नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
उपसंचालक, नगर रचना (ना.सं.प.)
आ.क्र. 1838 दिनांक 03.12.24
संबंधित अधि./कर्म.
न.र.

महाराष्ट्र शासन

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

दु.क्र.०२०-२६१२२०७६
फॅक्स क्र. २६१२७०४१

Email ID: ddtpho_pune@rediffmail.com
Email ID: dotpv४@rediffmail.com

जा.क्र.वि.यो.भुसावळ/जळगांव/ स.नं.१७९ पै/क-४९/ आ. क्र. ११८,११८-अ,११९,१२०,१२२/
प्र.क्र.१२३४/टिपीव्ही-४/६२६२

दि. २८.११.२०२४.

प्रति,

श्री. प्रमोद भागवत भोळे व इतर,
मु.पो. खडके, ता. भुसावळ,
जि. जळगाव-४२५३०७.

विषय:- **विकास योजना - भुसावळ(दु. सु), ता. भुसावळ जि. जळगाव.**
मौजे कंडारी, ता. भुसावळ येथील स.नं. १७९/१/अ मधील (एकूण क्षेत्र ४२२०० चौ.मी.) आ.क्र. ११८-अ, सार्व.गृहनिर्माण /बेघंरासाठी घरे, आ. क्र. ११८, क्रिडांगण, आ.क्र.११९, बगीचा, आ.क्र.१२०, प्राथमिक शाळा व खेळाचे मैदान, आ.क्र. १२२, भाजीपाला मार्केट व दुकान केंद्र चे क्षेत्र संपादन करण्याबाबत. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४९ अन्वयेची खरेदी सूचना.

संदर्भ:- आपलेकडील दि.२७.०५.२०२४ रोजी संचालनालयास बजावलेली कलम ४९ चे तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना. (संचालनालयास प्राप्त दि.३१.०५.२०२४.)

महोदय,

विषयांकित खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी दि.२८.११.२०२४ 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.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, भुसावळ नगर परिषद, भुसावळ, ता. भुसावळ, जि.जळगांव.

/-याव्दारे यांना कळविण्यात येते की, प्रकरणी , सूचनेंतर्गत आरक्षणांबाबत दाखल करावयाचा भूसंपादनाचा प्रस्ताव भुसावळ नगरपरिषदेने दि. २६.०६.२०२४ रोजी दाखल केलेला असल्याने उक्त अधिनियमाचे कलम ४९(४) च्या तरतूदींतर्गत विषयांकित खरेदी सूचना कायम केली आहे. त्याबाबत भूसंपादनाची प्रक्रिया विहित कालावधीत पार पाडणे आवश्यक 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 नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-१५४ नुसार सर्व नियोजन प्राधिकरणांना निर्देश देण्यात आलेले आहेत. विषयांकित प्रकरणी या निर्देशाची अंमलबजावणी काटेकोरपणे करण्यात यावी.

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मूल्य निर्धारण विभाग

<u>संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे समोर</u>

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

भुसावळ नगरपरिषद हद्दीमधील मौजे कंडारी, ता. भुसावळ, जि. जळगाव येथील स .नं. १७९/अ/१, क्षेत्र ४.२२ हे. आर. या जमिनीचे मालक श्री. प्रमोद भागवत भोळे व इतर- ४ यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे **"उक्त अधिनियम"** असे संबोधिले आहे) चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना संचालनालयावर दि.२७.०५.२०२४ रोजी बजावली असून, ती संचालनालयास दि.३१.०५.२०२४ रोजी प्राप्त झाली आहे.

भुसावळ नगरपरिषदेची दुसरी सुधारीत विकास योजना शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टि.पी.एस-३५०५/६४४/प्र.क्र.६५/०५/नवि-०९,दि.२१.११.२००५ अन्वये भागशः मंजूर असून, ती दि.१५.०१.२००६ पासून अंमलात आलेली आहे. सदर मंजूर व अंतिम विकास योजनेनुसार, मौजे कंडारी , ता. भुसावळ, जि. जळगाव येथील स. नं. १७९/१/अ या जमिनीचे क्षेत्र आ.क्र. ११८-अ, सार्व.गृह निर्माण / बेघंरासाठी घरे, आ.क्र.११८, "क्रिडांगण", आ.क्र.११९, "बगीचा", आ.क्र.१२०, "प्राथमिक शाळा व खेळाचे मैदान" व आ. क्र. १२२,"भाजीपाला मार्केट व दुकान केंद्र" या आरक्षणांनी बाधित होत आहे. सदर आरक्षणाचे भूसंपादन व विकसनाकरिता समुचित प्राधिकरण म्हणून भुसावळ नगरपरिषद आहे.

उपरोक्त नमुदप्रमाणे, स. नं. १७९/१/अ या जमिनीचे क्षेत्र आ. क्र. ११८, प्लेग्राऊंड", आ. **क्र. ११८-अ, "सार्व.गृह निर्माण/बेघंरासाठी घरे "(क्षेत्र -१.३२ हे.) व आ.क्र.११९ "गार्डन" (क्षेत्र -** ०.३७ हे.), आ.क्र.१२० "प्रायमरी स्कूल व प्लेग्राऊंड" (क्षेत्र -०.४४ हे.), आ.क्र.१२२ "व्हेजिटेबल मार्केट व शॉपिंग सेंटर" (क्षेत्र -०.१२ हे.) या आरक्षणांनी बाधित होत आहे. विकास योजना अहवालानुसार उक्त आरक्षणांचे एकूण क्षेत्र २.६२ हे. आर. आहे. अर्जदार यांच्या मालकीच्या ४.२२ हे. आर. क्षेत्राबाबत खरेदी सूचना बजाविलेली आहे. खरेदी सूचनेसोबत प्राप्त दि. २७.०१.२०२० रोजीच्या मोजणी नकाशाची छायाप्रत, स. नं. १७९/१/अ व १७९/१/ब या जमिनींचे ७/१२ उतारे तसेच, जळगाव शाखा व नाशिक विभागीय कार्यालयाचे अहवाल विचारात घेता, अर्जदार यांच्या खरेदी सूचने अंतर्गत क्षेत्राची स्थान निश्चिती होत आहे. त्यानूसार खरेदी सूचनाधारकांच्या एकूण ४.२२ हे. क्षेत्रापैकी सूचनेंतर्गत आरक्षणांनी भागशः क्षेत्र (अंदाजे २.४८ हे.आर.) बाधित होत असल्याचे दिसून येत आहे.

अर्जदार यांच्या सदर जमिनीलगतच्या चारही बाजूस मोठ्या प्रमाणात विकास झाला असल्याचे तथापि, केवळ आरक्षणे प्रस्तावित असल्यामुळे सदर जमिनीच्या किफायतशीर वापरापासून वंचित राहत असल्यामुळे उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ चे तरतूदीन्वये सूचना बजावित असल्याचे खरेदी सूचनेत नमुद केले आहे. तसेच, सुमारे ४० वर्षांपासून विषयांकित जमीन आरक्षणाने बाधित होत असल्याचे तथापि, नगर परिषदेने भूसंपादनाबाबत कोणतीही कार्यवाही केलेली नसल्याने नगर परिषदेस जागेची आवश्यकता नसल्याचे दिसून येत असल्याचे नमुद करून नगरपरिषदेने दि. २२.०४.२०२४ रोजी अर्जदार यांनी रितसर सादर केलेल्या अभिन्यासास मंजूरी दिली नसल्याचे देखील नमुद आहे.

सदर सूचनेच्या अनुषंगाने दि. ०६.०८.२०२४ रोजी गुगल मीट या संगणक प्रणाली द्वारे संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य यांचे समक्ष/ समोर सुनावणी झाली. सदर सुनावणी वेळी सदर दि. ०६.०८.२०२४ रोजीच्या सुनावणी वेळी अर्जदारांपैकी श्री. प्रमोद भागवत भोळे, नगरपरिषदेच्या वतीने श्री. महेश वाघमोडे, मुख्याधिकारी, नगरपरिषद भुसावळ व श्री. अंकूश गोसावी, रचना सहायक, नगरपरिषद भुसावळ व श्री. राजेश पाटील, सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा हे सर्व ऑनलाईन उपस्थित होते.

प्रस्तुत खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा यांनी पत्र क्र.१६४७, दि.०१.०८.२०२४ अन्वये व सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक यांनी पत्र क्र.११५३, दि.१४.०८.२०२४ 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 दिलेले निवेदन इ. तपशिल विचारात घेऊन, सदर प्रकरणी पुढील बाबी निदर्शनास येत आहेत :-

-: निरीक्षणे :-

१. खरेदी सूचनेसोबत प्राप्त ७/१२ उताऱ्यांचे अवलोकन करता, सर्व्हे नं. १७९/१/अ या जमिनीचे एकूण ४.३५.५० हे. आर.चौ.मी. एवढे क्षेत्र असून, यामध्ये अर्जदार श्री. प्रमोद भागवत भोळे व इतर ४ यांचेसह एकूण सहा सहधारक आहेत. सदर क्षेत्रामधील एकूण सहा सहधारकांपैकी महामहिम राष्ट्रपती, भारत सरकार, रस्ते परिवहन आणि राजमार्ग मंत्रालय केंद्र सरकार यांचे १३.५० आर. चौ. मी. क्षेत्र वगळता उर्वरीत पाच धारकांनी त्यांच्या मालकीच्या ४.२२ हे. आर. एवढ्या सामाईक क्षेत्राकरीता सदरची खरेदी सूचना बजावली आहे. यानुसार खरेदी सूचनेंतर्गत क्षेत्राच्या मालकीची स्पष्टता होत आहे.

२. अर्जदार यांनी दि.१०.०४.२०२४ रोजी विषयांकित जमिनीच्या रहिवास प्रयोजनार्थ सादर केलेल्या अभिन्यासास भूसावळ नगर परिषदेने पत्र क्र. २०/२०२४, दि. २२.०४.२०२४ अन्वये सदर जमिनीवर आरक्षण असल्याने अभिन्यासास मंजूरी देता येणार नसल्याचे कळविल्याचे खरेदी सूचनेसोबत प्राप्त कागदपत्रांवरून दिसून येते. यावरून उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) चे तरतूदींची पुर्तता होत आहे.

३. खरेदी सूचनेसोबत प्राप्त दि. २७.०१.२०२० रोजीच्या मोजणी नकाशाची छायाप्रत, स. नं. १७९/१/अ व १७९/१/ब या जमिनींचे ७/१२ उतारे तसेच, जळगाव शाखा व नाशिक विभागीय

कार्यालयाच्या अहवाल विचारात घेता, अर्जदार यांच्या खरेदी सूचने अंतर्गत क्षेत्राची स्थान निश्चिती होत आहे. त्यानूसार खरेदी सूचनाधारकांच्या एकूण ४.२२ हे. क्षेत्रापैकी सूचनेंतर्गत आरक्षणांनी भागशः क्षेत्र (अंदाजे २.४८ हे.आर.) बाधित होत असल्याचे दिसून येत आहे.

४. भुसावळ नगरपरिषदेमार्फत मुख्याधिकारी, भुसावळ नगरपरिषद यांनी सुनावणीवेळी व सादर केलेल्या अहवालात, सूचनेंतर्गत आरक्षणांनी बाधित जमिनींबाबत अर्जदार यांनी दि.२३.०२.२०२३ रोजी उक्त अधिनियमाच्या कलम १२७ चे तरतूदीन्वये बजाविलेल्या सूचनेस अनुसरून दि.२६.०६.२०२४ रोजी विषयांकित आरक्षणाने बाधित जमिनींच्या संपादनाचा प्रस्ताव सादर केल्याचे व सदर जमिनीलगत रहिवास विकास झाला असल्याने अर्जदार त्यांच्या जमिनीच्या किफायतशीर वापरापासून वंचित राहत असल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना कायम करण्याची विनंती केली आहे.

५. सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा, जळगाव यांच्या स्थळपाहणी अहवालानुसार, विषयांकित जमिनीस विद्यमान राष्ट्रीय महामार्ग क्र. ५३ ने पोच मार्ग उपलब्ध असुन जागा समतल असल्याचे व सदर जमिनीलगतच्या परिसरात मोठ्या प्रमाणात विकास झाल्याचे दिसून येते.

६. विभागीय कार्यालयाने खरेदी सूचनेंतर्गत जमिनीच्या परिसरातील रहिवास विकास व त्यास प्राप्त राष्ट्रीय महामार्ग क्र. ५३ या रस्त्याची सन्मुखता तसेच, मंजूर विकास योजनेतील सूचनेंतर्गत जमिनीलगतचा निवासी वापर विभाग यावरुन सदर जागेस विकसन क्षमता प्राप्त असल्याचे दिसून येत असल्याचे नमुद करून भुसावळ नगरपरिषदेने भूसंपादनाचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी, जळगाव यांना सादर केला असल्याने व जमिनीचा किफायतशीर पापरापासून वंचित राहत असल्याने उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ चे तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना १२ मी. रूंद विकास योजना रस्ते व राष्ट्रीय महामार्गास समांतर ९ मी. रुंद सर्व्हिस रोड वगळुन फक्त नमुद आरक्षणांकरीता कायम करणे योग्य होणार असल्याचे मत दिले आहे.

वरील मुद्दे विचारात घेता, विषयांकित जागेवरील प्रस्तावित आरक्षणांमुळे अर्जदार त्यांच्या जमिनीच्या वाजवी व किफायतशीर वापरापासून वंचित होत असल्याचा तसेच, आरक्षणांनी 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 सूचनेंतर्गत आरक्षणांबाबत खरेदी सूचना कायम केलेनंतर भूसावळ नगरपरिषदेने भूसंपादन प्रस्ताव सादर करावयाची कार्यवाही यापुर्वीच म्हणजेच दि.२६.०६.२०२४ रोजी केली असल्याने, उक्त खरेदी सूचना ज्या कारणास्तव बजाविलेली आहे; त्या कारणांतर्गतची कार्यवाही यापूर्वीच झाली असल्याने प्रकरणी केवळ औपचारिकता राहिलेली 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 करीत आहेः-

-: निर्णय :-

प्रस्तुत खरेदी सूचनेत नमुद केल्याप्रमाणे, मंजूर विकास योजना, भुसावळ (दु. सु.) नुसार मौजे कंडारी येथील स.नं. १७९/अ/१ या जमिनीवरील आ.क्र. ११८-अ, सार्व.गृह निर्माण/बेघंरासाठी घरे, आ.क्र.११८, "क्रिडांगण", आ.क्र.११९, "बगीचा", आ.क्र.१२०, "प्राथमिक शाळा व खेळाचे मैदान" व आ. क्र. १२२,"भाजीपाला मार्केट व दुकान केंद्र" या आरक्षणांनी 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 सूचनेंतर्गत आरक्षणांबाबत खरेदी सूचना कायम केलेनंतर भूसावळ नगरपरिषदेने भूसंपादन प्रस्ताव सादर करावयाची कार्यवाही यापूर्वीच म्हणजेच दि.२६.०६.२०२४ रोजी केली असल्याने आता, केवळ औपचारीकता म्हणून उक्त अधिनियमाचे कलम ४९(४) चे तरतूदींतर्गत सूचनेंतर्गत आरक्षणांबाबत कायम करण्यात येत आहे.

जा.क्र.वि.यो.भुसावळ/ स.नं. १७९/अ/१ /
आ.क्र.११८,११८-अ,११९,१२०,१२२/क-४९/
प्र.क्र.१२५४/टिपीव्ही-४/ ६२६२
मध्यवर्ती कार्यालय, पुणे,
दिनांकः २८.११.२०२४.

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