

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
रत्नागिरी शाखा

जा.क्र.रेखां.तात्पु/मौजे-जामसुद ता.गुहागर/ग.नं.१५२२, १५२३/नररत्ना/ २३३५

रत्नागिरी
दि.२२/११/२०१६

प्रति,

मा.अपर जिल्हाधिकारी
रत्नागिरी

विषय : रत्नागिरी सिंधुदुर्ग प्रादेशिक योजना (मंजूर)

म.प्रा.नि.व न.र.अधि.१९६६ चे कलम ४५ नुसार अभिप्राय.

मौजे-जामसुद ता.गुहागर ग.नं.१५२२, १५२३ या जागेतील

निवासी वापराकरीता रेखांकनाच्या तात्पुरत्या मंजूरीकरीता अभिप्राय...

संदर्भ : जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे पत्र क्र.मह/कार्या-बिशोमो-३/कावि९/रेखांकन/
एसआर१०६/१६ दि.९/११/२०१६

महोदय,

रत्नागिरी सिंधुदुर्ग प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट विषयांकित जागेतील निवासी रेखांकनाचा प्रस्ताव सादर असून विषयांकित प्रस्तावाबाबत या कार्यालयाचे अभिप्राय खालील प्रमाणे आहेत.

- १) उपअधिकारक भूमी अभिलेख यांचेकडील अतिसत्वर हद्दकायम पोटहिस्सा मोरनं.१३२/१२ च्या नकाशानुसार अधिकृत नकाशा व स्थलदर्शक नकाशा यांच्या हद्दी जुळतात.
- २) विषयांकित जागेकरीता रेखांकन नकाशामध्ये दर्शविल्यानुसार व तहसिलदार गुहागर यांच्या कार्यालयाकडील आदेश क्र.एलएनए/रेखांकन/एसआर/०६/०८ दि.१८/६/२००८ रोजी मंजूर केलेल्या रेखांकनातील ९ मी. रुंद सडक तसेच सदर रेखांकनालगत असलेल्या गट नं.१७०९ मधुन संमतीपत्राद्वारे ९ मी. रुंदीचा रस्ता पोहोचरस्ता म्हणून घेतलेला आहे. प्रस्तावासमवेत पाठविलेल्या कुलमुखत्यार पत्रामध्ये गट नं.१७०९ या जागेमधुन रस्ता करणे व रस्ता देणेस व त्याकामी लागणारे संमतीपत्र देणे इत्यादीबाबतचे अधिकार लिहून देणार श्री.सतीश नारायण सोहोनी व सौ.मंजीरी सतीश सोहोनी यांनी लिहून घेणार श्री.महेश शशिकांत भाटकर यांना दिलेले असल्याबाबत उल्लेख आहे व याबाबतचे संमतीपत्र देखील प्रस्तावासमवेत पाठविलेले आहे व त्यामध्ये गट नं.१७०९ मधुन जाणाऱ्या रस्त्याबाबत Exicutive magistrate यांचेसमोर स्वाक्षांकित केलेला कच्चा नकाशा प्रस्तावासमवेत पाठविलेला आहे. सदर संमतीपत्राद्वारे घेतलेला रस्ता अंतिम मंजूरीपूर्वी प्रत्यक्ष जागेवर विकासित करुन घेण्याची जबाबदारी सदर रेखांकनधारकाची राहिल व त्याबाबतची नोंद ७/१२ उतारा तसेच संबंधित स्थानिक प्राधिकरणात होणेबाबतची कार्यवाही करुन त्याबाबतची कागदपत्रे अंतिम मंजूरीवेळेस सादर केल्यानंतरच सदर रेखांकन प्रकरणी अंतिम मंजूरीची कार्यवाही केली जाईल याबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाने संबंधितांना अवगत करावे.
- ३) रेखांकन नकाशामध्ये जागेकरीता संमतीपत्राद्वारे तसेच कुलमुखत्यारपत्राद्वारे गट नं.१७०९ या जमीनधारकांकडुन घेतलेल्या ९ मी. रुंद रस्त्यापासून रेखांकनाच्या अंतर्गत भागामध्ये १२ मी. रुंदीचा मुख्य रस्ता तसेच सदर मुख्य रस्त्यापासून अंतर्गत भागामध्ये पूर्व-पश्चिम १२ मी. रुंदीच्या रस्त्यावरुन रेखांकनाच्या अंतर्गत भागामध्ये रस्त्याच्या लांबीच्या प्रमाणात वाहतुक सुरळीत नियंत्रित होणेच्यादृष्टीने ९ मी. रुंदीचे रस्ते प्रस्तावित केलेले आहेत. मुख्य रस्त्यापासून अंतर्गतभागात पूर्व-पश्चिम दर्शविलेला १२ मी. रुंदीचा रस्ता रस्त्याच्या लांबीनुसार १५ मी. रुंद प्रस्तावित करणे आवश्यक आहे. रेखांकन नकाशामध्ये दर्शविल्यानुसार सदर पूर्व-पश्चिम १२ मी. रुंद रस्त्यास रेखांकनाच्या अंतर्गत भागामधुन जागोजागी छेद देऊन ९ मी. रुंदीचे रस्ते प्रस्तावित केलेले असल्याने सदर १२ मी. पूर्व-पश्चिम रुंद रस्त्याचे नियोजन मान्य करता येईल.
- ४) विषयांकित जागेचे क्षेत्र ५१७४० चौमी असून सदर क्षेत्राच्या १०% प्रमाणे ५१७४ चौमी खुली जागा व ५% प्रमाणे २५८७ चौमी क्षेत्राचे सुविधा क्षेत्र आवश्यक असून रेखांकनामध्ये एकूण २ ठिकाणी खुली जागा क्र.१ क्षेत्र

३६१० चौमी व खुली जागा क्र.२ क्षेत्र १५६५ चौमी असे एकूण ५१७५ चौमी क्षेत्र खुल्या जागेकरीता सर्वसाधारणपणे मध्यवर्ती ठिकाणी प्रस्तावित केलेले आहेत. तसेच सुविधा क्षेत्र २५८७ चौमी रेखांकनाच्याकडेला १२ मी. रस्त्यासन्मुख प्रस्तावित केलेले आहेत त्यानुसारचे नियोजन मान्य करता येईल.

५) विषयांकित गट नं.१५२२ व १५२३ ची एकत्रित मालकी सौ.आकांक्षा अजय साळवी यांच्या नावे असून त्यांनी दुय्यम निबंधक यांचेसमोर नोंदलेल्या दस्तान्वये श्री.महेश शर्शिकात भाटकर यांचेनावे मुखत्यारपत्र लिहून दिलेले असून त्यामधील मुद्दा क्र.३ मध्ये नगर रचना विभागाकडुन परवानगी घेणे, अर्ज करणे, संमती घेणे इत्यादीबाबत उल्लेख केलेला आहे. सदर मुखत्यारपत्राबाबत तसेच जागेच्या मालकी हक्काबाबत भविष्यामध्ये काही वाद, तक्रार निर्माण झाल्यास त्याबाबतचे निराकरण करण्याची जबाबदारी सर्वस्वी मुखत्यारपत्र लिहून घेणार व देणार यांची राहिल.

६) रेखांकनाकरीता दर्शविलेला पोहोचरस्ता ज्या मुख्य रस्त्यावरून घेतलेला आहे. तिथपासूनची आखणी अंतीम सिमांकन नकाशावर अंतीम मंजूरीपूर्वी दर्शविणे आवश्यक राहिल. त्याशिवाय अंतीम मंजूरी दिली जाणार नाही.

७) रेखांकन नकाशामध्ये खुली जागा, अंतर्गत रस्ता यांना अर्जदार यांनी भूखंड क्रमांक दिलेले असून सदरच्या जागा या स्थानिक प्राधिकरणाच्या ताब्यात जाणार असल्याने त्यास भूखंड क्रमांक देण्याची आवश्यकता नसून सदरच्या दुरुस्त्या हिरव्या रंगाने रेखांकन नकाशामध्ये दर्शविल्या असून त्यामध्ये अंतिम सिमांकन नकाशा अद्ययावत होणे आवश्यक राहिल.

उपरोक्त नमूद मुद्दा क्र.२ ते ७ बाबतची पुर्तता आपल्या कार्यालयाच्या स्तरावर अर्जदाराकडून करून घेण्याच्या अधिनतेवर निवासी वापराकरीता खालील अटी / शर्तीसह रेखांकन नकाशांना तात्पुरती मंजूरी देण्याची पुढील कार्यवाही आपल्या कार्यालयाच्या स्तरावर करण्याची आहे.

१) तात्पुरत्या मंजूर रेखांकन प्रस्तावाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, खुली जागेची प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करून त्याप्रमाणे उपअधिक्षक भूमी अभिलेख, गुहागर यांचेकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. आखणी करित असताना सभोवताली मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांचेशी योग्यरीतीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी विषयाधीन जागेचे एकूण क्षेत्रामध्ये तसेच नियोजित भूखंडाचे क्षेत्रामध्ये मोटया प्रमाणात तफावत आढळल्यास अभिन्यास दुरुस्त करून अभिलेखाच्या दुरुस्तीसह सुधारीत मंजूरी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल, त्याशिवाय जागेवर कोणत्याही प्रकारचा विकास करू नये.

२) रेखांकनातील आरक्षणे व खुल्या जागेखेरीज इतर भूखंडाचा वापर केवळ रहिवासासाठी करणे आवश्यक आहे.

३) रेखांकनातील जागेवर प्रत्यक्ष सिमांकन (Demarcation) व त्यानंतर हद्दीची मोजणी उपअधिक्षक भूमी अभिलेख, गुहागर कार्यालयाकडून प्रमाणित करून घ्यावयाची आहे.

४) प्रमाणित मोजणी नकाशा (Demarcation Plan)/ व संबंधित आकारफोड पत्रासह रेखांकन नकाशा ४ प्रतीत या कार्यालयाच्या अंतिम मंजूरीसाठी पाठविणे आवश्यक आहे.

५) विषयाधीन जागेवर कोणतेही विद्यमान रस्ते असल्यास सदर रस्त्याशी प्रस्तावित रेखांकनातील रस्त्यांशी समन्वय साधणे तसेच एकरूपता साधणे आवश्यक आहे. त्यामध्ये फरक पडत असल्यास त्याप्रमाणे सुधारीत परवानगी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.

६) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी प्रस्तावाखालील जागेतील रस्ते त्याच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरुपात बांधण्यात यावेत व त्यांची रुंदी मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.

७) रेखांकनाखालील जागेची पुढील कोणतेही उपविभागणी अवैध ठरेल. त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.

८) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी परवानगी द्यावी लागेल.

९) तात्पुरत्या मंजूर रेखांकनात पूर्वपरवानगीशिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.

१०) जागेच्या मालकी हक्काची व इतर हक्काची सविस्तर छाननी तसेच नियोजित रेखांकन नकाशात दाखविल्याप्रमाणे अधिकृत मार्ग असल्याची खात्री आपल्या कार्यालयाने करावी, त्याबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याच सर्वस्वी निराकरण अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.

- ११) विषयांकित जागेचे स्थान, आकार, मालकी हक्क, पोहोच रस्ता, वहिवाट, वापर इ. संदर्भित काही वाद उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक यांचेवर राहिल.
- १२) नियोजित रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील अथवा त्यांचा इतरांना त्रास होणार नाही अशा रितीने बंदोबस्त करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- १३) विषयाधिन जागेवरील अंतर्गत रस्ते व खुली जागा ही विकसित करून ते कायमस्वरूपी देखभालीसाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरण / स्थानिक प्राधिकरणास नाममात्र रु.१/- किंमतीस हस्तांतरीत करावेत.
- १४) विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम, १९८४ किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही. याबाबतची खात्री आपल्या कार्यालयाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- १५) विषयाधिन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहिल.
- १६) नियोजित रेखांकनात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा यापर बदलावयाचा असल्यास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- १७) अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती, खोटी किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास देण्यात आलेली परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- १८) सदर जागे संदर्भात पूर्वसंदर्भ / न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची पडताळणी करावी.
- १९) प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने मंजूरीची शिफारस केलेली असून उक्त कागदपत्रांच्या विधीग्राहयतेबाबत व खरेपणाबाबत जमिन मालक/कुलमुखत्यारपत्र धारक/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इ.सर्वस्वी जबाबदार राहिल.
- २०) विषयाधिन जागेवर कोणतेही अनधिकृत बांधकाम झालेले नसल्याची अथवा बांधकाम सुरु नसल्याची खात्री आपल्या कार्यालयाने करणे आवश्यक आहे. उक्त जमिनीवर अनधिकृत बांधकामे झालेले असल्यास ते स्वखर्चाने काढून टाकणेची जबाबदारी अर्जदाराची/विकासकर्त्याची राहिल.
- २१) विषयाधिन जागेतील कोणत्याही भागाचे यापूर्वी रेखांकन मंजूर केलेले नसल्याची तसेच अशा कोणत्याही रेखांकनामधील विषयाधिन भूखंडाखालील जागा ही खुली जागा (Open Space) सोडली नसल्याची खातरजमा आपल्या कार्यालयाने करावी.
- २२) सदर जमीनीचे चढ-उताराचे (Gradient) गुणोत्तर १:५ पेक्षा कमी असलेस तेथे कोणतेही बांधकाम/विकास अनुज्ञेय होणार नाही.
- २३) महाराष्ट्र शासनाने, सन २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.४३ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील कलम १८ व कलम १२४ ब मध्ये करण्यात आलेली सुधारणा महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण भाग-४ मध्ये दि.२९/१२/२०१४ रोजी प्रसिध्द झालेल्या तरतुदीनुसार प्रस्तावाखालील जमीनीच्या क्षेत्रासाठी रु.१,७०,७५०/- व बांधकाम क्षेत्रासाठी रु.० असे एकूण विकास शुल्क रुपये १,७०,७५०/- (अक्षरी - एक लाख सत्तर हजार सातशे पन्नास मात्र) "नगर विकास विभाग, ०२१७- नगर विकास, ८००- इतर जमा रक्कम (०१)(०७)- इतर बाबी (०२१७०१६१०१)" या लेखा शिर्षाखाली मंजूरी देणेपूर्वी जमा करणे आवश्यक आहे.
- २४) अर्जदार यांनी चलन क्र.५७ दि.२९/११/२०१६ अन्वये छाननी शुल्क रु.६५००/- स्टेट बँक ऑफ इंडिया रत्नागिरी शाखा कार्यालयामध्ये भरणा केलेला आहे.
- प्रस्तावातील कागदपत्रांचा एक संच या कार्यालयाच्या अभिलेखी ठेवून उर्वरीत कागदपत्रे परत पाठविलेली आहेत.

आपला



नगर रचनाकार,

रत्नागिरी

