



सत्यमेव जयते
महाराष्ट्र शासन

उपविभागीय अधिकारी (महसूल) तथा उपविभागीय दंडाधिकारी कुडाळ
तहसिलदार कार्यालय कुडाळ इमारत, पहिला मजला
ता. कुडाळ, जि. सिंधुदुर्ग, पिनकोड ४१६ ५२०

दुरध्वनी क्र. ०२३६२ -२२३३२५

ईमेल - sdokudal@gmail.com

क्र. जबाबी/तात्पुरते रेखांकन/एसआर-०३/२०२४

दिनांक- २१.०३.२०२४

- वाचले:-
- ०१. श्री. अंकुश वसंत मुळये, रा. ओरोस बु., ता. कुडाळ, जि. सिंधुदुर्ग यांचा दिनांक २९.०८.२०२३ रोजीचा अर्ज.
 - ०२. तहसीलदार कुडाळ यांचेकडील पत्र क्र. मशा / जबाबी / सनद / मुळये /१०/ /२०२३, दि. ११.१०.२०२३
 - ०३. मंडळ अधिकारी, ओरोस बुद्रुक, ता.कुडाळ यांचेकडील दि. ०५.१०.२०२३ चे पत्र
 - ०४. सहायक संचालक नगर रचना, सिंधुदुर्ग यांचेकडील पत्र जा. क्र. २६२१ / तात्पु. रेखां./ओरोसबुद्रुक-कुडाळ/स.नं.८७/ससंनरसिं/१०, दि. ०१.०१.२०२४
 - ०५. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४१ व इमारत विषयक नियम १९६९ अनुसुचि ३ नियम (१) ई भाग - २
 - ०६. कार्यालयीन मंजूर टिपणी

आदेश:-

उपरोक्त वाचले क्र.१ अन्वये श्री. अंकुश वसंत मुळये, रा. ओरोस बु., ता. कुडाळ, जि. सिंधुदुर्ग यांनी मौजे ओरोस बुद्रुक, ता. कुडाळ, जि. सिंधुदुर्ग येथील स.नं./हि.नं. ८७ब या मिळकतीमध्ये बिनशेती विभाजनास परवानगी मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे. मिळकतीचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

१.	गावाचे नाव	ओरोस बुद्रुक, ता. कुडाळ, जि. सिंधुदुर्ग
२.	स.नं./हि. नं.	८७ब
३.	आकार	२.८९ पैसे
४.	क्षेत्र	०.२८.९० हे. आर

अर्जदार यांनी खालील प्रमाणे भूखंड पाडणेस परवानगी मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे.

गावाचे नाव / तालुका / जिल्हा	भूखंड क्रमांक	भूखंडाचे क्षेत्र (चौ.मी.)
ओरोस बुद्रुक / कुडाळ / सिंधुदुर्ग	१	२३९०.००
	२	५००.००
भूखंडाखालील एकूण क्षेत्र		२८९०.००
एकूण क्षेत्र		२८९०.००

उपरोक्त वाचले क्र. २ व ३ अन्वये प्रस्तुत प्रकरणी तहसीलदार कुडाळ व मंडळ अधिकारी, ओरोस बुद्रुक यांनी अहवाल सादर केलेला आहे. उक्त अहवाल पंचयादी व जाब-जबाबसहीत सादर केलेला आहे.

तसेच उपरोक्त वाचले क्र. ४ अन्वये सहायक संचालक नगर रचना, सिंधुदुर्ग यांनी उक्त मिळकत रत्नागिरी सिंधुदुर्ग जिल्ह्याच्या मंजूर प्रादेशिक योजना तसेच त्यामध्ये मंजूर झालेल्या पर्यटनदृष्ट्या फेरबदलाच्या पर्यटन विकास आराखड्यानुसार विद्यमान नागरी केंद्र (T-२) या वापर विभागामध्ये समाविष्ट होत असलेबाबत अहवाल सादर केलेला असून, तात्पुरत्या रेखांकन मंजूरीस शिफारस केलेली आहे.

वरील मुद्दे विचारात घेऊन अर्जदार यांना तात्पुरते रेखांकन परवानगी देण्यास हरकत नाही. सबब अर्जदार श्री. अंकुश वसंत मुळये, रा. ओरोस बु., ता. कुडाळ, जि. सिंधुदुर्ग यांना मौजे ओरोस बुद्रुक, ता. कुडाळ, जि. सिंधुदुर्ग येथील स.नं./हि.नं.८७ब या मिळकतीमध्ये खालील नमुद अटी व शर्तीना अधिन राहून निवासी प्रयोजनार्थ तात्पुरत्या रेखांकनास परवानगी देणेत येत आहे.

अटी व शर्ती :-

- १) मंजूर रेखांकन प्रस्तावाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, जागेची प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करून ती उपअधीक्षक भूमि अभिलेख, कुडाळ यांचेकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. आखणी करत असताना सभोवताखालील मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांचेशी योग्य रीतीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. तसचे प्रत्यक्ष मोजणीचे वेळी विषयाधिन जागेचे एकूण क्षेत्रामध्ये तसचे नियोजित भूखंडाचे क्षेत्रामध्ये मोठया प्रमाणात तफावत आढळल्यास अभिन्यास दुरुस्त करून अभिलेखाच्या दुरुस्तीसह सुधारीत मंजूरी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल, त्याशिवाय जागेवर कोणत्याही प्रकारचा विकास करू नये.
- २) उपरोक्त वाचले क्र. ४ मधील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ३) रेखांकनातील खुल्या जागेखेरीज इतर भूखंडाचा वापर प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीच्या अधिन राहून निवासी प्रयोजनासाठी करणे आवश्यक आहे. रेखांकनातील जागेवर प्रत्यक्ष सिमांकन (Demarcation) व त्यानंतर हद्दीची मोजणी उप अधीक्षक, भूमि अभिलेख कार्यालयाकडून प्रमाणित करून घ्यावयाची आहे.
- ४) प्रमाणित मोजणी नकाशा (Certified Measurement Plan) व संबधीत आकारफोड पत्रासह सुधारीत रेखांकन नकाशे ४ प्रतीत या कार्यालयाच्या "अंतिम" मंजूरीसाठी पाठविणे आवश्यक आहे.
- ५) जागेवर प्रत्यक्ष सिमांकन व मोजणी करताना भूखंडाचे क्षेत्रफळ मंजूर नकाशानुसार असणे आवश्यक आहे. विदयमान इमारतीपासून योग्य ते सामासिक अंतर राखून मोजणी करायची आहे.
- ६) विषयाधिन जागेवर कोणतेही विदयमान रस्ते असल्यास सदर रस्त्याशी प्रस्तावित रेखांकनातील

- रस्त्यांशी समन्वय साधणे तसेच एकरूपता साधणे आवश्यक आहे. त्यामध्ये फरक पडत असल्यास त्याप्रमाणे सुधारित परवानगी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ७) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी प्रस्तावाखालील जागेतील रस्ते त्याच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्यांची रुंदी मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
 - ८) रेखांकनाखालील जागेची पुढील कोणतेही उपविभागणी अवैध ठरेल, त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
 - ९) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडणेसाठी व वापरण्यासाठी परवानगी घ्यावी लागेल.
 - १०) मंजूर रेखांकनात पूर्व परवानगीशिवाय कोणतेही बदल करण्यात येऊ नये. विद्यमान इमारतीपासून योग्य ते सामासिक अंतर राखून मोजणी करायची आहे.
 - ११) जागेच्या मालकी हक्काची व इतर हक्काची सविस्तर छाननी तसेच नियोजित रेखांकन नकाशांत दाखविल्याप्रमाणे अधिकृत मार्ग असल्याची खात्री संबंधित मंडळ अधिकारी / तलाठी यांनी करावी, त्याबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
 - १२) विषयांकित जागेचे स्थान, आकार, मालकी हक्क, पोहोच रस्ता, वहिवाट, वापर इ. संदर्भात काही वाद उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक यांचेवर राहिल.
 - १३) नियोजित रेखांकना खालील जागेतील सांडपाणी अथवा भुपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील अथवा त्यांचा इतरांना त्रास होणार नाही अशा रितीने बंदोबस्त करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. तसेच अस्तित्वातील नाल्याच्या हद्दीपासून ९ मीटर च्या बाहेर विकास अनुज्ञेय राहिल.
 - १४) सदर जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ / न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
 - १५) विषयाधिन जागेवरील अंतर्गत रस्ते विकसित करून ते कायमस्वरूपी देखभालीसाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरण / स्थानिक प्राधिकरणास नाममात्र रु. १/- किमतीस हस्तांतरीत करावते.
 - १६) अंतिम रेखांकन मंजूरी घेताना भूखंडाच्या क्षेत्राच्या तफावतीसह उप अधीक्षक, भुमी अभिलेख यांचेकडील अंतिम मोजणी नकाशा व सुधारित रेखांकन नकाशा सादर केल्याखेरीज अंतिम रेखांकनास मंजूरी मिळणार नाही.
 - १७) रेखांकन नकाशात दर्शविलेप्रमाणे रस्ते, गटारे व खुली जागा योग्य त-हेने नियमानुसार विकसित करून संबंधित ग्रामपंचायतीच्या ताब्यात द्यावेत व खुली जागा यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम पूर्वपरवानगी शिवाय करू नये.
 - १८) वरील अटीपैकी ३ या अटीची पूर्तता झाल्यानंतर संबंधित भूखंडात इमारतीचे बांधकाम करणेसाठी आलेल्या प्रस्तावांचा विचार केला जाईल.
 - १९) रेखांकनाखाली येणा-या क्षेत्रास निवासी वापरासाठी महसूल खात्याची बिनशेती परवानगी अर्जदारांनी घेताना जिल्हा आरोग्य अधिकारी यांचा दाखला जोडणे आवश्यक आहे व नंतरच भूखंड उपयोगात आणणे आवश्यक आहे.
 - २०) प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करताना रेखांकनातील नियोजित रस्ते लगतच्या अस्तित्वातील अधिकृत रस्त्याचे आखणीशी मिळतेजुळते ठेवणे आवश्यक आहे.
 - २१) सदर जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ / न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
 - २२) रेखांकनातील दर्शविलेल्या भूखंडांच्या संख्येत वाढ किंवा घट करता येणार नाही.
 - २३) रेखांकनांतर्गत रस्ते आजूबाजूच्या भूखंडधारकांना वापरासाठी खुले ठेवणेचे आहेत.

- २४) रेखांकनांतर्गत कोणत्याही झाडाची तोड करू नये.
- २५) जागेवर भूखंडांच्या हद्दीबाबत काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. इजमेंट राईटबाबतची सर्व जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
- २६) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय, सांडपाण्याची व मैला निर्मलनासाठी व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापूर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे व अशी व्यवस्था जवळपासचे विहिरीपासून किमान ३०.४८ मी. अंतरावर असणे आवश्यक आहे.
- २७) पावसाचे पाण्याची (Rain Water Harvesting) सोय अर्जदार यांनी करावयाची आहे.
- २८) जागेवर प्रत्यक्ष सिमांकन व मोजणी करताना भूखंडाचे क्षेत्रफळ किमान नकाशात नमुद केलेप्रमाणे असणे आवश्यक आहे. विद्यमान इमारतीपासून ते सामासिक अंतर राखून मोजणी करावयाची आहे.
- २९) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी प्रस्तावाखालील जागेतील रस्ते त्याच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्यांची रुंदी मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- ३०) या रेखांकनाला केलेली शिफारस म्हणजे विषयांकित जागेतील कोणत्याही विद्यमान अधिकृत/अनधिकृत इमारतीच्या बांधकामाला शिफारस असे समजण्यात येणार नाही.
- ३१) अर्जदाराने सदर प्रकरणी दिलेली माहिती व कागदपत्रे चुकीची व खोटी आढळल्यास दिलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल. तसेच संदर्भ क्र. ४ मधील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ३२) रेखांकनातील अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडे देण्याची जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल.
- ३३) पिण्याच्या पाण्याची सुविधा पुरविणे, सांडपाण्यावर प्रक्रिया करून सांडपाण्याचा योग्य तो निचरा करणेसाठी आवश्यक त्या क्षमतेचा फिल्टरेशन प्लान्ट (S.T.P.) प्राधिकरणाच्या पसंतीनुसार अर्जदार यांनी स्वखर्चाने बसविण्याचा आहे. तसेच (S.T.P.) प्लान्टचे कार्यान्वयन, देखभाल व दुरुस्तीची आवश्यक ती तजविज अर्जदार यांनी करावयाची आहे.
- ३४) विषयांकीत मिळकत वनसंज्ञेने, सीआरझेड, कांदळवन, न्यायालयीन बाबीने, वर्ग २ वा वर्ग ३ ने बाधित होत असल्याचे भविष्यात कोणतीही बाब निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल व सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.

क्र. 414/2024
महसूल सहाय्यक
उपविभागीय अधिकारी कार्यालय
कुडाळ

(ऐश्वर्या काळुशे)
 उपविभागीय अधिकारी,
 (महसूल) कुडाळ

- प्रतः
- १) श्री. अंकुश वसंत मुळये, रा. ओरोस बु., ता. कुडाळ, जि. सिंधुदुर्ग यांचेकडे मंजूर रेखाचित्रासहीत.
 - २) तहसीलदार कुडाळ / तलाठी ओरोस बुद्रुक, ता. कुडाळ यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.
 - ३) उप अधीक्षक, भूमी अभिलेख, कुडाळ यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.