अंतिम मंजुर अभिन्यासातील
(ले-आऊट) वैयक्तिक भूखंड धारकाच्या
भूखंड मोजणीचे कार्यपद्धतीबाबत.

जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे कार्यालय
नविन प्रशासकीय इमारत, दुसरा मजला, विधानभवन समोर, पुणे ४११ ००१
परिपत्रक क्र. भूमापन १/ई.ऑ.नं. २५७५३६४/२०२६
दिनांक : १७/०४/२०२६

वाचा : १. या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र. एस.व्ही.सी.आर. १०७९/ल-२/१९९६ दि.२०/०९/१९९६
२. या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र. भूमापन३/अभिलेख दुरुस्ती/विनोक्र.८८/१३ दि.२२/९/२०१३
३. या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र./भूमापन २ /मो.फी. दर व संवर्ग सुधारणा/प्र.क्र.२२१/२०२३ दिनांक ११/१०/२०२४.

महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कायदा कलम ४४ मध्ये जमिनीच्या वापराचे एका प्रयोजनातून दुसऱ्या प्रयोजनामध्ये बदल करण्याची कार्यपध्दती नमुद करण्यात आलेली आहे. शेतीच्या प्रयोजनार्थ धारण केलेल्या जमिनीचे निवासी/औद्योगिक/वाणिज्य कारणास्तव बिगरशेती प्रयोजनार्थ रुपांतरीत करावयाचे असल्यास त्याबाबतची कार्यपध्दती नमुद आहे. उपरोक्त जमिनीचे अकृषक प्रयोजनार्थ उदा. निवासी/औद्योगिक/वाणिज्य कारणाने बिगरशेती प्रयोजनार्थ रुपांतरण करणेसाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील कायदा कलम ४४ अन्वये, नगररचना विभागाकडील सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून निवासी/औद्योगिक/वाणिज्य कारणास्तव जमिनीचा वापर करावयाचा असल्यास अभिन्यासाची अंतिम मंजूरीची कार्यवाही करणे नमुद आहे. त्याबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील कायदा कलम ४५ अन्वये, अभिन्यास मंजूरीची कार्यपध्दती निश्चित करण्यात आलेली आहे.

१. नगररचना विभागाकडील सक्षम नगररचना अधिकारी यांचेकडून अभिन्यासास अंतिम मान्यता मिळाल्यानंतर सदर अभिन्यासानुसार मोजणी कार्यवाही करुन कमी जास्त पत्रकाची कार्यवाही भूमि अभिलेख विभागाकडून होणे आवश्यक आहे. तसेच भूमापन नकाशे व अधिकार अभिलेख ७/१२ व मिळकत पत्रिका वेळीच अद्यावत होणे आवश्यक आहे. परंतू, काही प्रकरणाध्ये तशी कार्यवाही होत नसलेचे बाब निदर्शनास आलेली आहे.

२. तसेच नगररचना विभागाकडील अंतिम मान्यता मिळालेल्या अभिन्यासामधील कोणत्याही भूखंड धारकास त्याच्या मिळकतीबाबत किंवा त्याचे संबंधित अभिन्यासातील भूखंडांबाबत हद्दीखुणाचे वाद निर्माण झाल्यास किंवा बांधकाम परवानगीसाठी किंवा इतर कोणत्याही कायदेशीर कारणासाठी मोजणी व सिमाकंनाची आवश्यकता निर्माण झाल्यास अशा स्थितीत संबंधित अर्जदारास भूमि अभिलेख विभागाकडून संपूर्ण अभिन्यासात समाविष्ट असलेल्या सर्व भूखंडाची मोजणी फी भरणेबाबत कळविणेत येते. अशा परिस्थितीत अभिलेख अद्यावत नसल्यामुळे संबंधित अर्जदारास विनाकारण भूर्दंड पडतो व इतर धारकांच्या भूखंडाची मोजणी फी अर्जदाराकडून भरुन घेणे योग्य ठरत नाही.

३. वरील परिस्थितीचा विचार करता अधिनस्त उपअधीक्षक भूमि अभिलेख/नगर भूमापन अधिकारी कार्यालयांकडे धारकाने वरीलप्रमाणे नगररचना विभागाकडील अंतिम मंजूर अभिन्यासाची प्रमाणित प्रतीसह व त्यांच्या अधिकार अभिलेखाच्या पुराव्यासहित व इतर अनुषंगिक पुरावे उदाहरणार्थ बक्षीस पत्र, खरेदीखतासह इ. उपअधीक्षक भूमि अभिलेख/नगर भूमापन अधिकारी यांचेकडे मोजणी व सिमांकनासाठी अर्ज दाखल केल्यास उपरोक्त वाचा क्र.१ नुसार जमिनीचे एका प्रयोजनातून दुसऱ्या प्रयोजनात रुपांतर करावयाचे असल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील कायदा कलम ४४ अन्वये अंतिम मंजूर अभिन्यासानुसार संबंधित धारकाच्या भूखंडाच्या क्षेत्राची मोजणी फी केवळ त्याच्या भूखंड/भूखंडांचे क्षेत्रापुरतीच आकारणी करण्यात यावी. अर्जदारांच्या भूखंडाची / भूखंडांची मोजणी फी ची आकारणी उपरोक्त वाचा क्र. ३ मध्ये नमुद मोजणी फी दर व संवर्ग सुधारणा आणि सुलभीकरण परिपत्रकातील दिनांक ११/१०/२०२४ मधील मुद्या क्र. १,२,३ नुसार आकारणी करण्यात यावी.

४. तसेच उपअधीक्षक भूमि अभिलेख/नगर भूमापन अधिकारी यांनी अशा प्रकरणात मोजणी कार्यवाही करताना वरील प्रमाणे धारकाने/मोजणी अर्जदाराने सादर केलेल्या अंतिम मंजूर संपूर्ण अभिन्यासाच्या प्रमाणित प्रतीचे आधारे संबंधित अभिन्यासातील समाविष्ट सर्व भूखंडांची, मोकळया जागेची, रस्ते यांची मोजणी व सिमांकनाची कार्यवाही पूर्ण करावी. त्यानंतर वरील मोजणी झालेल्या संपूर्ण अंतिम मंजूर अभिन्यासाचा क.जा.प. तयार करुन महसूल विभागास पाठविणेची कार्यवाही पूर्ण करण्यात यावी. मात्र क.जा.प., आकारफोड यांची कार्यवाही करताना कोणत्याही परिस्थितीत मोजणी अर्जदार यांची क प्रत थांबविण्यात येवू नये. त्यानंतर अशा मोजणी व सिमांकन केलेल्या अभिन्यासातील इतर धारक / अर्जदाराचे अर्ज प्राप्त झाल्यास त्यांचे भूखंडांची मोजणी वरील प्रमाणे सक्षम नगररचना अधिकारी यांनी अंतिम मंजुरी दिलेल्या अभिन्यासानुसार मोजणी व सिमांकन केलेल्या नकाशाचे आधारे संबंधित भूखंड धारकांच्या भूखंडाचे नुसार क्षेत्रापुरतीच मोजणी फीची आकारणी करुन मोजणी व सिमांकनाची कार्यवाही करुन देणे आवश्यक आहे. तरी वरील सदर परिपत्रकाचे तंतोतंत पालन सर्व उपअधीक्षक भूमि अभिलेख/ नगर भूमापन अधिकारी यांनी तंतोतंत पालन करावे.

५. वरील परिपत्रकातील तरतूदी हया संपूर्ण अभिन्यासाची मोजणी फी भरताना लागू होणार नसून केवळ वैयक्तिक भूखंड धारकापुरती मर्यादित असून परिपत्रकातील तरतूदी दिनांक ३१/१२/२०२० पूर्वीच्या अंतिम मंजूर अभिन्यासातील वैयक्तिक भूखंड धारकास लागू होतील याची नोंद घ्यावी.

६. तसेच इकडील कार्यालयाचे असे निदर्शनास आले आहे की, नगररचना विभागाकडून तात्पुरते अभिन्यास मंजूर झालेनंतर भूमि अभिलेख विभागाकडून मोजणी व सिमांकनाची कार्यवाही पूर्ण झालेली आहे, व नगररचना विभागाकडूनही अशा अभिन्यासाला अंतिम मान्यता मिळालेली आहे. तथापि, अशा प्रकरणात वेळीच क.जा.प. ची कार्यवाही न झाल्यामुळे भूमापन नकाशे व अधिकार अभिलेख दुरुस्त झालेले नाहीत.

त्यामुळे नागरिकांना कायदेशीर अडचणी निर्माण होत आहेत. अशा प्रकरणांत अधिनस्त उपअधीक्षक भूमि अभिलेख/नगर भूमापन अधिकारी कार्यालयाने अशा प्रकरणांत संबंधित क्षेत्रीय नगररचना कार्यालयाकडून देखील अभिन्यासाची अंतिम मान्यता देण्यात आलेल्या प्रमाणित प्रती प्राप्त करुन घेवून मोजणी व सिमांकन झालेले नकाशा व नगररचना विभागाकडून अंतिम अभिन्यासास मंजुरी देण्यात आलेल्या नकाशा हे मेळात असल्याची खात्री कार्यालयीन स्तरावरुन करुन अशा प्रकरणांत क.जा.प. तयार करण्याची कार्यवाही पूर्ण करावी. त्यानुसार भूमापन नकाशे अद्यावत करावेत. तसेच क.जा.प. ची प्रत तहसिलदार यांना पाठविण्यात यावी.

वरील परिपत्रकाप्रमाणे कामकाज सुरु आहे याबाबतचा आढावा उपसंचालक भूमि अभिलेख व अधिनस्त जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी दरमहा याचा वेळोवेळी आढावा घ्यावा.

Digitally signed by
Shelesh Nawal
Date: 21-04-2026
16:37:07

(शैलेश नवाल) भा.प्र.से.
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक
भूमि अभिलेख,(म.राज्य) पुणे

प्रत:

१. मा. अप्पर मुख्य सचिव, महसुल व वन विभाग, मंत्रालय मुंबई यांना माहितीस्तव सविनय सादर.
२. सर्व विभागीय आयुक्त यांना माहिती व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी.
३. सर्व जिल्हाधिकारी तथा पदसिध्द उपसंचालक भूमि अभिलेख यांना माहिती व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी.
४. सर्व उपसंचालक भूमि अभिलेख यांना योग्य त्या कार्यवाहीसाठी.
५. सर्व जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख यांना योग्य त्या कार्यवाहीसाठी.
६. सर्व उपअधीक्षक भूमि अभिलेख यांना योग्य
७. त्या कार्यवाहीसाठी.
८. सर्व कार्यालय अधीक्षक, जमाबंदी आयुक्त कार्यालय यांना माहितीस्तव.
९. परिपत्रक धारीका.