जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म. राज्य) यांचे कार्यालय, नविन प्रशासकीय इमारत, विधान भवन समोर, पुणे

वाचा : १) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. ना.भू.१/७-१२ बंद करणे/कार्यपध्दती/२०१८ दि. ३०/०८/२०१८
२) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. ना.भु.३/प्र.क्र.०१/२०२१-२२ पुणे, दिनांक ०७/०६/२०२२

क्र. ना.भू./दुहेरी पध्दत/प्र.क्र. ०१/२०२३ दिनांक ०५/०१/२०२३

परिपत्रक

विषय :- नगर भूमापन झालेल्या क्षेत्रातील मालकी हक्काची दुहेरी नोंद पध्दत बंद करणेबाबत, Mapping आज्ञावली मधून तयार होणा-या विविध अहवालाचा वापर व सुधारीत कार्यपध्दती.

प्रस्तावना :-

उपरोक्त वाचा मध्ये नमूद या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.ना.भु.३/प्र.क्र.०१/२०२१-२२ पुणे, दिनांक ०७/०६/२०२२ च्या परिपत्रकान्वये, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १२२ अन्वये , नागरी भुमापन झालेल्या क्षेत्रातील, म.ज.म. अ. १९६६ चे कलम १२२ अन्वये अधिसूचित केलेल्या सर्व्हे नंबर / गट नंबरचे नगर भूमापन क्रमांकाशी मेळ (Mapping) घेण्याची कार्यवाही "Mapping आज्ञावली" चा वापर करुन करण्याबाबत सविस्तर सूचना देण्यात आलेल्या आहेत. सदर आज्ञावलीमध्ये वापरकर्त्याच्या गरजेनूरुप आवश्यक ते बदल /सुधारणा वेळोवेळी करण्यात आलेल्या आहेत. राज्यामधील सर्व नगर भूमापन अधिकारी /उप अधीक्षक भूमि अभिलेख कार्यालयाने आज्ञावलीमध्ये डेटा भरला असून Mapping ची कार्यवाही पूर्ण केली आहे अथवा करत आहेत. Mapping आज्ञावलीमधून खालीलप्रमाणे अहवाल प्राप्त होत आहेत. सर्व अहवाल सांख्यिकी व सविस्तर स्वरुपात e-PCIS आज्ञावलीमध्ये नगर भूमापन अधिकारी /उप अधीक्षक भूमि अभिलेख./ परिरक्षण भूमापक यांच्या लॉगीनला उपलब्ध आहेत. तर www.mahabhumi.gov.in या संकेत स्थळामधील डॅशबोर्डवर "दुहेरी अभिलेख" या सदरी सर्वांना पहाण्यासाठी उपलब्ध आहे.

१. एकत्रित अहवाल यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील चालू-बंद शेती / बिनशेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र, कृषक, अकृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांक व त्याचे क्षेत्र, सत्ता प्रकार शेती / इतर व उपलब्धता यासंबधीचा एकत्रित तपशील.

२. दुहेरी अधिकार अभिलेख-

२ अ) चालू बिनशेती ७/१२ व चालू प्रॉपर्टी कार्ड - यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील चालू बिनशेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व अकृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांक व त्याचे क्षेत्र, यासंबधीचा तपशील.

२-ब) चालू शेती ७/१२ व चालू प्रॉपर्टी कार्ड - यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील चालू शेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व कृषक क्षेत्र,त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांक व त्याचे क्षेत्र, यासंबधीचा तपशील.

३. दोन्हीही अधिकार अभिलेख नाही

३ अ) बिनशेती ७/१२ बंद व प्रॉपर्टी कार्ड उपलब्ध नाही - यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील बंद बिनशेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व अकृषक क्षेत्र त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांकाची मिळकत पत्रिका उपलब्ध नाही या बाबतचा तपशील.

४. मिळकत पत्रिका उपलब्ध नाही

४ अ. बिनशेती ७/१२ चालू परंतू प्रॉपर्टी कार्ड उपलब्ध नाही. - यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील चालू बिनशेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व अकृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांकाची मिळकत पत्रिका उपलब्ध नाही या बाबतचा तपशील.

४ ब. शेती ७/१२ चालू परंतू प्रॉपर्टी कार्ड उपलब्ध नाही - यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील चालू शेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व कृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांकाची मिळकत पत्रिका उपलब्ध नाही या बाबतचा तपशील.

उपरोक्त वाचा सदरील नमूद क्र. १ च्या परिपत्रकान्वये, महाराष्ट् जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १२२ व १२६ अन्वये नगर भूमापन झालेल्या क्षेत्रातील मालकी हक्काची दुहेरी नोंद पध्दती बंद करण्याबाबत सविस्तर मार्गदर्शक सूचना पारीत केलेल्या आहेत. उपरोक्त परिच्छेदातील तपशिल विचारात घेता व प्राप्त होणा-या अहवालाचे अवलोकन करता सदर परिपत्रकातील सूचनामध्ये काही अंशी बदल, सुधारणा व नव्याने सूचना देण्याची बाब विचाराधीन होती. या विषयाचा सांगोपाग विचार करुन पुढील प्रमाणे कार्यवाही करण्याच्या सूचना / निर्देश देण्यात येत आहेत.

१) Mapping आज्ञावलीमधील एकत्रित अहवाला व्यतिरिक्त सर्व अहवाल Excel मध्ये गांव निहाय डाऊनलोड करुन Print out घ्यावयात. सर्व अहवालांच्या यादया व यादयामधील तपशिलाबाबतची, अचूकते बाबतची पडताळणी / तपासणी परिरक्षण भूमापक, तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी आठवडयातील एक दिवस निश्चित करुन, निश्चित केलेल्या दिवशी करावी. तपासणी व अचूकतेबाबत सर्व संबधीतांनी दिनांकित स्वाक्ष-या यादयावर कराव्यात.

२) तहसिलदार / नगर भूमापन अधिकारी/ उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी, उपरोक्त अनुक्रमांक १ मध्ये तयार झालेल्या यादयांची / यादयामधील तपशिलाची पडताळणी / तपासणी बरोबर झाली आहे किंवा नाही याची खात्री करुन यादया अचूक तयार करुन घ्याव्यात.

३. दुहेरी अधिकार अभिलेख-

३ अ) बिनशेती ७/१२ चालू व प्रॉपर्टी कार्डही चालू - यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील चालू **बिनशेती** ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व अकृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांक त्याचे क्षेत्र, यासंबधीचा तपशील. या अहवालाच्या आधारे बिनशेती ७/१२ बंद करणे व मिळकत पत्रिका अद्यावत करण्याबाबतची कार्यवाही उपरोक्त वाचा सदरील या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. ना.भू.१/७-१२ बंद

करणे/कार्यपध्दती/२०१८ दि. ३०/०८/२०१८ चे परिपत्रकातील ३.३ च्या सूचनेनूसार कार्यवाही अनुसरुन करावी.

३ ब) शेती ७/१२ चालू व प्रॉपर्टी कार्डही चालू - यामध्ये नगर भूमापन हददीतील चालू शेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व कृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) न. भू. क्रमांक व त्याचे क्षेत्र, यासंबधीचा तपशील. या अहवालाच्या आधारे शेती ७/१२ च्या भूमापन क्रमांकाचे संबधीत न. भू. क्रमांकाचे प्रॉपर्टी कार्डवर फेरफाराने नोंदी झालेल्या असल्यास सदर नोंदी पुनर्विलोकन करुन मिळकत पत्रिकेतून कमी करुन ७/१२ वर दाखल करणे कामी उप अधीक्षक व तहसिलदार यांनी संयुक्त आदेश पारित करावे. सदर आदेशाच्या आधारे मिळकत पत्रिकेवरील नोंदी उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी नियमानूसार पुनर्विलोकन करुन **मिळकत बिनशेती झालेली नसल्याने नोंदी कमी करण्यात आल्या असा असा फेरफार घेवून** कमी कराव्यात. आणि संयुक्त आदेशाच्या आधारे मिळकत पत्रिकेवरील कमी केलेल्या नोंदी ७/१२ वर दाखल नसल्यास त्या दाखल करण्याची कार्यवाही संबधीत तलाठी, मंडळ अधिकारी यांनी मिळकत पत्रिकेवरील नोंदी कमी केल्याने ७/१२ वर नोंदी दाखल केल्या अश्या आशयाचा फेरफार संयुक्त आदेशा प्रमाणे घेवून ७/१२ अद्यावत करावा.

शेती मिळकत पत्रिकेवर प्लॉटच्या नोंदी घेतल्या असल्यास त्या ७/१२ वर घेण्यास अडचण निर्माण होईल अशा परिस्थितीत अश्या मिळकतींची पहाणी करुन बिनशेती वापराची माहिति यादी स्वरुपात तयार करावी. सदर यादी जिल्हाधिकारी यांना पाठवून बिनशेती आदेशाबाबत नियमानुसार कार्यवाही करावी.

दोन्हीही अधिकार अभिलेख नाहीत.

४. बिनशेती ७/१२ बंद व प्रॉपर्टी कार्ड उपलब्ध नाही- यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील बंद बिनशेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व कृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांकाची मिळकत पत्रिका उपलब्ध नाही या बाबतचा तपशील. या अहवालाच्या आधारे मिळकत पत्रिका संबधीत बिनशेती ७/१२ च्या भूमापन क्रमांकासाठी नव्याने उघडणेकामी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कायदा कलम २० (२), २५८ प्रमाणे कार्यवाही करुन बोलके आदेश पारीत करावेत. त्यासाठी खालीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत.

१. बिनशेती आदेशाप्रमाणे अथवा कलम ४२ ब, ४२ क व ४२ ड नुसार बिनशेती कर भरल्याची पावती/पुराव्यास अनुसरुन बिनशेती मोजणी / ले आऊट मोजणी होऊन अभिलेख दुरुस्तीची कार्यवाही यापूर्वी झाली आहे किंवा नाही याची खात्री करावी.

अ)बिनशेती मोजणी झाली असल्यास स्थळ पहाणी अहवाल प्राप्त करुन घेवून पूर्वीचे बिनशेती मोजणी / ले आऊट मोजणीप्रमाणे व प्रचलित नियमाप्रमाणे कार्यपध्दती अनुसरुन मिळकत पत्रिका उघडण्याची कार्यवाही उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी करावी. अथवा शेती मिळकत पत्रिकेवर नोंद घेण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

ब) बिनशेती मोजणी झालेली नसल्यास बिनशेती आदेश अथवा महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ ब , ४२ क व ४२ ड नुसार बिनशेती कर भरल्याची पावती/पुरावा प्राप्त करुन घ्यावेत. बिनशेती आदेशाप्रमाणे अथवा कलम ४२ ब, ४२ क व ४२ ड नुसार बिनशेती कर भरल्याची पावती/पुराव्यास अनुसरुन नियमाप्रमाणे मोजणी करावी. (परंतु मोजणी फी भरण्यास अर्जदार तयार नसल्यास मोजणी फी चा

बोजा मिळकत पत्रिकेवर ठेवावा).बिनशेती मोजणी अंती कमी जास्त पत्रक तयार करुन संबधीत क्षेत्राची / भूमापन क्रमांकाची मिळकत पत्रिका व नगर भूमापन नकाशा नविन नगर भूमापन क्रमांक देवून प्रचलित नियमाप्रमाणे कार्यपध्दती अनुसरुन उघडावी.

२. मंजूर रेखांकन असल्यास उपरोक्त कार्यवाही होण्यास काही कालावधी लागणार असल्यामुळे बंद झालेला बिनशेती मिळकतीचा ७/१२, मिळकत पत्रिका तयार होईपर्यंत तहसिलदार यांनी आदेशाने चालू करावा.

५. मिळकत पत्रिका उपलब्ध नाही -

५ अ. बिनशेती ७/१२ चालू व प्रॉपर्टी कार्ड उपलब्ध नाही. - यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील चालू बिनशेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व अकृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांकाची मिळकत पत्रिका उपलब्ध नाही या बाबतचा तपशील. या अहवालाच्या अनुषंगाने उपरोक्त मुददा क्र. ४ अ व ब प्रमाणे कार्यवाही करावी.

५ ब. शेती ७/१२ चालू प्रॉपर्टी कार्ड उपलब्ध नाही - यामध्ये नगर भूमापन हद्दीतील चालू शेती ७/१२ चे भूमापन क्रमांक, क्षेत्र व कृषक क्षेत्र, त्या भूमापन क्रमांकाच्या संबधीत (Corresponding) नगर भूमापन क्रमांकाची मिळकत पत्रिका उपलब्ध नाही या बाबतचा तपशील. या अहवालाच्या आधारे शेती ७/१२ च्या भूमापन क्रमांका संबधीत जमिनीची / मिळकतीची नव्याने मिळकत पत्रिका उघडणे कामी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कायदा कलम २० (२) प्रमाणे नगर भूमापन अधिकारी /उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी चौकशी करुन नियमाप्रमाणे नगर भूमापन नकाशा कायम करावा. नगर भूमापन क्रमांक देऊन संबधीत क्षेत्राची / नगर भूमापन क्रमांकाची मिळकत पत्रिका उघडावी. व मिळकत पत्रिकेवर शेतीकडे असे नमूद करावे. बिनशेती होईपर्यंत कोणतीही नोंद मिळकत पत्रिकेवर करु नये.

६. उपरोक्त अहवालाची पडताळणी / अवलोकन करतांना असे निर्दशनास आले आहे की, गावठाणा लगतच्या जमिनी, की ज्या नगर भूमापन हद्दीमध्ये आहेत अशा जमिनीचे १, २, ३, ४, ५ गुंठयाचे शेती ७/१२ चालू आहेत. इतक्या कमी क्षेत्रामध्ये शेती होऊ शकत नाही. निश्चितच सदर जमिनीचा वापर बिनशेती प्रयोजनासाठी होत आहे. अशा सर्व ७/१२ बाबत जागेवर पडताळणी / खात्री करुन बिनशेती कर/सारा आकारणी लागू करणे आवश्यक आहे. त्याकरीता जिल्हाधिकारी यांनी नियोजनबध्द कार्यक्रम तयार करुन ७/१२ अकृषक आकारणी अद्यावत करावे. ७/१२ बंद करुन मिळकत पत्रिका उघडण्याची कार्यवाही उपरोक्त परिछेदात ४अ, ब मध्ये नमूद केलेप्रमाणे करावी.

उपरोक्त वाचा मध्ये नमूद या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. ना.भू.१/७-१२ बंद करणे/कार्यपध्दती/२०१८ दि. ३०/०८/२०१८ च्या परिपत्रकातील ३.५.१ व ३.५.२ मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करणेत येत आहे.

३.५.१) मिळकत पत्रिका व ७/१२ यांचेवरील नमूद क्षेत्रामध्ये तफावत असल्यास - ज्या ठिकाणी क्षेत्रामध्ये खुप मोठी तफावत असेल तसेच ज्या ठिकाणी ७/१२ प्रमाणे येणारे हिस्से व नगर भूमापन क्रमांक यामध्ये तफावत येत असेल तर सर्वसंबधीतांना आगावू नोटीशीने कळवून मोजणी करुन स्थानिक चौकशी करावी. मोजणी व चौकशीअंती नगर भूमापन क्रमांकाच्या क्षेत्र व हददी मध्ये बदल होत असल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १०६ व १३५ अथवा प्रकरण परत्वे कलम २० (२) अन्वये चौकशी करुन मिळकत पत्रिकेचे क्षेत्र व नकाशा अचूक तयार करावा. व तदनंतर तहसिलदार यांनी ७/१२ बंद करावा. ७/१२ बंद

केल्यानंतर नगर भूमापन अधिकारी /उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी मिळकत पत्रिकेस अंमल घेणेबाबतची कार्यवाही करावी. यात शासकीय हितसंबधांस बाधा येणार नाही याची खात्री करावी.

३.५.२) काही ठिकाणी रेखांकनाप्रमाणे ७/१२ वर नोंदीं घेण्यात आल्याने मिळकत पत्रिकेवरील क्षेत्र व ७/१२ वरील क्षेत्र यात तफावत असू शकते. अशावेळी जागेवर प्रत्यक्ष भेट देऊन ताब्याबाबत मोजमापे करुन कोणते क्षेत्र बरोबर आहे याची खात्री करावी. खात्रीअंती नगर भूमापन मिळकतीच्या नकाशामध्ये व क्षेत्रामध्ये तफावत दिसून आल्यास मिळकतीचे क्षेत्र व नकाशे प्रचलित नियमाप्रमाणे दुरुस्तीची कार्यवाही करावी. मिळकतीचे क्षेत्र व नकाशा दुरुस्तीअंती ७/१२ बंद करुन भूखंड निहाय मिळकत पत्रिका अद्यावत करण्यात यावी.

एखादा नगर भूमापन क्रमांक एकापेक्षा जास्त गट नंबर / सर्व्हे नंबर मध्ये तयार झालेला असल्यास व त्यापैकी एखादा सर्व्हे नंबर / गट नंबर पूर्ण किंवा अंशत बिनशेती झाला असल्यास, बिनशेती झालेल्या सर्व्हे नंबर /गट नंबरची स्वतंत्र मिळकत पत्रिका महाराष्ट्र शासनाकडील परिपत्रक क्र.एनएए-१०८०/२५९९४/ल-२ मुंबई दिनांक २२ मे १९८१ मधील सूचना, या कार्यालयाकडील पोटहिस्सा मोजणी कार्यवाही व पोटहिस्सा मोजणी फी वसुली बाबतचे परिपत्रक क्रमांक एलआर ११५३/भू-३/२००१ पुणे दिनांक २९/१/२००२ मधील तरतूदी तसेच नगर विकास विभाग महाराष्ट्र शासनाकडील दिनांक २४/१२/२०१२ मधील निदेश विचारात घेऊन प्रचलित नियमानूसार कार्यपध्दती अनुसरुन उघडण्याची कार्यवाही करावी. कोणत्याही परिस्थितीमध्ये शेती / बिनशेती मिळकत पत्रिका एकत्र राहणार नाही याची दक्षता सर्व नियत्रंण अधिका-यांनी घ्यावी.

उपरोक्त प्रमाणे सूचनांची अमलबजावणी करण्याची आहे.

Signed by Niranjan K Sudhansu
Date: 19-01-2023 09:09:05
Reason: Approved

(नि.कु.सुधांशु)भा.प्र.से.
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक
भूमि अभिलेख (म. राज्य) पुणे

प्रत:-मा.अप्पर मुख्य सचिव (महसूल),महसूल व वन विभाग मंत्रालय, मुंबई ३२ यांना माहितीसाठी सविनय सादर

प्रत: मा.विभागीय आयुक्त सर्व यांना माहिती साठी सस्नेह अग्रेषित

प्रत: जिल्हाधिकारी सर्व यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत: उपसंचालक भूमि अभिलेख संलग्न जमाबंदी आयुक्त (सर्वसाधारण/भूमापन/नागरी भूमापन/ एकत्रीकरण) यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी.

प्रत: उपसंचालक भूमि अभिलेख, सर्व यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत: जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख, सर्व व उपविभागीय अधिकारी, सर्व यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत: नगर भूमापन अधिकारी / उप अधीक्षक भूमि अभिलेख/ तहसिलदार, सर्व यांना माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी रवाना