जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे कार्यालय

प्रशासकीय इमारत, १० वा मजला, शासकीय वसाहत, बांद्रा (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१
दुरध्वनी : २६५५६७९९, फॅक्स : २६५५६८०५, ई -मेल : collectormsd@gmail.com

क्रमांक : सी/कार्या-३क/बि.शे.परिपत्रक/१७
दिनांक : ०६/०१/२०१७

वाचले :

१) शासन, महसूल व वन विभाग यांनी दिनांक २२/०८/२०१४ रोजी निर्गमित केलेले महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश सन २०१४

२) शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील निर्णय क्रमांक एनएपी-२०१६/प्र.क्र.७/टी-१, दिनांक २२/०१/२०१६

३) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४४ व ४७ (ब)

४) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीचे वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९

५) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख, (महाराष्ट्र राज्य) पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रमांक एस.व्ही.७१८/१९९०, दिनांक २९/१०/१९९०

: परिपत्रक :

शासन, महसूल व वन विभाग यांनी दि.२२/८/२०१४ रोजी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) सन २०१४ चा अध्यादेश क्र.१७ बाबतची अधिसुचना निर्गमित केलेली असून सदर अधिसुचनेव्दारे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ नंतर खाली नमूद केलेप्रमाणे कलम ४२(अ) व्दारे नवीन तरतुद समाविष्ट केली आहे ती पुढीलप्रमाणे.

"४२अ.(१) कलम ४२ मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही,-

(अ) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या तरतूदीनुसार तयार केलेल्या व प्रसिध्द केलेल्या मंजूर विकास योजनेत किंवा प्रारुप विकास योजनेत निश्चित केल्याप्रमाणे कोणत्याही प्रयोजनाकरीता भोगवटादार वर्ग-१ म्हणून धारण केलेल्या कोणत्याही जमिनीच्या वापराचे रुपांतरण करण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांचे कोणत्याही पूर्व परवानगीची आवश्यकता असणार नाही. तथापि, नियोजन प्राधिकरण, जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा आणि तीवरील भार, कोणताही असल्यास, याची संबंधित महसुली प्राधिकाऱ्याकडून विनिश्चित करील आणि त्याबाबतची विनिश्चिती केल्यानंतर ते महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदींनुसार विकासाची परवानगी देईल.

(ब) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदींनुसार तयार करण्यांत आलेल्या व प्रसिध्द करण्यांत आलेल्या मंजूर विकास योजनेत किंवा प्रारुप विकास योजनेत निश्चित केल्याप्रमाणे कोणत्याही प्रयोजनाकरीता, भोगवटदार-वर्ग-२ म्हणून धारण केलेल्या कोणत्याही जमिनीच्या किंवा शासनाकडून पट्टयाने घेतलेल्या जमिनीच्या वापराचे रुपांतरण करण्यासाठी, भोगवटदार, जमिनीच्या वापरातील बदलाच्या परवानगीसाठी नियोजन प्राधिकरणाकडे अर्ज करील, आणि नियोजन प्राधिकरण, उक्त भोगवटदाराला अशा बदलासाठी जिल्हाधिकारी यांची ना हरकत मिळविण्याचे निदेश देईल, जिल्हाधिकारी ज्या दस्तऐवजांद्वारे जमीन दिली जाते त्या दस्तऐवजांची आणि ज्या संबध्द कायद्यांद्वारे संबंधित जमिनीचे नियमन केले जाते त्या संबध्द कायद्यांची तपासणी करील आणि जर अर्जदाराला ना हरकत प्रमाणपत्र देणे अनुज्ञेय असेल तर त्यास, त्या प्रयोजनासाठी देय नजराणा आणि शासकीय देणी प्रदान करण्यास फर्माविल आणि ती दिल्यानंतर, जिल्हाधिकारी अशा जमिनीच्या वापरातील बदलासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र देईल असे प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर, संबंधित नियोजन प्राधिकरण, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या तरतूदीनुसार विकासाची परवानगी देईल.

उपरोक्त अधिसुचनेचे अनुषंगाने शासन, महसूल व वन विभाग यांनी दिनांक **२२/०१/२०१६** रोजी शासन निर्णय निर्गमित केले असून सदर शासन निर्णयान्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४२ व ४४ खाली अकृषिक परवानगीची आवश्यकता नसणे व दिनांक २२/०८/२०१४ रोजीच्या अध्यादेशाद्वारे करण्यात आलेल्या सुधारणा नुसार विनिश्चिती प्रमाणपत्र व सनद निर्गमित करणेकामी कशाप्रकारे अंमलबजावणी करण्यात यावी याबाबतची सुस्पष्टता उक्त शासन निर्णयात खालीलप्रमाणे नमुद करण्यात आलेली आहे.

१.१ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४२ (अ) (१) (अ) अनुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदी अन्वये तयार करण्यात आलेल्या प्रारुप विकास योजना अथवा

अंतिम विकास योजनेत निश्चित केलेल्या वापरानुसार **भोगवटादार वर्ग-एक** म्हणून धारण केलेल्या जमिनींचे वापरात बदल करणेसाठी जिल्हाधिकारी यांच्या पुर्व परवानगीची आवश्यकता नाही. मात्र संबंधित नियोजन प्राधिकरण अशा प्रकरणी विकास परवानगी देण्यापूर्वी वापरात बदल होणाऱ्या जमिनीच्या **वर्गाबाबत, भोगवटयाबाबत** तसेच अशा जमिनीवरील **भाराबाबत** संबंधित महसूल प्राधिकाऱ्याकडून विनिश्चिती करील व त्याबाबतची विनिश्चिती झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार विकासाची परवानगी देईल अशी तरतुद करण्यात आली आहे.

१.२ नियोजन प्राधिकरणाने जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा व त्यावरील भाराबाबत नेमक्या कोणत्या महसूल प्राधिकाऱ्याकडे चौकशी करावी तसेच, अशा महसूल अधिकाऱ्याने वरीलप्रमाणे विचारलेली माहिती किती कालावधीमध्ये नियोजन प्राधिकरणास उपलब्ध करून द्यावी याबाबत कायद्यातील सदर तरतुद स्पष्ट उल्लेख नसल्याने क्षेत्रिय स्तरावर वरील सुधारणेच्या अंमलबजावणीत अडचणी येत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आले आहे त्याचा विचार करता यासंदर्भात शासन याव्दारे असे स्पष्ट करत आहे की, ग्रामीण भागात जमिनीचे अभिलेख सुस्थितीत ठेवण्याची तसेच सदर अभिलेख वेळोवेळी अद्ययावत करण्याची प्राथमिक जबाबदारी संबंधित तालुका स्तरावरील तहसिलदार यांची असल्यामुळे **कलम ४२अ (१) (अ) च्या तरतुदीचे अनुषंगाने भोगवटादार वर्ग-एक च्या जमिनीच्या वर्गाबाबत, भोगवटयाबाबत तसेच** अशा जमिनीवरील **भाराबाबत विनिश्चिती करण्यासाठी** ज्या तालुक्यामध्ये अर्जदाराची **भोगवटादार वर्ग-एक** या धारणाधिकाराची जमिन स्थित असेल त्या तालुक्याच्या तहसिलदाराकडे, संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने याविषयी विचारणा करावी.

१.३ भोगवटादार वर्ग-१ म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या विकासासाठी किंवा सध्याच्या वापरात बदल करण्यासाठी नियोजन प्राधिकरणाकडून विनिश्चितीसाठी प्राप्त प्रस्तावावर संबंधित तहसिलदाराने अर्जांतर्गत जमिनीचा गाव नमुना ७/१२ अद्यावत असल्याची व त्यात कोणत्याही मंजूर फेरफाराचा अंमल प्रलंबित नसल्याची खात्री करुन अद्यावत गाव नमुना ७/१२ वरुन अर्जांतर्गत जमिनीचे वर्गाबाबत, त्यावरील भाराची व भोगवटयाची खात्री करावी. अधिकार अभिलेख व फेरफार नोंदवही यामधील नोंदी या जमिनीच्या मालकी हक्काबाबत अंतिमत: निर्णयात्मक जरी नसल्या तरी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १५७ अन्वये अधिकार अभिलेखातील नोंद व फेरफार नोंदवहीतील प्रमाणित नोंद ही एतद्विरुध्द सिध्द करण्यात येईपर्यंत किंवा त्याबद्दल नवीन नोंद कायदेशीररित्या दाखल करण्यात येई पर्यंत, असलेली नोंद खरी असल्याचे गृहित धरण्यात येते. त्यामुळे, संबंधित तहसिलदार यांनी अद्यावत अधिकार अभिलेखावरुन जमिनीचा भोगवटा आणि वर्ग याबद्दल नियोजन प्राधिकरणास माहिती देणे आवश्यक आहे. याचबरोबर अर्जांतर्गत जमिनीविषयी फेरफार नोंदवहीतील वादात्मक प्रकरण अथवा अर्धन्यायिक प्रकरण अथवा न्यायिक प्रकरण याबाबत तलाठी कार्यालयात आणि तहसिल कार्यालयात उपलब्ध माहिती तसेच अर्जांतर्गत जमिनीवर असलेले वित्तीय संस्थांचे आर्थिक बोजे / भार इ. बाबतची माहिती संबंधित तहसिलदारांनी महसूल अभिलेखावरुन नियोजन प्राधिकरणास कळविणे अपेक्षित आहे.

१.४ नियोजन प्राधिकरणास वरीलप्रमाणे माहिती देताना त्यामध्ये अर्जांतर्गत जमीन ही **भोगवटादार वर्ग-१** ऐवजी **भोगवटादार वर्ग-२** या धारणाधिकाराची असल्याचे भविष्यात निष्पन्न झाल्यास त्यासाठी प्रचलित तरतुदी विचारात घेतल्यानंतर शासनाकडे नियमानुसार देय असणारी नजराण्याची अथवा शासनास देय असलेली अन्य रक्कम विहीत कार्यपध्दती अवलंबून संबंधित महसूल प्राधिकाऱ्याने मागणी केल्यास सदर रकमा शासनास जमा करणे ही संबंधित भोगवटादाराची जबाबदारी राहील आणि हे संबंधित भोगवटादार यांस मान्य आहे, असे संबंधित भोगवटादार यांचेकडून बंधपत्राच्या स्वरुपात नियोजन प्राधिकरणाने लिहून घेणे अनिवार्य राहील, असे स्पष्ट नमूद करण्यात यावे.

१.५ **कलम ४२अ(१)(अ)** अन्वये नियोजन प्राधिकरणाकडून प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर **३० दिवसाचे कालावधीत** संबंधित तहसिलदारांनी वरीलप्रमाणे अर्जांतर्गत जमिनीचा वर्ग, जमिनीचा भोगवटा व त्यावरील भार इत्यादी बाबतची माहिती या शासन निर्णयासोबत असलेल्या " **परिशिष्ट-अ**" मधील नमुन्यात उपलब्ध करुन देणे बंधनकारक राहील, असे स्पष्ट निर्देश याव्दारे देण्यात येत आहेत.

२.१ कलम ४२अ(१)(ब) नुसार नियोजन प्राधिकरण **भोगवटादार वर्ग-दोन** म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात विकास परवानगी देण्यापूर्वी किंवा वापरात बदल मंजूर करण्यापूर्वी अशा जमिनीच्या भोगवटादाराला संबंधित जिल्हाधिकारी यांची ना हरकत मिळविण्याचे निर्देश देईल अशी तरतुद करण्यात आलेली आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २९ (३) मध्ये भोगवटादार वर्ग-दोन या धारणाधिकाराच्या जमिनीची व्याख्या करण्यात आली आहे. त्या अनुषंगाने पुढील जमिनींचा ही समावेश भोगवटादार वर्ग-दोन या धारणाधिकारात होतो.

(१) शासनाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ३१ अन्वये विशिष्ट प्रयोजनाकरीता महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ नुसार प्रदान केलेल्या शासकीय जमीनी व यथास्थिती मुंबई जमीन महसूल अधिनियम १८७९ अन्वये वाटप केलेल्या जमिनी

(२) काही संस्था अथवा व्यक्तींना भूसंपादन कायद्याद्वारे संपादन करुन भोगवटयासाठी दिल्या जाणाऱ्या जमिनी.

(३) राज्यात अंमलात असलेले शेत जमीन व कुळ वहिवाट अधिनियम, विविध वतन अधिनियम आणि महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ नुसार वाटप केलेल्या जमिनी.

वर नमुद क्र.(१) व (२) मधील जमिनीच्या संदर्भात तसेच शासनाने भाडेपट्टयाने विशिष्ट प्रयोजनासाठी दिलेल्या जमिनीच्या संदर्भात विकास परवानगी करीता किंवा वापरात बदलाकरीता अर्ज प्राप्त झाल्यास जिल्हाधिकारी यांनी याबाबत त्यांचे स्तरावर ना-हरकत प्रमाणपत्र न देता अशी प्रकरणे शासनाकडे संदर्भीत करावी.

तर, वर नमुद (३) च्या अनुषंगाने संबंधित भोगवटादाराकडून न विकास परवानगी किंवा वापरात बदलासाठी विनंती प्राप्त झाल्यास ज्या दस्तऐवजाद्वारे अशी जमीन पुर्नप्रदान करण्यात आली असेल अथवा ज्या शासन निर्णयाद्वारे अशी जमीन कब्जेहक्काने किंवा भाडेपट्टयाने प्रदान / वाटप करण्यात आली असेल त्या दस्तऐवजांची आणि ज्या संबंध्द कायद्यांद्वारे अशा जमिनीचे विनियमन केले जाते त्या संबंध्द कायद्यांची तपासणी करुन वापरात बदलाबाबतची तरतुद व शासनाचे यासंबंधी धोरण उपलब्ध असल्यास व त्यानुसार भोगवटादारास वापर बदलासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर ना-हरकत प्रमाणपत्र देणे अनुज्ञेय असल्यास संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांनी भोगवटादारास अशा प्रयोजनासाठी नियमानुसार देय अर्नजित उत्पन्नातील / शासनाचा हिस्सा / नजराणा आणि अन्य शासकीय देणी प्रदान करण्यास निर्देशित करावे. सदर देय अर्नजित रक्कम / नजराणा आणि इतर शासकीय देणी संबंधितांनी शासनाकडे भरणा केल्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी अशा जमिनीच्या वापरातील बदलासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र द्यावे. ज्या प्रकरणी शासन किंवा विभागीय आयुक्त हे अर्जांतर्गत जमिनीचे वापर बदलासाठी मान्यता देणेस सक्षम असतील त्या प्रकरणी संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता प्राप्त झाल्यावरच कलम ४२अ (१) (ब) ना हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्याची जिल्हाधिकाऱ्यांनी दक्षता घ्यावी.

२.२ जिल्हाधिकारी यांनी अशा संदर्भासाठी त्यांच्या कार्यालयात एक **"विशेष कक्ष"** स्थापन करावा. अशा प्रकरणामध्ये ज्या दस्तऐवजान्वये अथवा आदेशान्वये अर्जांतर्गत जमीन प्रदान करण्यात आली होती व ज्या कायद्यातील तरतुदींन्वये अशा जमिनीचे प्रदान करण्यात आले होते, त्या तरतुदी लक्षात घेता अशा जमिनीच्या प्रस्तावित वापराच्या रूपांतणास नाहरकत प्रमाणपत्र देणे अनुज्ञेय आहे किंवा कसे, याबाबतची खात्री जिल्हाधिकाऱ्यांनी प्रथम करून घ्यावी. मागणी केलेल्या प्रयोजनासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र अनुज्ञेय होत असल्यास परिच्छेद क्र.२.१ मधील तरतुदीस अधीन राहून शासनास नियमाप्रमाणे प्रचलित धोरणानुसार देय होणारा नजराणा किंवा अर्नजित रक्कम व अन्य शासकीय देणी काही असल्यास ती शासनाकडे भरणा करून घेतल्यानंतरच असे ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करावे.

२.३ कलम ४२अ(१)(ब) अन्वये भोगवटादाराचा अर्ज जिल्हाधिकाऱ्यांकडे प्राप्त झाल्यापासून कलम ४२अ(१)(ब) मध्ये नमूद केलेल्या सर्व बाबींची जिल्हाधिकारी यांनी खात्री करावी व सदर खात्री झाल्यानंतर त्यांच्या स्तरावर ना-हरकत प्रमाणपत्र देणे अनुज्ञेय असल्यास **३० दिवसांच्या कालावधीत** भोगवटादारास सदर ना-हरकत प्रमाणपत्र उपलब्ध करुन द्यावे.

२.४ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील तरतुदीनुसार जिल्हाधिकारी यांना कलम ४२अ(१)(ब) खालील आपल्या अधिकाराचे तहसिलदारापेक्षा कनिष्ठ नसेल अशा सक्षम महसूल प्राधिकाऱ्यास प्रत्यायोजन करता येईल. अशा प्रत्यायोजन केलेल्या महसूल प्राधिकाऱ्यानेही उपरोक्त कार्यपध्दती अवलंबुन अनुज्ञेय असल्यास संबंधित भोगवटादारास आवश्यक नाहरकत प्रमाणपत्र अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर **३० दिवसांत** देणे बंधनकारक राहील.

३. अनुसुचित जमातीच्या व्यक्तींच्या वहीवाटी जिल्हाधिकारी यांचे मंजूरी खेरीज हस्तांतरण होणार नाही यासाठी अशा वहीवाटीबाबत गाव नमुना ७/१२ नुसार ना-हरकत प्रमाणपत्रात स्पष्ट नमुद करण्यात यावे.

४. कलम ४२अ(१)(अ) व (ब) च्या अनुषंगाने कोणत्याही व्यक्तीला जमिनीच्या वापरामधील बदलास परवानगी देण्यात आली असेल त्याने असा वापरातील बदल सुरु केल्यापासून **३० दिवसांच्या आत** संबंधित तलाठी व तहसिलदारांना लेखी कळवणे बंधनकारक आहे. तसेच, नियोजन प्राधिकरणानेही एखाद्या भूखंडाच्या वापरात बदल करण्यास किंवा भूखंडाच्या वापरामधील क्षेत्रात बदल करण्यास परवानगी दिल्यास, अशा परवानगीबद्दल संबंधित तहसिलदारास व जिल्हाधिकारी यांना कळविणे, या शासन निर्णयाव्दारे, बंधनकारक करण्यात येत आहे. विकासाच्या परवानगीची लेखी माहिती मिळाल्यानंतर कलम ४७अ मध्ये नमूद केलेल्या दराप्रमाणे रूपांतरण कराचा आणि त्याबद्दल अकृषिक आकारणीचा भरणा केल्यावर असा भरणा केल्यापासून ३० दिवसांच्या कालावधीत सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट-ब येथील नमुन्यामध्ये तहसिलदार यांनी सनद देण्याची कार्यवाही पूर्ण करावी.

५. भोगवटादार वर्ग-दोन या धारणाधिकाराच्या जमिनींची आधार सामग्री संचयिका (Data Bank) तयार करणे व अद्ययावत ठेवणे:-

कलम ४२ अ ची सुनियोजित व प्रभावी अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने जमिनीच्या भोगवटा / धारणाधिकार / भार याची विनिश्चिती करणे किंवा प्रस्तावित वापर बदलासंदर्भात नाहरकत प्रमाणपत्र देणे सुकर व्हावे यादृष्टीने जिल्हाधिकारी यांनी जिल्हा स्तरावरील संबंधित महसूल प्राधिकाऱ्याने तयार करून प्रमाणित केलेली

भोगवटादार वर्ग-दोन या धारणाधिकाराच्या जमिनींची आधार सामग्री संचयिका (Data Bank) सत्वरतेने निर्माण करावी.

त्याअनुषंगाने महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका खंड-४ मधील गाव नमुना नं.१क मध्ये सुधारणा करणेबाबत शासन निर्णय क्र.लोआप्र-२००९/प्र.क्र.२३८/ल-६, दि.१७/३/२०१२ प्रमाणे दिलेल्या सूचनांची अंमलबजावणी करण्यात यावी.

६. वरील सूचनांची अंमलबजावणी संबंधित अधिकाऱ्यांनी काटेकोरपणे करावी. कलम ४२अ खालील प्रकरणे हाताळताना या शासन निर्णयान्वये विहीत कालमर्यादा ओलांडल्याची बाब शासनाच्या निदर्शनास आल्यास संबंधित अधिकारी विभागीय चौकशीस अथवा इतर योग्य त्या कार्यवाहीसाठी पात्र ठरेल याची सर्व संबंधितांनी नोंद घ्यावी.

७. अकृषिक परवानगी सुलभीकरणाच्या अनुषंगाने करण्यात येणाऱ्या कार्यवाहीबाबतची कालमर्यादा व जबाबदारी स्पष्ट करणेबाबत राज्य शासनाने घेतलेला सदर निर्णय राज्यातील जनतेपर्यंत पोहोचण्याकरीता विभागीय आयुक्त तसेच जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर आवश्यक प्रसिध्दी देण्यात यावी.

मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील ७/१२ उतारे पाहता ७/१२ उताऱ्यावर सत्ताप्रकार / भोगवटादार वर्ग-१-वर्ग-२/ च्या नोंदी घेतल्याचे दिसून येत नाहीत. तसेच ७/१२ उताऱ्यावर सद्यस्थितीतील धारक, नागरी जमीन कमाल धारणा च्या नोंदी, खाजगी वन, कांदळवन नोंदी, वित्तीय संस्थेकडील नोंदी, भूसंपादनाच्या नोंदी, कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या जमिनीबाबत, भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनीबाबत व इतर अद्यावत नोंदी घेण्यात आलेल्या नसल्याने केवळ ७/१२ उतारा व त्यावरील फेरफार नोंदी पाहून भोगवटादार वर्ग-१ व इतर जमिनीच्या बाबत तहसिलदार यांचे स्तरावरून विनिश्चिती प्रमाणपत्र देणे योग्य होणार नाही. तसेच मुंबई उपनगर जिल्ह्यात कब्जेहक्काने / भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीपैकी सुमारे ११९४११६ चौ.मी. पेक्षा जास्त जमिनीवरील मिळकतपत्रिकांचे धारणाधिकारात धारणाधिकार "ग" /" ब-१" असा असणे आवश्यक असताना मिळकतपत्रिकेवर सत्ताप्रकार "क" असा घेतला गेल्याचे निदर्शनास आल्याने तहसिलदार यांना शासन निर्णय दि.२२/१/२०१४ अन्वये विनिश्चिती प्रमाणपत्र निर्गमित करणेसाठी प्राधिकृत केले असले तरी विनिश्चिती प्रमाणपत्र जिल्हाधिकारी कार्यालया मार्फत निर्गमित करणे अधिक योग्य होईल.

नियोजन प्राधिकरण यांचेकडून विनिश्चिती प्रमाणपत्राबाबत प्रस्ताव प्राप्त झाल्यावर पुढे नमूद केलेल्या कागदपत्रांची छाननी करून जिल्हाधिकारी यांचेकडे विनिश्चिती प्रमाणपत्र तयार करून स्वाक्षरीसाठी संचिका सादर कराव्यात.

I. ७/१२ उतारे/मिळकतपत्रिका उतारे.

II. ७/१२ / मिळकतपत्रिकेच्या उताऱ्यावर कब्जेदाराचे नाव कसे दाखल झाले त्याबाबतची सर्व कागदपत्रे/फेरफार नोंदी

III. जिल्हाधिकारी कार्यालयामधील नोंदवहीतून प्रश्नांकित जमीन शासकीय कब्जेहक्काने / भाडेपट्ट्याने प्रदान केली आहे काय?

IV. कमी-जास्त पत्रक

V. चौकशी नोंदवही

VI. बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचेकडील विकास आराखडयावरील अभिप्राय

VII. मंजूर इमारत आराखडयाच्या ५ प्रती

VIII. प्रश्नांकित मिळकतीबाबत न्यायालयीन दावा व प्रश्नांकित मिळकतीचे धारक अनुसूचित जमाती संवर्गातील नसलेबाबतचे क्षतिपूर्ती बंधपत्र.

छाननी दरम्यान अर्जदार प्रश्नांकित मिळकतीचा वापर अनधिकृतपणे अकृषिक प्रयोजनाकरीता करीत असल्याचे निदर्शनास आल्यास अर्जदार यांचेकडून अकृषिक कराच्या ४० पट एवढा दंड वसूल करुन शासन निर्णय दिनांक २२/०१/२०१६ मधील तरतुदीनुसार आवश्यक विनिश्चिती प्रमाणपत्र / सनद स्वाक्षरीसाठी जिल्हाधिकारी यांचेकडे संचिकेसह सादर करावे.

तसेच जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) पूणे यांनी दिनांक २९/१०/१९९० रोजी परिपत्रक निर्गमित केलेले असून सदर परिपत्रकामधील परिच्छेद क्रमांक ७ अन्वये संबंधित जिल्हा अधिक्षक भूमि अभिलेख व नगर भूमापन अधिकारी यांना असे निर्देश दिलेले आहेत की, नगर भूमापन झालेले शहराचे अगर गावाचे / नगर गावठाण भूमापनामध्ये ज्या ठिकाणी अनधिकृत बिनशेती वापराच्या मिळकतींना 'क-१' हा सत्ता प्रकार देऊन सदरचे मिळकत-पत्रिकेवर कब्जेदार सदरी अनाधिकारे इमला मालक इ. यांचे नावाच्या नोंदी झालेल्या आहेत. त्याबाबत सक्षम अपिल अधिकारी यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ मधील तरतुदीखाली फेरतपासणी करुन सदरचे अनधिकृत वापर सध्याचे धारक यांनी अद्याप रितसर नियमांकीत करुन घेतलेले नसल्यास त्यांची नावे मिळकतपत्रिकेवरुन कमी करुन मिळकतपत्रिकेवर अनधिकृत बिनशेतीकडे अशी नोंद ठेवावी म्हणजे जोपर्यंत

नोंदू शकणार नाही मात्र त्यांचे नाव संबंधित ग्रामअधिकार अभिलेखात राहणार म्हणजे नगर भूमापन हद्दीतील रितसर बिनशेती परवानगी प्राप्त् केल्यानंतर धारकाचे नाव मिळकतपत्रिकेवर येईल.

परंतु महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४२ मध्ये कोणतीही शेत जमीन संबंधित जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय अकृषिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येणार नाही अशी तरतूद करण्यात आलेली आहे. व कलम ४४ अन्वये जमिनीच्या वापराचे एका प्रयोजनातून दुसऱ्या प्रयोजनात रुपांतर करण्याकरीता भोगवटादार किंवा वरिष्ठ धारक किंवा कुळ, कुळाची किंवा यथास्थिती भोगवटादाराची किंवा वरिष्ठ धारकाची संमती घेऊन विहीत केलेल्या नमुन्यानुसार परवानगीसाठी जिल्हाधिकारी यांचेकडे अर्ज करणे क्रमप्राप्त होते.ज्याअर्थी दिनांक २२/०८/२०१४ रोजी या संदर्भात महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १७ निर्गमित करुन महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२ नंतर कलम ४२अ हे नवीन कलम समाविष्ट करुन महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीन्वये तयार करण्यात आलेला प्रारुप विकास योजना अथवा अंतीम विकास योजनेत निश्चित केलेल्या वापरानुसार जमिनीचे वापरात बदल करण्यासाठी कलम ४२ अन्वये अकृषिक परवानगी घेण्याची आवश्यकता असणार नाही, अशी तरतुद कलम ४२अ अन्वये करण्यात आलेली आहे. यास्तव, जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) पुणे यांचे दिनांक २९/१०/१९९० रोजीच्या परिपत्रकात काहीही अंतर्भुत असले तरी शासनाने प्रख्यापित केलेला दिनांक २२/०८/२०१४ रोजीचा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १७ व शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील शासन निर्णय दिनांक २२/०१/२०१६ मधील तरतुदींन्वये निर्गमित करण्यात आलेल्या सनदे नुसार संबंधित नगर भूमापन अधिकारी यांनी प्रश्नांकीत मिळकतीचे मिळकतपत्रिकेवर संबंधित धारकाचे नाव दाखल करुन सदर मिळकतपत्रिकेवरील **'शेती'** किंवा **'क-१'** असलेल्या सत्ता प्रकारामध्ये **'क'** असा बदल करण्यात यावा.

वरील सूचनांची अंमलबजावणी संबंधित अधिकारी यांनी काटेकोरपणे करावी. कलम ४२अ खालील प्रकरणे हाताळताना शासन निर्णय दिनांक २२/०१/२०१६ अन्वये विहित करुन दिलेली कालमर्यादा ओलांडल्याची बाब निदर्शनास आल्यास संबंधित अधिकारी / कर्मचारी विभागीय चौकशीस अथवा इतर योग्य त्या कारवाईसाठी पात्र ठरेल याची सर्व संबंधितांनी नोंद घ्यावी.

(नितिन महाजन)
जिल्हाधिकारी,
मुंबई उपनगर करीता

स्थळप्रतीवर मा.जिल्हाधिकारी यांची सही असे

प्रत :

१) मा.प्रधान सचिव, (महसूल) महसूल व वन विभाग यांना माहितीसाठी सविनय सादर.
२) मा.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांना माहितीसाठी सविनय सादर.
३) मा.आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, फोर्ट, मुंबई-४०० ००१.
४) मा.आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, बांद्रा (पू), मुंबई-४०० ०५१.
५) मा.मुख्य अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, अनंत काणेकर मार्ग, बांद्रा (पू), मुंबई-४०० ०५१.
६) मा.जमाबंदी आयुक्तआणि संचालक, भूमि अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) पुणे
७) अतिरिक्त आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, फोर्ट, मुंबई-४०० ००१.
८) उपविभागीय अधिकारी, पश्चिम / पुर्व उपनगरे मुंबई उपनगर
९) जिल्हा अधिक्षक भूमि अभिलेख, मुंबई उपनगर जिल्हा
१०) तहसिलदार (महसूल) / अपर चिटणीस / रजा राखीव तहसिलदार, मुंबई उपनगर
११) तहसिलदार अंधेरी / बोरीवली / कुर्ला
१२) तहसिलदार, (बिशे) अंधेरी/बोरिवली-१, २/कुर्ला-१, ३.
१३) सर्व नगर भूमापन अधिकारी यांना माहिती व पुढील योग्य त्या कार्यवाहीसाठी रवाना
१४) मुख्य कार्यकारी अभियंता, (इमारत प्रस्ताव) बृहन्मुंबई महानगरपालिका, फोर्ट, मुंबई-४०० ००१.

कनिष्ठ लिपिक
जिल्हाअधीक्षक, भूमि अभिलेख, मुं.
उपनगर जिल्हा, मुंबई.