

विकास योजना देऊळगाव राजा, जि.बुलडाणा
मौजे देऊळगाव राजा येथील सर्व्हे क्र.७६ मधील
क्षेत्र ०.६१ हेक्टर क्षेत्र शेती/ना-विकास विभागातून
वगळून रहिवास विभागात समाविष्ट करणेबाबत,
महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना
अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(२) अन्वये
अधिसूचना निर्गमित करणेबाबत...

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,
मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२.
दिनांक :- २५.०७.२०२५

शासन निर्णय क्र. टिपीएस-२६२४/प्र.क्र.२१९/२०२४/नवि-३०

शासन निर्णय :- सोबतची अधिसूचना (मराठी व इंग्रजी) महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्द करावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,



(प्रसाद रा. शिंदे)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत

१. मा. मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
२. मा. उपमुख्यमंत्री (नगर विकास) महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
३. मा. उपमुख्यमंत्री (वित्त व नियोजन) महोदयांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
४. मा. विरोधी पक्ष नेता, विधानपरिषद / विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई-४०० ०३२.
५. मा. राज्यमंत्री, (नगर विकास) महोदयांचे खासगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
६. अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
७. संचालक (नगर रचना) तथा सह सचिव नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

प्रति,

- १) विभागीय आयुक्त, अमरावती विभाग, अमरावती.
- २) जिल्हाधिकारी, बुलडाणा.
- ३) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- ४) सहसंचालक, नगर रचना, अमरावती विभाग, अमरावती.
- ५) सहायक संचालक, नगर रचना, बुलडाणा शाखा, बुलडाणा.

(प्रस्तुत अधिसूचनेच्या अनुषंगाने अधिप्रमाणित करावयाच्या भाग नकाशाच्या पाच प्रती विहीत मार्गाने शासनास सत्वर सादर कराव्यात.)

- ६) मुख्याधिकारी, देऊळगावराजा नगरपरिषद, जि.बुलडाणा.

७) व्यवस्थापक, शासकिय मुद्रणालय, नागपूर.

(सोबतचे आदेश महाराष्ट्र शासनाच्या साधारण राजपत्राच्या अमरावती विभागीय पुरवणी भाग-एक मध्ये प्रसिध्द करुन त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती या विभागास व संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे, यांना सहसंचालक नगर रचना, अमरावती विभाग, अमरावती, सहायक संचालक, नगर रचना, बुलडाणा शाखा, बुलडाणा व मुख्याधिकारी, देऊळगावराजा नगरपरिषद, जि.बुलडाणा यांना पाठवाव्यात.)

८) निवडनस्ती (कार्यासन नवि-३०).

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक :- २५.०७.२०२५

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६

क्र.टिपीएस-२६२४/प्र.क्र.२१९/२०२४/नवि-३०:- ज्याअर्थी, देऊळगावराजा शहराची सुधारित विकास योजना (यापुढे "उक्त विकास योजना" असे संबोधले आहे), महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र. ३७) (यापुढे "उक्त अधिनियम" असे संबोधले आहे) चे कलम ३१(१) अन्वये, नगर विकास विभागाची अधिसूचना क्र.टिपीएस-२६०५/९२०/प्र.क्र.१३७(अ)/२००५/नवि-३०, दि.२२.०८.२००६ अन्वये भागशः मंजूर झाली असून ती दि.१६.१०.२००६ पासून अंमलात आली आहे. तसेच वगळलेल्या भागाची पुनर्प्रसिध्द विकास योजना नगर विकास विभागाची अधिसूचना क्र.टिपीएस-२६०५/९२०/प्र.क्र.१३७(ब)/२००५, दि.२७.०८.२००८ अन्वये मंजूर झाली असून ती दि.१५.१०.२००८ पासून अंमलात आली आहे. (यापुढे "उक्त अधिसूचना" असे संबोधले आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त विकास योजनेमध्ये मौजे देऊळगाव राजा येथील सर्व्हे क्र.७६ मधील ०.८० हेक्टर क्षेत्रापैकी, ०.६१ हेक्टर क्षेत्र (यापुढे "उक्त जमीन" असे संबोधले आहे) कृषी विभागामध्ये दर्शविली आहे;

आणि ज्याअर्थी, देऊळगावराजा नगरपरिषदेने उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१) मध्ये दिलेली वैधानिक पध्दती अनुसरून दि.१८.०९.२०२३ रोजी सर्वसाधारण सभेत ठराव क्र.४ अन्वये उक्त विकास योजनेतील उक्त जमीन कृषी विभागातून वगळून रहिवास विभागात समाविष्ट करणेबाबतचा फेरबदलाचा प्रस्ताव शासनाच्या मंजूरीसाठी सादर केलेला आहे. (यापुढे "उक्त प्रस्तावित फेरबदल" असे संबोधले आहे);

आणि ज्याअर्थी, आवश्यक त्या चौकशी नंतर व संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचा सल्ला घेतल्यानंतर उक्त प्रस्तावित फेरबदलास, काही बदलांसह व अटींसह मान्यता द्यावी, असे राज्य शासनाचे मत झाले आहे;

आणि ज्याअर्थी, आता उक्त जमिनीच्या मालकांनी प्रचलित बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार येणाऱ्या उक्त जमिनीपैकी ०.६१ हेक्टर क्षेत्राच्या एकूण रकमेच्या ५% दराने येणाऱ्या अधिमूल्य रक्कमेपैकी शासनास देय असलेली अधिमूल्याची ५०% रक्कम रु.२८,६००/- सहायक संचालक, नगर रचना, बुलडाणा शाखा, बुलडाणा यांच्या लेखाशिर्षामध्ये दि.२४.०६.२०२५ रोजी जमा केलेली आहे, आणि नियोजन प्राधिकरणास देय असलेली



५०% अधिमूल्याची रक्कम रु. २८,६००/-, दि. २५.०६.२०२५ रोजी मुख्याधिकारी, देऊळगाव राजा नगरपरिषद, जि. बुलडाणा यांच्याकडे जमा केलेली आहे;

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७ चे उपकलम (२) अन्वये व त्या अनुषंगाने असलेल्या इतर अधिकाराचा वापर करून, उक्त विकास योजनेतील उक्त फेरबदल प्रस्तावाखालील, मौजे देऊळगाव राजा येथील सर्व्हे क्र. ७६ मधील ०.८० हेक्टर क्षेत्रापैकी, उर्वरीत ०.६१ हेक्टर जागेसाठीच्या फेरबदलास, सदर क्षेत्र कृषी विभागातून वगळून रहिवास विभागात समाविष्ट करणेस काही अटींसह मंजूरी देत आहे, आणि त्यासाठी उपरोक्त दि. २७.०८.२००८ ची अधिसूचना सुधारित करण्यात येत आहे :

"विकास योजना मंजूरीच्या अधिसूचनांच्या फेरबदल सूचितील शेवटच्या नोंदीनंतर पुढील नव्या नोंदीचा समावेश करण्यात येत आहे."

नोंद

"मौजे देऊळगाव राजा येथील सर्व्हे क्र. ७६ मधील ०.८० हेक्टर क्षेत्रापैकी ०.६१ हेक्टर क्षेत्र, नकाशात दर्शविल्यानुसार, खालील अटींच्या अधिन राहून, कृषी विभागातून वगळून रहिवास विभागात समाविष्ट करण्यात येत आहे.

अट क्र. १ - प्रस्तावाधिन जागेपैकी कोणत्याही क्षेत्राचा विकास करताना, मंजूर UDCPR - २०२० या नियमावलीतील अनुषंगीक तरतूदीनुसार किमान १०% मनोरंजनात्मक खुली जागा (Recreational Open Space) प्रस्तावित करणेसह किमान १०% सुविधा क्षेत्र सोडणे तसेच सदर सुविधा क्षेत्रापैकी ५०% क्षेत्र बगीचा, क्रिडांगण इत्यादी स्वरूपाच्या खुल्या वापरासाठी कायमस्वरूपी राखून ठेवणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. २ - मनोरंजनात्मक खुल्या जमिनीचा सुयोग्य विकास करून, त्यास सिमाभिंतीचे बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.

अट क्र. ३ - प्रस्तुत जागेच्या पूर्व हद्दीलगत स्थित पाण्याचा नैसर्गिक प्रवाह (नाला) हा त्याच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा न येता, मुळ स्वरूपात ठेवणे संबंधित जमीन मालकास/विकास कर्त्यास बंधनकारक राहिल. त्याचप्रमाणे नाल्यावरून पोहोच रस्ता घेणे देखील बंधनकारक राहिल.

अट क्र. ४ - उक्त जमिनीसाठी आवश्यक त्या सर्व मुलभूत / पायाभूत सेवा-सुविधा संबंधित जमीन मालकांनी/ विकासकर्त्यांनी स्वखर्चाने विकसित करून पुरविणे बंधनकारक राहिल.



अट क्र.५ - सुविधा क्षेत्राचा विकास, मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम क्र. ३.५.१ नुसार करण्यात यावा.

अट क्र.६ - उपरोक्त मूलभूत सुविधांचा विकास क्रमाने करताना, एकूण अपेक्षित सुविधांचा विकास टप्प्याने होत असताना अर्जदारांवर, एकूण जागेच्या भूखंड विक्रीवर पुढीलप्रमाणे बंधन राहील . मुख्याधिकारी, नगरपरिषद देऊळगाव राजा यांनी सदर बाबीवर नियंत्रण ठेवणे अभिप्रेत व आवश्यक आहे.

अ	अभिन्यास अंतिमतः मंजूर झाल्यानंतर	-	एकूण २५% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहील
ब	सुमारे ४०% मुलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर	-	एकूण ५०% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहील
क	सुमारे ६०% मुलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर	-	एकूण ७५% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहील
ड	सुमारे ८०% मुलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर	-	एकूण ९०% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहील
इ	सुमारे १००% मुलभूत सुविधा पूर्ण झाल्यावर	-	एकूण १००% भूखंड विक्री अनुज्ञेय राहील

वरील बाबत उल्लंघन झाल्यास अभिन्यास व अकृषिक परवानगी रद्द करण्यास पात्र राहील.

जर अभिन्यासात समूह गृहबांधणी योजना विकसित करावयाची असेल तर मुख्याधिकारी, देऊळगाव राजा नगरपरिषद, जि.बुलडाणा यांनी विहित केल्यानुसार सर्व मुलभूत सुविधा विकसित झाल्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही.”

उक्त मंजूर फेरबदल दर्शविणा-या भाग नकाशाची प्रत मुख्याधिकारी, देऊळगावराजा नगरपरिषद, जि.बुलडाणा यांच्या कार्यालयात, कार्यालयीन वेळेमध्ये नागरीकांच्या अवलोकनार्थ एक महिन्याच्या कालावधीसाठी ठेवण्यात आली आहे.

सदरची अधिसूचना शासनाच्या www.maharashtra.gov.in / Acts & Rules या संकेत स्थळावर प्रसिध्द करण्यात येईल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,



(प्रसाद रा. शिंदे)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

**GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT
MADAM KAMA MARG, HUTATMA RAJGURU CHOWK.
MANTRALAYA, MUMBAI 400 032.
DATED : - 25.07.2025**

NOTIFICATION

The Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966:

No.TPS-2624/CR-219/2024/UD-30:-Whereas, the Revised Development Plan of Deulgaon Raja City, Dist- Buldhana (hereinafter referred to as "the said Development Plan") has been partly sanctioned by the Government under section 31(1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Maharashtra Act No. XXXVII of 1966) (hereinafter referred to as "the said Act") *vide* Notification No.TPS-2605/920/CR-137(A)/2005/UD-30, dated the 22.08.2006 and has come into force with effect from the 16.10.2006 and the Republished Development Plan of excluded parts has been sanctioned *vide* Notification No.TPS-2605/920/CR-137(B)/2005, dated the 27.08.2008 and has come into force with effect from the 15.10.2008 (hereinafter referred to as "the said Notification");

And whereas, in the said Development Plan, the land admeasuring 0.61 Hect. out of the total area 0.80 Hect. (hereinafter referred to as "the said Land") bearing Survey No.76 of Mauje Deulgaon Raja, is included in "Agriculture Zone";

And whereas, as per the provisions of section 37(1) of the said Act, the Chief Officer, Deulgaon Raja Municipal Council, Dist.Buldhana *vide* Administrative Resolution No.04, dated the 18.09.2023, has resolved to make modification in the said Development Plan, so as to delete the said Land from Agriculture Zone and to include the same in Residential Zone (hereinafter referred to as "the said Proposed Modification") and accordingly submitted the proposal to the Government for sanction;

And whereas, after making necessary enquiries and consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune, the Government is of opinion that, the said Proposed Modification should be sanctioned with some changes and certain conditions:

And whereas, the land owner of the land admeasuring 0.61 Hect. out of the said Land, has deposited 50% the Government share of 5% premium amount of Rs.28,600/-, as per the rate of said Land as prescribed in the Annual Statement of Rates (ASR), in the Government Treasury *vide* challan, dated the 24.06.2025, through the Assistant Director of Town Planning, Buldhana

Branch, Buldhana and the remaining 50% of the 5% premium amount of Rs. 28.600/- has been deposited with the Chief Officer, Deulgaon Raja Municipal Council, Dist. Buldhana, dated the 25.06.2025;



Now, therefore, in exercise of the powers conferred on it under sub-section (2) of section 37 of the said Act, the Government of Maharashtra hereby sanctions the said Proposed Modification by deleting 0.61 Hect. out of the total area 0.80 Hect. bearing Survey No.76 of Mauje Deulgaon Raja, from Agriculture Zone and including the land so released in Residential Zone, with certain conditions, as shown on plan and for that purpose amends the above said Notification dated the 27.08.2008 as follows:-

"In the Schedule of Modifications appended to the Notification sanctioning the said Development Plan, the following new entry shall be added after the last entry."

ENTRY

"The land admeasuring 0.61 Hect. out of the total area 0.80 Hect. bearing Survey No.76 of Mauje Deulgaon Raja, is deleted from Agriculture Zone and the land so released is included in Residential Zone as shown on plan, subject to following conditions-

Condition No.1 *While developing the land under modification, in addition to 10% Recreational Open Space it is mandatory to provide additional 10% amenity space and out of the 10% Amenity Space 50% area shall be used for Garden, Play Ground and other open uses, as per the Sanctioned Unified Development Control and Promotion Regulations.*

Condition No.2 *Recreational Open Space alongwith boundary wall must be developed.*

Condition No.3 *The landowner/developer concerned will be bound to maintain the natural water flow (nalla) located along the eastern boundary of the said land in its original form without obstructing its natural course. It is mandatory to construct an access road over the nalla*

Condition No.4 *It is mandatory for the Land Owner / Developer to develop the infrastructure services / amenities.*

Condition No.5 *Amenity space shall be developed as per the provision of Regulation No.3.5.1 of the Sanctioned Unified Development Control and Promotion Regulations*

Condition No.6 *If the abovesaid infrastructure amenities are proposed to be developed by stages, then sale of plots shall be monitored by the Chief Officer, Deulgaon Raja Municipal Council, Dist.Buldhana in relation to expected development of civic amenities as per the stages given below.*

Yash



A	After final approval of layout	sale of 25% of total plots shall be permissible
B	After completion of 40% of civic Amenities.	sale of 50% of total plots shall be permissible
C	After completion of 60% of civic Amenities.	sale of 75% of total plots shall be permissible
D	After completion of 80% of civic Amenities.	sale of 90% of total plots shall be permissible
E	After completion of 100% of civic Amenities.	sale of 100% of total plots shall be permissible

In case of violation of the above, the layout and non- agriculture permission will be eligible for revocation.

If group housing is to be developed in the layout, occupation certificate should not be issued unless all the infrastructure amenities are developed as prescribed by the Chief Officer, Deulgaon Raja Municipal Council, Dist. Buldhana. ”

A copy of the part plan showing the aforesaid sanctioned modification shall be available in the office of the Chief Officer, Deulgaon Raja Municipal Council, Dist. Buldhana during office hours on all working days for inspection of public for a period of one month.

This Notification shall also be published on the Govt. website www.maharashtra.gov.in /Acts & Rules.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,



(Signature)

(Prasad R. Shinde)

Under Secretary to Government

