(३९)

महाराष्ट्र शासन

क्र.टिपीएस-२४१८/७७७/प्र.क्र.०३/२०१८/नवि-९
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई -३२.
दिनांक- ०६ फेब्रुवारी, २०१८

प्रति,
मा. संचालक नगररचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

विषयः- महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये निदेश विकास योजनेतील जमीन वापरामध्ये व आरक्षण वगळणेबाबत नियोजन प्राधिकरणाकडुन कलम ३७ अंतर्गत सादर करण्यात येणाऱ्या फेरबदलाबाबत कार्यपध्दती.....

महोदय,

उपरोक्त विषयास अनुसरुन महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वयेचे निदेश दि. ०६/०२/२०१८ रोजी शासनाने निर्गमित केलेले आहेत ते सोबत जोडले आहे. सदर निदेश आपल्या अभिनस्त असलेल्या सर्व कार्यालये, नियोजन प्राधिकरण यांना आपले स्तरावरुन कळविण्यात यावेत, ही विनंती.

आपला,

(स्वाक्षरी)

(रा. शा. चौहान)
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

नगर रचना आणि मुल्यनिर्धारण विभाग
म.का., पुणे-१. आवक क्र. ५६८
टिपीव्ही-१/२/३/४/५/६/७
प्रशा-१/१अ/२/लेखा/अर्थसंकल्प
07 FEB 2018
प्र-२/प्रअ/उसमिर/संगर/

7/2/18

Pl. circulate to all offices & desks

HO Proforma be add also!

9/2/18

नगर रचना ...
औरंगाबाद विभाग, ...
आवक क्रमांक ... 943
16 FEB 2018

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये निदेश

विकास योजनेतील जमीन वापरामध्ये व आरक्षण वगळणेबाबत नियोजन प्राधिकरणाकडुन कलम ३७ अंतर्गत सादर करण्यात येणाऱ्या फेरबदलाबाबत कार्यपध्दती.....

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
शासन निर्णय क्र. टिपीएस-२४१८/७७७/प्र.क्र.०३/२०१८/नवि-९
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक : ०६ फेब्रुवारी, २०१८.

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे उक्त अधिनियम असे नमुद केले आहे) च्या कलम ३७ अन्वये मंजुर विकास योजनेमध्ये जमीन वापरामध्ये फेरबदल करण्यात येतात. असे फेरबदल हे प्रामुख्याने शेती / ना विकास विभागातील जमिनी निवासी विभागात समाविष्ट करणे किंवा विकास योजनेतील विविध आरक्षणाखालील जमिनी रहिवास, वाणिज्य, औद्योगिक अथवा सार्वजनिक / निमसार्वजनिक विभागात समाविष्ट करण्यासाठीचे प्रस्ताव उक्त अधिनियमातील कलम ३७(१) अन्वये नियोजन प्राधिकरणाकडून उक्त अधिनियमातील तरतुदीनुसार वैधानिक कार्यवाही पुर्ण करुन शासनास मान्यतेसाठी सादर केले जातात.

०२. मा. उच्च न्यायालय मुंबई खंडपीठ नागपूर येथे दाखल याचिका क्र. ४७/२०१३ मध्ये मा. न्यायालयाने दि. ०७/०९/२०१६ रोजी राज्य शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कायद्याची परिणामकारक अंमलबजावणी करीता विविध मुद्दयांचा सर्वकष विचार करुन त्याबाबत पुढील एक वर्षात निर्णय घ्यावा तसेच कोणत्याही जागेचे उपयोग बदल, आरक्षण वगळणे व आरक्षण मुक्त करण्याबाबत प्रस्तावावर अंतिम निर्णय घेणे पुर्वी त्याचा विकास नकाशावर होणारा वस्तुनिष्ठ परिणामावर सखोल समिक्षा व विचार करावा असे निदेश दिले आहेत.

०३. वरील पार्श्वभुमी पाहता मा. न्यायालयाचे दि. ०७/०९/२०१६ रोजीच्या आदेशाचा सर्वकष विचार करता राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणांना उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ नुसार कार्यवाही करताना एकसुत्रता राहणे आवश्यक आहे असे शासनाचे मत झाले आहे. याबाबीचा विचार करुन उक्त अधिनियमाचे कलम १५४ अन्वये शासन निदेशाद्वारे सर्व नियोजन प्राधिकरणाच्या स्तरावरुन फेरबदल कार्यान्वित करताना खालील प्रमाणे कार्यवाही करण्याचे निदेश शासन याद्वारे देत आहे.

निदेश

"भंजुर विकास योजनेतील नियोजन प्रमाणकानुसार शहर निहाय व प्रभाग निहाय सार्वजनिक सुविधा पुरविण्याच्या दृष्टीने आरक्षणाची संख्या व क्षेत्र प्रस्तावित करण्यात येत असल्यामुळे उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ अन्वयेचा फेरबदल प्रस्तावासंबंधी ठराव करण्यापुर्वी सदर सार्वजनिक सुविधांची कमतरता होत नाही किंबहुना विकास योजनेत व्यापक स्वरुपाचा बदल होत नाही याची खात्री झाल्यानंतरच वैधानिक कार्यवाही पुर्ततेअंतीच शासनास प्रस्ताव सादर करण्यात येईल याची दक्षता घ्यावी व सदर निदेशाची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्यात यावी."

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

URBAN DEVELOPMENT DEPTT. MANTRALAYA, MUMBAI सत्यमेव जयते

(रा. शा. चौहान)
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत आवश्यक कार्यवाहीसाठी अग्रेषित:-

१) संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
२) सह संचालक नगररचना, कोकण / पुणे / नागपूर / नाशिक / औरंगाबाद / अमरावती विभाग.
३) सर्व आयुक्त, महानगरपालिका,
४) सर्व मुख्याधिकारी, नगर परिषद / नगर पंचायत
५) अवर सचिव (नवि-११/नवि-१३/नवि-३०)
६) कक्ष अधिकारी (नवि-१२)
७) कक्ष अधिकारी, (नवि-२९) नगर विकास विभाग, मंत्रालयं, मुंबई
(त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतचे शासन आदेश विभागाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करावे.)
८) निवडनस्ती (नवि-९)

(मुख्य कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.१/२०१७ चे सहपत्र)

नगर रचना अणि मूल्य निर्धारण विभाग
---------- शाखा. (जिल्हा ---------)

कलम ३७ (२) प्रस्ताव

जा.क्र.
प्रति,

मा. संचालक, नगर रचना,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे
(सहसंचालक, नगर रचना,------------ विभाग यांचेमार्फत सादर)

विषय:- मंजूर वि.यो. -...(जि......................)
आरक्षण क्र. ....(क्षेत्र..........चौ.मी.) पूर्णतः वगळून / भागशः वगळून वगळलेले क्षेत्र------------

विभागात समाविष्ट करणे /नामाभिधानात बदल करणे इ.
किंवा
गट नं. / स.नं./ सि.स.नं. .... क्षेत्र ....हे./ चौ.मी. ही जमीन .... विभागातून वगळून ....विभागात समाविष्ट करणे.
किंवा
मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील----------- विनियमात बदल / नव्याने विनियमाचा समावेश.

संदर्भ:- १) आयुक्त, --- महानगरपालिका / मुख्याधिकारी --------नगरपरिषद / नगरपंचायत यांनी पत्र क्र.-------- दि.--/--/-- अन्वये शासनास सादर केलेला फेरबदल प्रस्ताव. (प्रत सोबत जोडली आहे).
२) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील पत्र क्र. -............ दि. / / .
३) नगर रचना संचालनालयाकडील पत्र क्र. -............ दि. / / .

महोदय,

विषयाधीन फेरबदल प्रकरणी संदर्भिय पत्रांचे अवलोकन करुन खालीलप्रमाणे अहवाल सादर करण्यात येत आहे:-

अ.	प्राथमिक माहिती	
१	विकास योजनेचे नाव	-------------
२	मंजूरी व अंमलात आल्याचा दिनांक	मंजूरी दि. ---------------- अंमल – दि.-------------------- पासून
३	जागेचा तपशिल	मौजे ------ स.नं./गट नं./सि.स.नं./अ.भू.क्र.----------- क्षेत्र ------ चौ.मी. *(विकास नियंत्रण नियमावलीशी संबंधीत फेरबदल प्रस्ताव असल्यास लागू नाही असे नमूद करावे)*
	जागेची मालकी	खाजगी / शासकीय / नगरपरिषद / महानगरपालिका इत्यादी.

४	मंजूर विकास योजनेतील प्रस्ताव	आ.क्र.------- , प्रयोजन ------- क्षेत्र -------- हे. / चौ.मी. समुचित प्राधिकरण---------------. किंवा, जमीनवापर - शेती / नाविकास / रहियास / वाणिज्य / औद्योगिक / सार्वजनिक / निमसार्वजनिक विभाग / इत्यादी *(फेरबदल प्रस्ताव विनिनि तील विनियमाशी असल्यास त्याचा क्रमांक व संक्षिप्त तपशिल नमूद करावा.)*
५	प्रस्तावानुसार अपेक्षित फेरबदल	आरक्षण पूर्णतः / भागशः रद्द करुन जागा ------ विभागात समाविष्ट करणे, किंवा, नामाभिदानात --------- ऐवजी ------- असा बदल करणे, किंवा, जागा -------- विभागातून वगळून ------ विभागात समाविष्ट करणे. किंवा, *(विकास नियंत्रण नियमावलीशी संबंधीत फेरबदल प्रस्ताव असल्यास प्रस्तावित सुधारणांबाबत तपशिल नमूद करावा.)*
ब	वैधानिक छाननी [क्र.३७(१), (२) नुसार]	
१	फेरबदल प्रस्ताव कार्यान्वित करण्याचे कारण	जागा मालकांची (अथवा समुचित प्राधिकरणाची) विनंती (विनंती अर्जाची प्रत / प्रती सोबत जोडली/जोडल्या आहेत.) / नियोजन प्राधिकरणाने स्वतःहून सादर केला / शासनाचे कलम ३७(१) अन्वयेचे निदेश (निदेश असल्यास, निदेश क्र.------ ---------------- दि.------, प्रत सोबत जोडली आहे.)
२	नियोजन प्राधिकरणाच्या प्राथमिक ठरावाचा तपशिल	सर्वसाधारण सभा ठराव क्र.---- दि.---------. (साक्षांकित प्रत सोबत जोडली आहे)
३	नोटीसीचे प्रसिध्दीकरण	
	i) राजपत्र	असाधारण / साधारण भाग क्र.---------------- ---------- विभागीय पुरवणी, दि....................राजपत्र पृष्ठ क्र...... ते .... (साक्षांकित प्रत सोबत जोडली आहे.)
	ii) स्थानिक वृत्तपत्र मराठी वृत्तपत्र इंग्रजी वृत्तपत्र	दै...........................,दि. .... दै..........................., दि............... (साक्षांकित प्रती सोबत जोडल्या आहेत.)
	iii) फेरबदलाखालील जागेच्या हद्दी ह्या प्रसिध्दीकरणाच्या वर्णनानुसार स्पष्ट होत नसल्यास, फेरबदल स्पष्ट करणारा भाग नकाशा प्रसिध्द केला आहे काय?	होय / नाही / लागू नाही / आवश्यक नाही. (साक्षांकित भाग नकाशा सोबत जोडला आहे.)

४	प्रस्तावाने बाधीत व्यक्तिंना सुनावणीसाठी नियोजन प्राधिकरणाने वैयक्तिक नोटीसा बजावल्या आहेत काय?	होय / नाही / लागू नाही. *(होय असल्यास, नोटीसीचा दि.--------)* *(नाही असल्यास, त्याचे कारण-------------)*
५	आरक्षणाचे समुचित प्राधिकरण, हे नियोजन प्राधिकरणापेक्षा वेगळे असल्यास त्यांना वैयक्तिक नोटीस दिली आहे काय?	होय / नाही / लागू नाही. *(होय असल्यास, नोटीसीचा दि.--------)* *(नाही असल्यास, त्याचे कारण-------------)*
६	मुद्दा क्र.(ब) (४) व (५) येथील बाधीत व्यक्तिंनी सुनावणीच्यावेळी मांडलेले म्हणणे :- i) बाधीत व्यक्तिंचे म्हणणे :- -- ii) समुचित प्राधिकरणाचे म्हणणे :- -- *(लागू नसल्यास "लागू नाही" असे नमूद करावे.)*	
७	जनतेकडून प्राप्त झालेल्या हरकती / सूचना :- ii) हरकती / सूचनांची संख्या . ii) नियोजन प्राधिकरणातर्फे दिलेल्या सुनावणीचा दिनांक . iii) हरकती / सूचना देणा-या व्यक्तिंचे म्हणणे (सूचना / हरकत अर्जातील + सुनावणीच्यावेळी मांडलेले) :-	iii) संख्या -------/ प्राप्त नाहीत. ii) दि.------------- iii)
८	नियोजन प्राधिकरणाच्या अंतिम ठरावाचा तपशिल :- ठराव क्रमांक व दिनांक	ठराव क्र.---------- दि.----------- *(प्राथमिक ठरावामध्ये पुढील कार्यवाहीसाठी आयुक्त / मुख्याधिकारी यांना प्राधिकृत केल्यामुळे अंतिम ठरावाची गरज नसल्यास, तसे नमूद करावे)* (साक्षांकित प्रत सोबत जोडली आहे)
९	अंतिम ठरावाद्वारे मुळ फेरबदल प्रस्तावात काही बदल केले आहेत काय?	होय / नाही / लागू नाही.
१०	प्राथमिक ठराव, प्रसिध्दीकरण, अंतिम ठराव यांमध्ये नमूद असलेला, जागेचा व विकास योजनेच्या प्रस्तावाचा, तपशिल योग्य, एकसारखाच व सुसंगत आहे काय?	होय / नाही. *(नाही असल्यास, विसंगती विषयी स्पष्टपणे नमूद करावे.)*
११	प्रस्ताव कलम ३७(१) अन्वये नियोजन प्राधिकरणाने शासनास मंजूरीसाठी सादर केल्याचा दिनांक.	दि.-------------
१२	फेरबदलाची नोटीस राजपत्रात प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आत प्रस्ताव शासनास सादर झाला आहे काय?	होय / नाही.
१३	अधिमूल्य आकारणीबाबत शासनाने निदेश क्र.टिपीएस-२४१६/ प्र.क्र.४३/१६/नवि-९ दि.२०.४.२०१६ अन्वये दिलेल्या कलम १५४ च्या निदेशानुसार अधिमूल्य वसुल करण्याची जबाबदारी नियोजन प्राधिकरणाने ठरावाद्वारे स्विकारलेली आहे काय?	होय / नाही / स्पष्टता नाही / लागू नाही. *(लागू नसल्यास त्याचे कारण स्पष्ट करावे.)*

क	तांत्रिक छाननी :-	
१	मनपा / नप कडून प्रस्तावासोबत प्रस्तावातील जागा दर्शवून साक्षांकित रंगीत उपग्रह प्रतिमा (Google Image) जोडली आहे काय?	होय / नाही / लागू नाही.
२	शाखा कार्यालयाचा जागा पाहणी अहवाल *(आवश्यकतेप्रमाणे) (प्रस्तावाअंतर्गत जागा व त्यालगतच्या परिसराच्या वर्णनासह)*	
३	फेरबदल प्रस्तावानुसार अपेक्षित फेरबदल केल्यानंतर नव्याने प्रस्तावित वापरासाठी पुरेशा रुंदीचा रस्ता उपलब्ध आहे काय?	होय / नाही / लागू नाही / स्पष्टता होत नाही.
४	फेरबदल मंजूर केल्यास नवीन वापर हा Non-conforming स्वरुपाचा होणार आहे काय?	होय / नाही / लागू नाही / स्पष्टता होत नाही.
५	फेरबदल प्रस्तावानुसार जमीन वापर विभाग बदलानंतर नविन वापर हा स्पॉट झोनिंग स्वरुपाचा होणार आहे काय?	होय / नाही / लागू नाही.
६	जमिनीची भूपृष्ठरचना प्रस्तावित जमिनवापरास सुसंगत आहे काय?	होय / नाही / लागू नाही.
७	आरक्षण वगळल्यास त्या परिसरात पर्यायी सुविधा उपलब्ध आहे काय?	होय / नाही / लागू नाही / स्पष्टता होत नाही.
८	सदर प्रस्ताव वाजवी गैरसोय टाळण्यासाठी कार्यान्वित केला आहे काय ?	होय / नाही / लागू नाही / स्पष्टता होत नाही.
ड	**पूर्व संदर्भ** — विषयांकित जागेबाबत / आरक्षणाबाबत / विभागाबाबत. . . यापूर्वी अन्य फेरबदलाचा प्रस्ताव कार्यान्वित केला होता किंवा कसे, *(विषयांकित जागेबाबत पूर्व संदर्भाचा तपशिल नमूद करावा.)*	
इ	**शाखा** कार्यालयाचे मुद्देसुद, सविस्तर व स्वयंस्पष्ट अभिप्राय (स्वाक्षांकित भाग नकाशासह) :-	
ई	विभागीय कार्यालयाचे मुद्देसुद, सविस्तर व स्वयंस्पष्ट अभिप्राय :-	

आपला,

सहपत्र :- वरीलप्रमाणे

(   )

अग्रिम प्रत —

मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.