



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.वि.यो.फैजपूर/जळगांव/ ग.नं.६८७/क-४९/ वि.यो. रस्ता /प्र.क्र.१२३४/टिपीव्ही-४/ १६७६

दि.१८.१०.२०२४

प्रति,

श्री. अजय शांतिलाल ललवाणी,
“राज निवास”, लेक सिटी रोड नं. ३,
शिरसोली रोड, जळगांव- ४२५००३

विषय:- विकास योजना - फैजपूर (दु.सु.), ता. यावल, जि. जळगाव.

मौजे फैजपूर, ता. यावल, जि. जळगाव येथील गट नं. ६८७ मधील १८.० मी.
रुंद विकास योजना रस्त्यासाठी (१९५०.०० चौ.मी. अंदाजे) संपादनाबाबत.
महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४९ (१) चे
तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना.

संदर्भ:- आपलेकडील दि.१६.०४.२०२४ रोजी संचालनालयास बजावलेली कलम ४९ चे
तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना. (संचालनालयास प्राप्त दि.१९.०४.२०२४.)

महोदय,

विषयांकित खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी
दि.१६.१०.२०२४ रोजी पारीत केलेल्या निर्णयाची प्रत या सोबत पाठवित आहे.

श्री कंठाळे ७ २०/१०/२४

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
उपसंचालक, नगर रचना (ना.सं.घ.)
आ.क्र. १७०१ दिनांक-
संपादन अधि./कर्म.
न.र.

27/10

आपला,

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

(कृ.मा.प.)

प्रत निर्णयाच्या प्रतीसह:-

१. मा.प्रधान 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, फैजपूर नगर परिषद, फैजपूर, ता.यावल, जि.जळगांव.



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

फैजपूर शहराची सुधारीत विकास योजना (दु.सु.) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-३५१४/२९/प्र.क्र.२५(अ)/२०१४/नवि-९, दि.०९.०३.२०१५ अन्वये मंजूर झाली असून, ती दि.०८.०५.२०१५ पासून अंमलात आली आहे. सदर मंजूर व अंमलात असलेल्या विकास योजना, फैजपूर (दु.सु.) नुसारच्या १८.०० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याने, ग.नं.६८७ पैकी या जमिनीचे अंदाजे १९५० चौ. मी. इतके क्षेत्र बाधित होत आहे. विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्र अंदाजे १९५०.०० चौ.मी. इतके आहे. विकास योजना रस्त्याखालील जमिनीचे संपादन व विकास करण्यासाठी समुचित प्राधिकरण 'नगर परिषद, फैजपूर' आहे.

फैजपूर नगरपरिषद हद्दीमधील मौ. फैजपूर, ता. यावल, जि.जळगांव येथील ग.नं.६८७/२ चे जमीन मालक श्री. अजय शांतिलाल ललवाणी यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना, संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेवर दि.१६.०४.२०२४ रोजी (सदरची खरेदी सूचना संचालनालयास दि.१९.०४.२०२४ रोजी प्राप्त) बजावली आहे.

अर्जदार यांनी प्रस्तुतची खरेदी सूचना ग.नं.६८७/२ या जमिनीमधील अंदाजे १९५० चौ.मी. क्षेत्रासाठी दिलेली आहे. सदर खरेदी सूचनेमध्ये विषयांकित रस्त्यानुषंगाने यापुर्वी दि.०१.०१.२०२० रोजी उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ चे तरतूदीन्वये बजाविलेली सूचना संचालनालयाने दि. १०.११.२०२० रोजीच्या आदेशाद्वारे फेटाळल्याचे व तदनंतर, विषयांकित ग. नं. ६८७/२ या जमिनीच्या ८२४० चौ. मी. क्षेत्राच्या अभिन्यासास फैजपूर नगरपरिषदेने दि.२६.१२.२०२३ रोजी अंतिम मंजूरी प्रदान केल्याचे नमुद केले आहे. विषयांकित १८ मी. रुंद रस्त्यासाठी आरक्षित जमिनीचे संपादन न करता व कोणताही मोबदला न देता, ७/१२ उता-यावर नगरपरिषदेने मालकी सदरी स्वतःचे नाव दाखल केले असल्याचे देखील नमुद केले आहे. खरेदी सूचनाकर्ते यांनी यापुर्वी बजाविलेली खरेदी सूचना फेटाळली गेली असल्याचे व नगरपरिषदेने मालकी सदरी स्वतःचे नाव लावल्याची बाब बेकायदेशीर असल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना बजावित असल्याचे नमुद केले आहे. तसेच, फैजपूर शहर अत्यंत छोटे गाव असल्याने TDR खुल्या बाजारात विकणे शक्य नसल्याने उक्त अधिनियमाच्या कलम १२६ चे तरतूदीन्वये संपादन करणेकामी उक्त खरेदी सूचना कायम करून फैजपूर नगरपरिषदेस उक्त अधिनियमाच्या कलम १२६ चे तरतूदीन्वये भूसंपादन करणेकामी आदेशित करणेची विनंती केली आहे.

३

प्रस्तुत प्रकरणी दि.२४.०७.२०२४ रोजी गुगल मीट ऑप माध्यमाद्वारे संचालक, नगर रचना यांचेसमोर सुनावणी झाली. सदर दि. २४.०७.२०२४ रोजीच्या सुनावणीवेळी अर्जदार स्वतः उपस्थित होते. तसेच, श्री.राजेश पाटील, सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा व फैजपूर नगरपरिषदेच्या वतीने, श्री. भूषण वर्मा, मुख्याधिकारी, नगरपरिषद, फैजपूर व श्रीमती. ऐश्वर्या पिंगळे, रचना सहायक, नगरपरिषद, फैजपूर हे उपस्थित होते. सदर सुनावणी उपरोक्त नमूदप्रमाणे गुगल मीट ऑपद्वारे असल्याने सूचनाधारक यांचे प्रतिनिधी व नगर परिषदेचे मुख्याधिकारी व रचना सहायक हे फैजपूर नगरपरिषदेत उपस्थित होते. तसेच, सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा, जळगाव हे त्यांचे कार्यालयात उपस्थित राहिले.

प्रस्तुत खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने सहायक संचालक नगर रचना, जळगाव शाखा यांनी पत्र क्र.१४२५, दि.२९.०६.२०२४ अन्वये, सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, यांनी पत्र क्र.१०३६, दि.२३.०७.२०२४ अन्वये व मुख्याधिकारी, फैजपूर नगर परिषद, फैजपूर यांनी पत्र क्र.२०५/२०२४, दि.२२.०५.२०२४ अन्वये अहवाल सादर केलेले आहेत. विषयांकित प्रकरणी अर्जदार यांनी खरेदी सूचनेत नमूद केलेले मुद्दे व सर्व संबंधीत कार्यालयांनी सादर केलेले अहवाल, कागदपत्रे तसेच सुनावणीवेळी नमूद बाबी इ. पाहता सदर प्रकरणी खालील बाबी निदर्शनास येत आहेत.

-: निरीक्षणे :-

- १) खरेदी सूचनाकर्ते यांनी सूचनेसोबत गट क्र. ६८७/२/डी पी रोड याचा ७/१२ उतारा, गट नं. ६८७/२ या जमिनीवरील मंजूर अभिन्यासाची छायाप्रत व विकास योजनेचा भाग नकाशा सादर केला आहे. गट नं. ६८७/२ या जमिनीच्या ८२४० चौ.मी. क्षेत्राकरीताच्या सिमांकनास जळगाव शाखा कार्यालयाने पत्र क्र. १४३३, दि. १२.०५.२०२१ अन्वये तात्पुरत्या मंजूरीची शिफारस केली होती. तसेच, नगर परिषद, फैजपूर यांचेकडील अहवालानुसार त्यांनी पत्र क्र. १३८८, दि.२६.१२.२०२३ अन्वये सिमांकित अभिन्यासास अंतिम मंजूरी दिल्याचे दिसून येते. खरेदी सूचनेतर्गत जमिनीच्या फेरफार पत्रकावरून (गाव नमुना) अर्जदार यांच्या जमिनीस अकृषिक परवानगी प्राप्त असल्याचे व खरेदी सूचनेतर्गत १८ मी. रुंद विकास योजना रस्त्याने बाधित क्षेत्राच्या मालकी सदरी फैजपूर नगरपरिषदेचे नाव असल्याचे दिसून येते. यावरून खरेदी सूचना बजावितेवेळी खरेदी सूचनेतर्गत जमिनीवर अर्जदार यांची मालकी अथवा हितसंबंध प्रस्थापित होत नाही. सबब, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ (१) चे तरतूदीची पूर्तता होत नाही.
- २) अंतिम मंजूरी दिलेल्या अभिन्यासानुसार व सिमांकन मोजणी नकाशानुसार गट क्र. ६८७/२ या जमिनीमधील १८ मी. रुंद रस्त्याने बाधित क्षेत्र १९५० चौ. मी. आहे. सदर विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्राचा फायदा / सवलत खुली जागा व सेवा-सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित करताना घेतल्याचे दिसून येते. तसेच, सदर १८ मी. रुंद विकास योजना रस्ता अभिन्यासातील भुखंड क्र. ३ व सेवा-सुविधा भुखंड यांना एकमेव पोच रस्ता म्हणून उपलब्ध आहे. तद्वतच, अभिन्यासाखालील जागेस अंकलेश्वर - ब-हाणपुर (NH-७५३-BE) हा राष्ट्रीय महामार्ग पोच रस्ता म्हणून उपलब्ध असून या महामार्गापासून विषयांकित १८ मी. रुंद विकास योजना रस्त्यामुळे अभिन्यासातील इतर भुखंडांना पोच मार्ग उपलब्ध होत आहे. म्हणजेच, १८ मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्राचा मोबदला अर्जदाराने मंजूर अभिन्यासाचे माध्यमातून घेतलेला आहे. त्यामुळे, या रस्त्याखालील क्षेत्राकरीता

संपादनची प्रकिया राखून त्याखालील क्षेत्राचा पुनःश्च मोबदला नगर परिषदेने देण्याची आवश्यकता राहत नाही. या सर्व बाबींचा विचार करता, सूचनाकर्ते विषयांकित १८ मी. रुंद रस्त्याखालील क्षेत्राचा किफायतशीर वापर यापुर्वीच मंजूर अभिन्यासाचे माध्यमातून घेत आहेत.

- ३) तसेच मंजूर एकत्रिकृत विकारा नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. ३.३.११ नुसार अभिन्यासात समाविष्ट रस्ते नियोजन प्राधिकरणाकडे नाममात्र रूपये ०१/- या मुल्यावर हस्तांतरीत करण्याची तरतुद आहे. त्या अनुषंगाने खरेदी सूचनाकर्ते यांनी खरेदी सूचनेसोबत सादर केलेल्या गट क्र. ६८७/२/डिपी रोड याच्या ७/१२ उतान्यानुसार मंजूर अभिन्यासातील १८ मी. रुंद विकास योजना रस्त्यांतर्गत १९५० चौ.मी. क्षेत्र नगर परिषद, फैजपूर यांच्या नावे झाल्याचे दिसून येते.
- ४) अर्जदार यांनी त्यांनी बजाविलेल्या खरेदी सूचनेत नमुदनुसार, फैजपूर नगरपरिषदेने अभिन्यासास मंजूरी देतेवेळी विषयांकित १८ मी. रुंद रस्त्याने बाधित जमिनीची मालकी त्यांचे नावे केल्याचे व त्याबदल्यात त्यांना कोणत्याही स्वरूपचा मोबदला दिला नसल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना बजाविल्याचे व उक्त अधिनियमाच्या कलम १२६ चे तरतुदीन्वये त्यांचे विषयांकित जमिनीचे संपादन करून मोबदला देणेकामी फैजपूर नगरपरिषदेस आदेशित करण्याची विनंती केली आहे.
- ५) नियोजन तथा, समुचित प्राधिकरणाकडून सुनावणीकरीता उपस्थित श्री. भुषण वर्मा मुख्याधिकारी, फैजपूर नगरपरिषद, फैजपूर यांनी उक्त नमुद भू- अभिन्यासात मंजूरी देताना, विषयांकित १८ मी. रुंद विकास योजना रस्ता हा विनामुल्य नगरपरिषदेस हस्तांतरीत झाल्याचे व सद्यस्थितीत ७/१२ उता-यानुसार सादर जागेवर नगर परिषदेची मालकी असल्याचे अहवालात नमुदनुसार प्रतिपादन केले आहे.
- ६) जळगाव शाखा कार्यालयाने, मंजूर अभिन्यासातील १८ मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्राचा किफायतशीर वापर/ फायदा सूचनाकर्ते यांना पुर्व मंजूर अभिन्यासाच्या माध्यमातून झालेला असल्याचे व सादर जागेच्या परिसरात तुरळक स्वरूपाचा विकास झाल्याचे निरीक्षण नोंदवून प्रस्तुतची खरेदी सूचना फेटाळणे योग्य होणार असल्याचे त्यांचे अहवालानुसार प्रतिपादन केले आहे.
- ७) नाशिक विभागीय कार्यालयाने त्यांचे अहवालात, मंजूर अभिन्यासातील १८ मी. रुंद विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्राचा किफायतशीर वापर/ फायदा सूचनाकर्ते यांना पुर्व मंजूर अभिन्यासाच्या माध्यमातून घेतलेला असल्याने तसेच, ग. नं. ६८७/२/डिपी रोड याच्या ७/१२ उता-यानुसार जागा नगरपरिषदेच्या नावावर झाली असल्याने सादर सूचना गैरलागू होत असल्याचे नमुद आहे.

वरील मुद्दे विचारात घेता, प्रस्तुत खरेदी सूचनेंतर्गत जमिनीची मालकी खरेदी सूचना बजावितेवेळी फैजपूर नगरपरिषदेच्या नावे असल्याने अर्जदार यांचे सादर जमिनीमध्ये कोणतेही हितसंबंध प्रस्तावित होत नसल्याने उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(१) चे तरतुदीन्वये गैरलागू ठरत असल्याने तसेच, अर्जदार यांनी अभिन्यासास परवानगी घेतेवेळी विषयांकित १८ मी. रुंद विकास योजना रस्त्याचा फायदा / वापर अभिन्यासातील भूखंडांकरीता पोच मार्ग म्हणून करत असल्यामुळे ते सादर जमिनीच्या किफायतशीर वापरापासून वंचित होत असल्याचा निष्कर्ष निघत नाही.

सर्व नगर परिषदेच्या बाबतीत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ चे तरतुदीन्वये बजावलेल्या खरेदी सूचनेवर उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ (४) चे तरतुदीन्वये 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,

नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे पुढीलप्रमाणे निर्णय पारित करित आहे :-

-:निर्णय:-


अर्जदार यांनी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वये मौजे फैजपूर, ता. यावल, जि. जळगांव येथील ग.नं.६८७/२/डिपीरोड या जमिनीमधील १८ मी. रुंद विकास योजना रस्त्याने बाधित जमिनीनुषंगाने बजावलेली खरेदी सूचना उक्त अधिनियमाचे कलम ४९(४) चे तरतूदीन्वये फेटाळण्यात येत आहे.

जा.क्र.वि.यो.फैजपूर/ग.नं.६८७/२/डिपीरोड/१८ मी.

वि.यो.रस्ता/क-४९/प्र.क्र.१२३४/टिपीव्ही-४/५६७६

मध्यवर्ती कार्यालय, पुणे,

दिनांक: १८.१०.२०२४.


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