महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

तळमजला, मध्यवर्ती इमारत, पुणे ४११ ००१

दूरध्वनी क्र.०२०-२६१२२०७६ Email ID: ddtp.ho@maharashtra.gov.in do_tpv१@rediffmail.com

जा.क्र.वि.यो.जयसिंगपूर/आ.क्र.६६/कलम ४९/टिपीव्ही-१/निर्णय/१२०० दि. ११.०३.२०२५.

प्रति,

श्री. अविनाश नरेंद्र उपाध्ये व इतर ४ यांचेवतीने
ॲड. श्रीम. रुपाली अविनाश उपाध्ये,
रा. गल्ली क्र. ९, स्टेशन रोड, जुन्या कोर्टजवळ,
जयसिंगपूर ता. शिरोळ, जि. कोल्हापूर ४१६१०१.

विषय: **विकास योजना जयसिंगपूर, जि. कोल्हापूर.**
मौ. जयसिंगपूर जि. कोल्हापूर येथील रि.स.नं. ३७, ३८/१, ३८/२ (भागशः) या जागेवरील आ.क्र.६६ "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग" या आरक्षणाने बाधित जागेबाबत.

संदर्भ: आपण दि.१३.०९.२०२४ रोजी कलम ४९ चे तरतूदीन्वयेची बजावलेली खरेदी सूचना.

महोदय,

जयसिंगपूर नगरपरिषदेच्या मंजूर विकास योजना (दु.सु.) मधील रि.स.नं. ३७, ३८/१, ३८/२ (भागशः) या जमिनीमधील आ. क्र. ६६ "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग", बाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४९ (१) चे तरतूदीन्वये आपण खरेदी सूचना संदर्भिय नोटीशीने शासन, संचालनालयासह इतर ३ यांचेवर बजावली आहे.

उक्त खरेदी सूचने प्रकरणी मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे दालनात दि.०३.१२.२०२४ रोजी गुगलमीटद्वारे झालेल्या सुनावणीच्या अनुषंगाने पारित केलेल्या निर्णयाची प्रत सोबत जोडली आहे.

आपला,

सोबतः- वरीलप्रमाणे

(अशोक कांबळे)
कार्यासन अधिकारी,
टिपीव्ही-१ पुणे

कृ.मा.प.

प्रत निर्णयाच्या प्रतीसह:-

१) मा. अपर मुख्य सचिव, नगर विकास विभाग (नवि-१३) मंत्रालय, मुंबई-३२ यांस सादर.

२) मा. सहसंचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे यांस सादर.

३) मा. उपसंचालक, नगर रचना, नागरी संशोधन घटक, पुणे.

४) मा. सहायक संचालक, नगर रचना, कोल्हापूर शाखा, कोल्हापूर.

५) मुख्याधिकारी, जयसिंगपूर नगर परिषद, जयसिंगपूर.

महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
तळमजला, मध्यवर्ती इमारत, पुणे ४११ ००१
दूरध्वनी क्र.०२०-२६१२२०७६ Email ID: ddtp.ho@maharashtra.gov.in do_tpv१@rediffmail.com

संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र पुणे यांचे समोर
महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९ अंतर्गत
खरेदी सूचनेबाबत निर्णय

श्री. अविनाश नरेंद्र उपाध्ये व इतर ४ यांनी सुचित केल्याचे नमूद करुन ॲड.श्रीमती रुपाली अविनाश उपाध्ये यांनी जयसिंगपूर नगरपरिषदेच्या मंजूर विकास योजना (दु. सु.) मधील रि.स.नं. ३७, ३८/१, ३८/२ (भागशः) या जमिनीमधील आ.क्र.६६, "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग", या आरक्षणाबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४९ (१) चे तरतूदीन्वयेची खरेदी सूचना, दि.१३.०९.२०२४ रोजीच्या नोटीशीद्वारे, शासन, संचालनालय व इतर ३ यांचेवर बजावली आहे.

जयसिंगपूर नगर परिषद ही "ब" वर्ग नगर परिषद असून, शासनाने राज्यातील सर्व नगरपरिषदांच्या क्षेत्रामधील उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ अन्वये बजावलेल्या खरेदी-सूचनेवर निर्णय घेण्याचे शासनाचे अधिकार, संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांना शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१३/३२११/प्र.क्र.५०८/नवि-१३ दि.१.१२.२०१६ अन्वये प्रत्यायोजित केलेले असल्याने, प्रस्तुत खरेदी सूचना पुढील आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी शासनाने दि.१२.१२.२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये संचालनालयास पाठविलेली आहे. सदर खरेदी सूचना शासनास दि.१३.१२.२०२४ रोजी प्राप्त झालेली आहे.

जयसिंगपूर शहराची विकास योजना (दु. सु.) दि.०९.०८.२०१२ रोजी मंजूर झालेली असून ती, दि.२०.०९.२०१२ पासुन अंमलात आली आहे. सदर अंतिम विकास योजनेमध्ये रि.स.नं. ३७, ३८/१, ३८/२ (भागशः) या जमिनींपैकीचे क्षेत्र आ.क्र.६६, "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग" या आरक्षणाने बाधित होत असून, या आरक्षणाचे क्षेत्र सुमारे ९७०० चौ.मी. इतके आहे. आरक्षणाखालील जागा संपादित व विकसित करण्यासाठी समुचित प्राधिकरण 'जयसिंगपूर नगर परिषद' आहे.

जयसिंगपूर शहराच्या मंजूर व अंतिम विकास योजना (दु.सु.) नुसार रि.स.नं. ३७,३८/१, ३८/२ (भागशः) या जमिनींमधील आ.क्र.६६, "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग" या आरक्षणाने श्री. अविनाश नरेंद्र उपाध्ये व इतर ४ यांचे मालकीचे क्षेत्र बाधित होत असल्याने, उक्त खरेदी सूचना दिल्याचे अर्जदार यांच्यातर्फे त्यांच्या वकीलांनी सदर खरेदी सूचनेमध्ये नमूद केले आहे. तसेच सदर खरेदी सूचनेत पुढीलप्रमाणे नमूद केले आहे,-

- श्री. अविनाश नरेंद्र उपाध्ये व श्री. अमोल नरेंद्र उपाध्ये हे रि.स.नं. ३८/१ या जमिनीमधील ० हे. ३ आर क्षेत्र व रि.स.नं. ३८/२ या जमिनीमधील ० हे. ७ आर क्षेत्र याप्रमाणे एकूण ० हे. १० आर क्षेत्राचे सामाईक मालक आहेत.
- श्री. कुमार देवेंद्र उर्फ देवाप्पा उपाध्ये, श्री. शांतीनाथ देवेंद्र उर्फ देवाप्पा उपाध्ये व श्री. अजित देवेंद्र उर्फ देवाप्पा उपाध्ये हे रि.स.नं. ३८/२ या जमिनीमधील ० हे. १२ आर क्षेत्र व रि.स.नं. ३७ या जमिनीमधील ० हे. ३ आर क्षेत्र याप्रमाणे एकूण ० हे. १५ आर क्षेत्राचे सामाईक मालक आहेत.
- जयसिंगपूर शहराची दुसरी सुधारीत विकास योजना दि.०९.०८.२०१२ रोजी मंजूर झालेली असून, ती दि.२०.०९.२०१२ पासुन अंमलात आली आहे. सदर विकास योजनेमध्ये रि.स.नं. ३७, ३८/१, ३८/२ (भागशः) या जमीनीवर आ.क्र.६६, "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग" हे आरक्षण प्रस्तावित असून, भागशः क्षेत्र सार्वजनिक-निमसार्वजनिक विभागात समाविष्ट असून, उर्वरित क्षेत्र रहिवास विभागात समाविष्ट आहे.
- जयसिंगपूर शहराच्या प्रसिध्द प्रारुप विकास योजनेबाबत आमचे अशिलांचे पूर्वहक्कदार कै. नरेंद्र आप्पाण्णा उपाध्ये यांनी दि. १२.०८.२००९ रोजी विकास योजनेमध्ये बाधित होत असलेल्या क्षेत्राबाबत हरकत अर्ज दिला होता. परंतु, सदर आरक्षण कायम करण्यात आले.
- उक्त आरक्षणामुळे आमचे अशिल उक्त जमिनीचा विकास करु शकत नाहीत. तसेच, आरक्षण असलेने सदर जमिनीच्या विक्रीस चांगला बाजारभाव मिळणे शक्य नाही. सदर जमिनीच्या आसपासच्या जमिनींचा अधिकृत विकास झाला आहे. तथापि, सदर आरक्षणामुळे अर्जदार यांच्या दि. २६.०६.२०२४ रोजीचे विकास परवानगीबाबतचे अर्ज नगर परिषदेकडून दि.२८.०८.२०२४ रोजीच्या अहवालान्वये नाकारण्यात आले आहेत.
- अर्जदार उक्त आरक्षणाखालील जागेचा विकास करु इच्छितात; परंतू, तेथे आरक्षण असल्यामुळे विकासाकरीता वापर करु शकत नाहीत. अशा परिस्थितीत, उक्त नमूद जमिनीची होणारी योग्य ती रक्कम रुपये ४५,००,००,०००/- सदर नोटिस प्राप्त झाल्यापासून एका महिन्याच्या कालावधीमध्ये मिळावी. सदर नोटीसीप्रमाणे कोणतीही पुर्तता अथवा कार्यवाही न झाल्यास सदर मिळकतीवर असणारे आरक्षण आपोआप रद्द होईल.

उक्त खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडे दि.०३.१२.२०२४ रोजी गुगल मीट ॲपद्वारे सुनावणी आयोजित करण्यात आली. सदर ऑनलाईन सुनावणीस सूचनाकर्ते ॲड. श्रीमती रुपाली अविनाश उपाध्ये उपस्थित होते. तसेच, सहायक संचालक, नगर रचना, कोल्हापूर शाखा व जयसिंगपूर नगरपरिषदेचे मुख्याधिकारी श्रीम. टिना गवळी हे उपस्थित होते.

उक्त नमूदप्रमाणे खरेदी सूचनेमधील तपशील व सुनावणी दरम्यान सर्व संबंधीतांचे म्हणणे व वस्तुस्थिती, तसेच प्राप्त अभिलेखाचे अवलोकन करुन पुढीलप्रमाणे निरीक्षणे दिसून येतात,-

निरीक्षणे

१) जयसिंगपूर नगरपरिषदेची दुसरी सुधारीत विकास योजना, महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टीपीएस-२११२/१६०/प्र.क्र.४२/१२/ पुर्नबांधणी-१९/वि.यो. मंजूरी/ नवि-१३, दि.०९.०८.२०१२ अन्वये मंजूर असून, ती दि.२०.०९.२०१२ पासून अंमलात आलेली आहे.

२) श्री. अविनाश नरेंद्र उपाध्ये व इतर ४ यांनी सुचित केल्याचे नमूद करुन ॲड.श्रीमती रुपाली अविनाश उपाध्ये यांनी जयसिंगपूर नगरपरिषदेच्या मंजूर विकास योजना (दु. सु.) मधील रि.स.नं. ३७, ३८/१, ३८/२ (भागशः) या जमिनींमधील आ.क्र.६६, "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग", बाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४९ (१) चे तरतूदीन्वये खरेदी सूचना शासन, संचालनालय व इतर ३ यांचेवर दि.१३.०९.२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये बजावली आहे.

३) अर्जदार खरेदी सूचनाकर्ते यांनी खरेदी-सूचनेसोबत भूमि-अभिलेख, शिरोळ यांचेकडील मो.र.नं.८६९०/२०२४, मो.र.नं.८६८६/२०२४ व मो.र.नं.८६८७/२०२४ या मोजणी नकाशांच्या छायाप्रती सादर केल्या आहेत. सदर मोजणी नकाशे, मंजूर विकास योजनेचा भाग नकाशा व विकास योजना अहवालानुसार सूचनाकर्ते यांचे विषयांकित जमिनीवर आ.क्र.६६, "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग" हे आरक्षण असल्याचे दिसून येते.

४) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियमान्वये कलम ४९ (१) (डी) मधील तरतुदीनुसार कलम ४९ अन्वयेची खरेदी-सूचना द्यावयाच्या जागेमधील विकास परवानगी नाकारली असेल अथवा, काही अटींवर विकास परवानगी मंजूर करण्यात आली असेल, तर अशी बाधीत व्यक्ती उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ अन्वयेची खरेदी-सूचना देऊ शकते. त्यानुसार, प्रस्तुत प्रकरणी अर्जदार यांनी दि.२६.०६.२०२४ रोजी बिल्डींग प्लॅन मॅनेजमेंट सिस्टीम या संगणकीय प्रणालीद्वारे नगरपरिषदेकडे बांधकाम परवानगी अपेक्षिल्याचे दिसून येते. परंतु अर्जदार यांचे क्षेत्र मंजूर विकास योजनेमधील आरक्षणाने बाधित होत असल्याने, जयसिंगपूर नगर परिषदेने दि.२८.०८.२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये बांधकाम परवानगी नाकारल्याचे दिसून येते.

५) तसेच, सहायक संचालक, नगर रचना, कोल्हापूर शाखा यांनी सादर केलेल्या जागापहाणी अहवालानुसार व प्राप्त उपग्रह प्रतिमेनुसार विषयांकित आरक्षणाने बाधित होणाऱ्या क्षेत्राच्या परिघस्त क्षेत्रामध्ये बहुतांश जमिनींवर विकास झाल्याचे दिसून येत असल्याने, त्यामुळे अर्जदार सदरहू जमिनीच्या वाजवी वापरापासून व विकासाच्या हक्कापासून वंचित राहत असल्याचे दिसून येते.

उपरोक्त मुद्दा क्र.३ ते ५ मधील बाबी विचारात घेता, सदर खरेदी-सूचना वैध ठरते. सबब, अर्जदार यांचे मालकीचे जमिनी बाबतीत, उक्त खरेदी सूचनेत नमूदप्रमाणे जयसिंगपूर नगरपरिषदेच्या मंजूर विकास योजना (दु.सु.) मधील आ. क्र. ६६, "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग" या आरक्षणासाठी बजावलेली विषयांकित खरेदी सूचना कायम करणे संयुक्तिक होईल, असे संचालनालयाचे मत झाले आहे.

महाराष्ट्र राज्यातील 'अ', 'ब' व 'क' वर्ग नगर परिषदांच्या बाबतीत, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९ चे तरतूदीन्वये बजावलेल्या खरेदी सूचनेवर उक्त अधिनियमाच्या कलम ४९(४) तरतूदीन्वये निर्णय घेण्याविषयी, शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१३/३२११/प्र.क्र.५०८/नवि-१३, दि.१.१२.२०१६ अन्वये प्राप्त अधिकारात मी, संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे पुढीलप्रमाणे निर्णय पारित करीत आहे,-

निर्णय

प्रस्तूत खरेदी सुचनेत नमूदप्रमाणे जयसिंगपूर नगरपरिषदेच्या मंजूर विकास योजना (दु.सु.) मधील आ.क्र.६६, "शॉपिंग कॉम्प्लेक्स मल्टीपर्पज, हॉल व पार्किंग" या आरक्षणाने बाधित होणाऱ्या क्षेत्राबाबत रि.स.नं. ३७, ३८/१, ३८/२ च्या जमीन मालकांनी बजावलेली खरेदी सूचना वैध असल्याने, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४९(१) चे तरतूदीन्वये बजावलेली खरेदी सूचना, उक्त अधिनियमाचे कलम ४९(४) चे तरतूदीन्वये **कायम करण्यात येत आहे**.

जा.क्र.वि.यो.जयसिंगपूर/आ.क्र.६६/
कलम ४९/टिपीव्ही-१/१२००
मध्यवर्ती कार्यालय,पुणे,
दिनांक ११.०३.२०२५.

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

प्रत :-

१) मा.अपर मुख्य सचिव, नगर विकास विभाग (नवि-१३), मंत्रालय, मुंबई यांना माहितीस्तव सविनय सादर.
२) श्री. अविनाश नरेंद्र उपाध्ये व इतर ४ यांचेवतीने ॲडव्होकेट श्रीम. रुपाली अविनाश उपाध्ये, गल्ली क्र. ९, स्टेशन रोड, जुन्या कोर्टजवळ, जयसिंगपूर, ता. शिरोळ, जि. कोल्हापूर ४१६१०१.
३) सहसंचालक, नगर रचना, पुणे विभाग, पुणे.
४) सहायक संचालक, नगर रचना, कोल्हापूर शाखा, कोल्हापूर.
५) मुख्याधिकारी, जयसिंगपूर नगर परिषद, जयसिंगपूर.