



महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

तळमजला, मध्यवर्ती इमारत, पुणे ४११ ००१

दु.क्र.०२०-२६१२२०७६

EmailID: ddtpho_pune@rediffmail.com

फॅक्स क्र. २६१२७०४१

Email ID: dotpv8@rediffmail.com

जा.क्र.वि.यो.यावल/ग. नं.७४७ पै, ७४८ पै./ आ. क्र. २४/कलम-४९/प्र.क्र.१३३२/टिपीव्ही-४/ १५९४

दि.२७.०३.२०२५.

प्रति,

श्री. अ. वहाबखान अ. रज्जाक खान व इतर,
रा. यावल, ता. यावल, जि. जळगाव.

विषय:- विकास योजना, यावल, जि.जळगांव

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ अन्वयेची खरेदी सूचना. (मौ. यावल येथील ग. नं.७४७ पै, ७४८ पै. मधील आ. क्र. २४, "बगीचा" खालील ४८.८३ आर क्षेत्राबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ अन्वये खरेदीची सूचना).

संदर्भ:- अर्जदार श्री. अ. वहाबखान अ. रज्जाक खान व इतर, यांचेकडील शासनावर बजावलेली दि.३०.०९.२०२४ रोजीची खरेदी सूचना.

महोदय,

विषयांकित खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी दि.२७.०३.२०२५ रोजी पारीत केलेल्या निर्णयाची प्रत या सोबत पाठवित आहे.

श्रीमती पोरे ४८/४

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
उपसंचालक, नगर रचना (ना.सं.घ.)
आ.क्र. ४०९ दिनांक- ०४.०४.२५
संबंधित अधि./कर्म.
न.र. ०४/०४/२५ ५४२५ उ.स.न.र.

आपला,

(दे.व्यं. चाधरे)

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.
४. मा.सहायक संचालक, नगर रचना, जळगांव शाखा, जळगाव.
५. मुख्याधिकारी, नगरपरिषद, यावल, जि. जळगाव.



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

यावल शहराची विकास योजना (दु.सु.+वा.ह.) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस - ३५१५ / ३७ / प्र.क्र.१९(बी) / २०१५ / नवि-९, दि.११.०१.२०१६ अन्वये भागशः मंजूर असून, ती दि. २८.०८.२०१६ पासून अंमलात आलेली आहे. तसेच, वगळलेल्या क्षेत्राची पुनर्प्रसिध्द विकास योजना शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस - ३५१५/ ३९/ प्र.क्र.२१/२०१५/ नवि-९, दि.१०.०४.२०१८ रोजी मंजूर असून ती दि. ०५.०७.२०१८ पासून अंमलात आलेली आहे.

सदर मंजूर विकास योजनेनुसार, मौजे यावल, ता. यावल येथील गट नं. ७४७ पै., ७४८ पै. या जमिनी आ. क्र. २४, "बगीचा" या आरक्षणाने बाधित होत आहेत. मंजूर विकास योजना अहवालानुसार, उक्त आरक्षणाचे एकूण क्षेत्र अंदाजे ८५०० चौ. मी. असून, सदर आरक्षणाने बाधित जमिनीचे संपादन व विकसनाकरीता समुचित प्राधिकरण यावल नगरपरिषद आहे.

यावल नगरपरिषद हद्दीमधील मौ. यावल, ता. यावल, जि. जळगांव येथील ग.नं. ७४७ पै. या जमिनीचे जमीन मालक अर्जदार श्री. अ. वाहब खान अ. रज्जाक खान व इतर ७ यांनी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९(१) चे तरतुदीन्वयेची खरेदी सूचना दि. ३०.०९.२०२४ रोजी शासनावर बजावली असून, ती संचालनालयास दि.०७.११.२०२४ रोजी प्राप्त आहे.

अर्जदार यांनी विषयांकित ग. नं. ७४७ पै. या जमिनीवर नियोजन प्राधिकरणाने बगीच्याचे आरक्षण प्रस्तावित केलेले असून ती जागा तिच्या वाजवी फायदेशीर वापर करण्यासाठी राहलेली नसल्याचे व यावल नगरपरिषदेच्या मालकीच्या अनेक खुले भुखंड उपलब्ध असल्याने या भुखंडाच्या जागेवर बगीच्याचे संपादन व निर्मिती करण्यात यावी. तसेच, आरक्षित जागेवर अनेक वर्षांपासून कोणत्याही प्रकारचा विकास व बगीच्याची निर्मिती केलेली नसल्याने सबब, प्रस्तुतची उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ चे तरतुदीन्वये सूचना बजावित असल्याचे व नियोजन प्राधिकरणाने आरक्षित जागेचे त्वरित संपादन करून खरेदी करणेची विनंती केली आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी, उक्त खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडे दि.०६.०२.२०२५ रोजी सुनावणी आयोजित करण्यात आली. सदर दि.०६.०२.२०२५ रोजीच्या सुनावणी वेळी अर्जदारांच्या वतीने श्री. श्रेख परवेज श्रेख सलीम व

श्री. मुजाहिद शेख फरीद हे संचालनालयात उपस्थित होते. नगरपरिषदेच्या वतीने श्री. निशीकांत गवई, मुख्याधिकारी, यावल 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, यावल नगरपरिषद यांनी पत्र क्र.१६४१, दि.२५.११.२०२४ रोजी त्यांचा अहवाल सादर केला आहे. त्यावर सहायक संचालक नगर रचना, जळगाव शाखा यांनी पत्र क्र. २४२३, दि.२७.११.२०२४ अन्वये व सहसंचालक, नगररचना, नाशिक विभाग, नाशिक यांनी पत्र क्र.१७९७, दि.१०.१२.२०२४ 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 उताऱ्यांचे अवलोकन करता, ग. नं. ७४७ पै. या जमिनीचे एकूण क्षेत्र ४८८३ चौ. मी. इतके असून त्यात आठ सहमालकांची सामाईक मालकी असून सर्व सहमालकांनी प्रस्तुतची खरेदी सूचना बजाविलेली आहे. यानुसार खरेदी सूचनेतर्गत क्षेत्राच्या मालकीची स्पष्टता होत आहे.
२. प्रकरणातील मो. र. नं. ५१/१६.११.२०१९ या मोजणी नकाशाची छायाप्रत, विकास योजनेचा भाग नकाशा व विषयांकित जमिनीचा ७/१२ उतारा यांचे अवलोकन करता, अर्जदार यांचे विषयांकित गट नं. ७४७ या जमिनीचे ४८८३ चौ. मी. क्षेत्र आरक्षणाने बाधित होत असल्याचे दिसून येते. उपरोक्त कागदपत्रांवरून अर्जदार यांच्या खरेदी सूचने अंतर्गत क्षेत्राची स्थान निश्चिती होत आहे.
३. यावल नगरपरिषदेमार्फत मुख्याधिकारी, नगरपरिषद, यावल यांनी सुनावणीवेळी व सादर केलेल्या अहवालात, विषयांकित ग. नं. ७४७ या जमिनीचे ४८८३ चौ.मी. क्षेत्र विषयांकित आरक्षणाने बाधित होत असल्याचे नमूद केले आहे. सदर आरक्षणाने बाधित जमिनीवर संबंधित जमिन मालकांनी विना परवानगीने बांधलेल्या पक्क्या स्वरूपातील हॉल या बांधकामाचा वापर मंगल कार्यालय (शादीखाना) या साठी करत असल्याचे नमूद केले आहे. सदर अनधिकृत बांधकामाबाबत नगरपरिषदेस प्राप्त तक्रार अर्जावरून यावल नगरपरिषदेने उक्त अधिनियमाच्या कलम ५२/५३ अन्वये सदर जमिनीवरील अनधिकृत बांधकाम त्वरीत काढून घेणेबाबत पत्र क्र.११५२/२०२४, दि.२६.०९.२०२४ अन्वये नोटीस संबंधित जमिन मालकांना बजाविली असल्याचे व त्यावर जमिन मालकांनी दि.०३.१०.२०२४ रोजी नगरपरिषदेस उक्त अधिनियमाच्या कलम ५२/५३ चे तरतूदीन्वयेच्या नोटीसीबाबत कार्यवाही थांबविणेबाबत विनंती केल्याचे व त्याबाबत मा. उच्च न्यायालयात रि.या.क्र.१४४६६/२०२४, दि.०२.१०.२०२४ दाखल केलेबाबत कळविल्याचे लेखी नमूद केले आहे.

विषयांकित जागेच्या आजुबाजूच्या परिसरात तुरळक विकास झालेला आहे. अर्जदार आरक्षणाने बाधित जमिनीचा अनधिकृतरीत्या वाणिज्य स्वरूपाचा वापर करित आहे. अर्जदार

- त्यांच्या जमिनीच्या वाजवी व किफायतशीर वापरापासून वंचित होत नसल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना फेटाळण्यात यावी, असे मुख्याधिकारी, नगरपरिषद, यावल यांनी मत दिले आहे.
४. सहायक संचालक, नगर रचना, जळगाव शाखा, जळगाव यांनी त्यांचे अहवालात, विषयांकित जमिनीच्या उर्वरित रहिवास प्रयोजनार्थ मंजूर अभिन्यासातील जागेत फक्त ७ किंवा ८ घरांची बांधकामे असल्याबाबत नगरपरिषदेने कळविल्याचे व सदर जमिनीच्या स्थळ पहाणी व उपग्रह प्रतिमेवरून सदर जमिनीच्या आजू बाजूस तुरळक विकास झाल्याचे नमूद केले आहे. तसेच छाननी तक्त्यातील मुद्या क्र.१३ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अर्जदार यांनी विषयांकित आरक्षणाने बाधित जमिनीवर कोणत्याही विकास परवानगी करिता अर्ज दाखल केला नसल्याने अधिनियमाच्या कलम ४९ (२) ची पूर्तता होत नसल्याने व विषयांकित जमिनीबाबत अर्जदार यांनी मा.उच्च न्यायालयात याचिका दाखल केली असल्याने सदर प्रकरण न्यायप्रविष्ट असल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना फेटाळणे योग्य होणार असल्याचे मत दिले आहे.
५. विभागीय कार्यालयाने त्यांचे अहवालात, "अर्जदार यांनी विषयांकित जागेवर विकास परवानगी अपेक्षिलेली नसल्याने अधिनियमाच्या कलम ४९(२) ची पूर्तता होत नाही व त्यामुळे सूचना मान्य करणे विधी ग्राह्य होत नसल्याच्या शाखा कार्यालयाच्या मताशी सहमत नसून अधिनियमातील तरतुद विचारात घेता ४९(१) मधिल कोणत्याही पर्यायी बाबीच्या अनुषंगाने, संबंधित कलम ४९(२) अन्वये खरेदी सूचना बजावु शकते असे या कार्यालयाचे मत आहे. प्रस्तावासोबत सादर उपग्रह प्रतिमेचे अवलोकन करता, अर्जदार यांच्या सूचनेखालील जागेच्या पुर्व व दक्षिण भागात विकास दिसून येत नाही. तर, पश्चिम व उत्तरेकडील भागात संपुर्ण क्षमतेने विकास झाला आहे असे म्हणता येत नाही. सबब, सदर बाब विचारात घेता अर्जदार हे त्यांच्या जागेच्या किफायतशीर वापरापासून वंचित आहे असे म्हणता येत नाही. सबब, सदर खरेदी सूचना फेटाळणे योग्य होईल असे या कार्यालयाचे मत आहे." असे मत दिले आहे.
६. यावल नगरपरिषदेने त्यांचे अहवालात, विषयांकित ग.नं.७४७ या जमिनीतील आरक्षणाव्यतिरिक्त उर्वरित ९३९९.६० चौ.मी. क्षेत्रावर रहिवास प्रयोजनार्थ सिमांकित अभिन्यासास जळगाव शाखा कार्यालयाने पत्र क्र.१२७१, दि.२९.६२०२० अन्वये अंतिम मंजूरीची शिफारस केल्याचे व नगरपरिषदेने पत्र क्र.९९५/२०२०-२१, दि.८.७.२०२० अन्वये सिमांकित अभिन्यासास मंजूरी प्रदान केल्याचे नमूद केले आहे. यावरून उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(२) चे तरतूदीन्वयेची पूर्तता होत असल्याने प्रस्तुतची खरेदी सूचना वैधानिकदृष्ट्या योग्य नाही, असे म्हणता येणार नाही.

वरील मुद्दे विचारात घेता, यावल नगरपरिषद, शाखा व विभागीय कार्यालयाने नमुद केल्यानुसार, विषयांकित जमिनीच्या आरक्षणाव्यतिरिक्त रहिवास प्रयोजनार्थ मंजूर अभिन्यासातील जागेत फक्त ७ किंवा ८ घरांची बांधकामे असल्याने व सदर जमिनीच्या स्थळ पहाणी व उपग्रह प्रतिमेवरून सदर जमिनीच्या आजू बाजूस तुरळक विकास झाल्याने सूचनेंतर्गतच्या जागेस सद्यस्थितीत विकसन क्षमता प्राप्त झाल्याचे दिसून येत नाही. तसेच अर्जदार विषयांकित जमिनीवर अनधिकृत रित्या पक्क्या स्वरूपात बांधकाम केलेल्या मंगल कार्यालय या वाणिज्य

स्वरुपातील वापराचा उपभोग घेत आहेत. सबब, अर्जदार विषयांकित जमिनीच्या किफायतशीर व वाजवी वापरापासून वंचित होत असल्याचा निष्कर्ष निघत नाही.

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:-

अर्जदार यांनी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वये मौजे यावल, ता. यावल, जि. जळगांव येथील ग.नं.७४७ पै. या जमिनीमधील आ. क्र. २४, “बगीचा” या आरक्षणाने बाधित जमिनीनुषंगाने बजावलेली खरेदी सूचना उक्त अधिनियमाचे कलम ४९(४) चे तरतूदीन्वये फेटाळण्यात येत आहे.

जा.क्र.वि.यो.यावल /ग.नं.७४७पै./आ. क्र. २४/

बगीचा/क-४९/प्र.क्र.१३३२/टिपीव्ही-४/१५१४

मध्यवर्ती कार्यालय, पुणे,

दिनांक: २७.०३.२०२५.



3e
(अविनाश भा. पाटील)
संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.