

रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
 उपसंचालक, नगर रचना (ना.सं.घ.)
 आ.क्र. 121 दिनांक- 28.01.25
 संबंधित अधि./कर्म.
 न.र. 17/01/25 9/10-9-25 उ.स.न.र.



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.मौ.कृष्णापुरी/वि.यो.पाचोरा/स.नं.१००पै.व२६/आ.क्र.११६/कलम-४९/प्र.क्र.१३२६/टिपीव्ही-४/9e3

दि.१५.०१.२०२५.

प्रति,

श्री. महेश सदाशिवराव देशमुख व इतर,
 रा. पाचोरा, ता. पाचोरा, जि. जळगाव.

विषय:- विकास योजना- पाचोरा, जि.जळगाव

मौजे कृष्णापुरी येथील स. क्र. १००/१ (ग. नं. १२०) व स. नं. २६ (ग. नं. ११९)
 मधील आरक्षण क्र. ११६, "बगीचा" मधील ०.२७ हे. क्षेत्राबाबत महाराष्ट्र
 प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ अन्वये
 खरेदीची सूचना.

संदर्भ:- शासनाच्या नगर विकास विभागाचे पत्र क्र. टिपीएस- ३५२४/१७२६/२०२४/
 नवि-०९, दि. ३१.१०.२०२४ (संचालनालयास प्राप्त दि. ०४.११.२०२४)

महोदय,

विषयांकित खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
 यांनी दि.१५.०१.२०२५ रोजी पारीत केलेल्या निर्णयाची प्रत या सोबत पाठवित आहे.

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.
२. मा.सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक.
३. मा. उपसंचालक, नगर रचना, नागरी संशोधन घटक, पुणे.

(कृ.मा.प.)

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

५. मुख्याधिकारी, नगरपरिषद, पाचोरा, जि. जळगाव.

/-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 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

पाचोरा शहराची विकास योजना (दु.सु.+वा.ह.) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस - ३५१० / २७७२ / प्र.क्र.१८६(अ) /२०११ /नवि-९, दि.०३.०४.२०१२ अन्वये भागशः मंजूर असून, ती दि. १५.०५.२०१२ पासून अंमलात आलेली आहे. तसेच, वगळलेल्या क्षेत्राची पुनर्प्रसिध्द विकास योजना शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-३५१२/३०१ (न)/ प्र. क्र. ३२८ (ब) / २०१३ / नवि-९, दि.०२.०२.२०१५ रोजी मंजूर असून, ती दि. २०.०१.२०१६ पासून अंमलात आलेली आहे. सदर वगळलेल्या भागाच्या मंजूर विकास योजनेनुसार, मौजे कृष्णापुरी, ता. पाचोरा येथील स. नं. २६ पै. (ग.नं. ११९ पै.), स. नं. १०० पै. (ग.नं.१२० पै.) ही जमीन आ. क्र. ११६, "बगीचा" या आरक्षणाने बाधित होत आहे. मंजूर विकास योजना अहवालानुसार उक्त आरक्षणाचे एकूण क्षेत्र २७०० चौ. मी. असून सदर आरक्षणाने बाधित जमिनीचे संपादन व विकसनाकरीता समुचित प्राधिकरण पाचोरा नगरपरिषद आहे.

पाचोरा नगरपरिषद हद्दीमधील मौजे कृष्णापुरी, ता. पाचोरा, जि. जळगाव येथील स. नं. २६ पै. (ग.नं. ११९ पै.), स.नं.१०० पै. (ग.नं.१२० पै.) या जमिनीचे मालक श्री. महेश सदाशिवराव देशमुख व इतर यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे "उक्त अधिनियम" असे संबोधिले आहे) चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वये शासनावर बजाविलेली खरेदी सूचना संचालनालयास दि.०४.११.२०२४ रोजी प्राप्त झाली आहे.

उपरोक्त नमुदप्रमाणे, स. नं. १००/१ (ग.नं.१२०) व स. नं. २६ (ग.नं.११९) असे दोघे मिळून ०.२७ हे. आर क्षेत्र आ.क्र.११६ "गार्डन" दर्शविल्याचे परंतु नकाशाच्या स्केलप्रमाणे अंदाजे ०.७० हे. आर. क्षेत्र गार्डनसाठी आरक्षित असल्याचे सूचनेत नमुद केले आहे. प्रस्तावासोबत प्राप्त मो. र. नं. १५८/१२.०७.२०११ व मो. र. नं. ७०७/१२.०७.२०११ या मोजणी नकाशाप्रमाणे एकूण १०८३८.८७ चौ. मी. इतके क्षेत्र आ. क्र. ११६, "बगीचा" ने आरक्षित दर्शविले असून ७/१२ उताऱ्याप्रमाणे अर्जदार यांचे एकूण ६.२९ हे. आर. क्षेत्रापैकी सुमारे १.०८ हे. आर. क्षेत्र आरक्षणाने बाधित दिसून येते. उपरोक्त मोजणी नकाशावरून अर्जदार यांच्या खरेदी सूचने अंतर्गत क्षेत्राची स्थान निश्चिती होत आहे. त्यानुसार खरेदी सूचनाधारकांच्या एकूण क्षेत्रापैकी सूचनेंतर्गत आरक्षणाने भागशः क्षेत्र बाधित होत असल्याचे दिसून येत आहे.

३०

अर्जदार यांच्या विषयांकित स. नं. १००/१ (ग.नं.१२०) व स. नं. २६ (ग.नं.११९) असे दोघे मिळून ०.२७ हे. आर क्षेत्र आ.क्र.११६ गार्डन दर्शविल्याचे परंतु नकाशाच्या स्केलप्रमाणे अंदाजे ०.७० हे. आर. क्षेत्र गार्डनसाठी आरक्षित असल्याचे नमुद केले आहे. पाचोरा नगरपरिषदेने उक्त अधिनियमाच्या कलम २६ चे तरतूदीन्वये प्रारूप प्रसिध्द विकास योजनेनुसार उक्त आरक्षणाबाबत हरकत घेतल्याचे नमुद असून त्यावर आरक्षण रद्द करणेबाबत निर्णय दिल्याचे तथापि, शासनाने सदर आरक्षण कायम केल्याचे नमुद केले आहे. सदर नोटिसीनुसार विहित मुदतीत उक्त आरक्षणाने बाधित जमिनीची नुकसान भरपाईची रक्कम अदा करणेची विनंती केली आहे.

उक्त खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडे दि.२८.११.२०२४ रोजी सुनावणी आयोजित करण्यात आली. सदर दि. २८.११.२०२४ रोजीच्या सुनावणी वेळी अर्जदारांपैकी श्री. भैय्यासाहेब देशमुख हे ऑनलाईन उपस्थित होते. नगरपरिषदेच्या वतीने श्री. मंगेश देवरे, मुख्याधिकारी, पाचोरा नगरपरिषद, श्री. राजेश पाटील, सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा व श्री. आकाश बागुल, सहसंचालक, नगर रचना, नाशिक विभाग, नाशिक हे सर्व ऑनलाईन उपस्थित होते.

प्रस्तुत खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मुख्याधिकारी, पाचोरा नगरपरिषद यांनी पत्र क्र.१८००, दि.२२.११.२०२४ रोजी त्यांचे अहवाल सादर केला आहे. त्यावर सहायक संचालक नगर रचना, जळगाव शाखा यांनी पत्र क्र.२४२०, दि.२७.११.२०२४ अन्वये व सहसंचालक, नगररचना, नाशिक विभाग, नाशिक यांनी पत्र क्र.१८६०, दि.१९.१२.२०२४ 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 उतान्यांचे अवलोकन करता, स.नं.१००/१/२ (ग.नं.१२० पै.) या जमिनीचे एकूण क्षेत्र २.४६ हे. आर. इतके असून त्यात तीन सहमालकांची सामाईक मालकी असून त्यापैकी अर्जदारांव्यतिरिक्त श्री. भाऊसाहेब सदाशिवराव देशमुख यांची प्रस्तुतच्या खरेदी सूचनेवर स्वाक्षरी दिसून येत नाही. तथापि, सदर जमिनीवर सामाईक मालकी असल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना स. नं. १००/१/२ या जमिनीच्या संपूर्ण क्षेत्राकरीता ग्राह्य धरता येईल, असे शाखा कार्यालयाने त्यांच्या अहवालात नमूद केले आहे. सदर जागा ही आरक्षणाने बाधित असल्याने अधिग्रहनाच्या अधीन असल्यामुळे सदर जमिनीचे पाचोरा नगरपरिषदेने भूसंपादन करणे क्रमप्राप्त असल्याने शाखा कार्यालयाची धारणा योग्य वाटते.

तसेच, स. नं. २६/२ (ग.नं. ११९ पै.) या जमिनीचे एकूण क्षेत्र १.६० हे. आर. एवढे असून, यामध्ये अर्जदार यांची मालकी दिसून येते. यानुसार खरेदी सूचनेतर्गत क्षेत्राच्या मालकीची स्पष्टता होत आहे.

३. नाशिक विभागीय कार्यालयाने त्यांचे अहवालात, “स. नं. १००/१/२ या जमिनीचा रहिवास प्रयोजनार्थ सिमांकित अभिन्यास मंजूर असून या स. नं. वरील “बगीचा” चे क्षेत्र ४२७८.८७ चौ.

मी. असल्याचे दिसते.” असे नमुद केले आहे. यावरून पाचोरा नगरपरिषदेने सदर जमिनीच्या अभिन्यासास दि.१५.०४.२०२४ रोजी मंजूरी देतेवेळी आरक्षणाने बाधित क्षेत्र वगळून परवानगी दिली असल्याचे म्हणता येईल. म्हणजेच आरक्षित क्षेत्राबाबत नियोजन प्राधिकरणाने परवानगी नाकारल्याचे दिसून येते. तसेच, मुख्याधिकारी तथा प्रशासक, पाचोरा नगरपरिषद, पाचोरा यांनी दि. ०७.०९.२०२२ रोजी सदर जागा भागशः आरक्षित असल्याबाबतचा झोन दाखला दिलेला आहे. यावरून उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) चे तरतूदीन्वयेची पूर्तता होत असल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना वैधानिकदृष्ट्या योग्य नाही, असे म्हणता येणार नाही. त्यामुळे सदरची खरेदी सूचना वैधानिकदृष्ट्या परिपूर्ण आहे.

३. प्रकरणातील मो. र. नं. १५८/१२.०७.२०११ व मो. र. नं. ७०७/१२.०७.२०११ या मोजणी नकाशाप्रमाणे स. नं. १०० पै. यांस ग. नं. १२० पै. या जमिनीचे क्षेत्र ४२७८.८७ चौ.मी. तसेच, स. नं. २६ पै. यांस ग. नं. ११९ पै. या जमिनीचे क्षेत्र ६५६० चौ. मी. असे एकूण १०८३८.८७ चौ.मी. इतके क्षेत्र आ. क्र. ११६, “बगीचा” या आरक्षणाने आरक्षित दर्शविले असून ७/ १२ उता-याप्रमाणे अर्जदार यांचे एकूण क्षेत्र ६.२९ हे. आर. पैकी सुमारे १.०८ हे. आर. क्षेत्र आरक्षणाने बाधित दिसून येते. उपरोक्त मोजणी नकाशावरून अर्जदार यांच्या खरेदी सूचने अंतर्गत क्षेत्राची स्थान निश्चिती होत आहे. त्यानुसार खरेदी सूचनाधारकांच्या एकूण क्षेत्रापैकी सूचनेंतर्गत आरक्षणाने भागशः क्षेत्र बाधित होत असल्याचे दिसून येत आहे.

४. पाचोरा नगरपरिषदेमार्फत मुख्याधिकारी, पाचोरा नगरपरिषद यांनी सुनावणीवेळी व सादर केलेल्या अहवालात, सूचनेंतर्गत सदर आरक्षित जागेच्या उत्तर बाजूस दि.१५.०४.२०२४ सिमांकित अभिन्यास मंजूर असून सदर अभिन्यासातून आरक्षित जमिनीस पोच रस्ता विद्यमान १८ मी. रुंद विकास योजना रस्ता उपलब्ध असल्याचे नमुद करून विषयांकित जमिनीची पुर्व व पश्चिम बाजु रहिवास विभागात समाविष्ट असून प्रत्यक्ष जागेवर विकास झालेला नसल्याचे देखील नमुद केले आहे. सदर खरेदी सूचनेंतर्गत जमिनीबाबत नगर परिषदेच्या उपलब्ध अभिलेखानुसार जमीन मालक / अर्जदार यांच्याकडून विकास परवानगीचा अर्ज प्राप्त उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ (२) चे तरतूदीन्वयेची पूर्तता होत नसल्यामुळे सदर खरेदी सूचना वैधानिकदृष्ट्या परिपूर्ण नसल्याचे नमुद करून जागेच्या आजुबाजूचा प्रत्यक्ष झालेला विकास विचारात घेता, मिळकतधारक जमिनीच्या वाजवी वापरापासून वंचीत होत नसल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना फेटाळण्यात यावी, असे मत दिले आहे.

५. सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा, जळगाव यांनी त्यांचे अहवालात, पाचोरा नगरपरिषदेकडून स. नं. १००/१/२ या जमिनीच्या मंजूर अभिन्यासाची प्रत प्राप्त असून या मंजूर अभिन्यासात आ.क्र. ११६, बगीचा चे ४२७८.८७ चौ.मी. क्षेत्र उर्वरित शेत जमीन असे नमुद असल्याचे व या नकाशावर अथवा त्यावरील क्षेत्रफळ तक्त्यात आरक्षणाचे नाव व क्षेत्र यांचा उल्लेख नसल्याचे निरीक्षण नोंदविले आहे. तसेच, सदर आरक्षणाचे उर्वरित क्षेत्रावर जमिन मालकांनी विकास परवानगीसाठी अर्ज सादर केला नसल्याचे नगर परिषदेचे अहवालात नमुद असल्याचे म्हणजेच जमीन मालकांनी सूचनेंतर्गत क्षेत्रावर विकास परवानगी अपेक्षिली नसल्याने नियोजन प्राधिकरणाच्या अहवालानुसार उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) चे तरतूदीन्वये

खरेदी सूचना वैधानिकदृष्ट्या परिपूर्ण होत नसल्याने व स्थळपाहणी अहवालानुसार, विषयांकित जागेच्या ५०० मी. परिघात तुरळक विकास झालेला असल्याचे व प्रस्तुतची खरेदी फेटाळणे योग्य होईल, असे मत दिले आहे.

६. विभागीय कार्यालयाने त्यांचे अहवालात, “विषयांकित जागेकरीता सूचनाकर्ते यांनी कोणत्याही विकास परवानगी करीता अर्ज नगरपरिषदेकडे केला नसल्याचे नगरपरिषदेच्या अहवालात नमुद आहे. तथापि, उक्त अधिनियमाचे कलम ४९ (२) मधील नमुद नुसार वैधानिक पुर्तता करणेसाठी अर्जदार यांनी विकास परवानगीसाठी अर्ज करणे बंधनकारक नाही. तसेच, कलम ४९(१) मधील विविध पर्यायाच्या अनुषंगाने जमिनधारक हे सूचना बजावू शकतात. यानुषंगाने मा. न्यायालयाचे निर्णय देखील आहेत. सबब, अर्जदार यांनी विकास परवानगी अपेक्षिलेली नाही. म्हणून कलम ४९(२) ची पुर्तता होत नाही. या मुद्दयाशी हे कार्यालय सहमत नाही. स.नं १००/१/२ या जमिनीचा रहिवास प्रयोजनार्थ सिमांकित अभिन्यास मंजूर असून या स.नं वरील “बगीचा” चे क्षेत्र ४२७८.८७ चौ.मी असल्याचे दिसते. तसेच प्रस्तावासोबत सादर छायांकित मोजणी नकाशा मो. र. नं ७०७/१२/०७/२०११ नुसार बगीचाचे संपूर्ण क्षेत्र (४२७८.८७+ ६५६०) १०८३८.८७ चौ. मी असल्याचे दिसते. नियोजन प्राधिकरणाने तसेच शाखा कार्यालयाने अहवालात नमुद केल्यानुसार उपग्रह प्रतिमेनुसार सूचनेखालील जागेच्या लगत भागात / परिसरात प्रत्यक्ष बांधकाम स्वरूपाचा विकास झालेला दिसत नसला तरी सूचनेखालील जागेच्या हद्दीस लागून असलेल्या जमिनीवर अभिन्यास मंजूर असून रस्ते तयार झाल्याचे उपग्रहीय छायाचित्रावरून दिसते. सबब, अशा विकसीत अभिन्यासातून सूचनेखालील जागेस पोहोच रस्ता उपलब्ध होत असल्याने, अर्जदार यांचे जागेस विकसनक्षमता प्राप्त होत असून अर्जदार हे त्यांचे जागेवरील उक्त आरक्षणामुळे जागेचा विकास करू शकत नाही व त्यामुळे ते त्यांच्या जागेच्या किफायतशिर वापरापासून वंचीत होत आहेत ही वस्तुस्थिती आहे. सबब, सदर खरेदी सूचना मान्य करणे योग्य होईल,” असे मत दिले आहे.


वरील मुद्दे विचारात घेता, विभागीय कार्यालयाने नमुद केल्यानुसार, उपग्रह प्रतिमेनुसार सूचनेखालील जागेच्या लगत भागात / परिसरात प्रत्यक्ष बांधकाम स्वरूपाचा विकास झालेला दिसत नसला तरी सूचनेखालील जागेच्या हद्दीस लागून असलेल्या जमिनीवर अभिन्यास मंजूर असून रस्ते तयार झाल्याचे उपग्रहीय छायाचित्रावरून दिसते. सबब, अशा विकसीत अभिन्यासातून सूचनेखालील जागेस पोहोच रस्ता उपलब्ध होत असल्याने, अर्जदार यांचे जागेस विकसनक्षमता प्राप्त 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 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 नमूद केल्याप्रमाणे, मंजूर विकास योजना, पाचोरा (दु. सु.) नुसार मौजे कृष्णापुरी येथील स. नं. २६ पै. (ग.नं. ११९ पै.), स.नं.१०० पै. (ग.नं.१२० पै.) या जमिनीवरील आ.क्र. ११६, "बगीचा" 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 सूचनेतर्गत आरक्षणाबाबत कायम करण्यात येत आहे.

जा.क्र.वि.यो.पाचोरा/ स.नं. २६ पै. व स. नं. १०० पै. /
आ.क्र.११६/क-४९/ प्र.क्र.१३२६/टिपीव्ही-४/ १९३
मध्यवर्ती कार्यालय, पुणे,
दिनांक: १४ .०१.२०२५.


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



