्र २३६९ चौ.मी व ग.नं. ४७/०३/९१, क्षेत्र १५४९.६० चौ.मी. या जमिनीचे मालक श्री शामदास श्रीरामदास वैष्णव यांच्या वतीने त्यांचे स्पेशल मुखतार श्री संतोष रामनाथ भट्टड यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे "उक्त अधिनियम" असे संबोधिले आहे) चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना संचालनालयावर दि.०४.०५.२०२४ रोजी बजावली असून, ती संचालनालयास दि.०४.०६.२०२४ रोजी प्राप्त झाली आहे.

मौ.बेलापुर-बु. या बिगर नगरपरिषद क्षेत्राची विकास योजना शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टि.पी.एस-१६८३/२७४९/प्र.क्र.४५२/८३/नवि-२६, दि.१४.१२.१९८३ अन्वये मंजूर असून ती दि.१५.०२.१९८४ पासून अंमलात आलेली आहे. सदर मंजूर विकास योजनेनुसार ग. नं. ४४ व ४७पै या जमिनीपैकीचे क्षेत्र आ.क्र ४४ बगीचा या आरक्षणाने बाधित होत असून मंजूर विकास योजना अहवालानुसार आरक्षणाचे क्षेत्र ५६४५ चौ.मी. आहे. तसेच ग. नं. ४७पै या जमिनीपैकीचे क्षेत्र आ. क्र ४६ "भाजी बाजार" आरक्षणाने बाधित होत असून मंजूर विकास योजना अहवालानुसार या आरक्षणाचे एकुण क्षेत्र २०३८ चौ.मी. नमुद आहे. सदर दोन्ही आरक्षणाचे भूसंपादन व विकसन करिता समुचित प्राधिकरण म्हणून जिल्हा परिषद अहमदनगर आहे.

उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे ग. नं. ४४ व ४७पै या जमिनीपैकीचे क्षेत्र आ.क्र ४४ "बगीचा" या आरक्षणाने बाधित होत असून, मंजूर विकास योजना अहवालानुसार या आरक्षणाचे क्षेत्र ५६४५ चौ.मी आहे. त्यापैकी स.नं ४७/३/९० या अर्जदारांच्या मालकीच्या जमिनीचे क्षेत्र २३६९ चौ.मी. बाबत खरेदी सूचना आहे. (मो. र. नं. १६०/३/३/०१२ या मोजणी नकाशा प्रमाणे क्षेत्राची ताळमेळ आहे. तसेच ग. नं. ४७पै या जमिनीपैकीचे क्षेत्र आ. क्र ४६ "भाजी बाजार" या आरक्षणाने बाधित होत असून मंजूर विकास योजना अहवालानुसार आरक्षणाचे एकुण क्षेत्र २०३८ चौ.मी नमुद आहे. तथापि, मो. र. नं. १६०/३/३/०१२ या मोजणी नकाशा प्रमाणे भाजी बाजार आरक्षणा खालील क्षेत्र प्रत्यक्षात १५४९.६० चौ.मी असल्याचे नमुद आहे. यानुसारच्या अर्जदाराच्या मालकीच्या स.नं ४७/३/९१ क्षेत्र १५४९.६० चौ.मी. बाबत खरेदी सूचना आहे.

मौजे बेलापुर बु. येथील ग. नं. ४७/२ व ४७/३ या जागेतील रहिवास कारणाच्या रेखांकनास सहायक संचालक, नगर रचना, अहमदनगर यांनी दि. २९.०८.२०११ च्या पत्रान्वये केलेल्या शिफारशीनुसार जिल्हाधिकारी, अहमदनगर यांनी दि. १९.१२.२०११ रोजीच्या आदेशान्वये रेखांकन मंजूरीची परवानगी दिलेली आहे. तथापि, विषयांकित ग.नं. ४७/०३ पैकीचे क्षेत्र "भाजी बाजार" व "बगीचा" या आरक्षणाने बाधित होत असल्याने ते क्षेत्र वगळूनच उर्वरीत जागेतील रेखांकनास परवानगी देण्यात आलेली आहे, सबब, या आरक्षित जागेबाबतीत विकास परवानगी नाकारलेली आहे. या

३

जागेतील आरक्षणामुळे सदर जमिनीच्या लगत संपूर्ण विकास झालेला असतानाही या जमिनीचे नैसर्गिक लाभापासून तसेच किफायतशीर वापरापासून वंचित होत असल्याचे नमूद करून सदर आरक्षित क्षेत्र नियमानुसार संपादन करण्याची अर्जदार/सूचनाकर्ते यांनी विनंती केली आहे.

सदर सूचनेच्या अनुषंगाने दि.०६.०८.२०२४ रोजी गुगल मीट या संगणक प्रणाली द्वारे संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे समक्ष/समोर सुनावणी झाली. सदर सुनावणी वेळी अर्जदार यांचे मुखतार श्री संतोष रामनाथ भट्ट तसेच श्री संजय माने सहायक संचालक, नगर रचना, श्रीरामपूर शाखा हे समक्ष उपस्थित होते. श्री विजय निवृत्ती चारटे, विस्तार अधिकारी हे जिल्हा परिषद, अहमदनगर यांचे तर्फे ऑनलाइन उपस्थित होते.

प्रस्तुत खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने सहायक संचालक, नगर रचना, श्रीरामपूर शाखा यांनी पत्र क्र.४९८, दि.०२.०८.२०२४ अन्वये व सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक यांचे पत्र क्र.११८२, दि.२२.०८.२०२४ अन्वये सविस्तर अहवाल सादर केले आहेत. विषयांकित प्रकरणी अर्जदार यांनी खरेदी सूचनेत नमूद केलेले मुद्दे, सुनावणीवेळी सादर केलेली कागदपत्रे व कथन केलेले मुद्दे तसेच वर नमूद संबंधित कार्यालयांनी सादर केलेले अहवाल तसेच इ. तपशिलानुसार सदर प्रकरणी पुढील बाबी निदर्शनास येत आहेत:-

-:निरीक्षणे :-

- १) खरेदी सूचनेसोबत प्राप्त ७/१२ उताऱ्यांचे अवलोकन केले असता, मौजे बेलापूर बु. येथील ग. नं. ४७/३/९० या जमिनीचे क्षेत्र २३६९ चौ.मी. इतके आहे. तसेच ग.नं. ४७/३/९१ या जमिनीचे क्षेत्र १५४९.६० चौ.मी. असून या दोन्ही जमिनी श्री. श्यामदास श्रीरामदास वैष्णव यांच्या मालकीच्या असल्याचे दिसून येतात. त्यानुसार सदर अर्जदार यांनी मुखत्यार मार्फत त्यांच्या मालकीची जागेबाबत खरेदी सूचना बजावलेली असून खरेदी सूचनेखालील जमिनीच्या मालकी हक्क धारणेसंबंधी निश्चिती होत आहे.
- २) प्रकरणा सोबतच्या सादर कागदपत्रांवरून असे निदर्शनास येते कि, ग. नं. ४७/०२ व ४७/०३ या जागेतील रहिवास कारणाच्या रेखांकनास सहायक संचालक, नगर रचना, अहमदनगर यांनी दि. २९.०८.२०११ च्या पत्रान्वये केलेल्या शिफारशीनुसार जिल्हाधिकारी, अहमदनगर यांनी दि. १९.१२.२०११ रोजीच्या आदेशान्वये रेखांकन मंजूरीची परवानगी दिलेली आहे. त्याप्रमाणे विषयांकित ग.नं. ४७/०३ या जमिनीपैकीचे क्षेत्र "भाजी बाजार" व "बगीचा" या आरक्षणाने बाधित होत असल्याचे सदर रेखांकनावर स्पष्टपणे दर्शविलेले आहे, व या आरक्षणांचे क्षेत्र वगळूनच उर्वरित जागेतील रेखांकनास परवानगी देण्यात आलेली आहे, म्हणजेच या आरक्षित जागेबाबतीत विकास परवानगी नाकारलेली आहे. यासंबंधीच्या कागदपत्रांच्या प्रती तसेच मोजणी नकाशाच्या प्रती प्रकरणासोबत सादर झालेल्या आहेत. या जागेतील आरक्षणामुळे सदर जमिनीच्या लगत संपूर्ण विकास झालेला असतानाही या मिळकतीचे नैसर्गिक लाभापासून तसेच किफायतशीर वापरापासून वंचित होत असल्याचे नमूद करून सदर आरक्षित क्षेत्र नियमानुसार संपादनाद्वारे खरेदी देण्यास तयार आहे, असे अर्जदारांनी नमूद केले आहे.
- ३) सहायक संचालक, नगर रचना, श्रीरामपूर यांच्या स्थळ पाहणी अहवालानुसार जागेच्या उत्तर व पूर्व हद्दी लगत अधिकृत रहिवास वापराचा विकास झालेला आहे, तर दक्षिण व पश्चिम दिशेस तुरळक स्वरूपातील विकास झालेला आहे.
- ४) विभागीय कार्यालयाने, गुगल अर्थ या संगणक प्रणालीद्वारे प्राप्त उपग्रह प्रतिमेनुसार पडताळणी करून विषयांकित जागेच्या ५०० मी. परिघात उत्तर पूर्व हद्दी लगत रहिवास

वापरासाठीचा विकास झालेला दिसून येतो, तर दक्षिण पश्चिमेस काही प्रमाणात विकास झाल्याचे दिसून येतो, तसेच या कार्यालयाच्या स्तरावर (उक्त प्रणालीद्वारे) गुगलस्ट्रीट विव्ह चे अवलोकन केले असता सूचनेंतर्गतच्या आरक्षणांना पोच रस्ता उपलब्ध असल्याचे प्रथमदर्शनी निदर्शनास येते, असे स्पष्ट केले आहे. तसेच मिळकत धारक हे जमिनीच्या किफायतशीर वापरापासून वंचित होत असल्याचे दिसून येते; त्यामुळे सदरची सूचना कायम करण्यास हरकत नाही, असे अभिप्राय नमूद केले आहेत.


वरील सर्व मुद्दे विचारात घेता, विषयांकीत जागेवरील प्रस्तावित आरक्षणांच्या प्रस्तावामुळे अर्जदार खरेदी सूचनाकर्ते हे त्यांच्या जमिनीच्या वाजवी किफायतशीर वापरापासून वंचित होत 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 प्रस्तुत 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 केल्या प्रमाणे, मंजूर विकास योजना बेलापूर बु.(सुधारित) नुसार मौजे बेलापूर बु. येथील ग.नं. ४७/३/९० या जमिनीवरील आ.क्र. ४४ "बगीचा" या आरक्षणाने बाधित क्षेत्र २३६९.०० चौ.मी व ग.नं. ४७/३/९१ या जमिनीवरील आ.क्र. ४६ "भाजी बाजार" या आरक्षणाने बाधित क्षेत्र १५४९.६० चौ.मी. या क्षेत्रा करिता, जमिनीच्या मालकांनी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वये बजावलेली खरेदी सूचना उक्त अधिनियमाचे कलम ४९(४) चे तरतूदींतर्गत कायम करण्यात येत आहे.

जा.क्र.वि.यो.बेलापूर बु./ ४७/३/९० व ९१
आ.क्र.४४ व ४६/क-४९/प्र.क्र.१४११/
टिपीव्ही-४/ ५५९८
मध्यवर्ती कार्यालय, पुणे,
दिनांक: १५. १०.२०२४.


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