

सतीश जोशी

शेतजमीन मोजणी

व NA



या मित्रांनो! घेऊन जा! लुटा! लुटा! लुटून न्या!

शेतजमीन मोजणी व NA

हे पुस्तक फुकट नाही

यामागे अनेकांचे कष्ट व पैसे आहेत.

पण तरीही आम्ही ते वाचकांना विनामूल्य घेऊ देतो.

कारण ई पुस्तक एकदा बनलं की एकजण वाचो वा एक लाख.

आमचं काहीच कमी होत नाही.

उलट आनंद वाढतो.

मजा येते.

पण

तुम्ही ते फुकट का घ्यावं?

तुम्हालाही काही देता येईल.

असे काही द्या ज्याने ई साहित्यच्या लेखकांना, टीमला आणि तुम्हालाही आनंद मिळेल

आणि तुमचं काहीच कमी होणार नाही.

तुम्ही आशिर्वाद आणि शुभेच्छा द्या

लेखकांना फोन करून दाद द्या

आपल्या मित्रांचे मेल पत्ते आम्हाला द्या

मित्रांना हे पुस्तक मेल आणि Whatsapp करा

ई साहित्यचे फेसबुक पेज, इन्स्टाग्राम, टेलिग्राम यांवर स्वतः जा व इतरांना आमंत्रित करा.

सोशल मिडियावर ई साहित्यचा प्रचार करा.

सर्वात बहुमोल अशा तुमच्या सूचना द्या

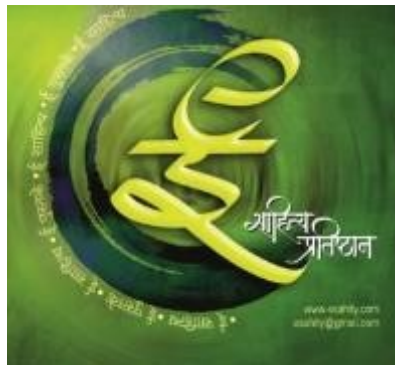
दाद म्हणजे स्तुतीच असावी असे नाही. प्रांजळ मत, सूचना, टीका, विरोधी मत यांचे स्वागत आहे. प्रामाणिक मत ज्याने लेखकाला व ईसाहित्य टीमला प्रगती करण्यासाठी दिशा ठरवण्यास मदत होईल. मराठीत अधिक कसदार लेखन व्हावे व त्यातून वाचक अधिकाधिक प्रगल्भ व्हावा. अखेर संपूर्ण समाज एका नव्या प्रबुद्ध उंचीवर जात रहावा.

शेतजमीन मोजणी व NA

लेखक

सतीश मुकुंद जोशी

पुनःप्रकाशन : ई साहित्य प्रतिष्ठान



शेतजमीन मोजणी व NA

लेखक... सतीश मुकुंद जोशी

७, अमृतसिद्धी अपार्टमेंट, सिंहगड रस्ता, हिंगणे खुर्द, पुणे ४१००५१

satishsampada@gmail.com

Ph. 9921227763

Rayatmitra.blogspot.com

या पुस्तकातील लेखनाचे सर्व हक्क लेखकाकडे सुरक्षित असून पुस्तकाचे किंवा त्यातील अंशाचे पुनर्मुद्रण व नाट्य, चित्रपट किंवा इतर रुपांतर करण्यासाठी लेखकाची लेखी परवानगी घेणे आवश्यक आहे. तसे न केल्यास कायदेशीर कारवाई होऊ शकते.

This declaration is as per the Copyright Act 1957 read with Sections 43 and 66 of the IT Act 2000. Copyright protection in India is available for any literary, dramatic, musical, sound recording and artistic work. The Copyright Act 1957 provides for registration of such works. Although an author's copyright in a work is recognised even without registration. Infringement of copyright entitles the owner to remedies of injunction, damages and accounts.

ई साहित्य प्रतिष्ठान

www.esahity.in

www.esahity.com

esahity@gmail.com

eSahity Pratishthan

eleventh floor

eternity

eastern express highway

Thane. 400604

प्रकाशन : २ फेब्रुवारी २०२१

©esahity Pratishthan®2021

- विनामूल्य वितरणासाठी उपलब्ध.
- आपले वाचून झाल्यावर आपण हे फॉरवर्ड करू शकता.



श्री. सतीश मुकुंद जोशी



वय - ६६ वर्षे पूर्ण

शिक्षण - डिप्लोमा इन मेकॅनिकल इंजिनियरिंग

डिप्लोमा इन हाऊसिंग लॉ

डिप्लोमा इन रियल इस्टेट मैनेजमेंट

अनुभव – मी सन १९९० पासून जमीन व मालमत्ताविषयक प्रश्नांची सोडवणूक करणारा आघाडीचा सल्लागार आहे. अनेक व्यक्ती, प्रशासनातील अधिकारी, कर्मचारी, कार्यकर्ते, संस्था, संघटना, वकील, बांधकाम उद्योजक यांना मी प्रशिक्षण दिले आहे.

पत्ता - ७, अमृतसिद्धी अपार्टमेंट, हिंगणे खुर्द, सिंहगड रस्ता, दत्त मंदिराजवळ

पुणे - ४११०५१

मो.न. - ९९२१२२७७६३

ईमेल - satishsampada@gmail.com

महाराष्ट्रात ३६ जिल्हे, १८२ उपविभाग आणि ३५८ तालुके आहेत. अनेक छोटी-मोठी शहरे आहेत. ह्या विस्तीर्ण महाराष्ट्रात मी अवगत केलेले जमीन व मालमत्ताविषयक ज्ञान व माहिती जास्तीत जास्त मराठी बांधवाना देण्यासाठी मी ब्लॉग <https://rayatmitra.blogspot.com/> तयार करून प्रदर्शित, प्रकाशित करित आहे.

माझे मराठी बांधव जमीन, मालमत्ता विषयक आणि दैनंदिन आयुष्यातील विविध प्रश्न सोडविण्यासाठी स्वतः सक्षम व्हावेत हे माझे स्वप्न आणि महत्वाकांक्षा आहे. ह्याआधी मी MAZA 7-12 ह्या नावाने एक जमीन व मालमत्ताविषयक प्रश्नाची माहिती देणारी व्हिडिओ फिल्म युट्यूबच्या माध्यमातून प्रदर्शित केली आहे.

www.propertylawlearning.com हे संकेतस्थळ प्रदर्शित केलेले आहे.

स्मृतिशेष श्री.रा.वि.भुस्कुटे (निवृत्त तहसीलदार) ह्यांच्या प्रेरणेने हा ब्लॉग मी सर्व जनतेला अर्पण करित आहे.

हे पुस्तक केवळ कायद्याविषयीचे व माहितीचे सर्वसामान्य ज्ञान वाचकास व्हावे या हेतूने प्रसिद्ध केले असून, या पुस्तकात कायद्या-विषयीची व अन्य विषयांची जेव्हाही माहिती व्हावयास पाहिजे व जी आम्हाला समजली आहे, ती सर्व अंतर्भूत केली आहे. अनावधानाने यात राहिलेल्या कोणत्याही त्रुटीसाठी प्रकाशक किंवा लेखक, संकलक जबाबदार असणार नाहीत; मात्र या माहितीचा स्वतःच्या कामासाठी प्रत्यक्ष उपयोग करण्यासाठी निष्णात तज्ञाचे, वकिलाचे मार्गदर्शन घ्यावे.

अनुक्रमणिका

| | | |
|--|-------------------------------|----------|
| १. | इतिहास | ५ |
| २. | गाव नकाशा | ११ |
| ३. | गट बुक | १३ व १४ |
| ४. | गाव नमुना एक | १६ |
| ५. | कमी जास्त पत्रक | २० |
| ६. | गाव नमुना एक - अ | २२ |
| ७. | गाव नमुना एक - ब | २३ |
| ८. | गाव नमुना एक - क | २४ |
| ९. | शासन निर्णय | २६ |
| १०. | गाव नमुना एक - ड | ३२ |
| ११. | गाव नमुना एक - इ | ३३ |
| १२. | गाव नमुना दोन | ३४ |
| १३. | गाव नमुना तीन | ३५ |
| १४. | गाव नमुना सहा - फेरफार पत्रक | ३९ |
| १५. | गाव नमुना सहा - अ | ४६ |
| १६. | गाव नमुना सहा - ब | ४७ व ४८ |
| १७. | गाव नमुना सहा - क | ४८ |
| १८. | गाव नमुना सहा - ड | ४९ |
| १९. | सात बारा | ५० ते ६० |
| २०. | कुळाचे नाव सात - अ | ६१ |
| २१. | सात - ब | ६४ |
| २२. | आठ - अ | ६५ |
| २३. | महत्त्वाचे भूमिअभिलेख - उजळणी | ६६ व ६७ |
| जमीन मोजणी व शेतजमिन बिनशेती करणे | | |
| १. | विषय प्रवेश | ६८ |
| २. | जमीन मोजणी | ६८ ते ८९ |
| ३. | रस्त्यासाठी जमीन मिळविणे | ८९ व ९० |
| ४. | शेतजमिनीचा बिनशेती उपयोग-वापर | ९१ |

| | | |
|-----|---|------------|
| ५. | फार्महाऊस - शेतघर | ९२ |
| ६. | अकृषिक उपयोगासाठी परवानगी | ९३ |
| ७. | शेतघर बांधण्यासाठी अर्जाचा नमुना | ९४ ते ९६ |
| ८. | शेतजमिनीच्या एका प्रयोजनातून दुसऱ्या प्रयोजनात रूपांतर करण्याची कार्यपद्धती | ९८ |
| ९. | निवासी कारणासाठी शेतजमिनीचा वापर करण्याची परवानगी | ९८ |
| १०. | शेतजमीन निवासी प्रयोजनाकरता (बिनशेती) करण्याची परवानगीचा अर्ज | ९९ |
| ११. | जमिनीचा एका प्रयोजनातून दुसऱ्या प्रयोजनात वापर करण्याची परवानगी मागणारा अर्ज | १०३ |
| १२. | दि. ५ मे २००७ महाराष्ट्र शासनाचा निर्णय | १२३ |
| १३. | खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी शेतजमिनीची खरेदी व अकृषिक (बिनशेती) परवानगी | १२५ |
| १४. | खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी शेतजमिनीची खरेदी व अकृषिक (बिनशेती) परवानगी - अर्जाचा नमुना | १२७ |
| १५. | नेहमी लागणाऱ्या अर्जांचे नमुने | १३९ ते १५२ |

इतिहास

पृथ्वीवर माणसाची निर्मिती काही लाख वर्षापूर्वी झाली. लाखो वर्षे माणूस शिकार करून, फळ, कंदमुळे खाऊन जगत होता. माणूस टोळ्यांमध्ये राहत होता. टोळ्यांची जमिनीवर, नैसर्गिक साधन संपत्तीवर संयुक्त मालकी असायची. मानवी समाजात कुटुंब संस्थेचा जन्म झाला नव्हता. स्त्री पुरुष संबंध सैल होते. टोळ्यांमध्ये मृगया क्षेत्र, शिकारीचे क्षेत्र, उपजिविकेचे क्षेत्र यावरून लढाई, संघर्ष होत. पण व्यक्तिगत मालकी हक्काची संकल्पना मानवी समाजात रुजली नव्हती, मान्य नव्हती.

स्त्रियांनी शेतीचा शोध लावला. एक बी पेरले की अनेक पट बी धान्य मिळते असे लक्षात आल्यावर मानवाला भूक भागवण्याचा नवा पर्याय उपलब्ध झाला. काही महिन्यात मिळणारे धान्य उत्पादन भूक भागवण्यासाठी सर्वात महत्त्वाचे साधन म्हणून कायमचे रूढ झाले. आजही हेच महत्त्वाचे खाद्य आहे.

शेतीच्या शोधामुळे माणूस स्थिर राहू लागला. उपजिविकेसाठी भटकणे, शिकार करणे कमी झाले. स्थिर राहून शेती करताना कुटुंब संस्था अस्तित्वात येऊ लागली. जी माणसे शेती करून स्वतःसाठी आणि समाजासाठी शेतीतून धान्य उत्पादित करित होती त्यांना मृत्यूनंतर शेतीचे क्षेत्र आपल्या वारसांकडे हस्तांतरीत व्हावे असे वाटू लागले. या इच्छेमधून खासगी, व्यक्तिगत मालकी हक्काची संकल्पना मानवी समाजात जन्माला आली, रुजली, कायम झाली. कुटुंब संस्था आणि मालमत्तेची वंशपरंपरेने मालकी या दोन्ही गोष्टी एकमेकांशी बांधल्या गेल्या.

या दोन्ही संस्थांचे नियंत्रण, नियमन व संरक्षण करण्यासाठी राज्यसंस्था जन्माला आली, रुजली, कायम झाली.

कुटुंब संस्था, राज्यसंस्था आणि मालमत्तासंबंध यावर आज मानवी समाज उभा आहे.

गेल्या दोन शतकात जगामध्ये बहुतेक ठिकाणी सरंजामशाही, राजेशाही व्यवस्थांचा अंत होऊन लोकशाही स्वरूपाच्या शासनसंस्था अस्तित्वात आल्या आहेत. तरीसुद्धा सध्याच्या शासनाला मालमत्तेच्या हक्कांचे नियंत्रण, नियमन व संरक्षण विविध कायद्यांमार्फत, न्यायालय व सरकारी नोकरशाही यंत्रणेमार्फत करावे लागते.

आजच्या समाजात व्यक्तिगत मालकी हक्काच्या मालमत्तेला फार महत्त्व आहे. ज्याच्याकडे स्वतःच्या मालकीची जमीन वा मालमत्ता नाही, त्याला समाजात पत, प्रतिष्ठा नाही.

आज लोकसंख्या वेगाने वाढत आहे. पण जमिनीचे क्षेत्रफळ पूर्वी होते तेच आहे. दरडोई जमिनीची उपलब्धता कमी होते आहे. प्रत्येक माणसाला उपजिविकेसाठी लागणारे बहुतेक पदार्थ, वस्तू जमिनीतून उत्पन्न होतात. 'जमीन' हेच उपजिविकेचे सर्वात महत्त्वाचे साधन आहे.

जमिनीचे गुणधर्म

पृथ्वीच्या १/३ पृष्ठभाग जमीन व २/३ पृष्ठभाग पाणी आहे. आज या जमिनीवर ७ अब्ज संख्येपेक्षा जास्त माणसे राहतात. सर्व मानवांची उपजिवीका जमिनीपासून मिळणाऱ्या उत्पन्नावरच अवलंबून आहे.

१. जमीन कधीही नष्ट न होणारे उत्पादनाचे सर्वात महत्त्वाचे साधन आहे.
२. एक जमीन दुसऱ्या जमिनीसारखी कधीही नसते.
३. जमीन व मालमत्तेचा हक्क त्या देशातील कायद्याद्वारे प्राप्त होतो.
४. जमीन इकडून तिकडे हलवता येत नाही.
५. जमिनीचा ताबा अत्यंत महत्त्वाचा असतो.

दोन देशातील सीमा किंवा हद्द जमिनीवरच निश्चित केली जाते. सागरी हद्द सुद्धा जमिनीशी संबंधित असते. दोन व्यक्ती-संस्था यांची मालकी हद्दीद्वारे निश्चित करता येते.

भारतातील जमिनीची ओळख पुढीलप्रमाणे होते - ती जमीन कोणत्या देशात, राज्यात, जिल्ह्यात, तालुक्यात, गावात, गावातील विभागात आहे. त्या जमिनीचा भूमापन क्रमांक, हिस्सा क्रमांक या द्वारे होते. जमिनीची मालकी, सीमा किंवा हद्दीमुळे व सीमा चतुःसीमांप्रमाणे निश्चित होतात. संबंधित शासनाची यंत्रणा जमिनीसंबंधीचे अभिलेख रेकॉर्ड निर्माण करते, जतन करते, जमिनीचा मालकी हक्क निश्चित करते.

शासकीय यंत्रणेच्या सकारात्मक हस्तक्षेपाशिवाय मालमत्तेचे जतन व हक्क संरक्षित करता येत नाही. देशाचे शासन-सरकार देशातील सर्व जमिनीचे प्रधान-प्रमुख मालक आहे. माणसातील संघर्षाचा 'जमीन' हाच प्रमुख विषय आहे.

अंतर व क्षेत्रफळ

| | | | |
|-------------|--------------|--------------|---------------|
| १० मिलिमीटर | = १ सें.मी. | १२ इंच | = १ फूट |
| १०० सें.मी. | = १ मीटर | ३ फूट | = १ यार्ड |
| १००० मीटर | = १ किलोमीटर | २.५४ सें.मी. | = १ इंच |
| ३.२८ फूट | = १ मीटर | ३९.३७ इंच | = १ मीटर |
| १.७९ यार्ड | = १ मीटर | १ मैल | = १.६० कि.मी. |
| १ किलोमीटर | = ०.६२ मैल | १ यार्ड | = ०.९१ मीटर |

क्षेत्रफल

| | | |
|----------------|---|----------------|
| १४४ चौरस इंच | = | १ चौरस फूट |
| १०.७६ चौरस फूट | = | १ चौरस मीटर |
| १०० चौ.मी. | = | १ आर |
| १०० आर | = | १ हेक्टर |
| ४३५६० चौ.फू. | = | १ एकर |
| १०७६३९ चौ.फू. | = | १ हेक्टर |
| १०० हेक्टर | = | १ चौरस कि.मी. |
| १ चौरस कि.मी. | = | ०.३८६१ चौ. मैल |
| ०.३८६१ चौ.मैल | = | २४७.१ एकर |

महत्त्वाचे

१०८९ चौ.फू. = १ गुंठा १०७६ चौ.फू. = १ आर

पूर्वी महाराष्ट्रात जमीन चौरस फूट, गुंठा, एकर याप्रमाणे मोजली जात असे. १०८९ चौरस फूटाचा १ गुंठा, ४० गुंठे = १ एकर, ४३५६० चौरस फूटाचा १ एकर याप्रमाणे भूमी अभिलेखात नोंद केली जाई.

सध्या मेट्रीक दशमान पद्धतीचा उपयोग करून भूमी अभिलेख लॅन्ड रेकॉर्ड ठेवले जातात.

१०० चौ.मी. = १ आर, १०० आर = १ हेक्टर याप्रमाणे सध्या जमीन मोजून अभिलेखात नोंदवली जाते.

न्यायदानाचे कामकाज कोठे चालते?

१. सर्वोच्च न्यायालय, दिल्ली
२. उच्च न्यायालय, (मुंबई, नागपूर, औरंगाबाद)
३. जिल्हा दिवाणी न्यायालय
४. तालुका दिवाणी न्यायालय

महसुल खात्याचे अर्धन्यायिक कामकाज खालील ठिकाणी चालते

महाराष्ट्र शासन

सचिव महसुल शाखा, मंत्रालय, मुंबई
(महसुल मंत्रालयातील अधिकारी व कर्मचारी)

विभागीय आयुक्त
(उपआयुक्त - सहआयुक्त)

जिल्हाधिकारी
निवासी जिल्हाधिकारी - उपजिल्हाधिकारी
उपविभागीय अधिकारी
तहसिलदार

नायब तहसिलदार - अव्वल कारकून
मंडल अधिकारी (सर्कल)
तलाठी

महसुल न्यायाधिकरण - एम.आर.टी.

जिल्हाधिकारी
उपजिल्हाधिकारी - कुळ कायदा शाखा
उपविभागीय अधिकारी
तहसिलदार

| क्र. | शहर-नागरी विभागात | क्र. | तुकडेबंदी - तुकडे जोड एकत्रिकरण प्रकरणातील दावे |
|------|--|------|---|
| १. | जमाबंदी आयुक्त आणि (उपायुक्त जमाबंदी) | १. | संचालक भूमि अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) सहाय्यक संचालक भूमि अभिलेख |
| २. | उपसंचालक भूमि अभिलेख | २. | प्रभारी उपसंचालक भूमि अभिलेख पुणे प्रदेश |
| ३. | जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख | ३. | जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख, पुणे |
| ४. | उपअधीक्षक भूमि अभिलेख तालुका किंवा नगर भूमापन अधिकारी | ४. | उपअधीक्षक भूमि अभिलेख तालुका |
| | | | आपल्या जिल्ह्यात तुकडेबंदी - तुकडेजोड एकत्रिकरण योजनेतील दावे कोणत्या न्यायालयात चालविले जातात याची माहिती मिळवा. |

जमीन व मालमत्ता या विषयातील महत्त्वाचे कायदे

| | |
|---|---------------------------------|
| १. हिंदू वारसा कायदा | २. विविध धर्मीयांचे वारसा हक्क |
| ३. भारतीय कराराचा कायदा | ४. ग्राहक संरक्षण कायदा |
| ५. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा | ६. ओनरशीप प्लॅट अॅक्ट |
| ७. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ | ८. सहकारी संस्था अधिनियम व नियम |
| ९. प्रादेशिक नगररचना अधिनियम | १०. भाडे नियंत्रण कायदा |
| ११. भूमी संपादन अधिनियम २०१३ | १२. भूमी सुधारणा कायदा |
| १३. कूळ वहिवाट व शेतजमीन कायदा | १४. नोंदणी अधिनियम |
| १५. शेतजमीन (जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम) | १६. भारतीय पुरावा कायदा |
| १७. तुकडेबंदी तुकडे जोड अधिनियम १९४७ | अन्य महत्त्वाचे कायदे |

भारतात इंग्रजांचे राज्य निर्माण होण्याआधी भारतामधील विविध भागात अनेक राजवटी होत्या. प्रत्येक राजवटीची खजिना भरण्याची मुख्य तीन साधने होती.

१. जमीन व मालमत्तेविषयीकर, २. जकात, ३. लढाईत केलेली लूट व अन्य कर

प्रत्येक सत्ताधारी राजवटीचे जमीन विषयक कर ठरविण्याची पद्धती व कर वसूल करण्याची पद्धत वेगवेगळी होती.

संपूर्ण भारतावर इंग्रजांचे राज्य निर्माण झाले. इंग्लंडमध्ये त्यावेळी अस्तित्वात असलेली जमीन महसूल पद्धतीत थोडाफार बदल करून भारतात लागू केली. भारताच्या ज्या प्रदेशात जमीनदारी पद्धत राबवणे शक्य होते. तेथे जमीनदारी पद्धत राबवली. महाराष्ट्र राज्याच्या काही भागात रयतवारी पद्धत अंमलात आणली.

यासाठी इंग्रजांनी भारतात व महाराष्ट्रात बहुतेक जमिनीची जमाबंदी केली. जमाबंदी म्हणजे जमीन मोजणे, जमिनीचे नकाशे तयार करणे, जमिनीबाबतचे अभिलेख-रेकॉर्ड तयार करणे. जमिनीच्या हद्दीवर निशाण्या बसविणे. जमिनीचा मगदूर, सुपीकता, सुविधा व वापर लक्षात घेऊन जमिनीचा कर/धारा निश्चित करणे. जमिनीचा कर ज्याच्याकडून वसूल करायचा त्या भूधारकाचे नाव निश्चित करणे. या सर्व प्रक्रियेस 'जमाबंदी' म्हणतात. दर ३० वर्षांनी जमाबंदी करावी, असा नियम इंग्रजांनी घालून दिला.

महाराष्ट्राच्या काही भागासाठी मुंबई जमीन महसूल संहिता १८७९ हा कायदा १९६५ पर्यंत अस्तित्वात होता. संयुक्त महाराष्ट्र निर्माण झाल्यानंतर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ हा कायदा सध्या महाराष्ट्रासाठी संमत केला आहे.

या जमाबंदीच्या वेळी जमिनीचे मूळ कागद प्रत्येक गावासाठी तयार करण्यात आले. या कागदाच्या प्रती मोजणी खात्याकडून जिल्हाधिकारी यांना देण्यात आल्या. जिल्हाधिकारी यांनी हे कागद प्रत्येक गावाच्या कामगार तलाठी यांचेकडे पाठवले. मोजणी खात्याचा जिल्हा पातळीवरील अधिकारी 'जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख' आहे. यांचेकडे जमाबंदी केलेल्या जमिनीचे मूळ कागद ठेवण्यात आले आहेत. भूमी अभिलेख ज्या मूळ कागदांचा आधार घेऊन तयार करण्यात आले आहेत. ते मूळ अभिलेख (लॅन्ड रेकॉर्ड) म्हणजे - १. शेतवार पत्रक (सूडपत्रक), २. गाव नकाशा, ३. गट बुक

वरील कायद्यांतर्गत शेतजमिनीच्या हक्कांबाबत विविध नोंदी २१ वेगवेगळ्या गाव नमुन्यात (व्हिलेज फॉर्म) मध्ये तलाठी यांचेकडे ठेवलेल्या असतात. कोणत्याही जमिनीचा मालकी हक्कांचा इतिहास तपासून पहायचा असेल तसेच जमिनीबाबतची अन्य महत्त्वाची माहिती तपासून पहायची असेल तर गाव कामगार तलाठी व तहसिलदार यांचेकडे शासनाने ठेवलेले अभिलेख गाव नमुने तपासावेत.

तसेच जमिनीच्या मालकी हक्कांचा इतिहास तपासून पाहण्यासाठी आजच्या दिनांकापासून सातबारा व फेरफार उतारे पहात सुरुवात करावी. ही तपासणी करित मागील काळात जावे. या तपासणीची अखेर कडई पत्रक/शेतवार पत्रक/सूडपत्रकापर्यंत मालकी हक्काचा शोध घेऊनच संपते.

पहिली जमाबंदी करताना जमिनीच्या धारकाचे, मालकाचे, वहिवाटदाराचे नाव, महाराष्ट्राच्या काही भागात कडई पत्रकात तर काही भागात सूड पत्रकात लिहीले गेले. **कडई पत्रक, सूड पत्रक पासून गाव नमुना ७ मध्ये धारकाचे नाव समाविष्ट करण्यामध्ये काही कालावधी लागला.**

गाव कामगार तलाठी यांचेकडे महसूल खात्याने जे गाव नमुना रूपामध्ये अभिलेख ठेवलेले असतात त्याची माहिती घेण्याआधी भूमी अभिलेख तयार करण्यासाठी जे मूळ अभिलेख तयार करण्यात आले त्याची माहिती घेऊ.

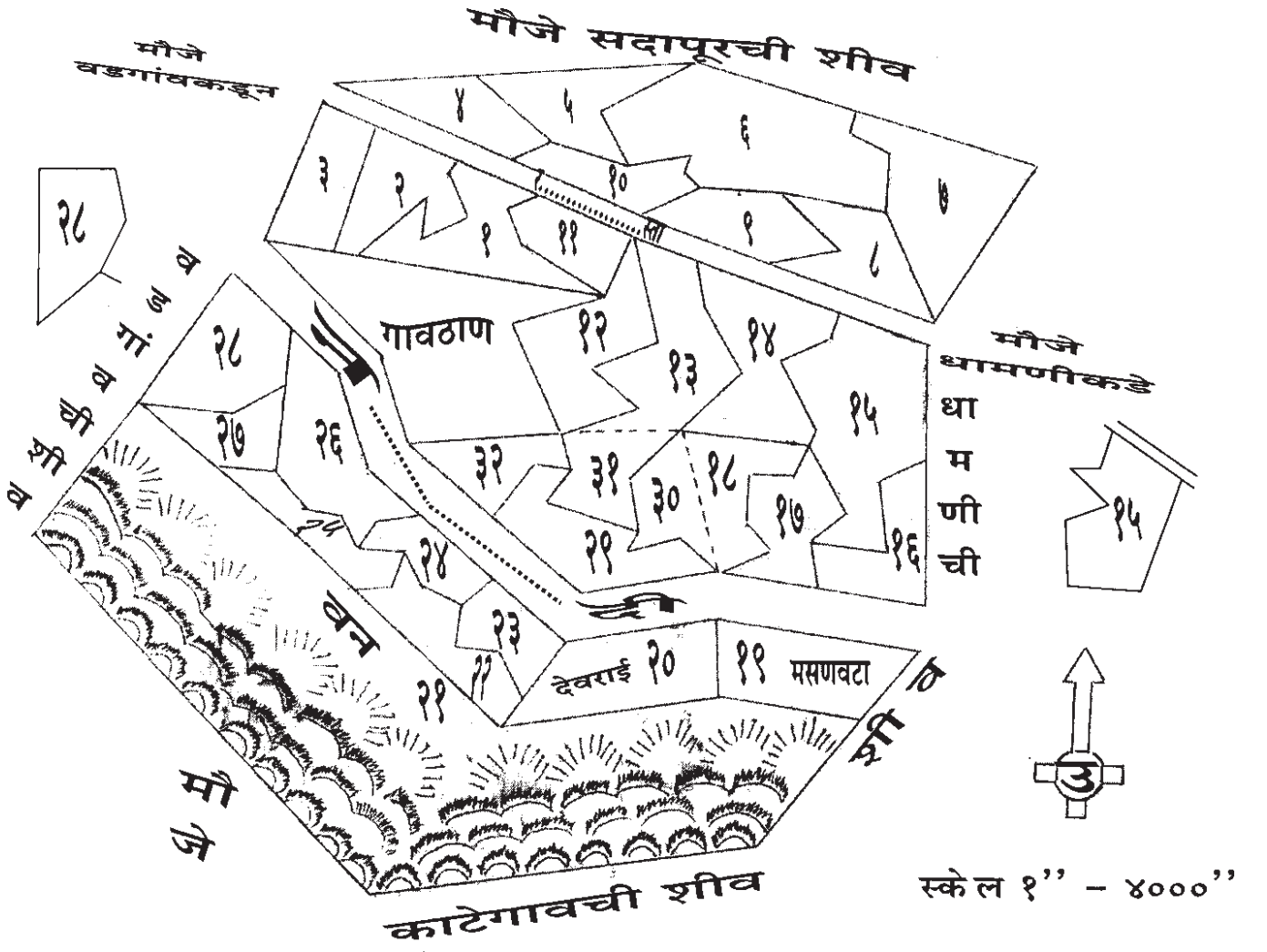
गाव नकाशा

जमाबंदीचे वेळी तयार केलेल्या मूळ दस्तऐवजापैकी एक महत्त्वाचा दस्तऐवज गाव नकाशा आहे. मोजणी खाते जिल्हाधिकार्यांमार्फत तलाठ्याकडे हा नकाशा पाठवते. गाव नकाशामध्ये गावची सर्व जमीन मोजलेली, बिनमोजलेली जमीन दाखवलेली असते. गावाच्या चतुःसीमेवरील गावे या नकाशात दर्शवलेली असतात. गावातून बाहेर जाणारे रस्ते, नद्या येथे दिसून येतात. सर्व मोजलेले भूमापन क्रमांक (सर्व्हे नंबर) यात दाखविलेले असतात. तसेच गावठाण, नदी, नाले, रस्ते, गायरान वगैरे बिनमोजलेल्या जमिनीही या गाव नकाशात दर्शविलेल्या असतात. गाव नकाशा हा मोजणी खात्याने तयार केलेला दस्तऐवज आहे. तेव्हा हा गाव नकाशा नेमलेली फी भरून जिल्हा निरीक्षक/तालुका उपअधिक्षक भूमी अभिलेख यांच्याकडून प्राप्त करता येतो. या नकाशावरून गावांची हद्द निश्चित करता येते. गाव नकाशाची कल्पना यावी म्हणून एका लहान गावाचा काल्पनिक नकाशा शेजारी दिला आहे.

मौजे : कनेडी

ता. : कणकवली

जि. : सिंधुदुर्ग



शेजारी मौजे कनेडी ता. कणकवली जि. सिंधुदुर्ग या गावाचा काल्पनिक नकाशा दाखवला आहे. गाव नकाशाकडे पाहून प्रत्येक जमिनीचे निश्चित स्थान समजते. शेजारील नकाशात उजव्या बाजूस सर्व्हे नंबर १५ व डाव्या बाजूस सर्व्हे नंबर २८ या जमिनीचे स्वतंत्र नकाशे गाव नकाशाच्या बाहेर दाखवले आहेत. त्याचप्रमाणे गाव नकाशात समाविष्ट असलेल्या प्रत्येक जमिनीचा स्वतंत्र नकाशा 'गटबुक' या वेगळ्या पुस्तकात स्केल, परिमाण, मोजमाप लावून आखला जातो. गट बुकातील नकाशा उपअधीक्षक भूमि अभिलेख तालुका यांचेकडे फी भरून प्राप्त होतो.

गाव नकाशा कसा वाचावा, पहावा.

एका ग्रामपंचायतीच्या हद्दीत एक किंवा अनेक गावे असू शकतात. म्हणून ग्रामपंचायतीने आपल्या अखत्यारीतील सर्व गावांचे नकाशे मिळवून आपल्या कार्यालयात जपून ठेवावेत. त्यामुळे प्रत्येक भूधारकाच्या जमिनीचे निश्चित स्थान समजते. गाव नकाशाचा उपयोग करून अनेक व्यवहार्य योजना राबविता येतात. गावठाण वाढीची योजना राबविण्यासाठी किंवा गावाच्या, शेतकऱ्यांच्या विकासासाठी एखादी योजना राबवायची असेल त्यावेळी सुद्धा गावनकाशाचा उपयोग होतो.

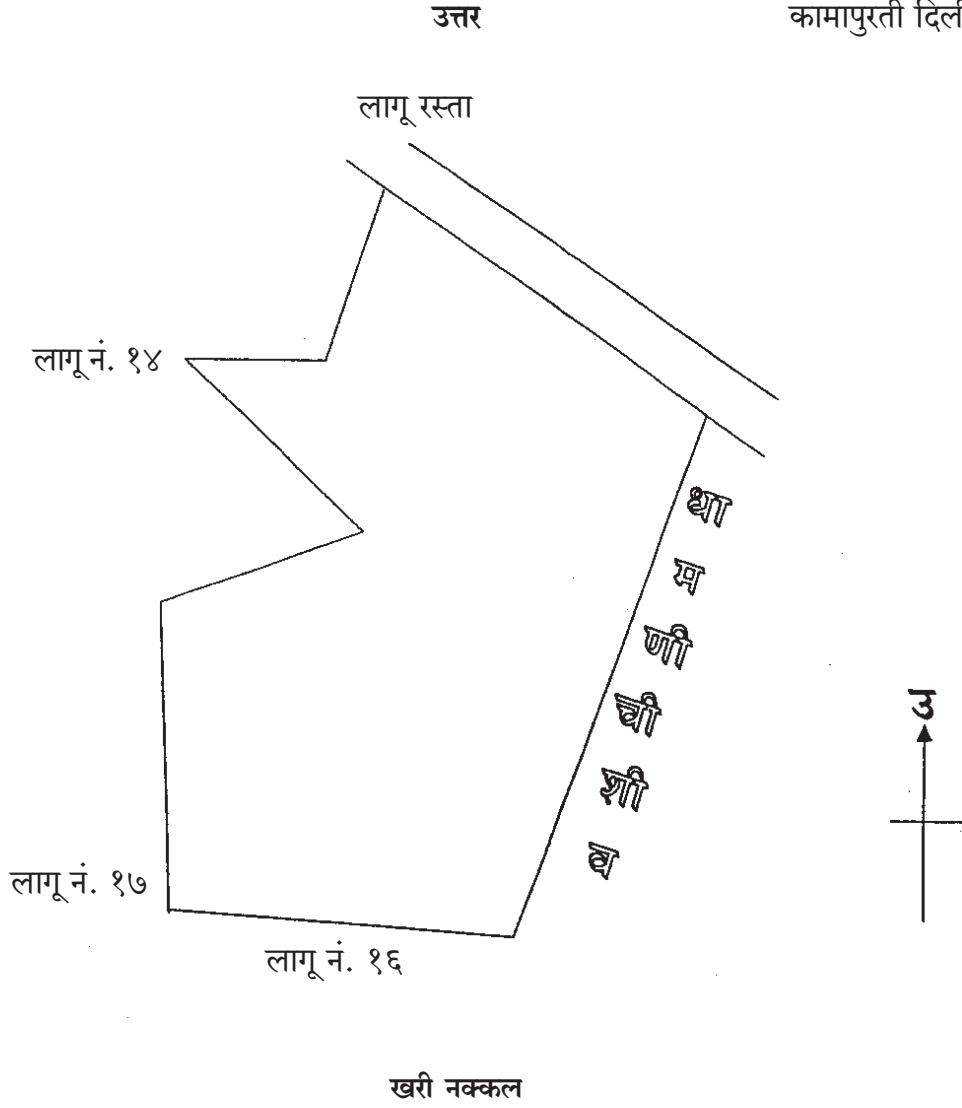
शेजारी कनेडी या गावाचा काल्पनिक नकाशा दाखवला आहे. त्यामध्ये खाली एक बाण दाखवला आहे. बाणाचे टोक ज्या दिशेस असते, ती उत्तर दिशा आहे असे समजायचे असते. कनेडी गावाच्या उत्तरेला मौजे सदापूर या गावाची शीव हद्द आहे. तर दक्षिणेला मौजे काटेगावची शीव हद्द आहे. तर पश्चिमेस वडगावची शीव हद्द आहे. तर पूर्वेस धामणी गावाची शीव हद्द आहे. कनेडी गावामधून धामणी गावाकडून येणारा नंतर वडगावकडे जाणारा रस्ता दिसतो. तर धामणी गावाकडून येणारी, कनेडी गावामधून वडगावकडे जाणारी नदी दिसते. तसेच गावठाण, वनखाते, देवराई, मसणवाट (स्मशान) अशी जमीन दिसते. नकाशा बनविण्यासाठी तयार करण्यासाठी १" = ४०००" असे स्केल मोजमाप, परिमाण वापरले आहे." ही खुण इंचासाठी वापरली जाते. म्हणजे नकाशावरील १" = म्हणजे प्रत्यक्षात ४०००" लांबी असते.

लोकसंख्या वाढीचा वेग लक्षात घेता प्रत्येक गावात जमिनीशी संबंधित अनेक प्रश्न गंभीर स्वरूप धारण करित आहेत. या प्रश्नांच्या सोडवणूकीसाठी गावनकाशा वाचून, समजावून घेऊन प्रयत्न करता येईल.

गावातील वाढत्या लोकसंख्येला सामावून घेण्यासाठी गावातील खासगी आणि सरकारी जमिनीवर 'वाढीव गावठाण' कोठे असावे हे ठरविता येईल. पाणी पुरवठा करणारी पाण्याची टाकी, नदी वरून उपसाजलसिंचन योजनेची पाईप लाईन व अन्य महत्त्वाची सामुग्री कोठे बसवावी, हे ठरविता येईल. शाळा, क्रिडांगण, दवाखाना, स्मशानभूमी अशा सार्वजनिक सुविद्यांसाठी जमीन नक्की करता येईल.

त्याचप्रमाणे गावातील बलुतेदार, कारागीर, छोटे व्यावसायिक, उद्योजक, दुकानदार यांच्या व्यवसायासाठी लागणारे भूखंड कोठे असावेत. हे ठरविता येईल. शेततळी, गावतळी, छोटे बंधारे, पावसाचे पाणी साठविण्याच्या योजना आखणीसाठी गावनकाशा उपयोगी पडेल.

मौजे : कनेडी
ता. : कणकवली
जि. : सिंधुदुर्ग
स.नं. १५ ची नक्कल
कामापुरती दिली.



सही
शिकका
उपअधिक्षक
भूमि अभिलेख

**गाव नमुना एक
जमिनीची नोंद वही**

(आकारबंद - जमाबंदी मिस्ल - शेतवार पत्रक)

गाव - कनेडी ता. कणकवली जि. सिंधुदुर्ग

हेक्टरी प्रमाण दर रु. - पै.

कोरडवाहू - हे... आर...

बागायत - हे... आर...

भारत - हे... आर...

वरकस - हे... आर...

अ) जमाबंदी सुरू केल्याचे वर्ष १९३२-३३

ब) जमाबंदीची मुदत संपल्याचे वर्ष १९६२-६३ फेर जमाबंदी लागू होईपर्यंत

क) सर्वेक्षण गट - १

ड) हप्त्याचा दिनांक - १५ फेब्रुवारी

| भूमापन क्रमांक | धारणा प्रकार किंवा भोगवटादार वर्ग | एकूण क्षेत्र हे आर | वजा लागवड बिनआकारी किंवा अनुपलब्ध प्रकार क्षेत्र हे आर | निव्वळ लागवड योग्य क्षेत्र हे आर | कृषिक आकारणी रु. पैसे | सार्वजनिक मार्गाधिकार | फेरबदलांचे तपशील आणि सुविधाकार | फेरबदलांना मंजूरी देणारे आदेश | शेरा |
|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|------|
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ | ९ | १० |
| | | हे. आर | हे. आर | हे. आर | रु. पैसे | | | | |
| १ | धारणाप्रकार - १ | २-६० | पो.ख. ०-०३ | २-५७ | ५-१४ | रस्ता नजीक | | | |
| २ | धारणाप्रकार - २ | १-८० | पो.ख. ०-०७ | १-७३ | ३-४६ | रस्ता नजीक | | | |
| ३ | धारणाप्रकार - १ | १-३० | पो.ख. ०-२५ | १-०५ | २-१० | रस्ता नजीक | | | |
| ४ | धारणाप्रकार - १ | १-४५ | पो.ख. ०-०५ | १-४० | २-८० | - - | | | |
| ५ | धारणाप्रकार - १ | १-५५ | ०-०० | १-५५ | ३-१० | - - | | | |
| ६ | धारणाप्रकार - १ | ३-१० | पो.ख. ०-०५ | ३-०५ | ६-१० | - - | | | |
| ७ | धारणाप्रकार - १ | २-७५ | पो.ख. ०-०५ | २-७० | ५-५० | - - | | | |
| ८ | धारणाप्रकार - १ | २-०५ | पो.ख. ०-१० | १-९५ | ४-१० | रस्ता नजीक | | | |
| ९ | धारणाप्रकार - १ | १-१८ | पो.ख. ०-०८ | १-१० | ३-८० | रस्ता नजीक | | | |
| १० | धारणाप्रकार - २ | १-५० | पो.ख. ०-१५ | १-३५ | २-७० | रस्ता नजीक | | | |
| ११ | धारणाप्रकार - २ | १-६० | पो.ख. ०-१० | १-५० | ३-०० | रस्ता नजीक | | | |
| १२ | धारणाप्रकार - १ | २-५० | पो.ख. ०-४० | २-१० | ४-२० | गावठाण लागत | | | |
| १३ | धारणाप्रकार - १ | २-६० | पो.ख. ०-१८ | २-४२ | ४-९६ | - - | | | |
| १४ | धारणाप्रकार - १ | २-८० | पो.ख. ०-०२ | २-७८ | ५-५६ | - - | | | |
| १५ | धारणाप्रकार - १ | ३-१५ | पो.ख. ०-०५ | ३-१० | ६-२० | - - | | | |
| १६ | धारणाप्रकार - १ | १-९५ | पो.ख. ०-०० | १-९५ | ३-९० | - - | | | |
| १७ | धारणाप्रकार - १ | १-६५ | पो.ख. ०-०३ | १-६२ | ३-२४ | - - | | | |
| १८ | धारणाप्रकार - १ | १-६८ | पो.ख. ०-०८ | १-६० | ३-२० | - - | | | |
| १९ | सरकारी | २-३० | पो.ख. २-२० | ०-१० | ०-२० | सार्वजनिक | | | |
| २० | सरकारी | २-४० | पो.ख. ०-१० | २-३० | ४-६० | वनखाते | | | |
| २१ | सरकारी | ६०-४० | पो.ख. ५-४० | ५५=०० | ११०=०० | वनखाते | | | |
| २२ | धारणाप्रकार - २ | २-१५ | पो.ख. ०-०५ | २-१० | ४-२० | - - | | | |
| २३ | धारणाप्रकार - १ | १-२० | पो.ख. ०-०५ | १-१५ | २-३० | - - | | | |
| २४ | धारणाप्रकार - १ | १-३० | ०-०० | १-३० | २-६० | - - | | | |
| २५ | धारणाप्रकार - १ | १-८० | पो.ख. ०-०४ | १-७६ | २-८० | - - | | | |
| २६ | धारणाप्रकार - १ | ३-१० | पो.ख. ०-१० | ३-०० | ६-०० | - - | | | |
| २७ | धारणाप्रकार - १ | १-६० | पो.ख. ०-०१ | १-५९ | ३-१८ | - - | | | |
| २८ | धारणाप्रकार - १ | २-१० | पो.ख. ०-१० | २-०० | ४-०० | - - | | | |
| २९ | धारणाप्रकार - १ | २-३० | पो.ख. | २-३० | ४-६० | - - | | | |
| ३० | धारणाप्रकार - १ | १-४५ | पो.ख. ०-०५ | २-४० | ४-८० | - - | | | |
| ३१ | धारणाप्रकार - १ | १-४५ | पो.ख. ०-०५ | २-४० | ४-८० | - - | | | |
| ३२ | धारणाप्रकार - १ | १-४५ | पो.ख. ०-०५ | २-४० | ४-८० | - - | | | |

कनेडी गावाचा नकाशा समोर ठेवून गाव नमुना एक मधील रकाने, प्रत्येक स्तंभ कॉलम मध्ये दिलेली माहिती तपासून पहाता येईल. गाव नकाशामध्ये जमिनीचे स्थान समजेल. गट बुकातील नकाशात सभोवतालचे सर्व्हे नंबर समजतील. गाव नमुना एक मधील १० कॉलममध्ये धारणाप्रकारण, क्षेत्र, पोटखराबा, आकार, सुविधा इत्यादी माहिती मिळेल.

१४ । महत्त्वाचे भूमि अभिलेख, शेतजमिनीची मोजणी, शेतजमिनीची अकृषिक परवानगी मिळविणे व विविध अर्जांचे नमुने

गाव नमुना एक

आकारबंद - जमाबंदी मिस्ल - शेतवार पत्रक

गाव नकाशा व गट बुकातील प्रत्येक जमिनीचा स्वतंत्र नकाशा तयार करताना प्रत्येक जमीन विषयी जी माहिती मिळाली त्याचा उपयोग करून गाव नमुना एक तयार करण्यात आला. गाव नमुना एकचे निरीक्षण करून आपल्या जमीन विषयक माहितीमध्ये अधिक भर पडते. गाव नमुना एकचे दोन ठळक भाग आहेत. एक भागात गावातील जमिनीचा गोषवारा समजतो. गाव नमुना एकचा गोषवारा कसा असतो हे आपण पुढे पाहणार आहोत. गाव नमुना एकचा दुसरा भाग शेतवार पत्रकातील दहा रकान्यात - स्तंभांमध्ये प्रत्येक जमिनीची माहिती अधिक अचूकपणे समजते. म्हणून मौजे कनेडी ता. कणकवली जि. सिंधुदुर्ग चा गाव नकाशा आणि गाव नमुना एक शेतवार पत्रक यांचे तुलनात्मक निरीक्षण करा.

शेतवार पत्रकाच्या सुरवातीलाच जमाबंदीचे वर्ष दिलेले आहे. कनेडी गावासाठी जमाबंदीचे वर्ष सन १९३२-३३ दिले आहे. जमाबंदीची मुदत तीस वर्षांनी म्हणजे सन १९६२-६३ मध्ये संपते असे दाखवले आहे. प्रत्यक्षात महाराष्ट्रात पहिल्या जमाबंदीनंतर जमाबंदी झालेली नाही. फेरजमाबंदी होईल पर्यंत गावनमुना एक मध्ये दाखवलेली आकारणी म्हणजे शेतसारा, कर बदलणार नाही. गावच्या प्रत्येक जमिनीच्या प्रतीप्रमाणे मगदूराप्रमाणे पीकपद्धती व उत्पन्नाप्रमाणे पहिल्या जमाबंदीचे वेळी कर आकारणी निश्चित करण्यात आली होती.

गाव नमुना एक मध्ये दहा स्तंभ आहेत. (१) भूमापन क्रमांक सव्हे नंबर (२) धारणा प्रकार (३) जमिनीचे एकूण क्षेत्र (४) पोटखराब किंवा बिन आकारी क्षेत्र (५) लागवड योग्य क्षेत्र (६) कृषिक आकारणी, सारा-कर (७) सार्वजनिक मार्गाधिकार (८) फेरबदलांचे तपशील (९) फेर बदलांना मंजूरी देणारे आदेश (१०) शेरा

मूळ भूमापन क्रमांक सव्हे नंबरचा हिस्सा पडला तर तो स्तंभ १ नंतर नवा स्तंभ तयार करून त्यात लिहीला जातो. जमिनीच्या धारणा प्रकारात किंवा भोगवटादार वर्ग यामध्ये बदल झाला तर या बदलाला मंजूरी देणारा आदेश प्राप्त झाल्यानंतर धारणा प्रकार किंवा भोगवटादार वर्ग या स्तंभामध्ये बदल होईल. भोगवटादार वर्ग-धारणा प्रकार म्हणजे काय हे आपण पुढे पाहणार आहोत. स्तंभ एक ते स्तंभ सहा मधील माहिती आपल्याला परिचयाच्या असलेल्या सातबारा उताऱ्यावरील स्तंभामध्ये योग्य ठिकाणी लिहिलेली आढळते. सार्वजनिक मार्गाधिकार व सुविधाकार स्तंभ सात व आठ मध्ये लिहिली जाते. तर फेरबदलांना मंजूरी देणारे आदेश आणि शेरा हे स्तंभ नऊ व स्तंभ दहा मध्ये लिहिले जातात.

पहिली जमाबंदी करताना जमिनीच्या कब्बेदाराचे, धारकाचे, वहिवाटदाराचे, मालकाचे नाव काही ठिकाणी सूड पत्रकात, तर काही ठिकाणी कडई पत्रकात कालांतराने सातबारा उताऱ्यावर लिहिले गेले. कडई पत्रक, सूडपत्रक ते सातबारा उतारा असा जमीन धारकाचे नाव लिहीण्याची पद्धत क्रमाने विकसित होत गेली.

गाव नमुना एकचा गोषवारा

गाव..... ता. जि.

| | क्षेत्र | | आकारणी | | | क्षेत्र | | आकारणी | |
|--|---------|----|--------|------|--|---------|----|--------|------|
| | हेक्टर | आर | रुपये | पैसे | | हेक्टर | आर | रुपये | पैसे |
| (अ) लागवडीकरीता जमीन (एक) आकारी (अ) भोगवट्याची (बिनदुमाला) (एक) भोगवटादार वर्ग एक (दोन) भोगवटादार वर्ग दोन (ब) बिनभोगवट्याची (क) विशेष करारान्वये महसूल माफ किंवा आकारी जमीन (ड) दुमाला | | | | | जमीन (एक) लागवड अयोग्य (अ) पोट खराबा (ब) नद्या व नाले | | | | |
| एकूण ब (एक) | | | | | एकूण ब (एक) | | | | |
| (दोन) सार्वजनिक किंवा विशेष वापरासाठी नेमून दिलेली. | | | | | (दोन) सार्वजनिक किंवा विशेष वापरासाठी नेमून दिलेली. | | | | |
| (अ) वन (ब) कुरण (क) निशुःल्कगायान (ड) गावठाण (ई) तलाव (फ) मसणवाट (ग) रेल्वे (ह) रस्ते, पाण्याचे पाट इत्यादी करीता नेमून दिलेली पोटखराबा | | | | | (अ) वन (ब) कुरण (क) निशुःल्कगायान (ड) गावठाण (ई) तलाव (फ) मसणवाट (ग) रेल्वे (ह) रस्ते, पाण्याचे पाट इत्यादी करीता नेमून दिलेली पोटखराबा | | | | |
| एकूण अ (दोन) | | | | | एकूण अ (दोन) | | | | |
| (तीन) भूमापन क्रमांकापैकी अकृषिक वापरासाठी (वापरामध्येबदल केल्यानंतर) पट्ट्याने दिलेली किंवा प्रदान केलेली जमीन दुमाला जमीन सह | | | | | (आय) रेल्वे व मार्ग (ज) नळमार्ग, कालवा, चर इत्यादी (के) कटक (कॅन्टोन्मेंट) (ल) शाळा (म) धर्मशाळा | | | | |
| (अ) तीन एकूण गावाची एकूण बेरीज | | | | | (अ) तीन एकूण गावाची एकूण बेरीज | | | | |
| (ब) लागवडीसाठी अनुपलब्ध | | | | | (ब) लागवडीसाठी अनुपलब्ध | | | | |

तपासलेले

दिनांक

दिनांक

सही

सही

सही

तलाठी

जमाबंदी लिपिक

तहसीलदार

कणकवली

कणकवली

गाव नमुना एकचा गोषवारा परिचय

कोणत्याही गावाच्या हद्दीत अनेक प्रकारची जमीन असते. या आधी दाखवलेल्या गाव नमुना एकच्या गोषवाऱ्याचे निरीक्षण करा. आकारी, बिन भोगवट्याच्या या सरकारीजमिनीचे गावातील एकूण क्षेत्र व आकारणी, सरकारी कर. भोगवटादार वर्ग एक म्हणजे ज्या जमिनीच्या हस्तांतरणास शासनाची पूर्व परवानगी घेण्याची गरज नसते, अशा गावाच्या हद्दीतील सर्व जमिनींचे एकूण क्षेत्र व आकारणी सरकारी कर. भोगवटादार वर्ग दोन म्हणजे ज्या जमिनीच्या हस्तांतरणास शासनाच्या पूर्व परवानगी गरज असते. विशेष वापरासाठी नेमून दिलेल्या, दुमाला. अशा गावाच्या हद्दीतील सर्व जमिनीचे एकूण क्षेत्र व कर. त्याचप्रमाणे वन, कुरण, निशुःल्कगायदान, तलाव, गावठाण, मसणवट या जमिनीचे एकूण क्षेत्र व कर. गावात येणारे व गावातून जाणारे रेल्वे मार्ग, पाण्याचे पाट, रस्ते, कालवे, चर, शाळा, धर्मशाळा अशा सर्व जमिनीचे एकूण क्षेत्र व कर गावाच्या हद्दीतील लागवडीसाठी अयोग्य, पोटखराब अशा जमिनींचे एकूण क्षेत्र व कर. या आधी आपणास दाखवलेला कनेडी गावाचा गाव नकाशा आणि त्या संबंधीत गाव नमुना एक या दोन्हीचे नीट निरीक्षण करा. आपल्याला आढळेल, समजेल की कनेडी गावाच्या हद्दीतील प्रत्येक भूमापन क्रमांका प्रमाणे प्रत्येक जमिनीची स्वतंत्र माहिती दिली आहे. त्यामधील धारणा प्रकार एक, धारणा प्रकार दोन, वनखाते, लागवडी योग्य जमीन, पोटखराब, शेतीस अयोग्य जमीन, गावठाण, देवराई, मसणवटा अशा जमिनीचे एकूण क्षेत्र व सरकारी कर, कनेडी गावाच्या गाव नमुना एकचा गोषवारा लिहिताना संकलीत करून लिहिता येईल.

गाव नमुना एकचा गोषवारा याचे निरीक्षण करताना आपल्या लक्षात येईल की गावाच्या हद्दीत अनेक प्रकारची जमीन असते. सर्व जमीन खासगी मालकीची असतेच असे नाही. शासनाच्या मालकी हक्काच्या जमिनीचे अनेक प्रकार आहेत व त्यांचा विविध कारणासाठी वापर केला जातो.

गावातील खाजगी मालकीच्या व सरकारी मालकीच्या हक्कांमध्ये, वापर – उपयोगामध्ये जसा बदल होतो तसा त्याची नोंद गाव नमुना एक मध्ये आणि क्षेत्रफळामध्ये झालेल्या एकूण बदलाची नोंद गाव नमुना एकचा गोषवारा यामध्ये लिहीली जाते.

| सध्या चालू असल्याप्रमाणे | | दुरुस्ती करण्यात आल्यानंतर | |
|--------------------------|---|----------------------------|---|
| १ | भूमापन क्रमांक | १ | भूमापन क्रमांक |
| २ | हिस्सा क्रमांक | २ | हिस्सा क्रमांक |
| ३ | कोणत्या पोट अगर फाळणी क्रमांकापैकी झाला | ३ | कोणत्या पोट अगर फाळणी क्रमांकापैकी झाला |
| ४ | जमिनीचा प्रकार | ४ | जमिनीचा प्रकार |
| ५ | एकूण क्षेत्र | ५ | एकूण क्षेत्र |
| ६ | खराब वर्ग १ व २ | ६ | खराब वर्ग १ व २ |
| ७ | निव्वळ लागवडीखालील जमीन हेक्टर | ७ | निव्वळ लागवडीखालील जमीन हेक्टर |
| ८ | आकार | ८ | दर |
| ९ | | ९ | कच्चा आकार |
| १० | | १० | पक्का आकार |
| ११ | | ११ | कच्चा आकार |
| १२ | | १२ | पक्का आकार |
| १३ | | १३ | जमिनीचा आकार |
| १४ | | १४ | पाण्याचा आकार |
| १५ | | १५ | शेरा |

कमीजास्त पत्रक - गाव

नमुना (ब)
तालुका

जिल्हा

द्वितीय जमा
बंदी पुनरी
क्षणप्रमाणे
पक्क्या
आकाराचा
तपशील

कमी जास्त पत्रकाचा परिचय

गावी ठेवण्यात आलेल्या गाव नमुना एकमध्ये वारंवार बदल होत असतात. कृषी जमिनीचा शेत जमिनीचा वापर अकृषीक प्रयोजनासाठी, कामासाठी होऊ लागतो. शेतजमीन विविध प्रकल्पांसाठी संपादन केली जाते. भूमापन क्रमांकाचे उपविभाग, हिस्से पोट हिस्से तयार होतात. भोगवटादार वर्ग बदलतो. असा गावी झालेला कोणताही बदल संबंधित तलाठी, मंडलाधिकारी अन्य कर्मचाऱ्यांनी जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख यांना कळविणे अपेक्षित असते. गावी झालेल्या जमिनीच्या फेरबदलांबाबत त्यांनी स्वतःकडील अभिलेख दुरुस्त करून एक गोषवारा आणि रेखाचित्र नकाशा जोडून कमी जास्त पत्रक नावाचे भूमापन दुरुस्तीविवरण पत्र लिहायचे असते. कमी जास्त पत्रक मोजणी खात्याकडून जिल्हाधिकार्यांमार्फत तलाठी यांचेकडे गावी पाठवावे. ते कमी जास्त पत्रक प्राप्त झाल्यानंतर गाव नमुना एक मंडळ निरीक्षकांनी दुरुस्त करायचा असतो. या फेरबदलांची नोंद गाव नमुना एकच्या स्तंभ नऊ व दहा मध्ये ठेवायची असते. म्हणजेच गाव नमुना एक मधील कोणताही बदल कमी जास्त पत्रक गावी प्राप्त झाल्यानंतर करता येतो. कारण मोजणी खात्याकडील अभिलेख आणि गावी ठेवलेले अभिलेख मिळते जुळते ठेवणे अत्यावश्यक असते. हे फेरबदल साधारणतः पुढील कारणाने होऊ शकतात.

- (एक) अभिलेखात झालेल्या लिपिकीय चुकांची दुरुस्ती कलम म.ज.म. अ १९६६ चे कलम १५५
- (दोन) बिन आकारी बिनभोगवट्याच्या जमिनीचे प्रदान.
- (तीन) आकारी किंवा बिनआकारी बिनभोगवट्याच्या जमिनीचे अभिहस्तांकन,
- (चार) अकृषिक परवानगी देणे
- (पाच) अन्य अनधिकृत वापर नियमानुकूल करणे,
- (सहा) मळई जमीन तयार झाली तर
- (सात) पाण्यानी जमीन वाहून, धुपून गेलेली जमीन.
- (आठ) धारणा प्रकारात बदल होणे
- (नऊ) प्रकल्पांसाठी जमीन संपादन होणे. गाव नमुना एक व गाव नमुना एकचा गोषवारा यातील बदल कमी जास्त पत्रकामार्फत केला जातो.

गाव नमुना एक - अ

वनजमिनीची नोंदवही

गाव : हमदाबाज

तालुका : सातारा

जिल्हा : सातारा

| भूमापन क्र. असल्यास | वनाखालील क्षेत्र | | | | वन जमाबंदी अधिकाऱ्याने अधिनियमान्वये अभिलिखित केलेले अधिकार | शेरा |
|------------------------|--------------------|---|-------------|----------|---|------|
| | वन क्र. असल्यास | ग्राम वन किंवा महसूल विभागाच्या प्रभारा खालील वन (वन अधिनियमा न्वये असले तरी) | संरक्षित वन | राखीव वन | | |
| (१) | (२) | (३) | (४) | (५) | (६) | (७) |
| | | हे. आर | हे. आर | हे. आर | | |
| ९० | | ११ = ८० | | | | |

सही

तपासले

लिपिक हमदाबाज

वन जमाबंदी अधिकारी

तहसिलदार सातारा

सही

तलाठी हमदाबाद

ज्या गावामध्ये पाचपेक्षा अधिक भूमापन क्रमांक वन म्हणून अधिसूचित करण्यात आले आहेत अशाच गावात हा नमुना ठेवला आहे. ज्या मध्ये फक्त पाच किंवा त्यापेक्षा कमी भूमापन क्रमांक आहेत अशा गावात आवश्यक तो सर्व तपशील गाव नमुना एक मध्ये दिला जातो व सार्वजनिक मार्गाधिकार व सुविधाकार यांची नोंद स्तंभ आठमध्ये केली जाते. संरक्षित व राखीव वनांचे हक्क केंद्रशासनाकडे आहेत. तर ग्रामवन किंवा महसूल विभागाच्या प्रभाराखालील वनांची नोंद गाव नमुना एक अ मध्ये केलेली असते. खासगी वनविधेयक १९७५ अन्वये राज्यशासनाने संपादित केलेली जमीन गाव नमुना एक अ मध्ये केली जाते का हे समजले नाही. पण शासनाच्या परिपत्रकाप्रमाणे खासगी वनविधेयक १९७५ अन्वये शासनाने संपादित करण्याचे ठरविले आहे अशा जमिनीची नोंद गाव नमुना १-क मध्ये केली जाणार आहे.

गाव नमुना एक - ब

बिनभोगवट्याच्या (सरकारी) जमिनीची नोंदवही

गाव

तालुका

जिल्हा

| भूमापन क्रमांक | आकारणी | | बिनआकारी क्षेत्र | सार्वजनिक मार्गाधिकार आणि सुविधाधिकार | शेरा |
|----------------|----------|-----------|------------------|---------------------------------------|------|
| | क्षेत्र | आकारणी | | | |
| (१) | (२-अ) | (२-ब) | (३) | (४) | (५) |
| | हे. - आर | रु. - पै. | हे. - आर | | |

दिनांक :

सही

सही

सही

तलाठी

जमाबंदी लिपिक

तहसिलदार

सर्व साधारण गावी असलेली आकारी आणि बिनआकारी पडजमिनी बिनभोगवट्याच्या असतात. अशी जमीन शासनाला विल्हेवाटीसाठी उपलब्ध असते. म्हणजे भूमीहीन अन्य दुर्बल घटक, सामाजिक संस्था यांना अशी जमीन शासन देऊ शकते. ज्या गावात अशा जमिनीचे दहा किंवा दहापेक्षा अधिक भूमापन क्रमांक आहेत अशा गावांमध्येच ही नोंदवही ठेवली जाते. भूमीहीन वा अल्पभूधारक कुटुंबाना कसण्यासाठी किंवा गावातील गृहहीनांना घर बांधणीसाठी अशी जमीन मिळावी म्हणून त्यांना ही जमीन मंजूर करण्याची फक्त शिफारस ग्रामपंचायत करू शकते.

महाराष्ट्रातील अनेक गावांमध्ये सरकारी बिन भागवट्याच्या जमिनीवर घरासाठी किंवा शेतीसाठी दुर्बल घटकांनी अतिक्रमण केली आहेत. अशी अतिक्रमणे नियमानुकूल करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने अनेक अध्यादेश संमत केले आहेत. पण या अध्यादेशांची अद्याप अंमलबजावणी झालेली नाही.

दुर्बल घटकांची अतिक्रमणे नियमानुकूल करण्यासाठी ग्रामपंचायत शिफारस करू शकेल. तसेच गावनकाशा व गावनमुना एक-ब चा निरीक्षण करून गाव हिताच्या अनेक योजनासाठी गाव नमुना एक-ब मधील जमीन उपयोगात आणता येईल.

गाव नमुना एक - क (जुना)

भोगवटदार वर्ग दोन म्हणून मंजूर केलेल्या जमिनी आणि ग्रामपंचायतीकडे निहीत केलेल्या जमिनी यांची नोंदवही
(गाव हमदाबाद, तालुका सातारा, जिल्हा सातारा)

| भूमापन क्र. | क्षेत्र | आकारणी | भोगवटदाराचे नाव | सरकारी जमीन/मालमत्ता जिच्याकडे निहीत केलेली आहे त्या ग्रामपंचायतीचे नाव | ग्रामपंचायतीकडे सरकारी मालमत्ता निहीत करण्याच्या संबंधातील प्रदानाच्या/पट्ट्याच्या संक्षिप्त अटी/शर्ती | शेरा व शर्तीचा भंग झाला असल्यास त्या संबंधी केलेली कार्यवाही |
|-------------|---------|---------|---|---|--|--|
| (१) | (२) | (३) | (४) | (५) | (६) | (७) |
| | हे.-आ. | रु. पै. | | | नवीन आणि | |
| | | | | | अविभाज्य शर्तीवर | |
| ५२ अ | १-६५ | ५-३१ | दंडचंद मुलाणी | .. | .. | .. |
| ७५ अ | १-१४ | १-५० | सखाराम पुंडलीक साळुंखे | .. | .. | .. |
| १२० | १-५९ | ४-५६ | मारुती रामा गायकवाड | .. | .. | .. |
| १४० | १-१६ | १-३१ | तात्या बापू गायकवाड | .. | .. | .. |
| १४१ | १-१४ | १-१९ | सदाशिव बापू गायकवाड | .. | .. | .. |
| १४२ | १-२१ | १-७५ | साधू बापू गायकवाड | .. | .. | .. |
| १४३ | १-२८ | २-२५ | दगडू दशरथ काकडे | .. | .. | .. |
| १६३ | १-३३ | ३-१२ | सातारा डिस्ट्रिक्ट बँक | .. | .. | .. |
| १६४ | १-०३ | १-३७ | सीताराम तुकाराम ढाणे वगैरे | .. | .. | .. |
| | | | आणि अशाच प्रकारे शेवटच्या भूमापन क्रमांकापर्यंत | .. | .. | .. |
| एकूण | ११. ५३ | ७६ ४४ | | | | |

दिनांक ...

सही...

तलाठी हमदाबाद

जमाबंदी लिपिक

सातारा

दिनांक

तहसिलदार सातारा

टीप : नवीन धारणाप्रकारण अनन्य संक्राम्य किंवा अविभाज्य किंवा दोन्हीही प्रकारचा असेल. संबंधित शर्ती स्तंभ ६ मध्ये दर्शवाव्या आणि शर्तीचा भंग इत्यादीसाठी सुरू केलेल्या कार्यवाही संबंधीच्या टिपा स्तंभ ७ मध्ये द्याव्यात.

भोगवटादार वर्ग २, धारणा पद्धती वर्ग २, धारणाप्रकार वर्ग २ म्हणून महाराष्ट्र शासनाने घोषित व समाविष्ट केलेल्या जमिनीची ही नोंदवही आहे. तसेच देखभालीसाठी ग्रामपंचायतकडे निहित केलेल्या जमिनीची ही नोंदवही आहे. या वहीत पुढील प्रकारच्या जमिनींची नोंद केली जाते. (१) सिलींग कायदानुसार प्रथम शासनाकडे वर्ग करून नंतर भूमीहीन व अन्य घटकांना वाटप केलेली जमीन (२) इनाम वा वतन खालसा झाल्यानंतर मूळ वहीवाटदारांना वा त्यांच्या वारसांना नवीन किंवा जुनी शर्तीवर दिलेली जमीन (३) कुळ कायद्यातील तरतुदी नुसार कुळाने मालकाकडून कुळकायदा कलम ३२ ग अन्वये विकत घेतलेली जमीन (४) कायम कसण्यासाठी भूमीहीन व अन्य घटकांना शासनाने शर्ती अटीवर दिलेली जमीन (५) पुनर्वसन कायद्याप्रमाणे धरण वा प्रकल्प ग्रस्तांकडे हस्तांतरीत केलेली खासगी व सरकारी जमीन. अशा जमिनीच्या खरेदीची परवानगी मिळाल्यानंतर सरकारकडे नजराणा रक्कम भरावी लागते.

जर आपण एखाद्या गावात शेतजमीन खरेदी करत असाल तर त्या गावचा गाव नमुना एक - क पहा. ज्या जमिनीचा समावेश गाव नमुना एक - क मध्ये करण्यात आला आहे. अशी जमीन जिल्हाधिकारी किंवा अन्य सक्षम महसूली अधिकाऱ्याच्या पूर्व परवानगी शिवाय कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता येत नाही. शासनाच्या पूर्व परवानगीशिवाय आपण हस्तांतरण वा व्यवहार केला तर आर्थिक हानी मनस्ताप सोसावा लागेल. ग्रामपंचायतीकडे निहित केलेल्या जमिनीचे हस्तांतरण फक्त राज्य शासनाच्या आदेशाने होते.

महाराष्ट्रात इनाम-वतन या धारणाप्रकारात विविध इनामे व वतने आहेत. यामधील 'महार वतन' या प्रकारातील जमिनीचे हस्तांतरण करताना - खरेदी घेताना विशेष काळजी घ्यावी लागते.

लोकराज्य जानेवारी २०१३ प्रमाणे

ज्या जमिनी कूळ कायद्यातील तरतुदीनुसार कुळ हक्क मान्य होऊन कुळांनी खरेदी केलेल्या आहेत, अशा जमिनीच्या खरेदीच्या दिनांकापासून १० वर्षे पूर्ण झालेल्या जमिनीची खरेदी-विक्री करताना जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व परवानगीची आता आवश्यकता राहणार नाही. या विक्री व्यवहारापोटी शासनास जमा करावयाची आवश्यक ती नजराण्याची रक्कम (शेतसाऱ्याच्या ४० पट) खरेदीदाराने खरेदीच्या पूर्वी शासन जमा करणे आवश्यक राहिल. पण अशी जमीन खरेदी करण्यापूर्वी खरेदीची संपूर्ण प्रक्रिया समजावून घ्यावी. महाराष्ट्र शासनाच्या नवीन धोरणाप्रमाणे गाव नमुना एक-क सुधारित केला आहे. नवा सुधारित गावनमुना एक-क कसा असेल त्याचा नमुना यानंतर दाखवला आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका,
खंड-४ मधील गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये
सुधारणा करणेबाबत

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : लोआप्र-२००९/प्र.क्र.२३८/ल-६

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२

दिनांक : १७ मार्च २०१२

शासन निर्णय

मा. उपलोक आयुक्त, महाराष्ट्र लोक आयुक्त आणि उपलोक आयुक्त अधिनियम, १९७१ चे कलम १२(१) खाली स्वधिकारे चौकशी अंतर्गत महसूल अभिलेखातील त्रुटी दूर करण्याकरिता त्याची अचूकता व पावित्र्य राखण्याकरिता व यासंदर्भात मोठ्या प्रमाणात होत असलेल्या अपील, पुनर्विलोकन अर्ज व तक्रारींचे प्रमाण कमी करण्याकरिता सन २००९ मध्ये शासनाकडे शिफारशी केल्या होत्या. सदर शिफारशींच्या अनुषंगाने शासनास अहवाल देण्याकरिता विभागीय आयुक्त, कोकण यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती गठित करण्यात आली होती. सदर समितीचे शासनास अहवाल सादर केला आहे. सदर अहवालामध्ये त्यांनी निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींच्या महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड ४ मधील सध्याचा गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये असणाऱ्या त्रुटींमुळे अशा निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींचे अनधिकृत हस्तांतरण शर्तभंग होऊन त्यामुळे वाद/तक्रारी निर्माण होतात. तसेच अशा व्यवहारांमध्ये शर्तभंग होऊन त्यांचे अथवा अन्य प्रयोजनार्थ हस्तांतरणामुळे शासनास प्राप्त होणाऱ्या महसूल उत्पन्नाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आणून दिले आहे.

२. निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींच्या अनधिकृत हस्तांतरणास आळा घालण्याच्या अनुषंगाने सदर समितीने सुचविल्यानुसार महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड ४ मध्ये नमूद गाव नमुना नं. १ (क) चे सुधारित प्रारूप व निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीची वर्गवारी विहित केली असून ती सदरच्या शासन निर्णयासोबत जोडण्यात आली आहे.
३. सदर समितीने सुचविलेल्या उपायोजनांचा विचार करून गाव नमुना नं. १ (क) अद्ययावत केल्यानंतर संबंधित महसूल अधिकाऱ्यांना नोंदी घेताना करावयाची कार्यवाही व घ्यावयाच्या दक्षता याबाबत शासन पुढीलप्रमाणे आदेश देत आहे :

(अ) सदर गाव नमुना नं. १ (क) मधील सर्व प्रकारच्या निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनींच्या ७/१२ च्या इतर हक्क सदरी 'सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय हस्तांतरणास बंदी' असा शिक्का मारण्यात यावा

- जेणेकरून गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये नमूद जमिनीच्या अनधिकृत हस्तांतरणास आळा शक्य होईल. तथापि सोबत जोडलेल्या पत्रांमधील अ.क्र. १०, १३ आणि १२ मधील महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनीच्या प्रकाराबाबत त्या जमिनीच्या हस्तांतरणाबाबत बंदी आहे अथवा कसे याबाबत प्रथम खात्री करावी. महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम, १९९९ अंतर्गत प्रदान केलेल्या जमिनीच्या इतर हक्क सदरी सदर जमीन प्रदान केल्याच्या दिनांक नमूद करून “जमीन प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून १० वर्षांपर्यंत हस्तांतरणास बंदी’ असा शिक्का मारण्यात यावा. तसेच याबाबत शासनाने पुनर्वसन अधिनियमांतर्गत भोगवटदार वर्ग २ म्हणून वाटप झालेल्या जमिनीचे भोगवटदार वर्ग १ मध्ये रूपांतरण करण्याबाबत क्रमांक आरपीए-२००४/प्र.क्र. ९१/र-१, दिनांक ११.६.२००४ रोजी निर्गमित केलेला शासन निर्णय तसेच क्रमांक आरपीए-२००४/प्र.क्र.९१/र-१, दिनांक २४.१२.२००४ रोजीच्या परिपत्रकामध्ये दिलेल्या सूचनांनुसार कार्यवाही करण्यात यावी. महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम, १९७५ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमीनीबाबत नोंदी घेताना शासन परिपत्रक क्रमांक एस-३०/२००४/प्र.क्र.२००/ल-६, दिनांक १४ जुलै २००५ अन्वये दिलेल्या सूचनांनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.
- (ब) वरीलप्रमाणे गाव नमुना नं.१ (क) अद्ययावत करून त्याची १ प्रत दुय्यम निबंधक यांना उपलब्ध करून देण्यात यावी. तसेच ही माहिती त्यांच्याकडील आज्ञावलीमध्ये योग्य ती सुधारणा करून database मध्ये टाकण्यात यावी. जमिनीच्या नोंदणी व्यवहाराच्या वेळी संबंधित व्यवहार हा निर्बंधित सत्ताधिन जमिनीशी निगडीत आहे हे आपोआप सूचित करण्याची सुविधा आज्ञावलीमध्ये असावी जेणेकरून दस्तनोंदणीच्या वेळेसच अशा अनधिकृत हस्तांतरणास आळा घालणे शक्य होईल.
- (क) गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये असलेल्या विविध कायद्याखाली निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीची माहिती व्यापक प्रसिद्धीद्वारे जनतेला उपलब्ध करून देण्यासाठी जिल्हा/तालुका तसेच शासनाच्या संकेतस्थळावर टाकण्यात यावी. तसेच अशा प्रकारच्या जमिनीच्या खरेदी विक्रीच्या व्यवहारांची माहिती सर्व जनतेच्या माहितीसाठी संबंधित जिल्ह्याच्या/तालुक्याच्या तसेच दुय्यम निबंधकाच्या वेबसाईटवर टाकण्यात यावी.
- (ड) महसूल व वन विभागाने ७/१२ उतारा व इतर अभिलेखामध्ये होणारे अनधिकृत फेरबदल रोखण्यासाठीच्या उपाययोजना करणे यासाठी क्रमांक लोआप्र-२००७/प्र.क्र.२२१/ल-६, दिनांक ३० जुलै २००८ रोजी शासन निर्णय निर्गमित केला असून त्यामध्ये दिलेल्या तपासणीसूचीमध्ये हस्तांतरीत होत असलेली शेतजमीन ही निर्बंधित सत्ता प्रकारची आहे. अथवा नाही व सदरची जमीन निर्बंधित सत्ता प्रकारची असल्यास सदरच्या हस्तांतरणास सक्षम प्राधिकार्याची परवानगी आहे किंवा नाही यासंदर्भातील तपासणी केल्यानंतरच नोंद मंजूर करण्याचा निर्णय घेण्याबाबतच्या सूचनांचा अंतर्भाव केलेला आहे. फेरफार नोंदी करणाऱ्या व प्रमाणित करणाऱ्या अधिकाऱ्यांनी सदर तपासणीसूचीमध्ये दिलेल्या रकान्यामध्ये संपूर्ण माहिती भरून नोंद मंजूर करण्यापूर्वी योग्य ती दक्षता घेतल्यास अशा प्रकारच्या हस्तांतरणास आळा बसू शकेल. त्यामुळे या शासन निर्णयाची अंमलबजावणी काटेकोरपणे करण्यात यावी.

(इ) निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीबाबतच्या व्यवहारामुळे विविध अटी/शर्तीचा भंग झाला आहे काय याची तपासणी करण्यासाठी तसेच अशा जमिनीची माहिती संकलित करण्यासाठी विशेष अभियान राबवून व प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी करून तपशीलवार सर्वेक्षणामधून ज्या जमिनीबाबत विहित प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनार्थ वापर झाला आहे तसेच अवैध हस्तांतरण झाले आहे अथवा अटी व शर्तीचा भंग झाला आहे अशा सर्व प्रकरणी कालबद्ध कार्यक्रम आखून प्रचलित कायदेशीर तरतुदीनुसार योग्य ती कार्यवाही करण्यासाठी सक्षम प्राधिकार्याकडे अथवा आवश्यकता भासल्यास शासनाकडे प्रस्ताव सादर करण्यात यावा. अशा शर्तभंग आढळून आलेल्या प्रकरणांची सोबतच्या प्रपत्रातील शेराकोष्टकी नोंद ठेवण्यात यावी.

(फ) सुधारित गाव नमुना नं. १ (क) अस्तित्वात आल्यानंतर यापूर्वीच्या गाव नमुना नं. १ (क) मधील सर्व नोंदी नवीन नमुन्यामध्ये घेण्याची जबाबदारी संबंधित तलाठी/मंडळ अधिकारी/निरीक्षक यांची राहिल. याबाबत ठरवून दिलेल्या कार्यपद्धतीचा भंग होत आहे अथवा दुर्भाव्य हेतूने नोंदी न घेतल्याचे आढळून आल्यास संबंधित तहसिलदार/उपविभागीय अधिकारी यांनी जबाबदार असणाऱ्या तलाठी/मंडळ अधिकारी यांच्याविरुद्ध नियमानुसार कडक कारवाई करावी.

प्रपत्र

सुधारित गाव नमुना नंबर १ (क)

| गाव - | | सजा - | | | तालुका - | | | | जिल्हा - | | | | |
|---------|----------------|------------------|---------|--------|---|--------------------------------------|--|---|---|--|--|----------------------------------|------|
| अ. क्र. | भूमापन क्रमांक | भोगवट-दाराचे नाव | क्षेत्र | आकारणी | जमीन कोणत्या शर्तीवर प्रदान करण्यात आली आहे | जमीन प्रदानाचे आदेश क्रमांक व दिनांक | जमीन ज्या कारणास्तव निहित केली आहे त्या उपयोगाचे प्रयोजन | विहित केलेल्या प्राधिकरणाचे नाव, उदा. नगरपालिका ग्रामपंचायत, इ. | जमीन हस्तांतरण परवानगी देण्यास सक्षम प्राधिकारी | शासनास भरावी लागणारी अनर्जित रकम/नजराणा/कब्जे हक्काची रकमेचा तपशील | सक्षम प्राधिकार्याचे विक्री परवानगी/शर्तभंग प्रकरणी आदेश पारित झाले असल्यास त्याचा क्र. व दिनांक | तपासणी अधिकारी व तपासणीचा दिनांक | शेरा |
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ | ९ | १० | ११ | १२ | १३ | १४ |
| | | | | | | | | | | | | | |

तलाठी सजा -

जमाबंदी लिपीक -

तहसिलदार -

सदरीत सुधारित नोंदवही १ (क) मध्येच वेगवेगळे भाग करून या भागांमध्ये निर्बंधित सत्ताप्रकाराच्या जमिनीची खालील दिलेल्या वर्गवारीप्रमाणे नोंद घेण्यात यावी :-

| अ.क्र. | जमिनीचे प्रकार | १(क) मधील नोंद घेण्यासाठी प्रस्तावित सदर/भाग क्रमांक |
|--------|---|--|
| १. | मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ३२ ग अन्वये विक्री झालेल्या जमिनी | १ क(१) |
| २. | वेगवेगळ्या इनाम व वतन जमिनी (देवस्थान जमिनी वगळून) | १ क (२) |
| ३. | महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अंतर्गत विविध योजनेतर्गत प्रदान/ अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (भूमीहीन, शेजमजूर, स्वातंत्र्य सैनिक इ.) | १ क (३) |
| ४. | महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम - १९६६, अंतर्गत विविध योजनेतर्गत प्रदान/ अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (गृह निर्माण संस्था, औद्योगिक आस्थापना शैक्षणिक संस्था, विशेष वसाहत प्रकल्प इ.) | १ क (४) |
| ५. | महाराष्ट्र शेतजमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९६१ अंतर्गत वाटप केलेल्या जमिनी | १ क (५) |
| ६. | महानगरपालिका, नगरपालिका व विविध प्राधिकरण यांच्या विकास आराखड्यात समाविष्ट असलेल्या जमिनी अथवा ग्रामपंचायतीकडे गुरचरण अथवा इतर प्रयोजनासाठी वर्ग केलेल्या जमिनी | १ क (६) |
| ७. | देवस्थान इनाम जमिनी | १ क (७) |
| ८. | आदिवासी खातेदारांच्या जमिनी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३६ अ प्रमाणे | १ क (८) |
| ९. | महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम, १९९९ च्या कलम १६ अन्वये प्रदान केलेल्या जमिनी | १ क (९) |
| १०. | भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनी | १ क (१०) |
| ११. | भूदान व ग्रामदान अंतर्गत दिलेल्या जमिनी | १ क (११) |
| १२. | महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम, १९७५ तसेच महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनी | १ क (१२) |
| १३. | भूमीधारी हक्कान्वये प्राप्त झालेल्या जमिनी | १ क (१३) |
| १४. | महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अंतर्गत कमाल मर्यादपेक्षा अधिक धारण करण्यास सूट दिलेल्या जमिनी | १ क (१४) |

- (ग) तलाठी कार्यालयाच्या दप्तर तपासणीच्यावेळी संबंधित तपासणी अधिकाऱ्याने नवीन गाव नमुना नं. १ (क) मधील काही सर्व्हे नंबर/गट नंबरची प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी करून त्याबाबतचा शेरा गाव नमुना नं. १ (क) मधील स्तंभ क्रमांक १४ मध्ये नोंदविणे बंधनकारक आहे.
- (ह) सदर गाव नमुना नं. १ (क) अस्तित्वात आल्यानंतर सुधारित नोंदवही १ क मध्येच वेगवेगळे पोटभाग करून या भागामध्ये निर्बंधित सत्ताधिन जमिनीचे सोबत दिलेल्या प्रपत्रामधील वर्गवारीप्रमाणे नोंद घेण्यात यावी. प्रत्येक भागाकरिता वेगवेगळी नोंदवही करण्याची आवश्यकता नाही. उदा. एखाद्या गावामध्ये इनाम जमीनी नसतील तर त्यासाठी एक पान सोडून त्यावर 'निरंक' असे नमूद करावे.
- (य) वरीलप्रमाणे सुधारित गाव नमुना नं. १ क मध्ये नोंदी घेतल्यानंतर 'अ' मंडळातील नोंदवहीमधील नोंदी 'ब' मंडळातील तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी तपासाव्यात. तसेच 'ब' मंडळातील नोंदी 'क' मंडळातील तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी तपासाव्यात आणि संबंधित तहसिलदार यांचेकडून त्या प्रमाणित करून घ्याव्यात.
४. सदर प्रपत्रामध्ये नमूद गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये नमूद केल्यानुसार निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनीच्या वर्गवारीनुसार गावदमरी नोंद घेणे सदर शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून बंधनकारक असून यापूर्वीचा गाव नमुना नं. १ (क) वेळोवेळी होणाऱ्या दप्तर तपासणीच्या वेळी सादर करणे आवश्यक राहिल जेणेकरून जुन्या गाव नमुना नं. १ (क) सर्व नोंदी नवीन नमुन्यामध्ये घेतल्या आहेत किंवा नाहीत हे तपासणे सोपे जाईल.
५. जिल्हाधिकारी यांनी याचे सनियंत्रण परिणामकारकपणे व अचूकपणे होत असल्याची खात्री करावी.
६. सर्व जिल्हाधिकारी कार्यालयांनी त्यांच्या अधिपत्याखालील क्षेत्रीय कार्यालयांना सुधारित गाव नमुना नं. १ (क) च्या नोंदवह्या पुरवाव्यात.
७. हा शासन निर्णय शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर सांकेतांक क्रमांक २०१२०३१७०६२४५८३५८००१ अन्वये प्रसिद्ध करण्यात आला आहे.
८. सदर शासन निर्णय वित्त विभागाच्या सहमतीने घेण्यात आला आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,

सोबत : प्रपत्र

(एस. एस. पाटील)

शासनाचे उप सचिव

प्रति,

१. विभागीय आयुक्त (सर्व),
२. जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
३. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
४. सर्व जिल्हाधिकारी
५. सर्व मंत्रालयीन विभाग
६. महसूल व वन विभागातील सर्व कार्यासने
७. निवड नस्ती (कार्यालसन ल-६)

नवा सुधारित गाव नमुना १ क मधील अनु. क्र. १ मध्ये मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ चे कलम अन्वये विक्री झालेल्या जमिनीची नोंद असते. अशा जमिनीच्या खरेदीच्या दिनांकापासून १० वर्षे पूर्ण झालेल्या जमिनीची खरेदी विक्री करताना पूर्वी अशा व्यवहारासाठी जिल्हाधिकारी/सक्षम अधिकारी यांची पूर्वपरवानगी आता आवश्यकता राहणार नाही. मात्र शेतसाऱ्याच्या ४० पट रकम खरेदीदाराने खरेदीच्या पूर्वी शासन जमा करणे आवश्यक आहे. पण कुळाने जमीन खरेदीचा कालावधी १० वर्षांपेक्षा कमी असेल तर मात्र खरेदी विक्री व्यवहार करताना जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता आहे.

अनु. क्र. १२ मधील महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ अन्वये बाधीत जमिनीची खरेदी-विक्री करू नये.

अनु. क्र. १० - भाडेपट्ट्याने दिलेली शासकीय जमीन हस्तांतरित करण्याआधी/खरेदी-विक्री करण्याआधी जिल्हाधिकारी यांचेशी विचार विनिमय करून माहिती घ्यावी.

म्हणजेच सुधारित गाव नमुना १ (क) किंवा सध्याचा गाव नमुना १ (क) मधील यादीमध्ये समाविष्ट केलेल्या प्रत्येक प्रकारच्या जमिनीच्या हस्तांतरणास/खरेदी विक्रीस शासनाची/सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्व परवानगी अत्यंत आवश्यक आहे. पूर्व परवानगी न घेता, जे हस्तांतरण/खरेदी विक्री व्यवहार केले जातील त्यांना आर्थिक झळ, मानसिक कष्ट सोसावे लागतील हे लक्षात घ्यावे.

गाव नमुना एक - ड

कूळ वहिवाट कायदा आणि महाराष्ट्र शेतजमीन
(जमीनधारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१

यांच्या उपबंधानुसार अतिरिक्त म्हणून घोषित केलेल्या जमिनी दर्शविणारी नोंदवही
(गाव हमदाबाद, तालुका सातारा, जिल्हा सातारा)

| अनु क्रमांक | भूमापन क्र. | हिस्सा क्र. | क्षेत्र | आकारणी | जमिनीचे वर्गीकरण | | शेरा |
|-------------|-------------|-------------|---------|----------|------------------|----------------------|--|
| | | | | | जलसिंचित क्षेत्र | अ - जलसिंचित क्षेत्र | |
| (१) | (२) | (३) | (४) | (५) | (६अ) | (६ब) | (७) |
| | | | हे. आर | रु. पैसे | हे. आर | हे. आर | |
| १ | २६ | २ | ०-४६ | ४-२५ | - - | ०-४६ | उप जिल्हाधिकार्यांचा आदेश क्र.... दिनांक अन्वये अतिरिक्त जाहीर करण्यात आला. |
| २ | ४८ | ३ | १-०१ | १५-४० | ०-०२ | ०-८१ | |

सही

तलाठी, हमदाबाद

सही

जमाबंदी लिपिक, सातारा

सही

तहसिलदार, सातारा

(टीप : हा नमुना सोपा व स्वयंस्पष्ट आहे. तेव्हा खुलासा नाही.)

कूळ वहिवाट कूळ कायदा १९४८ आणि महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६४ प्रमाणे अतिरिक्त वरकड - (Surplus) म्हणून जाहीर केलेल्या जमिनीची नोंद वही आहे. जेव्हा या जमिनीचे भूमीहीनांना किंवा अन्य घटकांना वाटप झाले असेल तर त्याची नोंद गाव नमुना १ क मध्ये केली जाते. तसेच कूळ कायद्याप्रमाणे सरकार जमा झालेल्या जमिनीची गाव नमुना एक - ड मध्ये होते.

मालक किंवा कूळ या कोणत्याही नात्याने एका व्यक्तीस पुढील मर्यादितपेक्षा जास्त शेत जमीन धारण करता येत नाही.

बारमाही पाणी पुरवठा असलेली जमीन १८ एकर - ७ हेक्टर २८ आर.

वर्षातून फक्त एका पिकासाठी खात्रीचा पाणी पुरवठा असलेली जमीन.

नैसर्गिक साधनापासून पाणी एका पिकासाठी, पाटाचे पाणी मिळणारी पण खात्रीचा पाणी पुरवठा नसलेली जमीन, ३६ एकर - १४ हेक्टर ५६ आर.

भात उत्पादक जिल्ह्यामध्ये भाताच्या लागवडीखाली असलेली जमीन ३६ एकर - १४ हेक्टर ५६ आर.

कोरडवाहू जमीन ५४ एकर - २१ हेक्टर ५८ आर. पाच माणसांचे एक कुटुंब धरून कुटुंबात पाच पेक्षा जास्त व्यक्ती असतील तर त्या प्रत्येक व्यक्तीमागे एक पंचमांश एवढे जास्त क्षेत्र धारण करता येते.

या क्षेत्रापेक्षा जास्त जमीन ज्या कुटुंबाकडे असते अशी वरकड surplus जमीन सरकार जप्त करते. अशी जप्त केलेली जमीन शासन भूमीहीन किंवा अन्य घटकांना वाटप करते. सध्या गाव नमुना एक-ड मध्ये शासनाने अनेक कारणाने विविध कायदानुसार जप्त केलेल्या जमिनीची नोंद अचूक, वेळेवर लिहिली जात नाहीत.

गाव नमुना एक - इ

अतिक्रमण नोंदवही (गाव : हमदाबाज, तालूका - सातारा, जिल्हा - सातारा)

| अ. क्र. | भूमापन क्र. आणि हिस्सा क्र. | अतिक्रमण करणाराचे नाव | अतिक्रमित क्षेत्र व त्याचा कच्चा आराखडा | अतिक्रमणाचा दिनांक आणि अतिक्रमित जमिनीचा उपयोग | अतिक्रमण नजरेस आल्याचा दिनांक | खंड किंवा आकारणी कोणत्या वर्षापासून वसूल करावयाची | स्तंभ ४ मध्ये नमूद केलेले अतिक्रमण पूर्वी कोणत्याही वेळी दूर केले होते काय असल्यास, कोणत्या वर्षी | अतिक्रमणा बाबतच्या निर्णयाचा दिनांक व त्याचा तपशील | शेरा |
|---------|-----------------------------|-----------------------|---|---|-------------------------------|---|---|---|---|
| (१) | (२) | (३) | (४) | (५) | (६) | (७) | (८) | (९) | (१०) |
| १ | ४१/२ | श्री.ल.म. पाटील | हे.आ. ० ०५ | १९६० रस्त्याची जमीन वहितीखाली आणली | १०-९-१९७२ | १९६० | नाही | तहसीलदारांचा आदेश क्र.दि.अन्तरो अतिक्रमण दूर केले | भोगाधिकार मूल्य आणि दंडादाखल रु. १० आणि आकारणीचे रु. ५ दि वसूल करून ती चलान क्र. दि. वसूल करून ती चलान क्र. दि. अन्वयेकोषागारात जमा केली. पहा नोंद क्र. गाव नमुना ४ |
| २ | ७५/४ | श्री.अ.बा. चौधरी | ००२ | १९७० लगतच्या सरकारी जमिनीचा निवासी इमारतीत अंतर्भाव केला. | १७.९.१९७२ | १९७० | नाही | अतिक्रमित जमीन जिल्हाधिकार त्याच्या क... दि... ने धारकास मंजूर केली | भोगाधिकार मूल्य आणि दंडादाखल रु. ५०० आणि आकारणीचे रु. १५ आणि अकृषिक आकारणीचे रु १५ दि... ने कोषागारात जमा केले. पहा. नोंद क्र.... गाव नमुना ४ |
| ३ | ३ | श्री.र.सा. तांबे | ०१५ | १९७२ लगतची सरकारी जमिन वहितीखाली आणली | २०.१२.१९७२ | १९७२ | हे वर्ष १९६८ मध्ये | अतिक्रमण दूर केले. तहसीलदारांच्या आदेश क्र.... | भोगाधिकार मूल्य आणि दंडादाखल रु. ५०० आणि आकारणीचे रु. १५ आणि अकृषिक आकारणीचे रु. १५ दि... वसूल केले व चलान केले. पहा. नोंद क्र.... गाव नमुना ४ |

सही तलाठी हमदाबाज

सही जमाबंदी लिपिक, सातारा.

सही तहसीलदार, सातारा

(टीप : वरील नोंदी नमुन्यादाखल दिलेल्या आहेत.)

सर्व सरकारी जमिनींवरील सर्व अतिक्रमणांची या नोंदवहीत नोंद तलाठी याने ठेवली पाहिजे. क्रमांक न दिलेल्या सरकारी जमिनीवरील अतिक्रमणांची नोंद लिहीली पाहिजे. जेव्हा एखाद्या सरकारी जमिनीवर अतिक्रमण झाल्याचे तलाठी यांना आढळून येईल तेव्हा त्याने गाव नमुना एक इ मध्ये अतिक्रमणाची समग्र नोंद करून तो अहवाल संबंधित तहसिलदार यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी पाठवणे अपेक्षित असते.

गाव नमुना दोन

अकृषिक महसूलाची नोंदवही

गाव : हमदाबाज

तालुका : सातारा

जिल्हा : सातारा

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, च्या कलम ११०/१११ अन्वये ज्या वर्गात गाव दाखला केला असेल तो वर्ग

| अ.क्र. वर्णन | जमिनीचे | भूक्षेत्र | अकृषिक परवानगीचे भूप्रदानाचे स्वरूप आणि अटी | भोगवटा हक्काची किंमत असल्यास | वार्षिक महसूल | मुदत | | प्राधिकार | तालुका नमुना क्रमांक दोनमधील नोंद क्र. | पहिल्या भोगवटादाराचे नाव | शेरा |
|-----------------|---------|-----------|--|---------------------------------------|------------------|-------|--------|-----------|---|--------------------------------|------|
| | | | | | | पासून | पर्यंत | | | | |
| (१) | (२) | (३) | (४) | (५) | (६) | (७अ) | (७ब) | (८) | (९) | (१०) | (११) |
| रु. पै. | रु. पै. | | | | | | | | | | |

भाग (अ) गावठाणातील -

(एक) निवासविषयक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(दोन) औद्योगिक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(तीन) वाणिज्यिक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(चार) महसूलमाफ प्रदानांव्यतिरिक्त, कमी केलेल्या किंवा वाढलेल्या दराने इतर कोणत्याही प्रयोजनांकरिता.

(पाच) महसूलमाफ प्रदाने.

एकूण भाग (अ)

भाग (ब) गावठाणा बाहेरील

| १ | २४० | हे.आ. ००१.५ | निवासस्थाने तीन वर्षांमध्ये | रु. पै. | रु. पै. ०१२ | १८.२७ ३१.७.७७ | उ.वि.अ.क्र.एल.एन.डी. ४/१९२९, दिनांक ७.१.२९ | १ | गेनू बाळा जाधव |
|---|-----|----------------|--------------------------------|---------|----------------|------------------|---|---|----------------|
|---|-----|----------------|--------------------------------|---------|----------------|------------------|---|---|----------------|

(एक) निवासविषयक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी

(दोन) औद्योगिक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(तीन) वाणिज्यिक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(चार) महसूलमाफ प्रदानांव्यतिरिक्त, कमी केलेल्या किंवा वाढलेल्या दराने कोणत्याही प्रयोजनांकरिता.

(पाच) महसूलमाफ प्रदाने.

एकूण भाग (ब)

वार्षिक गोषवारा

वर्ष -

| भाग | क्षेत्र | महसूल |
|------|---------|-------|
| (अ) | - | - |
| (ब) | ० ०१.५ | ०.१२ |
| एकूण | ०.०१.५ | ०.१२ |

दिनांक

सही तलाठी, हमदाबाद

तपासले, लिपिक ... सातारा

.... तहसीलदार

सातारा

मा. जिल्हाधिकारी यांनी किंवा सक्षम अधिकाऱ्यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये शेतजमिनीचा कायम बिगरशेती वापरासाठी परवानगी दिली आहे. अशा आदेशाची नोंद गाव नमुना दोन मध्ये केली जाते. काही जिल्ह्यात शेतजमिनीची कायम अकृषिक परवानगी देण्याचे अधिकार उपविभागीय अधिकारी/ तहसिलदार यांना देण्यात आले आहेत. या गाव नमुना दोन मध्ये ज्या जमिनीसाठी अधिकृत कायम अकृषिक परवानगी दिली आहे. त्याची यादी समजते.

गाव नमुना तीन दुमाला जमिनीची नोंदवही.

पूर्वी मुंबई राज्यात व महाराष्ट्रात अनेक प्रकारची इनाम वतने होती. महाराष्ट्र राज्य अस्तित्वात येण्याआधी आणि नंतर सर्व इनामांना निरास खालसा करण्याचा कायदा केल्यामुळे पश्चिम महाराष्ट्रातील दुमाला जमिनींचे फक्त तीन वर्ग अस्तित्वात आहेत. **दुमाला जमीन म्हणजे जमीन महसूल संपूर्ण माफ किंवा अंशतः माफ असलेली जमीन असा होतो.** दुमाला जमीन शर्तीअटींवर दिलेली असते. (राजकीय सरंजाम वर्ग एक, देवस्थान इनाम वर्ग तीन, राज्यातील सर्व विभागात संकीर्ण म्हणजे इनाम वर्ग सात आहे.) देवस्थान इनामाच्या सनदेमध्ये शर्ती अटी दिलेल्या असतात. उदाहरणार्थ देवाची मूर्ती असेपर्यंत व तिची पूजा नियमितपणे चालू असेपर्यंत. धार्मिक, धर्मादाय किंवाशैक्षणिक प्रयोजनार्थ मालमत्तेचा वापर केला जात असे पर्यंत, अशी अट संकीर्ण किंवा इनाम वर्ग सातसाठी असू शकते. पश्चिम महाराष्ट्रातील राजकीय सरंजाम वर्ग एक सध्याचे सरंजामदार यांच्या हयातीपर्यंत चालू राहतील. ज्या शर्ती अटींवर इनामे धारण केलेली असतात. त्या शर्तीचा भंग केल्यास ही इनामे व्यपगत होतात. म्हणजे संपूर्ण जमीन महसूल भरावा लागतो. देवस्थान इनाम हस्तांतरणीय नाही. संकीर्ण इनाम वर्ग सातच्या बाबतीत 'व्यपगत'चा अर्थ जमीन शासनाकडे परत केली जाणे. शर्त भंग झाल्याबरोबर तलाठी यांनी त्वरीत तहसिलदारांना अहवाल द्यावयाचा असतो.

पूर्वीच्या मुंबई प्रांतातील दुमाला किंवा इनाम जमिनीचे वर्गीकरण खालीलप्रमाणे होते.

इनाम वर्ग १ : अ) ट्रीटी सरंजाम
ब) बिगर ट्रीटी सरंजाम
क) इतर राजकीय टेन्युअरन्स

इनाम वर्ग २ : पर्सनल (व्यक्तिगत)

इनाम वर्ग ३ : देवस्थान

इनाम वर्ग ४ : बिगर सेवा जिल्हा वतने, भडोच, कैरा, पंचमहाल आणि सुरत जिल्ह्यातील ग्राम अधिकारी. } सध्या गुजरात राज्यात

इनाम वर्ग ५ : इतर जिल्ह्यातील बिगर सेवा वतने

इनाम वर्ग ६ : गाव कामगार व कनिष्ठ सेवक
अ) सरकार उपयोगी
ब) समाज उपयोगी

- इनाम वर्ग ७ : स्थानिक स्वराज्य संस्था, नगरपालिका
वर्गैंच्या फंडातून बांधकाम करण्यासाठी दिलेल्या महसूल माफ जमिनी
अ) शाळा किंवा महाविद्यालये
ब) हॉस्पिटल
क) दवाखाने
ड) फायदा होणार नाही या अपेक्षेने केलेली

सार्वजनिक कामे - ज्यामध्ये धार्मिक आणि दानधर्म करणाऱ्या संस्थाही समाविष्ट आहेत.

दुमाला जमिनीची नोंदवही

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ७५ नुसार इनाम म्हणजे दुमाला जमिनीची नोंदवही ठेवण्याची जबाबदारी जिल्हाधिकाऱ्यांची आहे. दुमाला जमिनीच्या संदर्भात कोणतीही सनद हटविण्यात आली, तर जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्याबाबतीत स्वतःची खात्री करून घ्यायची आहे. ज्या व्यक्तीला सदर सनद मिळण्याचा हक्क आहे, तिला योग्य ती फी दिल्यानंतर सनद हटविल्याची नोंद दुमाला नोंदवहीत करून उतारा देण्यात येतो. हा उतारा सनदेएवढाच महत्त्वाचा आहे.

(महाराष्ट्र जमीन महसूल (दुमाला जमिनीची नोंदवही) नियम १९६७)

जिल्हाधिकाऱ्यांनी ठेवलेल्या दुमाला जमिनीच्या नोंदवही प्रमाणे प्रत्येक तहसील कार्यालयात तालुका नमुना नंबर तीन ठेवण्यात येतो. या रजिस्टरमध्ये तालुक्यातील प्रत्येक गावी एकूण इनाम जमिनीचे क्षेत्र, या जमिनीसाठी सरकारला द्यावयाची रक्कम, इनामदाराकडे ठेवायची रक्कम म्हणजे नुकसान दाखविलेले असते, तसेच यामध्ये जर बदल करण्यात आला तर तोही दाखविण्यात येतो, तसेच प्रत्येक गावी असलेली इनाम म्हणजे दुमाला जमिनीची नोंदवही गाव नमुना तीनमध्ये ठेवलेली असते.

जिल्हाधिकाऱ्यांनी ठेवायचे दुमाला जमिनीचे नोंदणी पुस्तक, तहसिलदार कार्यालयात ठेवण्यात येणारे तालुका नमुना नंबर तीन आणि गावी तलाठी यांचेकडे ठेवण्यात येणारे गाव नमुना नंबर तीनचे नमुने माहितीसाठी दिले आहेत.

तहसिलदार, कचेरीत दुमाला जमिनीची नोंदवही असते. या वहीस 'वतन रजिस्टर' असे म्हणतात. जुनी शर्त किंवा नवीन शर्त असा शेरा असलेली जमीन भोगवटादार वर्ग २ ची जमीन समजली जाते. सध्या देवस्थान इनाम वर्ग ३ व इनाम वर्ग ७ मध्ये समाविष्ट असलेल्या जमिनीसाठी ही नोंद वही आहे.

तालुका नमुना तीन
दुमाला जमिनीची नोंदवही

तालुका

जिल्हा

| अनु. क्र. | गाव | लागवडी लायक क्षेत्र | सरकारला देय रक्कम | दुमालादारा कडील शिल्लक रक्कम किंवा नुकसान | झालेला बदलांचा तपशील | प्राधिकार | शेरा |
|-----------|-----|---------------------|-------------------|---|----------------------|-----------|------|
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ |
| | | हे.आर | रु.पैसे | रु.पैसे | | | |

गाव नमुना तीन
दुमाला जमिनीची नोंदवही

वर्ग

तालुका

जिल्हा

| वर्ग | प्रकार आणि किती काळ चालू राहावयाची | प्रत्येक वर्गातील चालू क्रमांक | दुमाला जमिनीच्या नोंदवहीतील क्र. धारणा प्रकार आणि निर्णय असल्यास | सनद क्र. | भूमापन क्र. आणि हिस्सा क्र. असल्यास | निव्वळ लागवड योग्य क्षेत्र | आकार |
|------|------------------------------------|--------------------------------|--|----------|-------------------------------------|----------------------------|------|
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ |
| | | | | | | | |

| अकृषिक वापरा खालील क्षेत्र | आकारणी | शासनाला येणे असलेली रक्कम | | | एकूण | दुमालदाराकडील शिल्लक किंवा नुकसान | शेरा |
|----------------------------|--------|---------------------------|---------|--------|------|-----------------------------------|------|
| | | जुनी सलामी | जमाबंदी | | | | |
| | | | दर | आकारणी | | | |
| ९ | १० | ११ | १२ | १३ | १४ | १५ | १६ |
| | | | | | | | |

**नमुना
(नियम २ पहा)**

दुमाला जमिनीचे नोंदणी पुस्तक

| अनु. क्रमांक | गावाचे नाव | विद्यमान अन्य संक्रामितीचे नाव | (१) अन्य संक्रमणाचा वर्ग | (२) सनदीचा | | सही करणाऱ्या अधिकाऱ्याचे व त्याच्या कार्यालयाचे नाव |
|-----------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------|----------------------------|--|
| | | | | क्रमांक | दिनांक, महिना व वर्ग | |
| (१) | (२) | (३) | (४) | (५) | (६) | (७) |
| | | | | | | |

| तपशील | | | धारणेचा कालावधी | दुमाला गावांचा किंवा | |
|----------------|--|--|---|----------------------|--|
| धारकाचे नाव | ज्या तालुक्यात मुळात नोंदविली गेलेली आहे त्या तालुक्याचे नाव क्रमांक | (३) नोंदणी पुस्तकाला जोडलेल्या सनदीच्या नमुन्याचा ते | म्हणजे, कायम स्वरूपात किंवा एकापेक्षा अधिक पिढ्यांसाठी वंशपरंपरेने किंवा फक्त हयातीपुरता चालू राहणार आहे किंवा कोणत्या कालावधीकरिता | संपूर्ण गाव | जर गावाचा फक्त एखादा भाग असेल तर भूमापन क्रमांक |
| (८) | (९) | (१०) | (११) | (१२) | (१३) |
| | | | | | |

| जमिनीचा तपशील | | | शासनाला देय असलेला जमीन महसूल | | | |
|---------------|--------------------------|---|--|-------|------|----------------------|
| क्षेत्रफळ | भूमापन मूल्य निर्धारण | (४) पूर्वीच्या जुडी किंवा सलामीची रक्कम | सनदेअन्वये देय असलेला अतिरिक्त उक्त धारा, कोणताही असल्यास, | | एकूण | दुमाला जमीन महसूल |
| | | | दर | रक्कम | | |
| (१४) | (१५) | (१६) | (१७) | (१८) | (१९) | (२०) |
| | | | | | | |

गोषवारा

| वर्ग | दुमाला प्रकार | निव्वळ लागवड योग्य क्षेत्र | अकृषिक वापरा-खालील क्षेत्र | शासनाला येणे असलेली रक्कम | दुमालदारा कडील शिल्लक | शेरा |
|------|---------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|------|
| १ | राजकीय सरंजाम | | | | | |
| २ | देवस्थान | | | | | |
| | एकूण | | | | | |

सही
तलाठी

तपासले दिनांक

सही

सही

सही

जमाबंदी लिपिक

प्रमुख लिपिक

तहसिलदार

इनामवर्ग एक, दोन, चार, पाच, सहा नष्ट झाली आहेत.

गाव नमुना चार म्हणजे संकीर्ण जमीन महसुलाची तपशीलवार नोंदवही. तर गाव नमुना पाच म्हणजे क्षेत्र आणि महसूल यांचा सर्व साधारण गोषवारा. हक्क नोंदीच्या दृष्टीने या दोन वहा महत्त्वाच्या नाहीत.

गाव नमुना सहा

फेरफार पत्रक

पण गाव नमुना सहा फेरफार हा हक्क नोंदीच्या दृष्टीने अत्यंत महत्त्वाचा आहे. कारण कोणताही हक्क प्राप्त झाला की तो आधी फेरफार गाव नमुना सहा मध्ये नोंदवला जातो. त्यानंतर हक्काची नोंद अधिकार अभिलेखात म्हणजे सातबारा उताऱ्यावर नोंदवली जाते. फेरफार उताऱ्यामध्ये नोंद न करता थेट सातबारा उताऱ्यावर दाखल होणारी नोंद पोकळीस्त बेकायदेशीर असते. तहसिलदार पोकळीस्त नोंद रद्द करू शकतात.

फेरफार पत्रक - गाव नमुना सहा आणि सातबारा उतारा यांचे नाते समजावून घ्यावे. जमिनीबाबत पूर्वी झालेल्या प्रत्येक हक्कबदलाबाबत फेरफार उतारा हा महत्त्वाचा पुरावा आहे. फेरफारामधील नोंदीचा मजकूर वाचून हक्कबदलाचे कारण समजते. फेरफाराची सत्यता तपासणे आवश्यक असते.

फेरफार पत्रक

गाव नमुना सात हक्क पत्रकात भोगवटादार सदरात किंवा इतर हक्क या सदरात ज्या नोंदी असतात त्याच्या खाली ती नोंद कोणत्या फेरफार क्रमांकाने केलेली आहे हे दर्शविणारा फेरफार नोंद क्रमांक कंसात किंवा गोलात दाखविलेला असतो. फेरफार पत्रकात ज्या फेरफारांनी हक्कबदल झालेला असतो, तो हा फेरफार नोंद क्रमांक असतो. गावी फेरफारपत्रकात कोणताही हक्कबदल केव्हा, कोणत्या पद्धतीने नोंदला जातो, या नोंदवलेल्या फेरफार नोंदीचा निर्णय करण्याची कार्यपद्धती काय आहे, याचा विचार आपण या प्रकरणात करणार आहोत.

गाव नमुना सहामध्ये जमिनीवरील हक्कांची नोंद होते, तेव्हा त्यास हक्क नोंद पत्रकही म्हणतात, 'ड' पत्रक म्हणूनही ते ओळखले जाते. गाव नमुना सहा हे एक रजिस्टर आहे. त्यामध्ये जमिनीवरील हक्कांमध्ये झालेले फेरफार अनुक्रमाने नोंदले जातात. या पत्रकास फेरफार पत्रक म्हणूनही संबोधले जाते. जसजसा हक्क बदल होईल तशी त्याची नोंद तलाठ्याने यात करायची आहे. ही नोंद त्याने तारखेप्रमाणे करायची आहे. तेव्हा हक्क पत्रकाला हक्कबदल नोंदणीची (डायरी) मानण्यात येते. हक्क पत्रक नदीप्रमाणे अखंड चालू राहते. गाव नमुना सहा खालीलप्रमाणे आहे.

गाव नमुना सहा

फेरफारांची नोंदवही (फेरफार पत्रक)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुरक्षित ठेवणे), नियम १९७१ यातील नियम १०

नाव :

तालुका :

जिल्हा :

| नोंदीचा अनु.क्र. | संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरूप | परिणाम झालेले भूमापन व उपविभाग क्रमांक | चाचणी अधिकाऱ्याची अद्याक्षरे किंवा शेरा |
|---------------------|----------------------------------|--|---|
| (१) | (२) | (३) | (४) |
| ←————— तलाठी —————→ | | | मंजूर/नामंजूर सर्कल/मंडलाधिकारी |

फेरफारामधील पहिल्या तीन स्तंभांमध्ये तलाठी नोंद लिहीतात किंवा धरतात. मंडलाधिकारी कागदपत्रे तपासून नोंद मंजूर किंवा नामंजूर केल्याचा शेरा स्तंभ चारमध्ये लिहीतात. सर्कल / मंडलाधिकारी यांनी मंजूर किंवा नामंजूर केलेली नोंद आपल्याला अमान्य असेल, तर फेरफारासंबंधीची कागदपत्रे मिळवावीत. त्यानंतर उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर दावा दाखल करावा.

फेरफार म्हणजे काय ?

जमिनीवर हक्क असतात. हे हक्क वेगवेगळ्या स्वरूपाचे असतात. एका व्यक्तीचे तसेच अनेक व्यक्तींचेही हक्क असतात. हक्क कायमचे नसतात. ते तसे असू शकत नाहीत. जमिनीवरील हक्कात विविध कारणांमुळे बदल होतो. जमिनीवरील बदलत्या हक्कांची नोंद तलाठ्याने घ्यायची असते. हक्कबदल तलाठ्याने फेरफार पत्रकात नोंदवला की, त्या नोंदीला फेरफार म्हणतात.

प्रमुख उद्दिष्ट

फेरफार पत्रक हा अतिमहत्त्वाचा नमुना आहे. त्याची खालील प्रमुख उद्दिष्टे आहेत.

- एक : जमिनीमध्ये ज्यांचे ज्यांचे म्हणून काही हक्क आहेत त्यांच्या हक्कांना संरक्षण प्राप्त करून दिले जाते.
- दोन : महसूल व दिवाणी कोर्टातील जमिनीबाबतच्या दाव्यांची संख्या कमी होते. दाखल दावे कमी खर्चात चालविता येतात, तसेच दाव्यामधील कामकाज या नमुन्यामुळे सुरळित व सुलभपणे पार पाडता येते.
- तीन : सरकारच्या दृष्टीने जमिनीवरील सारा/आकार किंवा पट्टी कोणाकडून घ्यावयाची हे निश्चित होते. धारा वसुलीस जबाबदार असलेल्या भोगवटादाराचे नाव यामुळे नक्की करता येते.

हक्कबदलाची दोन कार्ये

फेरफार पत्रकाची दोन प्रमुख कार्ये आहेत.

- एक : गावी असलेल्या सर्व जमिनीवरील सर्व लोकांचे वेगवेगळे हक्क नोंद करणे.
- दोन : एकदा सुरवातीला नोंदलेल्या हक्कांमध्ये जसा बदल होईल तसा तो नोंदवून हक्क नोंद अद्ययावत ठेवणे.

हक्कबदलाची प्रमुख कारणे

जमिनीतील भोगवट्यामध्ये इतर हक्कांत सारखे बदल होत असतात. हे हक्कबदल विविध कारणांनी होतात, पण त्याबाबतची प्रमुख कारणे खालील आहेत -

- १) भोगवटादार, किंवा कूळ मयत झाल्यावर त्याच्या वारसांची होणारी नोंद.
- २) एकत्र भाऊ किंवा हिस्सेदार विभक्त राहू लागले की, करावी लागणारी जमीनविभागणी,
- ३) जमीनविक्री, कब्जा, गहाण, बक्षीस, भाडेपट्टा वगैरे. नोंदवलेल्या दस्ताने झालेला हक्कबदल.
- ४) कूळकायदा, तुकडेबंदी-तुकडेजोड कायदा, कमाल जमीन धारणाकायदा, आदिवासींना जमीन पुन्हा परत देणारे कायदे, भूसंपादन कायदे वगैरेंमुळे होणारे जमीन हस्तांतरण.

५) तहसिलदार, उपविभागीय अधिकारी, जिल्हाधिकारी, आयुक्त, दिवाणी कोर्ट यांच्याकडील जमीन प्रकरणात किंवा दाव्यांमधून झालेल्या निर्णयाप्रमाणे करावयाच्या नोंदी.

फेरफाराबाबत उजळणी

फेरफार कोणत्या कारणाने लिहिला जातो? ते महत्त्वाचे असते.

१. एखाद्या किंवा अनेक व्यक्तींच्या अर्जावरून फेरफार लिहिला जातो. अर्जदार व्यक्तीचा अर्ज तपासून अन्य हितसंबंधांचे जाबजबाब घेऊन त्यानंतर पुरावे तपासून फेरफार लिहिला जातो.
२. रजिस्टर्ड डीड-नोंदणीकृत दस्त तलाठी यांचेसमोर दाखल करण्यात आला तर त्या दस्ताप्रमाणे फेरफार लिहिला जातो.
३. महसूली किंवा दिवाणी न्यायालयाच्या आदेश/निकालाप्रमाणे फेरफार लिहिला जातो.
४. सरकारी हुकुमाप्रमाणे फेरफार लिहिला जातो.

म्हणून फेरफाराची सत्यता तपासण्यासाठी ज्या कागदपत्रांचे आधारे फेरफार तयार करण्यात आला आहे ती कागदपत्रे तपासावीत.

१. अर्जावरून फेरफार लिहिला असेल तर, अर्ज, जाबजबाब, रोजनामा, सर्कलचा निकाल यांच्या प्रती मागून त्या तपासाव्यात.
२. नोंदणीकृत दस्ताचा क्रमांक, दिनांक व दुय्यम निबंधकाच्या कचेरीचा पत्ता मिळवावा. त्या आधारे दुय्यम निबंधक कचेरीत नोंदणीकृत दस्ताची प्रत मिळवावी. कारण फेरफार नोंदणीकृत दस्तामुळे होऊ शकतो. तसेच सूची II ची प्रत मिळवावी.
३. न्यायालयीन निकालाचा क्रमांक, दिनांक व न्यायालयाची माहिती मिळवावी. त्या आधारे महसूली न्यायालयीन निकालाची प्रत मिळवावी.
४. सरकारी हुकुमाची खरी नक्कल मिळवावी.

या कागदपत्रांचे निरीक्षण करून बेकायदेशीर फेरफाराने दाखल झालेल्या नोंदी विरुद्ध दावा करता येतो. दावा जिंकला तर जुना फेरफार रद्द होतो. नव्या आदेशाने नवी नोंद दाखल होते.

जेव्हा सातबारा उतान्यावर जमीन करणाऱ्याचे नाव या रकान्यामध्ये कॉलममध्ये ७ अ सदरात एका किंवा अनेक व्यक्तींची नावे दाखल झाल्याचे आढळते तर ज्या हुकुमाने ही नावे ७ अ सदरी दाखल झाला असेल तर त्या हुकुमाची प्रत व अन्य कागदपत्रे यांच्या प्रती संबंधित तहसीलदार यांचेकडे अर्ज करून मिळवाव्यात.

फेरफारातील नोंदी तलाठ्याला केव्हा करता येतात?

१. कुठल्याही व्यक्तीने एखाद्या जमिनीमध्ये कोणत्याही प्रकारचा हक्क संपादित केला असेल, तर त्या व्यक्तीने तलाठ्याला हक्कबदलाची लेखी वर्दी/माहिती द्यावयाची आहे. ही वर्दी हक्क संपादनाच्या तीन महिन्यात द्यावयाची आहे. ठरवून दिलेल्या मुदतीत वर्दी दिली नाही तर हक्क संपादन करणारास ५ रुपये दंड होऊ शकतो.

असे हक्क जर नोंदविलेल्या दस्तऐवजाने (उदा. खरेदीखत, बक्षीसपत्र इ.) निर्माण झाला असेल किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीने संपादित केला असल्यास अशाप्रकारे तीन महिन्यात तलाठ्याकडे माहिती दिली नाही तरी चालते. असा हक्क वारसानेसुद्धा येऊ शकतो.

वारसानेही दोन प्रकारे जमिनीत हक्क प्राप्त होतो. इच्छापत्राद्वारे (वीलपत्र) किंवा मृत्युपत्राने मिळणारा वारसाहक्क आणि वडिलोपार्जित जमिनीत मिळणारा वारसाहक्क, अशा हक्कांबाबत तलाठ्याकडे माहिती दिल्यानंतर तलाठ्याने त्याबाबत फेरफार रजिस्टरमध्ये रीतसर नोंद करावयास हवी आणि अशी माहिती मिळाल्याची रीतसर पोचही द्यायला हवी. कधी कुटुंबाबाहेरील व्यक्तीच्या नावे इच्छापत्राद्वारे स्वकष्टार्जित जमिनीचे हस्तांतरण केले जाते.

अशा झालेल्या फेरफाराच्या नोंदीस संबंधित व्यक्तीला हरकत घेता येते. अशा हरकतीचेही एक रजिस्टर असते. अशा हरकतीची महसूल अधिकाऱ्यांकडून रीतसर चौकशी केली जाते व मगच फेरफाराची नोंद पक्की केली जाते व तिला अनुक्रमांक दिले जातात.

२. जमीन विक्री, भाडेपट्टा, कब्जा, गहाण वगैरेमधील जमिनीची किंमत शंभर रुपये किंवा त्यापेक्षा जास्त असेल तर असे जमीन हस्तांतरण भारतीय नोंदणी अधिनियमाप्रमाणे (रजिस्टर) नोंदवावे लागते. तालुक्याचे ठिकाणी असलेल्या उपनोंदणी (सब-रजिस्ट्रार) अधिकाऱ्यांकडे हे व्यवहार नोंदवायचे आहेत. जमीन व्यवहार नोंदविल्यानंतर उपनोंदणी अधिकाऱ्यांनी (उपनिबंधकांनी) नमुना १६ मध्ये विक्रीचा किंवा अन्य हस्तांतरणाचा तपशील तहसिलादारांमार्फत तलाठ्याला कळवायचा आहे. नमुना १६ मिळाल्यावर त्यामध्ये दर्शविलेल्या/नोंदलेल्या व्यवहाराबाबत तलाठ्यांनी फेरफार करावयाचा असतो. रुपये शंभर किंवा त्यापेक्षा जास्त किंमतीचा जमिनीचा व्यवहार नोंदला नाही तर तो अवैध ठरतो. असा व्यवहार हक्क पत्रकात नोंदता येतो, पण तो मंजूर होत नाही.

३. तहसिलदार, उपविभागीय अधिकारी, जिल्हाधिकारी, दिवाणी कोर्ट यांच्यापुढे चाललेल्या जमीन प्रकरणांमध्ये/ दाव्यांमध्ये दिलेल्या निर्णयाची माहिती संबंधित अधिकाऱ्यांनी/कोर्टांनी तलाठ्याला कळवायची असते. अशी माहिती/ हुकूम हाती आल्यावर तलाठी फेरफार नोंदवितात. कोर्टाचे हुकूम तहसिलदारांमार्फत तलाठ्याकडे पाठवायचे आहेत. वर्दी किंवा नमुना १६ किंवा हुकूम या तीन प्रकारेच तलाठ्याला हक्क-बदलाची नोंद घेता येते. तलाठ्याला स्वतः होऊन कोणताही फेरफार करता येत नाही.

फेरफार कसा करायचा?

वर्दी, नमुना १६ किंवा हुकूम मिळाल्यावर तलाठ्यांनी गाव नमुना ६ (फेरफारपत्रक) मध्ये फेरफार नोंदवायचा आहे. ही नोंद मोजक्या शब्दात करायची असते. खाडाखोड करायची नसते. व्यवहार केव्हा झाला? व्यवहाराचे स्वरूप काय आहे? तो कोणाकोणात झाला? जमिनीची किंमत किती दिली गेली? कोणत्या जमिनीबाबत व्यवहार झाला? ही सर्व माहिती

थोडक्या शब्दात नमूद करायची असते. प्रत्येक फेरफार जसा येईल, तसा नोंदवायचा असतो. अनुक्रमांक देऊन तो नोंदवायचा आहे. फेरफार नोंदवल्यावर त्याबद्दल ठरवून दिलेल्या नमुन्यात नोटीस सात बारा उताऱ्यावरील कब्जेदार सदरातील व इतर हक्क सदरात नोंद असलेल्या सर्व हितसंबंधियांस तलाठ्यांनी बजावयाची असते. तसेच ही नोटीस तलाठी कार्यालयात व संबंधित गावातील प्रमुख ठिकाणी प्रसिद्ध करायची असते. विशेषतः ग्रामपंचायत कार्यालय, चावडी, शाळा ही ती प्रमुख ठिकाणे असतील.

नोटीशीची मुदत १५ दिवस असते. या मुदतीत म्हणजे १५ दिवसात, फेरफार मान्य नसेल तर हितसंबंधियांना हरकत घेता येते. आपली हरकत लेखी द्यावी. तलाठ्यांनी हरकत लेखी नोंदवावी. हरकतीची कारणे थोडक्यात नमूद करतील.

फेरफारास कोणीही हरकती घेतली नाही तर तहसिलदार, अव्वल कारकून, किंवा मंडल निरीक्षक (सर्कल) जेव्हा गावी येतील, तेव्हा त्यांनी हे फेरफार तपासून त्याच्या कायदेशीरपणाबाबत व अचूकतेबाबत खात्री करायची असते. त्यानंतरच या फेरफारात निर्णय घ्यायचा असतो - म्हणजे फेरफार मंजूर करायचा असतो किंवा नामंजूर करायचा असतो.

हरकत आली तर -

नोटीस मुदतीत म्हणजे नोटीस बजावणीनंतरच्या १५ दिवसांत हरकत आली, हरकत असल्याचे लेखी किंवा तोंडी कळविण्यात आले तर तलाठ्याने ती हरकत गाव नमुना ६ अ (हरकत नोंदवही) मध्ये नोंदवायची आहे. हरकत नोंदवहीतील या नोंदीची नकल तयार करून तलाठ्याने तहसिलदाराकडे पाठवायची असते. तहसिलदारांनी स्वतः किंवा दुसऱ्या सक्षम अधिकाऱ्यांनी या प्रकरणी चौकशी करून निर्णय घ्यायचा आहे. चौकशीसाठी गावी कधी येणार, हे या अधिकाऱ्यांनी तलाठ्याला आगाऊ कळवायचे आहे. तलाठ्यांनी सर्व संबंधितांना चौकशीचे वेळी हजर राहण्याबद्दल कळवायचे असते.

ठरलेल्या दिवशी सर्व संबंधितांची कागदपत्रे पाहून, त्यांचे म्हणणे ऐकून घ्यायचे असते. जमिनीविषयक कायद्यांच्या विविध तरतुदी विचारात घेऊन, सर्व दस्तऐवज तपासून निर्णय करायचा असतो, संक्षिप्त चौकशी पद्धतीचा अवलंब त्यांनी करायचा आहे. दिलेला निर्णय/तंटा रजिस्टरमध्ये नोंदवायचा आहे. तो जाहीर करायचा असतो. एवढेच नव्हे तर संबंधितांना लेखी कळवायचा असतो. निर्णय दिल्यावर गाव नमुना सहा व नमुना सात-बारा अंमल घ्यायचा असतो.

फेरफार मान्य नसेल तर अपील करणे

कोणत्याही फेरफारामधील किंवा हरकतीमध्ये दिलेला निर्णय मान्य नसेल तर निर्णय कळला त्या तारखेपासून ६० दिवसात अपील अर्ज करायचा असतो. हे अपील उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडे करायचे आहे. ज्या फेरफार निर्णयाविरुद्ध दाद मागायची आहे त्या फेरफाराची किंवा हरकतीमधील निर्णयाची सहीशिकव्यांची नकल अपील अर्जासोबत पाठवावी लागते.

फेरफार विरोधी फक्त तक्रार-अर्ज नव्हे तर अपील अर्ज (दावा) दाखल करावा लागतो, हे लक्षात घेतले पाहिजे.

फेरफारामध्ये होणारा निर्णय हा न्यायालयीन निर्णय आहे. चौकशी करून सर्व हितसंबंधियांस त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी देऊन कागदपत्र तपासून, कायद्याच्या तरतुदींचा विचार करून अधिकाऱ्यांनी निर्णय करावा, अशी अपेक्षा आहे.

पण प्रत्यक्षात महसूल खात्याचे कर्मचारी याबाबत पुरेसे गांभीर्य दाखवीत नाहीत. सामान्य शेतकऱ्यांना फेरफाराविरुद्ध अपील अर्ज दाखल करायचा असतो. हे अद्याप माहिती नाही. अयोग्य फेरफाराविरुद्ध अपील अर्ज (दावा) करताना

संबंधित फेरफारासंबंधी अर्ज, जाबजबाब, रोजनामा, प्रोसिडिंग व निकाल यांच्या प्रति मे. तहसिलदार यांच्याकडे अर्ज करून मिळविणे आवश्यक असते.

फेरफारात दाखवायच्या तारखा

कोणत्याही फेरफाराची निर्दोषिता तपासून पाहण्यासाठी त्यात दाखवायच्या तारखा उपयुक्त ठरतात. फेरफारात आठ बाबी नमूद केल्या पाहिजेत. याविषयीची माहिती खालीलप्रमाणे :

१. फेरफार केल्याची तारीख
२. वर्दी, नमुना १६ किंवा हुकूम मिळाल्याची तारीख
३. व्यवहाराची किंवा हुकूमाची तारीख
४. खाते क्रमांक
५. गावातील प्रमुख ठिकाणी नोटीस प्रसिद्ध केल्याची तारीख
६. संबंधितास नोटीस दिल्याची तारीख
७. नोंद प्रमाणित करावयाच्या दिनांकाची सूचना दिली तो दिनांक
८. नोंद प्रमाणित केल्याचा दिनांक

फेरफाराची सात बारामध्ये करावयाची नोंद फेरफार केल्याबरोबर, प्रथम लिहिल्याबरोबर त्याची नोंद संबंधित जमिनीच्या सात बारामध्ये पेन्सिलीने केलेली सात बारातील नोंद शाईने करायची असते. याचा अर्थ फेरफार नोंद केल्यावर ती मंजूर होईपर्यंतच्या कालावधीत सात बारामधील नोंद पेन्सिलीची राहते.

फेरफार नामंजूर झाल्यास पेन्सिलीची नोंद रबराने खोडून न टाकता त्या नोंदीवर शाईने एक आडवी रेष तलाठ्याने मारायची असते. म्हणजेच नंतर केव्हाही नामंजूर केलेली नोंद काय होती हे वाचता आले पाहिजे. फेरफार हा महत्त्वाचा दस्तऐवज आहे. ज्या शेतकऱ्यांच्या मालकी हक्कावर, कुळहक्कावर फेरफाराने अन्याय झाला असेल, त्यांनी उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडे वरील सर्व सूचना लक्षात घेऊन अपील अर्ज/दावा करावा.

गाव नमुना ६ - अ

विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही

| अनु.क्र. | फेरफार नोंद वहीतील अनुक्रमांक किंवा अधिकार अभिलेखाची कच्ची प्रत | भूमापन क्रमांक आणि उपविभाग क्रमांक | हरकत मिळाल्याचा दिनांक-विवादाचा | विवाद करणाऱ्या पक्षकारांच्या नावासह तपशील | विवाद करणाऱ्या अधिकाऱ्याचा पक्षकाराच्या नावासह निर्णय विवादाचा तपशील |
|----------|---|------------------------------------|---------------------------------|---|--|
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ |
| | | | | | |

विवादास्पद प्रकरणांच्या नोंदवहीमध्ये तलाठ्याने हरकत नोंदल्यानंतर त्या नोंदीची नक्कल तयार करून तलाठ्याने तहसिलदाराकडे पाठवायची आहे. तहसिलदारांनी स्वतः या प्रकरणी चौकशी करायची आहे किंवा अन्य सक्षम अधिकाऱ्यांकडे हे प्रकरण चौकशी करून निर्णय देण्यासाठी सुपूर्त करायचे आहे. प्रकरणात गावी चौकशीला केव्हा येणार हे तहसिलदारांनी/ अधिकाऱ्यांनी तलाठ्याला आगाऊ कळवायचे आहे. सर्व संबंधितांना नेमल्या तारखेस हजर राहण्याबद्दल तलाठ्याने कळवायचे आहे.

ठरलेल्या दिवशी सर्व संबंधितांची कागदपत्रे पाहून, त्यांचे म्हणणे ऐकून घेऊन संबंधित जमीनविषयक विविध कायद्यांच्या तरतुदी विचारात घेऊन, कागदपत्रे तपासून तहसिलदारांनी/सक्षम अधिकाऱ्यांनी निर्णय करायचा आहे. हा निर्णय गावी ठेवलेल्या विवादास्पद प्रकरणांच्या नोंदवहीमध्ये म्हणजे गाव नमुना सहा अ मध्ये लिहायचा आहे. यामध्ये संक्षिप्त चौकशी पद्धतीचा अवलंबन करायचा आहे. निर्णय जागीच जाहीर करायचा आहे. शिवाय संबंधितांना हा निर्णय लेखीही कळवायचा आहे. त्यानंतर गाव नमुना सहा आणि गाव नमुना सात बारामध्ये या निर्णयाला अंमल द्यायचा आहे. फेरफार नोंदीमध्ये निर्णय करण्यास विलंब लागतो. ती दीर्घकाळ प्रलंबित राहतात, तेव्हा शासनाने असे आदेश दिले आहेत की, न्यायालयीन प्रकरणे वगळता बाकी फेरफारांची प्रकरणे तीन महिन्यांच्या आत व विवादित फेरफाराची प्रकरणे सहा महिन्यांच्या आत निकालात काढण्यात येतील, अशी दक्षता घ्यावी आणि ही कालमर्यादा काटेकोरपणे पाळावी. महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्र. आर.डी.एस. १०८९/८० प्र.क्र. ८५/ल-६ दिनांक १२ एप्रिल १९८९.)

गाव नमुना सहा - ब

विलंब शुल्क (महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५२ खालील दंड)

प्रकरणांची नोंदवही

गाव :

तालुका :

जिल्हा :

| गाव नमुना मधील नोंद | अधिकार संपादन करणाऱ्यांचे किंवा दस्तऐवज धारण करणाऱ्याचे नाव | बसवावयाच्या दंडासंबंधी तहसिलदारांचा आदेश | पावती क्रमांक व दिनांक |
|---------------------|---|--|------------------------|
| (१) | (२) | (३) | (४) |
| | | | |

अधिकार धारण करणाऱ्या व्यक्तीने ३ महिन्यात तलाठी यांना माहिती दिली नाही तरतलाठी ५ रु. दंड करू शकतो. पण हक्क नोंदीसाठी गाव नमुना सहा-ब महत्त्वाचा नाही.

गाव नमुना सहा - क

वारसा प्रकरणांची नोंदवही

गाव :

तालुका :

जिल्हा :

| अ. क्र. | मृत भोगवट दाराचे किंवा इतर अधिकार धारकाचे नाव | मृत्यूचा दिनांक किंवा अदमासे दिनांक | गाव नमुना आठअ मधील जुने खाते क्र. | कायदेशीर वारसांची नावे | स्तंभ(५) मधील वारसांपैकी प्रत्यक्ष कब्जा असलेल्या वारसांची नावे | भोगवटदार म्हणून आणि/किंवा इतर अधिकारांच्या स्तंभा-मध्ये कोणाची नोंद करावी यासंबंधीचा तहसिलदारांचा आदेश | निर्णय समाविष्ट असलेली गाव नमुना सहा मधील नोंद |
|---------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---|--|--|
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ |
| | | | | | | | |

मृत व्यक्तीच्या वारसांची नोंद चौकशी करून प्रथम गाव नमुना सहा क मध्ये लिहिली जाते. यास वारस ठराव म्हणतात. वारस ठरावास या नोंदवहीमध्ये क्रमांक दिला जातो. या वारस ठराव क्रमांकाचा उल्लेख करून गाव नमुना सहा फेरफारामध्ये नोंद दाखल होते. त्यानंतर वारसांची नावे सातबारा उताऱ्यावर दाखल होतात.

गाव नमुना सहा - क

वारसा प्रकरणांची नोंदवही

गाव : हमदाबाज, तालुका : सातारा, जिल्हा : सातारा

| अ. क्र. | मृत भोगवटदाराचे किंवा इतर अधिकार धारकांचे नाव दिनांक | मृत्यूचा दिनांक किंवा अदमासे | गाव नमुना आठ-अ मधील जुने खाते क्र. | कायदेशीर वारसांची नावे | स्तंभ (५) मधील वारसापैकी प्रत्यक्ष कब्जा असलेल्या वारसांची नावे | भोगवटादार म्हणून आणि किंवा इतर अधिकाराच्या स्तंभामध्ये कोणाची नोंद करावी यासंबंधीचा तहसीलदाराचा आदेश | निर्णय समाविष्ट असलेली गाव नमुना सहा मधील नोंद |
|---------|--|------------------------------|------------------------------------|---|---|--|--|
| (१) | (२) | (३) | (४) | (५) | (६) | (७) | (८) |
| १. | श्री.अण्णा गोविंद ढाणे | ७.४.१९६९ | १८ | <ul style="list-style-type: none"> मुलगे वय (१) साहेबराव ३४ (२) लक्ष्मण २५ (३) शंकर १७ (४) दिनकर १० मुली वय (१) शांताबाई श्रीरंग यादव ३० (२) काशीबाई किसन कदम २३ (३) काशीबाई भिकू कदम २१ (४) यशोदा १२ वय (१) द्वारका (विधवा) ५५ | साहेबराव अण्णा ढाणे (एकत्रित कुटुंबाचा कर्ता) | | क्र. १६७ |
| | | | | | | | |

महाराष्ट्रात मृत व्यक्तीच्या थोरल्या मुलाचे नाव सातबारा उताऱ्यावर एकत्र कुटुंब प्रमुख/एकत्र कुटुंब मॅनेजर/एकप्र म्हणून दाखल केले जाते. मोठ्या भावाचे/थोरल्या मुलाचे नाव सातबारा उताऱ्यावर दाखल करताना गाव नमुना सहा - क मध्ये वारस ठरावात मृत व्यक्तीच्या सर्व वारसांची नावे दाखल केली जातात, लिहीली जातात. तसेच गाव नमुना सहा फेरफारामध्ये नोंद करताना एकप्र/एकुम सह-अन्य वारसांची नावे दाखल होतात, लिहीली जातात. पण सातबारा उताऱ्यावर एकप्र/एकुम म्हणून थोरल्या मुलाचे/मोठ्या भावाचे नाव दाखले होते. कालांतराने एकुम/एकुप्र मयत झाला तर फक्त एकप्र वारसांची नावे पुन्हा वारसठराव गावनमुना सहा-क मध्ये लिहीली जाऊन फेरफार गाव नमुना सहा मध्ये नंतर सातबारा उताऱ्यावर दाखल होतात. पण एकुम/एकुप्रच्या अन्य भाऊ बहीण यांची नावे अधिकार अभिलेखात दाखल करण्याचे काम वर्षानुवर्षे राहून जाते. महाराष्ट्रातील शेत जमिनीच्या खऱ्या वारसांना हक्क मिळवण्यासाठी आर्थिक खर्च व मनस्ताप सोसावा लागतो.

गाव नमुना सहा - ड

नवीन उप विभाग (पोट हिस्से) नोंदवही

गाव : हमदाबाज, तालुका : सातारा, जिल्हा : सातारा

| गाव नमुना सहा मधील फेरफार नोंद क्रमांक | भूमापन क्रमांक किंवा उप विभाग क्रमांक | नकाशामध्ये आवश्यक असलेल्या बदलाचे स्वरूप आणि दिनांक | मोजणी करणाराचे नाव आणि दिनांक |
|--|---------------------------------------|--|--|
| (१) | (२) | (३) | (४) |
| १६१ | २३ | १ २ ३ २३ हि.क्र. १ रामा गोविंद काळे हि.क्र. २ लक्ष्मण गोविंद काळे हि.क्र. ३ शांताबाई गोविंद काळे | हिश्याची मोजणी तारीख २५.१२.१९७१ रोजी. पी.एच. देशपांडे, पी.एच.एस. मेझरर यांनी केली. |
| १६८ | १८/२ | अ १८/२ ब १८/२ हि.क्र. १८/२-अ सिताराम राजाराम शिंदे हि.क्र. १८/२-ब तुकाराम राजाराम शिंदे | हिश्याची मोजणी तारीख २०.११.१९७२ रोजी एम.जी. चौधरी यांनी केली. सही : एम.जी. चौधरी, २०.११.१९७२ |
| १९१ | १०१ | १ १०१ २ हि.क्र.१. दगडू धोंडू पवार हि.क्र.२. बाळकू धोंडू पवार | अद्याप मोजणी करून पोट हिस्से झाले नाहीत. |

(सूचना : वरील नोंदी नमुन्यादाखल आहेत.)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ८५ अन्वये परस्पर संमतीने मे. तहसिलदार यांचेकडे अर्ज करून शेतजमिनीचे सरस नीरस वाटप करता येते. जमिनीचे वारस वा हिस्सेदारांना जमिनीचे वाटप विभाजन करण्यासाठी मोजणी खाते, मोजणी खात्याचा भूकरमापक आणि अन्य कर्मचाऱ्यांची मदत घेतली जाते. संबंधित जमिनीचा गटबुकातील नकाशा, सातबारा उताऱ्यावर दाखवलेले पोटखराब क्षेत्र याचा विचार करून मोजणीखाते वाटप तक्ता तयार करते. उपअधीक्षक तालुका भूमि अभिलेख यांच्या मार्फत जमिनीचा वाटप तक्ता तयार होतो. तहसिलदार म.ज.म.अ.१९६६ चे कलम ८५ अन्वये वाटप विभाजनाचा निर्णय जाहीर करतात. तलाठी या निर्णयाप्रमाणे गावनमुना सहा ड मध्ये नवीन उप विभाग (पोट हिस्से) नोंदवही या निर्णयाप्रमाणे नोंदी करतात. या नोंदीचा परीणाम गाव नमुना सहा फेरफार पत्रकात दिला जातो. शेतजमिनीचे वाटप विभाजन तुकडेबंदी तुकडे जोड अधिनियम १९४७ मधील मार्गदर्शनाप्रमाणे केले जाते. प्रत्येक तालुक्यासाठी वाटप विभाजनासाठी निश्चित केलेले प्रमाणित क्षेत्र वेगवेगळे आहे.

गटबुकातील नकाशामध्ये वरील वाटप विभाजन कसे दिसेल त्याचे उदाहरण खाली दिले आहे.

| | | | | |
|------|------|------|--------|--------|
| २३/१ | २३/२ | २३/३ | १८/२ अ | १८/२ ब |
|------|------|------|--------|--------|

गाव :

तालुका :

जि.

| गा.नं. क्र. ७, ७ अ व १२ | | | | शिवका |
|----------------------------------|------------|--------------|-------------|-------|
| गाव | | | ता. | जि. |
| भूमापन क्रमांक सर्वे नं. गट क्र. | हि.क्र. | धारणा प्रकार | गा.नं.क्र.७ | |
| | | | मालकाचे नाव | |
| भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक गाव | | | कुळाचे नाव | |
| लागवडी योग्य क्षेत्र | एकर हेक्टर | गुंठे आर | इतर अधिकार | |
| जिरायत ... | | | | |
| बागाईत ... | | | | |
| भात शेती ... | | | | |
| एकूण ... | | | | |
| पो.ख. वर्ग (अ) ... | | | | |
| वर्ग (ब) ... | | | | |
| एकूण ... | | | | |
| | रु. | पैसे | | |
| आकार ... | | | | |
| जुडी अथवा ... | | | | |
| विशेष आकार ... | | | | |
| पाण्याबाबत ... | | | | |
| एकूण ... | | | | |

| गा.नं.क्र. ७ अ | | | | गा.नं.क्र. १२ | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------------|-----|-------|----------------------------|---------|------------|---------------------------------------|----------|------------|------------------------|----------|------------|--|---------|----------------------|------|
| वर्ष | जमीन कसणाराचे नाव | रीत | हंगाम | पीकाखालील क्षेत्र | | | | | | | | | पडित व पीकास निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील | | पाणी पुरवठ्याचे साधन | शेरा |
| | | | | मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र | | | मिश्र पीकातील प्रत्येक पीकाचे क्षेत्र | | | अमिश्र पीकांचे क्षेत्र | | | प्रकार | क्षेत्र | | |
| | | | | मिश्र पीकांचे संकेतांक | जलसिंचन | अजल सिंचित | पिकाचे नाव | जल सिंचन | अजल सिंचित | पिकाचे नाव | जल सिंचन | अजल सिंचित | | | | |
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ | ९ | १० | ११ | १२ | १३ | १४ | १५ | १६ | १७ |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

मूळ प्रतीचा अस्सल उतारा दिला

तारीख

गावकामगार तलाठी सही

‘सात बारा’चा उतारा व त्याचे महत्त्व

‘सात बारा’चा उतारा आपणा सर्वांनाच माहीत आहे, पण तो कसा पाहावा, त्यात काय काय असते व त्याला किती महत्त्व द्यावे याबद्दलची माहिती मात्र आपल्याला नसते. या पुस्तिकेत याविषयाची माहिती करून दिली आहे. सुरुवातीला हा उतारा कसा तयार झाला, हे आपण पाहू.

इतिहास

भारतावर इंग्रजांचे राज्य असताना इंग्लंडमध्ये अस्तित्वात असलेली महसूल पद्धती इंग्रजांनी थोडाफार बदल करून भारतात सुरू केली. महाराष्ट्रात जमीनदारी पद्धत राबवणे सर्वदूर शक्य होणार नाही, हे लक्षात घेऊन शक्य तेथे रयतवारी पद्धतीच चालू ठेवली. त्यासाठी इंग्रजांनी भारतातील व महाराष्ट्रातील बहुतेक जमिनींचा जमाबंदी केली. जमीन मोजणे, जमिनीचे नकाशे तयार करणे, जमिनीच्या हद्द निशाण्या बसवणे, जमिनीच्या मगदुराप्रमाणे जमिनीची सुपीकता लक्षात घेऊन जमिनीचा कर/धारा निश्चित करणे यास जमाबंदी म्हणतात. दर ३० वर्षांनी जमाबंदी करण्याची कायदेशीर तरतूद केली.

जमाबंदीच्या वेळी जमिनीचे मूळ कागद प्रत्येक गावासाठी तयार करण्यात येतात. या कागदाच्या प्रती मोजणी खात्याकडून जिल्हाधिकार्यांमार्फत प्रत्येक तलाठ्याकडे पाठवल्या जातात. मोजणी खात्याचा जिल्हा पातळीवरील अधिकारी ‘जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख’ आहे त्यांचेकडे जमाबंदी केलेल्या जमिनीचे मूळ कागद असतात. सात बारा उतारा ज्या मूळ कागदांचा आधार घेऊन तयार केला जातो, ते मूळ कागद म्हणजे -

१. शेतवार पत्रक (सूडपत्रक, कडई पत्रक) २. गावनकाशा ३. गट बूक. या कागदपत्रांवरून सात बाराचा उतारा तयार झालेला आहे.

१८९७ मध्ये तेव्हाच्या ब्रिटिश सरकारने दुष्काळ आयोग (फॅमिन कमिशन) नेमला होता. त्या काळी शेतजमिनी या आकाराने मोठ्या होत्या. त्यामुळे अशा मोठ्या शेतजमिनीचे तुकडे पडू नयेत, अशी अपेक्षा होती. परंतु हिंदू, मुस्लिम व सर्व धर्मांच्या व्यक्तिगत कायदांप्रमाणे वारसाहक्क निर्माण होऊन मोठ्या शेतजमिनीचे तुकडे पडू लागले. शेतजमिनीची वाटणी (पार्टिशन), प्रत्येक व्यक्तीची आणेवारी, याबाबत तंटे वाढू लागले आणि जमिनीच्या हक्कांमधील फेरफाराची प्रकरणे वाढू लागली. याबाबत १९०३ मध्ये पहिला कायदा केला गेला. त्यामध्ये बदल केले गेले, नवीन कायदे केले. शेवटी महाराष्ट्र शासनाने सध्याचा महाराष्ट्र जमीन महसूल कायदा १९६६ संमत केला. त्या आधीच्या मुंबई जमीन महसूल संहिता १८७९ हा कायदा १९६५ पर्यंत मुंबई राज्यात अस्तित्वात होता.

याच कायद्यांतर्गत सध्या शेतजमिनीच्या हक्कांबाबत विविध नोंदी ठेवल्या जातात. यासाठी वेगवेगळी नोंदणी पुस्तके

(रजिस्टर) ठेवलेली आहेत. त्यात प्रामुख्याने शेतजमिनीचे हक्क व पिकांचे रजिस्टर, कुळांबाबतचे रजिस्टर व मालकी हक्कांबाबतचे रजिस्टर इत्यादींचा समावेश होतो. याच बरोबरीने २१ वेगवेगळ्या प्रकारचे गावचे नमुने (व्हिलेज फॉर्म) ठेवलेले असतात. यापैकीच गावचा नमुना ७, ७ अ, आणि १२ चा मिळून सात बाराचा उतारा बनतो.

७/१२ चा उतारा म्हणजे काय?

सात बाराच्या उताऱ्याचा इतिहास पाहिल्यानंतर आता प्रत्यक्ष या उताऱ्यात नेमके काय काय लिहिलेले असते, याची माहिती घेऊ.

सात बाराचा उतारा म्हणजे जमिनीचा आरसा असे म्हणतात. कारण सात बाराचा उतारा वाचून प्रत्यक्ष जमिनीवर न जाता, जमिनीबाबतचा सर्व तपशील आपणास कळू शकतो. सात बाराच्या उताऱ्यावरून आपणास जमिनीचा भूमापन क्रमांक, गावाचे नाव, जमिनीचे क्षेत्रफळ, त्या जमिनीचा भूतकाळ व वर्तमानकाळातील मालकी याविषयची माहिती मिळू शकते. प्रत्येक गावचा तलाठी गावातील सर्व जमिनीच्या संदर्भात वेगवेगळ्या नोंदणी वह्या ठेवत असतो. या नोंदणी वह्यांना (रजिस्टर) वेगवेगळे अनुक्रमांक दिलेले आहेत. यालाच 'गाव नमुना' असे म्हणतात.

असा गावचा नमुना नंबर ७ आणि गावचा नमुना नंबर १२ हे एकत्र करून त्यातील माहिती सात बाराच्या रूपात दिली जाते. सबब सात बाराचा उतारा म्हणजे गाव नमुना नंबर ७ व १२ यामधील उतारा (एक्स्ट्रॅक्ट) असतो. म्हणून त्याला ७/१२ चा उतारा म्हणतात. याचबरोबरीने सात बारा उताऱ्यात गावचा नमुना नंबर ७ अ मधील माहितीही समाविष्ट असते.

कोणत्याही जमिनीच्या मालकी हक्कांचा इतिहास तपासून पाहायचा असेल तर आजच्या दिनांकापासून सात बाराचा उतारा व फेरफार उताऱ्यापासून सुरुवात करावी. ही तपासणी करित मागे जावे. या तपासणीची अखेर शेतवार पत्रक म्हणजे सूडपत्रक वा कडई पत्रकापर्यंत मालकी हक्काचा शोध घेऊनच संपते. हा महसुली दस्तेवजाचा शोध घेणे होय.

७/१२ म्हणजे हक्क नोंद व पीक पाहणी पत्रक

जमीन आणि महसुलाच्या व्यवस्थापनासाठी प्रत्येक तलाठ्याला जे वेगवेगळे 'गावनमुने' ठेवावे लागतात, त्यापैकीच ७/१२ उतारा हे दोन गाव नमुने आहेत. ७ व १२ हे दोन मुख्य भाग (नमुने) एकाच कागदावर असतात म्हणून त्याला 'सात बारा' म्हणतात. गाव नमुना सात (७) हे 'हक्क (अधिकार) पत्रक' आहे, तर गाव नमुना बारा (१२) हे 'पीक पाहणी पत्रक' आहे. याच उताऱ्यामध्ये '७ अ' नमुन्याचा सुद्धा समावेश असतो. हा नमुना कुळवहिवाटीची माहिती देतो.

प्रत्येक जमीनमालकास किंवा भूधारकास स्वतःकडे असलेली जमीन किती आणि कोणती हे दाखविणारा सात बारा हा एक कागद आहे. जमिनीची मालकी, कब्जा वहिवाट, वा अन्य अधिकार हा उतारा दाखवितो. या उताऱ्याप्रमाणे जमिनीवरील भोगवट्यास पोलीस व महसूल खात्याकडून संरक्षण मिळते. नेहमी उपयोगी पडणारा हा उतारा असल्याने प्रत्येक जमीनमालकासाठी अत्यंत महत्त्वाचा असतो.

आता सात बारा उताऱ्यातील दोन्ही भागांची (नमुन्यांची) सविस्तर माहिती आपण घेऊ -

१) गाव नमुना सात (हक्क अधिकार पत्रक)

या भागामध्ये (नमुन्यामध्ये) गावाचे व तालुक्याचे नाव पत्रकाच्या वर दिलेले असते.

अ) उताऱ्याच्या डाव्या बाजूस जमिनीची भूमापन/सर्व्हे/गट नंबर व हिस्सानंबर दाखविलेला असतो. सरकारने प्रत्येक गावातील जमिनींना अथवा जमिनीच्या गटाला एक नंबर दिलेला आहे, त्यालाच भूमापन क्रमांक किंवा सर्व्हे नंबर किंवा गट नंबर म्हणतात. तसेच त्या भूमापन क्रमांकातील सदरील जमिनीचा हिस्सा कितवा आहे, हे हिस्सा नंबरमध्ये दाखविलेले असते. त्याच जवळच जमीन ज्या ज्या प्रकारांनी धारण केलेली असते, तो धारणाप्रकार किंवा भू धारण पद्धती दाखविलेली असते. सदरची जमीन संबंधित व्यक्तीकडे कशी आली, त्यालाच धारणाप्रकार किंवा भू धारण पद्धती असे म्हणतात.

क) खालसा - किंवा यालाच 'भोगवटादार वर्ग १' असेही म्हणतात. याचा अर्थ ही जमीन पूर्वापार वंशपरंपरेने चालत आलेली, 'मालकी' हक्क असलेली स्वतःची जमीन आहे.

ख) भोगवटादार वर्ग २ - सरकारने भूमिहीनांना किंवा अल्प भू धारकांना कसण्यासाठी दिलेल्या जमिनी या प्रकारात मोडतात. जिल्हाधिकाऱ्यांनी परवानगी दिली तरच अशा जमिनींचे हस्तांतरण, विक्री, भाडेपट्टा, गहाण, दान या पद्धतीने करता येते. याआधी आपण शिकलेल्या गाव नमुना एक-क मध्ये वर्ग-२ मध्ये सामाविष्ट केलेल्या जमिनीची यादी मिळते.

ग) सरकारने भाडेपट्ट्याने वा विशिष्ट शर्ती अटींवर विशिष्ट कामांसाठी, विशिष्ट मुदतीसाठी दिलेली भू धारण पद्धती ३ मध्ये मोडते. ज्या शर्ती अटींवर जमीन दिली असेल त्या शर्ती अटींचा भंग झाल्यास शासन अशा जमिनी काढून घेते. या 'इनाम किंवा वतन' वर्गातल्या जमिनी असतात. त्याला 'दुमाला' असेही म्हणतात. दुमाला किंवा इनाम जमिनींचे पश्चिम महाराष्ट्रात तीन वर्ग (वर्ग १ - सरंजाम इनाम, वर्ग ३ देवस्थान इनाम आणि वर्ग ७ - संकीर्ण) आहेत. विदर्भ व मराठवाड्यात दुमाला जमिनींचा वर्ग ७ (संकीर्ण) हा एकच वर्ग अस्तित्वात आहे. **संकीर्ण म्हणजे महसूल माफीच्या जमिनी.** अशा जमिनी शाळा महाविद्यालये, हॉस्पिटल किंवा काही धार्मिक वा दानधर्म करणाऱ्या संस्थांना दिलेल्या असतात. मात्र दिलेल्या कारणाकरता जमिनीचा वापर झाला नाही तर ती जमीन सरकार परत घेते. देवस्थान इनाम वर्ग ३ च्या जमिनी वहिवाटदाराव्यतिरिक्त इतर कोणाच्या नावे होत नाहीत. थोडक्यात "या जमिनी हस्तांतरणीय नाहीत."

"**भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक नाव**" या रकान्यात शेतकऱ्याने आपल्या जमिनीला नाव दिलेले असल्यास (उदा. आंब्याचे वावर/खाचर) त्याचा उल्लेख असतो. जमिनीचा भूमापन क्रमांक लक्षात राहिला नाही तर जमीन मालकाने दिलेले स्थानिक नाव तलाठी व शेतकरी दोघांच्या दृष्टीने सोयीचे ठरते.

त्याखालील कलमात जमिनीचे 'लागवडीचे योग्य क्षेत्र' एकर/हेक्टर व गुंठे/आरमध्ये दाखविलेले असते. यात जिरायत, बागायत व भातशेतीचे क्षेत्र किती याची एकूण नोंद असते. त्याखाली 'पोटखराबा' (लागवडीस पूर्णतः अयोग्य अशी जमीन) क्षेत्र दाखविलेले असते. यातही दोन प्रकार आहेत. 'वर्ग अ' मध्ये शेतातील बांध, नाले, खंदक, खाणी इत्यादींची नोंद येते, तर 'वर्ग ब' मध्ये रस्ते, कालवे, तलाव इत्यादी काही विशिष्ट कामांसाठी राखून ठेवलेल्या जमिनीची नोंद असते.

‘आकार’ या सदरात जमिनीवर लावण्यात येणारा कर ‘रुपये पैसे’ मध्ये दिलेला असतो. यात देवस्थानच्या जमिनी असल्यास “जुडी अथवा विशेष आकार” यापुढे रक्कम नोंदवतात. नदीचे, धरणाचे किंवा कालव्याचे पाणी शेतकऱ्याच्या जमिनींना मिळत असल्यास ‘पाण्याबाबत’चा आकार घेतला जातो.

ब) ‘गाव नमुना सात’च्या मध्यभागी जमिनीच्या भोगवटादाराचे किंवा मालकाचे अथवा कब्जेदाराचे नाव लिहिलेले असते.

आपण ज्या व्यक्तीशी व्यवहार करित आहोत, अशा व्यक्तीचे नाव ‘कब्जेदार’ सदरी शाईमध्ये लिहिले असले पाहिजे. जर या सदरात जमीन विकत देणाऱ्या व्यक्तीच्या नावास कंस केला असेल तर अशी व्यक्ती जागेचा मालक नाही. असे समजावे. जमीन विकल्यावर आधीच्या मालकाच्या नावाला कंस केला जातो व नवीन मालकाचे नाव त्याखाली लिहिले जाते. असे नाव जर पेन्सिलने लिहिले असेल, तर नोंद कच्ची आहे, असे समजावे. ही नोंद तपासून पाहणे आवश्यक असते. शाईने झालेल्या नोंदीला पक्की नोंद असे म्हणतात.

कब्जेदार सदरी जी नावे लिहिलेली असतात, त्यांच्या बाजूला वर्तुळात किंवा कंसात काही क्रमांक लिहिलेले असतात. हे क्रमांक फेरफारचे असतात. सबब वर्तुळात लिहिलेल्या क्रमांकाचे फेरफारचे उतारे तपासून पाहणे आवश्यक आहे. फेरफारच्या उताऱ्याला ‘हक्काचे पत्रक’ म्हणतात. गावचा नमुना नंबर ६ म्हणजेच फेरफारचा उतारा. एखाद्या जमिनीच्या बाबतीत ती जमीन सध्याच्या मालकांकडे कशी आली, याबाबतची नोंद फेरफार उताऱ्यात सापडते. फेरफारच्या उताऱ्यात नोंदीचा क्रमांक लिहिलेला असतो. हाच नोंदीचा क्रमांक ७/१२ च्या उताऱ्यावर वर्तुळात किंवा कंसात लिहिलेला असतो. सबब ७/१२ वरील वर्तुळातील नंबरावरून अशा रीतीने फेरफार उतारा काढता येतो.

गाव नमुना ७ मध्ये केलेल्या नोंदी बरोबर आहेत, असे गृहीत धरायचे असते. जोपर्यंत या उताऱ्यात केलेली नोंद चुकीची आहे, हे सिद्ध होत नाही, तसेच चुकीच्या नोंदी ऐवजी दुसरी नोंद मंजूर होत नाही; तोपर्यंत आहे हीच नोंद खरी मानायची असते. काही वेळा जमिनीचा भोगवटादार हा जमिनीचा खरा मालक नसतो. तसे असतानाही दीर्घकालीन भोगवट्यामुळे त्याला जमिनीचा मालकी हक्क प्राप्त झालेला असतो.

गाव नमुना सातमध्ये नोंद करताना तलाठ्यांनी लिहिण्यात काही चूक केली असेल तर ती दुरुस्त करण्यासाठी जमीन महसूल संहिता कलम १५५ नुसार तहसिलदार यांच्याकडे दावा दाखल करावा. तहसिलदार सर्व हितसंबंधियांना नोटीस काढून बोलावतात. सर्वांचे जाबजबाब नोंदवून, सर्वांना म्हणणे मांडण्याची संधी देऊन चुकीच्या लिखाणातील चूक दुरुस्त करण्याचा हुकूम देतात.

क) गाव नमुना ७ च्या उजव्या बाजूला वरती भू धारकाच्या जमिनीचा खातेक्रमांक व त्याखाली जमिनीवर कोणाची कूळ वहिवाट असेल तर त्या कुळाचे नाव नोंदवलेले असते. तसेच खंड पैशाच्या स्वरूपात असेल तर खंडाची रक्कम दाखविलेली असते.

‘इतर अधिकार’ किंवा ‘इतर हक्क’ या सदरामध्ये जमिनीचा कब्जा नसलेल्या, परंतु मालमत्तेमध्ये अधिकार व बोजा धारण करणाऱ्यांच्या नावाची नोंद केलेली असते. सबब ‘इतर हक्क’ या सदरात काही बोजे वा हक्क असल्यास ते

कमी झाले किंवा नाही? जमिनीवर घेतलेले कर्ज फिटलेले आहे की नाही हे पाहावे. सहकारी सोसायटी, भूविकास बँक, सरकार तगाई वगैरे नोंदी यात असतात. इतर हक्कात लिहिलेला शेरा नीट समजून घेणे गरजेचे असते.

काही वेळा आपण संपूर्ण जमीन विकत न घेता, त्यातील काही भागच विकत घेतो. अशा काही भागाला 'तुकडा' असे म्हणतात. जमिनीचा असा तुकडा आपण विकत घेत असलो, तर त्या जमिनीस तुकडेबंदी कायदा लागू होतो का ते पाहावे. जमिनीस जर तुकडेबंदी कायदा लागू होत असेल, तर नमूद केलेल्या 'इतर हक्क' या सदरात 'तुकडा' वा 'तुकडेबंदी' असा शेरा असतो. **जमिनीस तुकडेबंदी कायदा लागू असेल, तर अशी शेतजमीन तुकडे पाडून विकता येत नाही, विकत घेता येत नाही.** प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची शेतजमीन हस्तांतरीत, विभाजित, खरेदी करता येत नाही.

'इतर हक्क' सदरामध्ये 'पूनर्वसनासाठी संपादित' असा शेरा लिहिलेला असू शकतो. याचा अर्थ सरकारने एखादे धरण, रस्ता वगैरेसारखा प्रकल्प राबविण्याचे ठरवले असेल, तर अशा प्रकल्पासाठी बरीच मोठी जमीन सरकार संपादित करते. अशा संपादन केलेल्या जमिनीतील शेतकऱ्यांचे पूनर्वसन करण्यासाठी सरकार इतर जमिनी संपादित करू शकते. म्हणून एखाद्या जमिनीच्या सात बाराच्या उताऱ्यावर 'इतर हक्क' या सदरात 'पूनर्वसनासाठी संपादित' असा शेरा लिहिलेला असेल, तर अशी जमीन याकामी सरकारचा अंतिम निर्णय झाल्याशिवाय विकता येत नाही.

'कुळकायदा, कलम (कु.का.क.) ४३ च्या बंधनास पात्र राहून' असा शेरा लिहिला असल्यास अशी जमीन संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीशिवाय विकता येणार नाही. नवा सुधारित कुळकायदा १ एप्रिल १९५७ रोजी अंमलात आला. या दिवसाला 'कृषक दिन' असेही संबोधिले जाते. 'कसेल त्याची जमीन' या तत्त्वावर १ एप्रिल १९५७ रोजी जी कुळे जमीन कसत होती, ती कुळे कुळकायदा ३२ ग प्रमाणे काही कायदेशीर प्रक्रिया करून त्या जमिनीची मालक झाली. 'कुळ' म्हणजे दुसऱ्याच्या मालकीची जमीन काही खंड देऊन कायदेशीररीत्या कसणारा इसम. कुळकायद्यामध्ये कुळ या शब्दाची व्याख्या दिलेली आहे. खंड देऊन मालकाची जमीन कसणारा हा मालकाच्या कुटुंबातील नसला पाहिजे. तसेच तो मालकाच्या कुटुंबातील इतर कुणा व्यक्तीच्या प्रत्यक्ष देखरेखीखाली मजुरी घेऊन जमीन कसत नसला पाहिजे. तसेच कुळ म्हणवून घेणारा हा मालकाने रोख रकमेत वा मालाच्या रूपात (पण पिकाच्या हिश्यात नव्हे) वेतनावर ठेवलेला नोकर नसला पाहिजे. तसेच अशी व्यक्ती ताबेगहाण घेणारी असता कामा नये. वरील अटींमध्ये बसणाऱ्या व्यक्ती कृषक दिनी या नात्याने कसत असतील तर त्यांना 'गृहित खरेदीदार' म्हणून मान्यता देण्यात आली.

सरकारने अशा जमिनींच्या किंमती ठरविल्या. अशी किंमत भरल्यावर अशा कुळांना 'खरेदीचे प्रमाणपत्र' देण्यात आले. सात बाराच्या उताऱ्यातील 'इतर हक्क' या सदरामध्ये '४३ च्या बंधनास पात्र' असा शेरा लिहिला जातो. जमीन नवीन शर्तीवर म्हणजे 'अविभाज्य' आणि 'हस्तांतरास प्रतिबंध' या दोन अटींवर दिलेली असते. अशी जमीन जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय विकता येत नाही. जिल्हाधिकाऱ्यांकडे, रीतसर अर्ज केल्यास, मुंबई कुळवहिवाट आणि शेतजमीन कायदा १९४८ अंतर्गत जिल्हाधिकारी अशी जमीन सरकारला योग्य तो नजराणा भरल्यानंतर विकण्याची परवानगी देऊ शकतात.

सात बाराच्या उताऱ्यावरील इतर हक्क काही वेळा 'कु.का.क. ८४ क साठी पात्र' असा शेरा लिहिलेला असतो. कुळकायदानुसार शेतीवापरासाठी असलेली जमीन विकत घ्यावयाची असल्यास विकत घेणारी व्यक्ती ही

शेतकरी असलीच पाहिजे. तशी ती नसल्यास अशा व्यक्तीला जिल्हाधिकाऱ्यांकडे रीतसर अर्ज करून पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते. अशी परवानगी देताना जमीन विकणारा शेतकरी भूमिहीन होत नाही ना, याची शहानिशा केली जाते व नंतरच अशी परवानगी दिली जाऊ शकते.

शेतीवापरासाठी असलेली जमीन बिगरशेतकरी व्यक्तीने जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय विकत घेतल्यास अशा जमिनींच्या सातबारा उताऱ्याच्या इतर हक्क सदरामध्ये 'कु.का.क. ८४ क साठी पात्र' असा शेरा लिहिला जातो. कु.का.क. ८४ क अन्वये असा व्यवहार झालेली जमीन सरकार जप्त करू शकते. संबंधित व्यक्तीविरुद्ध कुळकायद्यातील तरतुदीनुसार पुढील कारवाई करण्याचे अधिकार शासनास असतात. म्हणून वरील शेरा सातबाराच्या उताऱ्यावर लिहिला जातो. अशा शेऱ्यामुळे अशा जमिनीच्या पुढील तबदिलीच्या हस्तांतरण, खरेदी, विक्री व्यवहारांवर नियंत्रण येते. कारण अशी जमीन सरकारजमा होण्यास पात्र असते. एखादी शेतजमीन सतत १२ वर्षे पडीक असल्यास सदर जमिनीस कुळकायद्याच्या काही तरतुदी लागू होत नाहीत, या कारणास्तव असा शेरा काढूनही टाकण्यात येतो. विदर्भ व मराठवाड्याबाबत वेगळे कुळकायदे आहेत. त्यातील तरतुदीप्रमाणे निर्णय घेतला जातो.

आदिवासींच्या मालकी हक्काची जमीन असेल तर इतर हक्क सदरात 'म.ज.म.संहिता कमल ३६, ३६अ, व ३६ ब चे अधीन' असा शेरा असतो. अशी जमीन जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगी शिवाय हस्तांतरित करता येत नाही.

२) गावनमुना बारा (पीक पाहणी पत्रक)

या भागातील प्रत्येक रकान्याची माहिती आपण त्यातील नंबराप्रमाणे घेऊ.

क्र.१ - 'वर्ष' या सदरात 'कृषी वर्ष' लिहिण्यात येते. १ एप्रिल ते ३१ मार्च हे 'शेतकरी वर्ष' मानले जाते. यावरून कोणत्या कृषिवर्षी जमिनीची काय स्थिती होती, याचा शोध घेता येतो.

क्र. २ - 'जमिन कसणाराचे नाव' हे सदर गाव नमुना '७अ' चा भाग आहे. जमिनीचा मालक, भोगवटादार, वा कुळ यांचे व्यतिरिक्त अन्य इसमाची लागवड पीक पाहणीत तलाठ्याला आढळून आली तर अशा इसमाची नोंद तलाठी प्रथम पेन्सिलीने '७ अ' सदरात करतात व या लागवडीचा अहवाल तहसिलदारांना पाठवतात. ही लागवड पूर्ण चौकशीअंती कायदेशीर असल्यास तहसिलदारांच्या हुकुमाने ही नोंद कायम होऊ शकते.

यातील ७अ हे कलम 'जमीन कसणाराचे नाव' म्हणून ओळखले जाते. जमीनमालकाव्यतिरिक्त अन्य व्यक्ती कायदेशीररित्या शेतजमीन स्वतः कसत असेल तर त्या व्यक्तीचे नाव ७अ कलमाखाली दाखल होते. ७अ कलमाखाली जमीन स्वतः कसणाऱ्याचे नाव दाखल झाले की ती व्यक्ती कुळकायद्यातील विविध तरतुदींना पात्र होत असते.

याशिवाय 'अधिक धान्य पिकवा' या योजनेखाली एकसाली कराराने वन व महसूल खात्याच्या जमिनींचे भूमिहीन व अल्पभूधारक शेतकऱ्यांना वाटप करण्यात आलेल्या शेतकऱ्यांची नावे सात बारा उताऱ्यावरील ७अ सदराखालीच नोंदविण्यात आली आहेत. एकसाली पट्टेदारांना जमीन कायमची देण्याचा अध्यादेश १९६९ साली महाराष्ट्र शासनाने पास केला आहे. तरी सुद्धा महाराष्ट्रातील सर्व जिल्ह्यात या अध्यादेशाची अंमलबजावणी अद्याप झालेली नाही. म्हणून या एकसाली पट्टेदारांची नावे

सात बारा उताऱ्यावर ७अ सदराखाली अद्याप कायम आहे. तर अनेक एकसाली पट्टेदारांच्या जमिनीचे बेकायदेशीर हस्तांतरण मोठ्या प्रमाणात वन व महसूल खात्याने केले आहे. रायगड जिल्ह्यातील दळी जमीन कसणाऱ्यांची नावे वर्षानुवर्षे ७ अ सदराखाली नोंदविण्यात आली आहेत. दळी जमीन कायमस्वरूपी देण्याचा महाराष्ट्र शासनाचा अध्यादेश महसूल खात्याने अद्याप अंमलात आणलेला नाही. महाराष्ट्रातील देवस्थानांकडे अंदाजे साडेसहा लाख एकर जमीन आहे. यापैकी अनेक जमिनींच्या भूमी अभिलेखात सात बारा उताऱ्यावरील ७ अ सदराखाली कुळवहिवाटी नोंदविण्यात आल्या आहेत. महाराष्ट्र शासनाने शहरी भागात अनेक गृहनिर्माण संस्थांना गृहबांधणीसाठी सरकारी जमीन दीर्घ मुदतीच्या कराराने काही शर्ती अटींवर दिली आहे. या सर्व गृहनिर्माण संस्थांची पट्टेदार म्हणून नोंद ७ अ या कलमाखाली करण्यात येते. ग्रामीण भागात मागासवर्गीयांच्या शेती सहकारी संस्थांना सरकारी पडीक जमिनीचे वाटप शेतीसाठी करण्यात आले आहे. या शेती सहकारी संस्थांची नावे ७ अ सदरी नोंदविण्यात आल्याचे आढळते.

क्र. ३ - 'रीत' या सदरात जमीन वहिवाटीची रीत आकड्यात लिहिली असते. 'रीत १' म्हणजे जमीनमालक स्वतः कष्टाने जमीन कसतो. 'रीत २' म्हणजे जमीनमालक मजुरांकडे जमीन करवून घेतो व 'रीत ३' म्हणजे जमीनमालक कुळाकडून जमीन कसून घेतो व रोखीच्या रूपाने खंड घेत असतो.

| गा.नं.क्र. ७ अ | | | | गा.नं.क्र. १२ | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-----------------------|-----|-------|----------------------------|---------|------------|---------------------------------------|----------|------------|------------------------|----------|------------|--|---------|----------------------|------|
| वर्ष | जमीन कसणाराचे नाव ७ अ | रीत | हंगाम | पीकाखालील क्षेत्र | | | | | | | | | पडित व पीकास निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील | | पानी पुरवठ्याचे साधन | शेरा |
| | | | | मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र | | | मिश्र पीकातील प्रत्येक पीकाचे क्षेत्र | | | अमिश्र पीकांचे क्षेत्र | | | प्रकार | क्षेत्र | | |
| | | | | मिश्र पीकांचे सांकेतिक | जलसिंचन | अजल सिंचित | पीकाचे नाव | जल सिंचन | अजल सिंचित | पीकाचे नाव | जल सिंचन | अजल सिंचित | | | | |
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ | ९ | १० | ११ | १२ | १३ | १४ | १५ | १६ | १७ |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

क्र. ४ - उताऱ्यावरील 'हंगाम' या सदरात जमिनीवरील पिके कोणत्या हंगामात काढली आहेत ते दर्शविले जाते. पिकांचे दोन हंगाम असतात. एक रब्बी व दुसरा खरीप. काही ठिकाणी उन्हाळी हंगाम असतो.

क्र. ५, ६, ७ – मिश्र पिकांचे एकूण क्षेत्र

क्र. ५ – मिश्र पिकांचा सांकेतांक – कृषि संचालनालयाने प्रत्येक क्षेत्रात काढण्यात येणाऱ्या मिश्र पिकांना विशिष्ट क्रमांक दिला आहे. यालाच सांकेतांक म्हणतात.

क्र. ६ – जलसिंचित – म्हणजेच पावसाव्यतिरिक्त पाण्याखाली येणारी जमीन (बागायत)

क्र. ७ – अजलसिंचित – म्हणजेच केवळ पावसाच्या पाण्यावर अवलंबून असणारी जमीन (जिरायत)

क्र. ८, ९, १० – मिश्र पिकांतील प्रत्येक पिकाचे क्षेत्र

क्र. ८ – पिकाचे नाव क्र. ९ जलसिंचित क्र. १० अजलसिंचित

कुठले पीक जलसिंचित (बागायत) व कुठले अजलसिंचित व त्याचे क्षेत्र काय आहे हे कळण्यासाठी क्र. ८, ९ व १० या चौकटी केल्या आहेत. तसेच मिश्र पिके घेतली असल्यास त्याबाबत लिहिलेले असते.

क्र. ११, १२ व १३ अमिश्र (निर्भळ) पिकांचे क्षेत्र

अमिश्र म्हणजेच जमिनीच्या एखाद्या तुकड्यावर एकच पीक घेतले जाते. त्यात मिश्र पिके नसतात. मिश्र पिकांप्रमाणेच अमिश्र पिकांपुढेही ते जलसिंचित अथवा अजलसिंचित आहे ते व त्याचे क्षेत्र लिहावे लागते.

क्र. १४ व १५ पडीक व पिकास निरुपयोगी जमिनीचा तपशील

यात क्र. १४ च्या चौकटीत पडीक जमिनीचा प्रकार व क्र. १५ मध्ये त्याचे क्षेत्र याची माहिती असते. पडीक जमिनीचे वेगवेगळे आठ प्रकार दोन भागात विभागले गेले आहेत.

१) लागवडीस अयोग्य पडीक जमीन : याखाली –

- अ) गावातील सरकारी वनाखाली व खाजगी वनाखालील क्षेत्र,
- ब) डोंगराळ व खडकाळ भूभाग, वाळवंट, नद्या इ.,
- क) अकृषिक जमीन म्हणजेच इमारती, रस्ते, रेल्वे, दफनभूमी, सैनिक छावण्यांची जागा, पाणीपुरवठ्याची साधने इ.

२) लागवडीस योग्य पडीक जमीन : याखाली –

- अ) काही विशिष्ट कालावधीसाठी (पाच वर्षे आणि अधिक) पडीक ठेवलेली जमीन
- ब) गवताळ जमिनी आणि गुरे चारण्यासाठी वापरण्यात येणाऱ्या जमिनी

- क) या व्यक्तिरिक्त उपयुक्त झाडे असलेल्या वनस्पती
- ड) एक ते पाच वर्षांपर्यंतच्या कालावधीत पडीत ठेवलेल्या जमिनी
- इ) चालू पडीक जमिनी (वर्षात फक्त एका हंगामात पडीत ठेवलेल्या जमिनी)

क्र. १६ पाणी पुरवठ्याचे साधन – म्हणजेच पावसाव्यतिरिक्त वापरल्या जाणाऱ्या पाण्याची साधने उदा. विहीर, नदी नाले, कालवे, कूप नलिका (बोअर वेल), बंधारे इ.

क्र. १७ शेरा – मळईची जमीन किंवा पाण्याने वाहून गेलेली जमीन, तसेच एखाद्या ठिकाणी सांविधिक मर्यादेचे (कायद्याचे) उल्लंघन झालेले आढळल्यास त्यावर कारवाई करण्यासाठी अशा प्रकारची नोंद 'शेरा' या चौकटीत करायची असते.

ही झाली गाव नमुना क्र. १२ ची सविस्तर माहिती. आता आपण पीक पाहणीसंदर्भातील महत्त्वाच्या गोष्टीची माहिती घेऊ या.

पीक पाहणी कशी करायची असते ?

- १) पिके शेतात उभी असताना पीक पाहणी करायची असते.
- २) निरनिराळ्या हंगामात, निरनिराळ्या पिकांसाठी जिल्हाधिकाऱ्यांना सूचनेनुसार पीक पाहणी करायची असते.
- ३) पीक पाहणीसाठी ज्या तारखेस भेट द्यायची त्याआधी त्या गावी किमान सात दिवस आधी दवंडी देऊन किंवा सर्वांना कळेल अशा पद्धतीने समजवायचे असते. तसेच तलाठ्याने ग्रामपंचायतीत सरपंचांनाही कळवायचे असते.
- ४) प्रत्यक्ष पीक पाहणीच्या वेळेस, ग्रामस्थ, सरपंच व ग्रामपंचायत सदस्यांनी तेथे हजर राहणे अपेक्षित आहे.
- ५) तलाठ्याने प्रत्येक भूमापन क्रमांक व भूमापन क्रमांकाचे विभाग यामधील पीक लागवडीचे निरीक्षण व नोंद सर्वासमोर करायची असते.
- ६) ती जमीन ज्याची असेल अथवा जो कसत असेत अशा व्यक्तीस केलेली नोंद पाहण्यास परवानगी असते.

सात बाराच्या उताऱ्याचे महत्त्व किती व कोठे ?

सात बाराचा उतारा हा जरी जमिनीच्या हक्कांच्या नोंदीबाबत असला तरी त्याला किती महत्त्व आहे, हेही पाहिले पाहिजे. सात बाराच्या उताऱ्याला काहीजण अवास्तव महत्त्व देतात.

सात बाराचा उतारा मालकी हक्क प्रस्थापित करणारा दस्त आहे, या गैरसमजुतीमुळे अनेक वित्तीय संस्था, बँका कर्ज देताना सात बाराच्या उताऱ्यावरच जास्त भिस्त टाकताना दिसतात; तसेच महानगरपालिकाही नकाशे संमत करताना

मालकीहक्कांचे दस्तऐवज म्हणून सात बाराच्या उताऱ्याची लेखी मागणी करताना दिसतात. सात बाराचा उतारा हे मालकी हक्क प्रस्थापित करणारा दस्त (टायटल डीड) नाही हे प्रथम ध्यानात घ्यावयास हवे. खरेदी खत, बक्षीस पत्र, व इतर अनेक दस्त हे मालकी हक्क शाबीत करणारे दस्त असतात. सात बाराचा उतारा हे महसुलाबाबत नोंदणी (रेव्हिन्यू रेकॉर्ड) करणारा कागद असून. त्याचा मालकीहक्कांशी संबंध आहे. पण सात बाराच्या उताऱ्यातील आणि फेरफारच्या उताऱ्यातील सर्व नोंदी या त्यामध्ये नमूद केलेल्या वस्तुस्थितीबाबत पुरावा म्हणून म्हणता येतील, परंतु त्याला निर्णायक पुरावा (कन्क्ल्युझिव्ह एव्हिडन्स) म्हणता येणार नाही.

सात बारासारखे सर्व गावचे नमुने हे सार्वजनिक दस्तऐवज (पब्लिक डॉक्युमेंट्स) आहेत, याची नोंद घेतली पाहिजे. ही सर्व सार्वजनिक दस्तऐवजे असल्यामुळे गावच्या तलाठी कार्यालयामध्ये जाऊन आम जनतेमधील कुणाही व्यक्तीला त्याची तपासणी करण्याचा अधिकार आहे. तसेच त्यातील काही दस्तऐवजांच्या शिक्क्याच्या नकला नाममात्र फी भरल्यानंतर मिळण्याचा अधिकार प्रत्येकास आहे. नेहमी लागणारा सात बाराचा उतारा दोन रुपये इतकी फी भरल्यावर गावच्या तलाठ्याकडून मिळण्याचा अधिकार प्रत्येकाला आहे. सेतू योजनेत संगणकामार्फत मिळणारा सातबारा अधिक फी भरून मिळतो.

राज्यशासनाच्या विहित नियमांच्या अधीन राहून योग्य फी दिल्यावर सर्व नकाशे आणि जमिनीसंबंधीचे अभिलेख, उतारे अशा निर्बंधाच्या अधीन राहून वाजवी वेळात सर्व लोकांच्या तपासणीसाठी खुले असतात. योग्य ती फी भरल्यावर त्यांच्या प्रमाणित प्रती मिळतात. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ३२७ प्रमाणे अशा प्रती मिळविणे, हा आपला हक्क आहे.

जमिनीची कागदपत्रे आणि नकाशे भारतीय साक्षीपुरावा कायद्याचे कलम ७४ प्रमाणे सार्वजनिक कागदपत्रे (पब्लिक डॉक्युमेंट्स) आहेत. या सार्वजनिक कागदपत्रांमधील मजकूर सिद्ध करण्यासाठी त्याच्या प्रमाणित प्रती या कायद्याचे कलम ७७ प्रमाणे सादर करता येतात.

भूमी अभिलेख ज्याच्या ताब्यात असेल त्याच्याकडे निरीक्षण करण्यासाठी किंवा प्रमाणित प्रती मिळवण्यासाठी अर्ज करावा. अर्जास योग्य त्या रकमेचा कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा. अर्ज नाकारला, प्रत देण्याचे अमान्य केले तर बाधित अर्जदाराला जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या तरतुदीप्रमाणे संबंधित अधिकाऱ्याच्या वरिष्ठाकडे या आदेशाविरुद्ध दाद मागता येते.

माहितीचा अधिकार अधिनियम २००५ अन्वये अभिलेख मिळवण्यासाठी अर्ज करता येईल. अभिलेख न मिळाल्यास वरिष्ठांकडे दाद मागता येते.

कुळाचे नाव

गाव नमुना सात हक्क पत्रकात उजव्या बाजूला जमिनीत जर कोणी कूळ असेल तर त्याचे नाव आणि त्यांनी जमीनमालकाला (भोगवटादाराला) द्यावयाची खंडाची रक्कम दाखवायची आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल (अधिकार अभिलेख आणि नोंद वहा अद्ययावत ठेवणे) नियम १९७१ चे नियम ३२ नुसार प्रत्येक गावी तलाठ्याने कुळवहिवाटीची नोंदवही ठेवायची आहे. या नोंदवहीत गावी असलेल्या सर्व कुळांची नोंद तलाठ्याने करायची आहे. त्याने केलेल्या या नोंदी मंडळ निरीक्षक जेव्हा गावी पिकांची तपासणी करील तेव्हा तपासायची आहे. मंडळ निरीक्षकाव्यतिरिक्त अन्य उच्च दर्जाच्या अधिकाऱ्यांनी गावच्या पिकांची तपासणी केली तर त्यांनीही त्यावेळी कूळ नोंदवहीतील नोंदी तपासायच्या आहेत. कुळवहिवाटीची ही नोंदवही नियम ३२ मध्ये नेमून दिलेल्या नमुना १५ मध्ये ठेवायची आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड ४ मधील प्रकरण दोनमध्ये नेमून दिलेला गाव नमुना सात अ मध्ये या नमुन्याचे रूपांतर केलेले आहे. हा नमुना प्रत्येक वर्षी नव्याने लिहावयाचा आहे.

गाव नमुना ७ अ मधील स्तंभ स्वयंस्पष्ट आहेत. कोणते कूळ, कोणत्या जमीनमालकाच्या, कोणत्या विशिष्ट जमिनीचे कूळ आहे, त्या जमिनीची आकारणी खंड आणि कूळ नोंदीच्या फेरफाराचा अनुक्रमांकही या नमुन्यात दाखवायचा आहे. कुळांना स्वतःची कूळवहिवाट सिद्ध करण्यासाठी या नोंदवहीतील त्याची नोंद निश्चितच उपयुक्त आहे.

जमीन प्रत्यक्ष लागवड करणारा म्हणून नमुद करण्यात येणारे नाव हे मागील वर्षी नमुद केलेल्या नावाहून वेगळे असेल अशा सर्व बाबतीत पीक पाहणीच्या वेळी खात्री करायची आहे. जेव्हा जमीन लागवड करणारी व्यक्ती जिचे नाव जमिनीच्या हक्क पत्रकात कब्जेदार सदरी किंवा इतर हक्कांत नाही आणि ती व्यक्ती जर जमिनीवर कूळवहिवाटीचा हक्क सांगत असेल, तर अशा व्यक्तीचे नाव प्रथम गाव नमुना सात अ मध्ये नमुद करायचे आहे. (पहा महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका खंड एक, पृष्ठ ३४०, परिच्छेद ३२)

कूळ वहिवाटीच्या हक्कांखेरीज करून इतर कारण सांगणाऱ्या व्यक्तीच्या बाबतीत तलाठी अशा व्यक्तीची नोंद गाव नमुना सात ब मध्ये करेल. गाव नमुना सात अ व सात ब मधील नोंदीचा उतारा तलाठ्याने तहसिलदारांकडे पाठवावयाचा आहे. वरील दोन्हीबाबत सक्षम अधिकारी प्रथमतः उपरोक्त व्यक्तीच्या नोंदीची चौकशी करेल. त्याबाबतचा आपला निर्णय देईल. प्रत्येक नोंदीसंबंधी आवश्यक ते आदेश देईल. गाव नमुना सात अ व सात ब मधील नोंदीबाबत अंतीम निर्णय झाल्यानंतर तलाठी पीक पाहणीमध्ये गाव नमुना सात बaramध्ये लागवडदाराचे नाव नोंदवेल आणि निर्णयाचा क्रमांक आणि दिनांकही नमुद करायचा आहे. (महाराष्ट्र शासन व महसूल व वन विभाग, परिपत्रक क्रमांक आय.टी.एस. ४३७८/५९६६-ल-६ दिनांक २१ मार्च १९७९)

१ एप्रिल, १९५७ रोजी सुधारित कूळ कायद्याप्रमाणे कुळे ही जमिनीची गृहित खरेदीदार झाली. त्यानंतर कुळ नोंदीमध्ये

गावी खूप फेरफार झाले. कुळाकडून जमिनी काढून घेतल्याने, कूळकायदा कलम ७०-ब प्रमाणे नोंदलेले कुळ हे कुळ नाही असे ठरवून घेतल्याने, कूळ नोंद चुकीची ठरली. अशा अनेकविध कारणांमुळे गावच्या कुळ नोंदी खूपच कमी झाल्या, तर बहुतांश गृहित कुळ खरेदीदारांच्या जमिनीची किंमत कायद्याच्या तरतुदीनुसार ठरविण्यात आल्याने ती कुळे जमिनीची मालक झाली. त्यामुळे गाव नमुना ७ अ मधील कूळ नोंदी कमी झाल्या आहेत. पण अद्यापही गावी कुळे आहेत. यामध्ये विशेषतः देवस्थान जमिनीची कुळे आहेत. अनेक कारणांमुळे विक्री होऊ न शकल्याने किंवा विक्री पुढे ढकलल्याने कुळे अस्तित्वात आहेत. १-४-५७ नंतर निर्माण झालेली व फेरफार करून नोंदविलेली कुळेही आहेत. कूळकायदा कलम ७० ब प्रमाणे चाललेल्या दाव्यातील निर्णयानुसार तहसिलदारांनी ठरविलेली कुळे आहेत तेव्हा अजूनही कूळ म्हणून गावी जमीन कसत असलेल्या कुळांच्या हक्क रक्षणासाठी नोंदवहीतील कुळनोंद उपयोगी पडणारी आहे. तसेच कुळ कायद्याच्या अंमलबजावणीसाठी ही कुळ नोंद अद्ययावत ठेवणे जरूरीचे आहे. तेव्हा तलाठी याने गाव नमुना सात अ दर वर्षी उघडून अद्ययावत ठेवायला पाहिजे. पीक पाहणी नोंदी तपासणीचे वेळी गाव नमुना सात अ ठेवल्याची खात्री करून त्यातील नोंदी मंडळ निरीक्षक व अन्य उच्च अधिकाऱ्यांनी तपासणे जरूरीचे आहे. गाव नमुना सात अ खाली दिला आहे.

हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम १९५० आणि नियम या प्रमाणे मराठवाड्यातील जिल्ह्यात आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम आणि मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) नियम १९५९ प्रमाणे विदर्भातील जिल्ह्यात कुळकायद्याची अंमलबजावणी केली जाते.

गाव नमुना सात अ

कूळवहिवाट नोंदवही

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहीचा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे), नियम, १९७१ यातील नियम ३२), वर्ष १९७२

| अ. क्र. | मागील वर्षाच्या नोंद वहीचा अनुक्रमांक | कुळाचे नाव (मराठी वर्णानुक्रमे) | जमीन मालकाचे नाव | भूमापन क्रमांक आणि हिस्सा क्रमांक | क्षेत्र | आकारणी | खंड | फेरफाराच्या नोंद वहीतील नोंदीचा अनुक्रमांक | शेरा |
|---------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------|----------|-----|--|------|
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ | ९ | १० |
| | | | | | हे.आर | रु. पैसे | | | |

अधिकार अभिलेखात नोंदलेल्या व्यक्तींव्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या व्यक्ती

गावी पीक पाहणी करताना जमिनीत पीक कोणी घेतले आहे, प्रत्यक्षात जमीन कब्जा कोणाचा आहे, हे तलाठ्याने पाहायचे आहे, तसेच पीक घेणाऱ्या, जमीन कब्जात असलेल्या व्यक्तीचे नाव भूमी अभिलेखात आहे की नाही हे देखील अर्थातच पाहायचे आहे. तेव्हा पीक निरीक्षणाच्या वेळी भूमापन क्रमांक किंवा भूमापन क्रमांकाचा उपविभाग, कब्जात असलेली व्यक्ती आणि अधिकार अभिलेखात नावे नोंदलेली व्यक्ती एकच नाही, वेगळी आहे असे जेव्हा तलाठ्याला आढळून येईल तेव्हा त्याने महाराष्ट्र जमीन महसूल (अधिकार अभिलेख आणि नोंद वहा अद्ययावत ठेवणे) नियम १९७१ चे नियम ३१ नुसार नमुना १४ किंवा नमुना १५ मध्ये ठेवलेल्या नोंदवहीमध्ये नोंद घ्यावयाची आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड ४ चे प्रकरण दोनमध्ये नेमून दिलेला गाव नमुना सात अ आणि सात ब मध्ये या नमुन्यांचे रूपांतर केलेले आहे. नमुना १४ हा गाव नमुना सात ब आहे आणि नमुना १५ हा गाव नमुना सात अ आहे.

अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्जात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्तीव्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नोंद तलाठ्याने गाव नमुना सात ब मध्ये घेतल्यानंतर या नोंदीचा उतारा आवश्यक कार्यवाहीसाठी त्यांनी तहसिलदार यांच्याकडे पाठवायचा आहे. (मात्र अशी व्यक्ती कूळ वहिवाटीचा हक्क सांगत असेल तर त्या व्यक्तीचे नाव गाव नमुना सात अ मध्ये या आधी नमूद केल्याप्रमाणे नोंदवायचे आहे.) गाव नमुना सात-ब चा उतारा मिळाल्यानंतर नोंदवहीत उल्लेखिलेल्या व्यक्तीसंबंधी आवश्यक चौकशी करण्यासाठी तहसिलदारांनी गावी भेट द्यायची आहे. गावी भेट देण्याच्या तारखेची पूर्वसूचना तलाठी आणि ग्रामपंचायतीचा सरपंच कोणताही असल्यास त्यास निदान सात दिवस आगाऊ तहसिलदारांनी द्यावयाची आहे. तहसिलदारांच्या भेटीशी संबंधी असणाऱ्या सर्व व्यक्तींना आगाऊ कळविण्याची व्यवस्था तलाठी याने करायची आहे. तसेच नेमलेल्या तारखेला व वेळेला सर्वांनी चावडीवर हजर राहण्यास तो फर्मावेल. नेमलेल्या दिवशी व वेळी तहसिलदार संबंधित व्यक्तीचे म्हणणे ऐकून घेईल. आवश्यक वाटेल अशी अधिक चौकशी करेल आणि स्वतःचा निर्णय देईल.

तहसिलदार यांनी याबाबत दिलेल्या निर्णयाविरुद्ध बाधित व्यक्तीला रीतसर अपील अर्ज निर्णयाच्या तारखेपासून ६० दिवसात मा. उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडे करता येतो. गाव नमुना सात ब पुढे दिला आहे.

गाव नमुना सात अ व गाव नमुना सात ब मध्ये नोंदलेल्या प्रकरणांमध्ये निर्णय देण्याचे तहसिलदार यांचे अधिकार शासनाने आता नायब तहसिलदार यांना प्रदान केलेले आहेत. (महाराष्ट्र शासन महसूल व वनविभाग परिपत्रक क्रमांक आर.डी.एस. ४३८३/) १५२५२७/(३६१६)/ल-६ दिनांक १९ मे १९८८)

गाव नमुना सात - ब

अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्जात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्तीव्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नोंदवही.

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे), नियम, १९७१ यातील नियम ३१)

गाव :

तालुका :

| अ.क्र. | भूमापन क्रमांक | भूमापन क्रमांकाचा उपविभाग | खाते क्र. | वर्ष | अधिकार अभिलेखा मध्ये नाव नोंदलेल्या व्यक्ती व्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नावे | ज्या दिनांका पासून जमीन स्तंभ (६) मधील व्यक्तीच्या कब्जात असेल तो दिनांक | शेरा |
|--------|----------------|---------------------------|-----------|------|---|--|------|
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ |
| | | | | | | | |

७/१२ उताऱ्यावरील ७ अ या कॉलममध्ये ज्या व्यक्तीचे नाव नोंदवलेले असते अशी व्यक्ती कुळकायद्यातील कलम ७० ब अन्वये दावा करून कुळाचा हक्क मा. तहसीलदार यांच्या हक्काने मिळवू शकते. पण गाव नमुना ७ ब मध्ये तहसिलदार यांच्या हक्काने वहीवाटीची हक्क नोंद झाली आहे अशी ७ ब अन्वये नोंद करण्यात आलेल्या व्यक्तीला कुळाचा हक्क मान्य करण्यासाठी अनेक वस्तुनिष्ठ पुरावे तपासून त्यानंतर **कदाचित** संबंधित तहसिलदार कुळहक्क मान्य करू शकेल. गाव नमुना ७ ब मध्ये नोंद केलेली व्यक्ती कूळ ठरविणे अत्यंत अवघड असते. गाव नमुना ७ ब मध्ये नोंद झालेल्या व्यक्तीचा **ताबा** कोणत्या कारणाने तयार झाला हे तपासावे लागते. त्यासाठी विविध पुराव्यांचा विचार करावा लागतो.

ज्या भूधारकांचा शेतजमिनीवरील ताबा बेकायदेशीर असेल त्याची नोंद कोणत्या कारणाने निर्माण झाली आहे. त्याचा ताबा काढून टाकण्यासाठी योग्य त्या महसुली, दिवाणी वा फौजदारी न्यायालयात दावा करावा. गुणवत्ता व पुराव्यांचा विचार करून न्यायालय निर्णय देते. दावा वेळेत मुदतीत दाखल करावा. काही गावात एकत्रीकरण योजना राबवताना अनेक तुटी राहिल्या आहेत. अशा प्रकरणात ७/१२ एकाचे नावे तर वहीवाट, ताबा अन्य व्यक्तीचा असतो. अशा प्रकरणात एकत्रीकरण कायदान्वये दावा दाखल करावा. एकत्रीकरण योजनेतील तुटीमुळे निर्माण झालेली ताब्याची नोंद गाव नमुना ७-अ किंवा ७-ब मध्ये घेता कामा नये.

गाव नमुना आठ - अ

धारण जमिनीची नोंदवही

खाते क्र. (आसामीवार खतावणी - जमाबंदी पत्रक) नाव

| गाव नमुना सहामधील नोंद | भूमापन क्रमांक व उपविभाग क्रमांक | क्षेत्र | वसुलीसाठी | | स्थानिक जि.प. | उपकर ग्रा.पं. | एकूण |
|------------------------------|--|---------|----------------------|-----------------------------|------------------|------------------|--------|
| | | | आकारणी किंवा जुडी | दुमाला जमिनी वरील नुकसान | | | |
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६अ | ६ब | ७ |
| | | | | | | | रु.पै. |

ज्या प्रमाणे फलंदाजाने क्रिकेटमध्ये पहिली धाव घेतली की त्याने खाते उघडले असे समजले जाते त्याप्रमाणे गावी कोणत्याही व्यक्तीचा शेत जमिनीवर मालकी हक्क किंवा कुळहक्क निर्माण झाला की त्या व्यक्तीचे नावे खाते उतारा गाव नमुना आठ अ तयार केला जातो.

सात बारा उताऱ्याच्या उजव्या भागात वरील बाजूस खाते क्रमांक दिलेला असतो. तो त्या भूधारकाचा खाते उतारा होय. गाव नमुना ८ अ हा अचूकपणे संकलित करावा लागतो. महाराष्ट्र जमीन संहिता १९६६ चे कलम १६८ (१) प्रमाणे प्रत्येक इसम त्याच्याकडील जमिनीसाठी किती जमीन महसूल व त्यावरील उपकर देण्यास जबाबदार आहे याचा हिशेब या नमुन्यात दाखविला जातो. गावी प्रत्येक इसमाने किती जमीन धारण केली आहे ते या नमुन्यात दाखविले जाते. म्हणूनच या नमुन्याला जमीनधारकाचे खाते पत्रक (गाव नमुना आठ अ) म्हणतात.

जमीन महसूल देण्यास प्रथमतः जबाबदाऱ्या असणाऱ्या व्यक्तींची नावे गाव नमुना सातवरून प्रथम निश्चित केली जातात. ही सर्व नावे मराठी वर्णानुक्रमे लावून घेऊन या नावांना क्रमानुसार अनुक्रमांक दिले जातात. त्यानुसार खातेनंबर दिले जातात. धारण जमिनीच्या नोंदवहीत त्याप्रमाणे नोंद केली जाते.

गाव नमुना आठ अ मध्ये कब्जेदारांनी धारण केलेल्या खालसा आणि इनाम जमिनी स्वतंत्रपणे दाखवायच्या असतात. ज्या जमिनीचा वापर बिगरशेतीसाठी होत असेल तेव्हा अशी जमीनही खात्यात वेगळी दाखवलेली असते. मालक आणि कुळ म्हणून धारण केलेली खालसा, इनाम, अकृषिक जमिनी संबंधित खातेदाराच्या खात्यात वेगवेगळ्या दाखविण्यात येतात. गावात भूधारकाने धारण केलेल्या सर्व प्रकारच्या एकूण जमिनीचे क्षेत्र या पत्रकावरून समजते.

गावी धारण केलेल्या जमिनीपोटी भरावयाची जमीन महसुलाची आकारणी, अकृषिक जमिनीची आकारणी ग्रामपंचायत कर, जिल्हा परिषद कर अशी वसुलाची एकूण रक्कम खातेपत्रकात नमूद केलेली असते. जमीन धारकाकडून जमिनीपोटी वसूल करावयाच्या रकमेचे हे मागणीपत्रक आहे.

जमीन हस्तांतरणामुळे धारण क्षेत्रात आणि आकारणीत झालेले बदल फेरफार क्रमांक दाखवून तलाठ्यांनी वेळोवेळी नोंदवायचे असते. अशाप्रकारे खाते अद्ययावत ठेवायचे असते. तलाठ्याकडून स्वतःचे खाते वेळोवेळी तपासण्यासाठी जमीन धारकाला खातेपत्रकाचा (गाव नमुना आठ अ) उपयोग होतो, तर जमीनधारकाकडून विविध करवसुलीसाठी तलाठ्याला मागणीपत्रक म्हणून या पत्रकाचा उपयोग होतो.

इतर महत्वाचे भूमि अभिलेख

| | | |
|------------------|---|---|
| गाव नमुना एक - अ | वन जमिनीची नोंदवही | ५ पेक्षा जास्त नंबर. |
| गाव नमुना एक - ब | बिन भोगवट्याच्या | सरकारी जमिनीची नोंदवही. १० किंवा १० पेक्षा जास्त नंबर. |
| गाव नमुना एक - क | भोगवटादार वर्ग दोन | म्हणून मंजूर केलेल्या आणि ग्रामपंचायतीकडे निहित केलेल्या जमिनी यांची नोंदवही. |
| गाव नमुना एक - ड | कुळ वहिवाट कायदा अन्वये जप्त केलेली शेतजमीन | आणि महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ यांचा उपबंधानुसार अतिरिक्त म्हणून घोषित केलेल्या जमिनी दाखविणारी नोंदवही. |
| गाव नमुना एक - इ | अतिक्रमण नोंदवही | गाव नमुना दोन अकृषिक महसुलाची नोंदवही. गाव नमुना तीन दुमाला जमिनींची नोंदवही. सध्या देवस्थान |

(गाव नमुना चार - संकीर्ण जमीन महसुलाची तपशीलवार नोंदवही. गाव नमुना पाच क्षेत्र व महसूल यांचा सर्वसाधारण गोषवारा.) गाव नमुना सहा फेरफाराची नोंदवही. गाव नमुना सहा अ - विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही (गाव नमुना सहा ब विलंब शुल्क नोंदवही) गाव नमुना सहा - क वारस प्रकरणांची नोंदवही. गाव नमुना सहा - ड नवीन उपविभाग (हिस्से) नोंदवही. गाव नमुना सात अधिकार अभिलेख पत्रक. गाव नमुना सात - अ कुळ वहिवाट नोंदवही. गाव नमुना सात - ब अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्जात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती व्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नोंदवही. गाव नमुना बारा पिकांची नोंदवही. गाव नमुना आठ - अ धारण जमिनींची नोंदवही.

आपण हे लक्षात घ्यावे की गाव नमुना सात हा स्वयंसिद्ध उतारा नाही. गाव नकाशा, गट बुकातील नकाशा टिपण, सूडपत्रक, कडई पत्रक, गाव नमुना एक, एक-अ, एक-ब, एक-क, एक-ड, एक-इ, गाव नमुना दोन, गाव नमुना तीन, गाव नमुना सहा-अ, सहा-क, सहा-ड, गाव नमुना सात-अ, गाव नमुना सात-ब अशा अभिलेखातील नोंदी सात-बारा उताऱ्यावर दाखल होतात. सर्वात शेवटी गाव नमुना आठ-अ तयार होतो.

७/१२ सह महत्वाचे अभिलेख यांची उजळणी

गाव
नकाशा
↓

गट बुक
↓
गावचा नमुना सात
(अधिकार पत्रक)

गाव
नमुना एक
↓

गाव

तालुका

जिल्हा

गाव नमुना एक - अ
वनजमिनीची नोंद वही.
→

गाव नमुना एक - ब
बिन भोगवट्याची सरकारी
जमीन →

गाव नमुना एक - क
वर्ग २ व ग्रामपंचायतीकडे
निहित केलेली. →

गाव नमुना एक - ड
अतिरिक्त म्हणून घोषित
केलेली व कुळ कायद्याने
जप्त केलेली. →

गाव नमुना एक - इ
अतिक्रमणाची नोंदवही.
→

| भूमापन क्रमांक सर्वे नं. गट क्र. | हि.क्र. | धारणा प्रकार | गा.नं.क्र.७ | खाते क्रमांक | खंड |
|-------------------------------------|---------|-----------------|-------------|--------------|-----|
| | | | मालकाचे नाव | कुळाचे नाव | |
| भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक गाव | | | | | |
| लागवडी योग्य क्षेत्र जिरायत... | ए. | गु. | हे. | आर | |
| बागायत... | | | | | |
| भातशेती... | | | | | |
| एकूण | | | | | |
| पो.ख. | | | | | |
| वर्ग (अ) | | | | | |
| वर्ग (ब) | | | | | |
| एकूण | | | | | |
| आकार | रुपये | पैसे | | | |
| जुडी अथवा विशेष आकार | | | | | |
| पाण्याबाबत | | | | | |
| | | एकूण | | | |

गाव नमुना ३ दुमाला
जमिनीची (देवस्थान)
←

गाव नमुना सहा
← फेरफार

गाव नमुना सहा - अ
विसवादाग्रस्त प्रकरणाची
← नोंदवही

गाव नमुना सहा क
वारसा हक्काची नोंदवही
←

गाव नमुना सहा ड
← जमिन विभागणी

गावचा नमुना सात

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवही (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७९ यातील नियम २९)

| वर्ष | ७ अ जमीन करणाऱ्याचे नाव | रीत | हंगाम | पीकाखालील क्षेत्र | | | | | | | | | लागवडी साठी उपलब्ध नसलेली जमीन | जमिनीचा साधन | | |
|------|-------------------------|-----|-------|-------------------------------|---------|------------|-------------------------------------|----------|------------|------------------------------|----------|------------|--|-----------------|----|----|
| | | | | मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र | | | घटक पिके व प्रत्येकखालील क्षेत्र | | | निर्भेळ पिकाखालील क्षेत्र | | | | | | |
| | | | | मिश्रणाचा संकेत क्र. | जलसिंचन | अजल सिंचित | पिकाचे नाव | जल सिंचन | अजल सिंचित | पिकाचे नाव | जल सिंचन | अजल सिंचित | | | | |
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | ७ | ८ | ९ | १० | ११ | १२ | १३ | १४ | १५ | १६ | १७ |
| | | | | | हे.आर | हे.आर | | हे.आर | हे.आर | | हे.आर | हे.आर | | हे.आर | | |

गाव नमुना दोन
अकृषिक महसुलाची
नोंदवही. →

७/१२ उताऱ्याकडे -
दाखवलेल्या अभिलेखातील
माहिती ७/१२ उताऱ्यावर
नमूद केली जाते.

असल वरहुकुम नकल दिली.

तारीख :

गाव नमुना आठ अ धारण जमिनीची नोंदवही

गाव नमुना सात अ
कुळ वहिवाट नोंदवही
←

गाव नमुना सात ब
अधिकार नसताना जमीन
कब्जात ठेवलेल्या
← व्यक्तींची नोंदवही

विषय प्रवेश

आपल्याला शेतजमीन बिनशेती करणे शिकायचे आहे. या आधी आपण सातबारा सह विविध भूमी अभिलेख माहीत करून घेतले आहेत. या माहितीचा उपयोग आपल्याला शेतजमीनीचा बिनशेती वापर करण्यासाठी होईल. त्याचप्रमाणे जमीन मोजणी करणे, शेजारील भूधारका विरुद्ध हद्दीवरून वाद असेल तर त्याचे निराकरण करणे, तसेच आपल्याला मुख्य रस्त्यापर्यंत जाण्याचा मार्ग मिळविणे. म्हणजे आपली जमीन मुख्य रस्त्यापासून दूर असेल आणि त्यामध्ये अेका किंवा अनेक इतर शेतमालकांची जमीन असेल, त्या जमीन मालकांच्या हद्दीवरून जाण्यायेण्याचा हक्क, रस्त्याचा हक्क हवा असेल तर करावयाची कृती कोणती? हे ही आपल्याला आधी शिकायचे आहे.

जमीन मोजणी

भूधारकाला जमीन मोजणी करण्याचा प्रसंग पुढील कारणांसाठी येतो.

- (१) स्वतःच्या शेतजमिनीची हद्द निश्चित करणे.
- (२) शेजारच्या भूधारकांशी हद्दीवरून वाद असेल तर त्याचे निराकरण करणे.
- (३) शेतजमिनीचा बिनशेती कारणासाठी वापर करण्याची परवानगी घेणे.
- (४) निवासी कारणासाठी बिनशेती वापराची परवानगी घेताना जमिनीच्या आरेखनात (Layout) अनेक भूखंड (Plot) निर्माण होणार असतील तर आरेखनामुळे (Layout) निर्माण होणारे भूखंड (Plot) आरेखनातील Layout रस्ते मोजून, मोकळी जागा मोजून त्यांच्या हद्दी निश्चित करणारी, दाखवणारी सीमाचिन्हे, निशाण्या हद्दीवर बसवणे, या सर्व कामासाठी जमीन मोजणी करावी लागते.
- (५) तसेच शासनाच्या वतीने मालमत्ता, जमीन संपादित करण्याआधी शासन जमीन मोजते.
- (६) भूधारकांमध्ये शेतजमिनीचे विभाजन करून वाटप करण्यासाठी, प्रत्येकाचे क्षेत्रफळ, हद्दी, चतुःसीमा निश्चित करण्यासाठी जमिनीची मोजणी करावी लागते.
- (७) भूधारक - मालमत्तेचे मालक आपल्या जमिनीचे - मालमत्तेचे वाटप करण्याचा दावा दिवाणी न्यायालयात दाखल करतात. दिवाणी न्यायालय जमीन-मालमत्तेच्या वाटपाचा निर्णय करते. त्यानंतर निर्णयाची पूर्तता करण्यासाठी शेतजमीन मालमत्ता न्यायालयाच्या निर्णयाप्रमाणे मोजून, विभाजित करून प्रत्येक हिस्सेदाराच्या ताबे, वहिवाटीत दिली जाते. त्यास कोर्टवाटप 'कोर्ट कमिशन मोजणी' म्हणतात.

पूर्वी जमीन एकर - गुंठा या परिमाणात मोजली जात असे. सध्या शेतजमीन हेक्टर-आर मध्ये मोजली जाते.

जुने माप ३३ फूट × ३३ फूट = १ गुंठा = १०८९ चौ. फूट

४० गुंठे = १ एकर. १ एकर = ४३५६० चौ.फूट

नवे माप = १० मीटर × १० मीटर = १०० चौ. मी. = १ आर

१०० आर = १ हेक्टर. १०,००० चौरस मीटर = १ हेक्टर

१ गुंठा = १०८९ चौ. फूट. १ आर = १०७६ चौ.फूट

भूमापन क्रमांक किंवा पोटहिस्सा धारकाला किंवा जमिनीत ज्यांचा हितसंबंध असेल अशा कोणत्याही व्यक्तीला त्या भूमापन क्रमांकाचे किंवा पोट हिश्याचे सीमांकन करून घेता येते. त्यासाठी पहिला अर्ज मा. तालुका निरीक्षक, भूमी अभिलेख यांचे कडे अर्ज करावा लागतो. भूमी अभिलेखात नोंदवलेल्या मोजमापाच्या आधारे सीमाचिन्हे भूधारकाकडून बसवून घेतली जातात. बसविण्यासाठी वापरलेल्या सामुग्रीचा, मजुरीचा खर्च जमीन मोजणीची मागणी करणाऱ्या भूधारकांनी कराव्या असतो. सीमा चिन्हे भूधारकांनी बसवायची असतात.

साधी मोजणी

| अ.क्र. | जिरायत | बागायत |
|--|------------|------------|
| (अ) जमिनीची (शेती, बिनशेती इत्यादी) मोजणी नगर भूमापन क्षेत्राव्यतिरिक्त | | |
| (१) एका धारकाचे पहिले १ हेक्टर मर्यादेपर्यंत | रु. ५००/- | रु. १०००/- |
| (२) पुढील प्रत्येक हेक्टर अथवा त्याच्या भागास | रु. २५०/- | रु. ५००/- |
| (३) जादा मोजणी करून मागितलेली जमीन लगत नसल्यास वरील १ व २ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे फी आकारली जाईल. तसेच बागायत व जिरायत क्षेत्र निश्चित करताना ७ / १२ वरील पीकपाहणी अथवा बागायत नोंद विचारात घेतली जाईल. | | |
| (ब) नगर भूमापन हद्दीतील क्षेत्राची मोजणी. | | |
| (१) महानगरपालिका व नगरपालिका क्षेत्रातील प्रत्येक मिळकतीस | रु. १०००/- | - |
| (२) प्रत्येक लगत जादा मिळकतीस | रु. ५००/- | - |
| (३) वरील ब (१) मधील क्षेत्राव्यतिरिक्त इतर क्षेत्राचे प्रत्येक मिळकतीस | रु. ५००/- | - |

(४) प्रत्येक लगत जादा मिळकतीस रु.२५०/-

तातडी

| अ.क्र. | जिरायत | बागायत |
|---|-----------|--------|
| (अ) जमिनीची (शेती, बिनशेती इत्यादी) मोजणी नगर भूमापन क्षेत्राव्यतिरिक्त | | |
| (१) एका धारकाचे पहिले १ हेक्टर मर्यादित | रु.१०००/- | २०००/- |
| (२) पुढील प्रत्येक हेक्टर अथवा त्याच्या भागास | रु.५००/- | १०००/- |
| (३) जादा मोजणी करून मागितलेली जमीन लगत नसल्यास वरील १ व २ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे फी आकारली जाईल. तसेच बागायत व जिरायत क्षेत्र निश्चित करताना ७/१२ वरील पीक पाहणी अथवा बागायत नोंद विचारात घेतली जाईल. | | |
| (ब) नगर भूमापन हद्दीतील क्षेत्राची मोजणी | | |
| (१) महानगरपालिका व नगरपालिका क्षेत्रातील प्रत्येक मिळकतीस | रु.२०००/- | - |
| (२) प्रत्येक लगत जादा मिळकतीस | रु.१०००/- | - |
| (३) वरील ब (१) मधील क्षेत्राव्यतिरिक्त इतर क्षेत्राशी प्रत्येक मिळकतीस | रु.१०००/- | - |
| (४) प्रत्येक लगत जादा मिळकतीस | रु.५००/- | - |

अतितातडी मोजणी

| अ.क्र. | जिरायत | बागायत |
|--|-----------|------------|
| (अ) (१) एका धारकाचे १ हेक्टर मर्यादेपर्यंत | रु.१५००/- | रु.३०००/- |
| (२) पुढील लगत प्रत्येक हेक्टर अथवा त्याच्या भागास | रु.७५०/- | रु. १५००/- |
| (३) जादा मोजणी करून मागितलेली जमीन ही लगत नसल्यास वरील १ व २ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मोजणी फी आकारली जाईल. तसेच बागायत व जिरायत क्षेत्र निश्चित करताना ७/१२ वरील पीक पाहणी अथवा बागायत नोंद विचारात घेतली जाईल. | | |

(ब) नगर भूमापन हद्दीतील क्षेत्राची मोजणी

(१) महानगरपालिका व नगरपालिका क्षेत्रातील प्रत्येक

मिळकतीस. रु.३०००/- ०

(२) पुढील लगत प्रत्येक जादा मिळकतीस रु.१५००/- ०

(३) वरील ४-१ व्यतिरिक्त क्षेत्रातील प्रत्येक मिळकतीस रु.१५००/- ०

(४) पुढील लगत प्रत्येक जादा मिळकतीस रु.७५०/- ०

(५) अर्जदार यांनी मोजणी अर्जासोबत जोडलेल्या अधिकार अभिलेखाप्रमाणे (७/१२ प्रमाणे) भूमि अभिलेख (फाळणी अभिलेख) झालेले नसल्यास संबंधित सर्वे नंबर अगर हिश्यांतील सर्व उपविभागांची मोजणी करून अभिलेख दुरुस्ती, फाळणी करणे करिता मोजणीसाठी अर्जदार यांच्याकडून त्यांच्या जमिनीचे मोजणीकामी वरील परिच्छेदामध्ये नमूद केलेप्रमाणे मोजणी फी आकारण्यात यावी. शिवाय मोजणी करावयाच्या इतर धारकांच्या सर्व उपविभागांकरिता प्रत्येक उपविभागासाठी (प्रत्येक हेक्टर पर्यंत मर्यादित क्षेत्रात) ५००/- रुपये या प्रमाणे मोजणी फी आकारणी करून एकत्रित मोजणी फी अर्जदार यांचेकडून घेण्यात यावी.

(६) वरील मोजणी फीचे दर हे सर्व प्रकारच्या मोजणीसाठी (हद्दकायम, बिनशेती, प्रतवारी अगर अभिलेख दुरुस्ती इत्यादी मोजणी) लागू होतील.

(७) **पुनर्भेट फी** जर अर्जदारांच्या विनंतीवरून मोजणी काम प्रत्यक्षात न करता ते पुढे ढकलेले गेले आणि पुन्हा भेट देऊन पूर्ण करावयाचे असेल तर प्रत्येक भेटीसाठी अर्जदार यांस मोजणी अर्जावेळी भरलेल्या मोजणी फी चे जिरायत क्षेत्रास ५०%, बागायत क्षेत्रास ७५% रक्कम अशी पुनर्भेट फी आकारण्यात यावी. तसेच नगर भूमापन हद्दीतील म.न.पा. व न.पा. क्षेत्रास ७५% त्या व्यतिरिक्त क्षेत्रास ५०% अशी पुनर्भेट फी आकारण्यात यावी.

(८) अर्जदार यांनी अर्ज करतेवेळी आधी मोजणी फी भरली असेल किंवा तातडीची मोजणी फी भरली असेल व आता अर्जदाराने तातडीची मोजणी फी भरली असेल व आता अर्जदारास तातडी/अतितातडी मोजणी करून पाहिजे असल्यास पूर्वी भरलेली मोजणी फी व आताची विहित केलेली फी यांतील फरकाची रक्कम भरणा करून घ्यावी.

(९) उच्च तपासणी (निमताना मोजणी)

९.१ मोजणी कामाची तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेखा, नगर भूमापन अधिकारी यांनी अधिनस्थ भूकरमापक/परिरक्षण भूमापक यांनी केलेल्या मोजणी कामाची उच्च तपासणी (निमताना मोजणी) चे दर मोजणी प्रकरणी प्रत्यक्ष भरलेल्या मोजणी फीच्या तिप्पट दराने ठरविण्यात येत आहेत.

९.२ तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेखा, नगर भूमापन अधिकारी यांनी केलेल्या निमताना मोजणी कामाची अधीक्षक भूमि अभिलेख संवर्गातील अधिकाऱ्यांकडून उच्च पातळीवर (निमताना मोजणी) तपासणीकामी मोजणी फीचे दर, मूळ मोजणी प्रकरणी प्रत्यक्ष भरलेल्या मोजणी फीच्या पाच पट दराने ठरविण्यात येत आहेत.

१० मोजणी आलेखाची प्रत -

- १०.१ भूकरमापक/परिरक्षक भूमापक यांचेकडून केल्या जाणाऱ्या मोजणी आलेखाची “क” प्रत मुख्यालय सहाय्यक/शिरस्तेदार यांच्या सहीने देण्यात यावी. त्यात प्रामुख्याने मो. र.नं. नमूद करावा. मात्र अर्जदारास दिल्या जाणाऱ्या उत्तराचे पत्रावर तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख/नगरभूमापक अधिकारी यांनी स्वाक्षरी करावी.
- १०.२ वरील परिच्छेद ९.१ व ९.२ प्रमाणे केल्या जाणाऱ्या निमताना मोजणी प्रकरणी, पूर्वीच्या मोजणीत बदल असो अगर नसो, संबंधित अधिकाऱ्यांच्या स्वाक्षरीनिशी निमताना मोजणी रजिस्टर नंबर नमूद करून अर्जदारास “क” प्रत देण्यात यावी.
- ११ कोर्ट वाटप कोर्ट कमिशन मोजणीबाबत - कोर्टवाटप/कोर्ट कमिशन मोजणी प्रकरणी, मोजणी प्राधान्यक्रमाने करावी लागत असल्याने अशा प्रकरणी वरीलप्रमाणे विहित केलेल्या तातडीचे मोजणी फी दराने मोजणी फी वसूल करावी.
- १२ भूसंपादन मोजणी फी - भूसंपादन मोजणीकामी संबंधित संपादन संस्थेकडून तातडीचे दराने मोजणी फी वसूल करण्यात यावी व मोजणी प्रकरण भूसंपादन अधिकाऱ्यांकडे पाठविणेपूर्वी मोजणी फी चलन प्राप्त करून घ्यावे.
- १३ सदर आदेशाची अंमलबजावणी दिनांक ९.११.२००१ पासून करणेची आहे. या तारखेपूर्वी प्राप्त झालेल्या अर्जास (मोजणी फी सह) वरील दर लागू होणार नाहीत. परंतु दिनांक १.११.२००१ रोजी किंवा त्यानंतर प्राप्त होणाऱ्या मोजणी प्रकरणास/अर्जकामी वरील दर लागू होतील.

स्वाक्षरी (डॉ. सुधीरकुमार गोयल)

जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख,

महाराष्ट्र राज्य.

ता.क. आम्हाला उपलब्ध झालेली माहिती दिली आहे. या दरात बदल होऊ शकतो. मोजणी आधी मोजणीचे वर्तमानकाळातील दर माहिती करून घ्यावा.

मोजणी अर्जाचा नमुना

प्रति,

मा. तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख

तालुका

जिल्हा

विषय :

अर्जदाराचे नाव:

राहणार:

मोजणीचा प्रकार: साधी मोजणी/तातडीची मोजणी/अति तातडीची मोजणी.

खाली नमूद केलेली जमीन मी/ आम्ही धारण करित असून सदर जमिनीची मला/आम्हास खाली नमूद केलेल्या कारणास्तव मोजणीची आवश्यकता आहे.

(१) गावाचे नाव

तालुका

जिल्हा

(२) सर्व्हे नं./गट नं./न.भू.क्र :

हिस्सा क्र.

(३) मोजणीचे कारण - हद्द कायम/बिनशेती/पोट विभाजन

(४) लगत भूधारकांची पूर्ण नावे व पत्ते

(१)

(२)

(३)

(४)

अर्जासोबत जोडलेल्या कागदपत्रांचा तपशील - (अ) संबंधित जमिनीचे ७/१२ उतारे (३ महिनेचे आतील), (ब) विहित मोजणीचे फी भरलेले चलन, (क) मोजणी करावयाच्या जमिनीचा अंदाजित नकाशा, (ड) ज्या बाजूची तक्रार असेल त्या कब्जेदारांचे नाव व पत्ते, (इ) नवीन पोट हिस्सा मोजणी करायची असेल तर संबंधित सर्व्हे नंबरचे उपविभागाचे ७/१२ उतारे व उपधारकांचे नाव व पत्ते, (फ) गावी जमीन एकत्रीकरण योजना लागू असल्यास मंजूर योजनेची कारणापुरती नक्कल.

ठिकाण :

आपला विश्वासू

तारीख :

अर्जदाराची सही

हद्द कायम मोजणी

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १३६ मधे जमीनधारकास त्याच्या जमिनीच्या हद्दी कायम करून घेणेबाबतची तरतूद करण्यात आलेली आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम १३२ ते कलम १४६ मधे 'हद्दी व हद्दीच्या निशाण्या' या विषयांवर कायदेशीर तरतुदी आहेत, त्या वाचा

जमीनधारकास त्याच्या जमिनीच्या हद्दी कायम करून हव्या असल्यास त्याने तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्याकडे मोजणी अर्ज करावा.

- (१) आपल्या अर्जास योग्य त्या रकमेचे कोर्ट फी तिकीट लावावे.
- (२) ज्या जमिनीची हद्द कायम करायची आहे त्या जमिनीचा सर्व्हे नंबरचा/गट नंबरचा चालू सात बारा उतारा ३ महिन्याचे आतील जोडावा.
- (३) लगतच्या कब्जेदारांची संपूर्ण नावे व पत्ते द्यावेत.
- (४) मोजणी करावयाच्या जमिनीचा अंदाजित नकाशा काढावा. हा अंदाजित नकाशा काढण्यासाठी गटनकाशा किंवा ग्रामनकाशा यांची मदत घ्यावी. जमिनीच्या कोणत्या बाजूची-दिशेची तक्रार आहे, म्हणजेच हद्द कायम करून पाहिजे, त्याचा तपशील अर्जात द्यावा.
- (५) संबंधित जमिनीच्या सातबारावर समाईकात ज्यांची नावे दाखल करण्यात असतील त्या सर्व सहधारकांच्या सह्या अगर संमतीपत्र घ्यावे. त्यावर त्यांचे संपूर्ण पत्ते असावेत.
- (६) ज्या सर्व्हे नंबर/ गटनंबरमध्ये तलाठ्याने नवीन ७/१२ ची पाने उघडली आहेत परंतु त्याप्रमाणे मोजणी होऊन भूमि अभिलेख दुरुस्त झालेले नाहीत, अशा प्रकरणात मोजणी करता येत नाही. अशा प्रकरणी पोटहिस्सा मोजणी करून घेण्यासाठी अर्ज द्यावा.
- (७) महाराष्ट्र शासनाने विहित केलेल्या दरानुसार साधी/तातडीची/अति तातडीची मोजणीफी भरावी व चलन अर्जासह सादर करावे .

मोजणी अर्जाची पडताळणी केल्यानंतर व योग्य ती कागदपत्रे अर्जासोबत जोडली आहेत याची खात्री केल्यानंतर संबंधित लिपिक/कारकून आपले प्रकरण मोजणी रजिस्टर नंबर देण्यास पात्र असल्याची टिपणी मुख्यालय सहाय्यक यांच्या मार्फत तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्याकडे सादर करतो. तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख अर्जाची तपासणी करून आपल्या प्रकरणास मोजणी रजिस्ट्रार नंबर द्यावा असा हुकूम करतो. मोजणी रजिस्टरमधील सर्व रकान्यात योग्य त्या नोंदी केल्या जातात.

जमीन मोजणीचे काम भूकरमापक हा कर्मचारी करतो. भूकरमापक वा (भूमापन) खालील पद्धतीने मोजणी करतो का ? याचे निरीक्षण करावे.

ज्या जमिनीच्या हद्दी, सीमा व खुणा अर्जदारास कायम करून पाहिजे आहेत. त्या सर्व्हे नंबर/गट नंबरचे टिपण, फाळणी, गुणाकार बुक, एकत्रीकरण योजनेचा तक्ता, ग्रामनकाशा इत्यादी उतारे तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्या स्वाक्षरीने

भूकरमापक यांना देण्यात येतात. मोजणी प्रकरण प्राप्त झाल्यानंतर भूकरमापकाने अर्जदार व लगत कब्जेदार यांना मोजणीच्या नेमलेल्या तारखेबाबत १५ दिवस अगोदर नोटीसीने कळवायचे असते. जेणेकरून मोजणीच्या वेळी अर्जदार व अन्य कब्जेदार, सर्व संबंधितांना हजर राहाता येईल. भूकरमापक पोस्टाचा दाखला घेऊन नोटिसा काढतो. त्यामुळे पुरावा दाखल प्रकरणात पोस्टाचा दाखला उपयोगी पडतो.

भूकरमापक मोजणीस आला की त्याचेजवळ संबंधित सर्व्हे नंबर/गट नंबरच्या सीमा, हद्दी खुणा दाखविण्यासाठी जरूर ते भूमिअभिलेखांचे उतारे आहेत ना? याची खात्री करून घ्यावी - मोजणी करताना वहिवाटीच्या खुणांबरोबरच पुढील मोजणीस उपयोगी पडावे म्हणून टेलीफोन व विजेचे खांब, मोठी झाडे, पक्की बांधकामे व घरे या कायमस्वरूपी खुणांचा उपयोग भूकरमापक मोजणी करताना करतो का? हे पहावे. मोजणी नकाशावर टिपण/फाळणी बसविताना जागेवर आढळलेल्या कायम खुणा विचारात घ्यायच्या असतात. इंग्रजांच्या काळात हे सर्व नकाशे प्रथम तयार करण्यात आले होते. तेव्हा जमिनीच्या हद्दी, सीमा रेषा ठरविताना दगड, चिरे, ऐरण, बुरुज या चिन्हांचा उपयोग केला होता. इंग्रजांनी नकाशे तयार करताना अनेक खुणा जुन्या नकाशात दाखविल्या आहेत. भूकरमापक मोजणीच्या वेळी उपलब्ध असलेल्या चिन्हांचा शोध घेतो आणि नाहीशा झालेल्या नाहीत अशा जुन्या खुणा, नव्याने सीमा वा हद्द निश्चित करणाऱ्या नव्या खुणा या साऱ्यांचा विचार करून जुन्या व नव्या खुणा मोजणी नकाशावर ट्रेसिंग करताना 'सुपर इंपोज' करतो. या प्रक्रियेस 'माजी बसविणे' असे म्हणतात. भूकरमापकाने मोजणी नकाशावर टिपण/फाळणी बसविताना जागेवर आढळलेल्या जुन्या कायम खुणा, जुने बांध विचारात घेऊन माजी बसविणेची असते. माजी बसविल्यानंतर सर्व्हे रेकॉर्डप्रमाणे येणाऱ्या खुणा ज्याबाबत अर्जदार याची तक्रार आहे तेवढ्या जागेपुरत्या, अर्जदार व लगतच्या कब्जेदार यांना जागेवर दाखवायच्या असतात. भूकरमापकाने माजी बसविण्याकरता आवश्यक तेवढ्याच सर्व्हे नंबर/गट नंबरची मोजणी करायची असते. भूमि अभिलेखाप्रमाणे हद्दीच्या खुणा संबंधित अर्जदार व लगतच्या कब्जेदार यांना भूकरमापकाने दाखविल्या पाहिजेत. अर्जदाराने व लगतच्या कब्जेदारांनी हद्दी, सीमा, खुणा पाहिल्याबाबत त्यांचा स्पष्ट लेखी जबाब व भूपंचनामा भूकरमापक सहाय्य करून घेऊन नोंदवून घेतो. 'समोर' असा शेरालिहून जबाब/व पंचनाम्यावर पदनामासह दिनांक घालून भूकरमापक स्वाक्षरी करतो. अर्जदार व लगतचे कब्जेदार सीमा, हद्दीच्या खुणा पाहून सुद्धा जबाब देण्यास तयार नसतील तर उपस्थित सर्व पंचांच्या समक्ष भूकरमापक पंचनामा नोंदवतो.

मोजणी केल्यानंतर आलेख रंगविताना भूकरमापकाने खालील बाबी पूर्ण करणे आवश्यक असते.

- (१) मा. जमाबंदी आयुक्त, पुणे यांचे परिपत्रक क्रमांक एल/आर/२२७/२२५/ ल ३/७७ दि. ३१/८/१९७७ मध्ये सूचना केल्याप्रमाणे अर्जदाराच्या सर्व्हे नंबर/गट नंबर मधील जमीन मोजताना अन्य सर्व्हे नंबर/गट नंबर मधील जमीन मोजली असली तरी अर्जदाराच्या हद्दी पुरत्या हद्दी शाईने रंगवायच्या आखायच्या असतात व इतर हद्दी पेन्सीलने दाखवायच्या आहेत. तसेच अर्जदाराच्या अर्जाशी संबंधित सीमा, हद्दी, क्षेत्र या संबंधित खुलासा करणारी टीप द्यायची असते.
- (२) आलेखावर गावाचे नाव, तालुका, जिल्हा, मोजणी रजिस्टर नंबर, मोजणीचा प्रकार व दिशा नमूद करायच्या

आहेत. उत्तर दिशा दर्शविणारा काटा आलेखावर काढावा.

- (३) मोजणीचे कारण आलेखावर नमूद केले पाहिजे. तसेच मोजणीच्या वेळी उपस्थित अर्जदार व लगत कब्जेदारांची नावे आलेखात नोंदवावीत.
- (४) भूकरमापकाने खुलासा टिपांमध्ये सर्व्हे नंबर/गट नंबरची भूमि अभिलेखाप्रमाणेची हद्द काळ्या भरीव शाईने तर अर्जदार/लगतचे कब्जेदार यांनी दाखविलेली वहिवाटीची हद्द काळ्या तुटक रेषेने दाखवायची असते.
- (५) पोटहिश्यांची फाळणीप्रमाणे हद्द तांबड्या भरीव रेषेने तर अर्जदार व लगतचे कब्जेदार यांनी दाखविलेली हद्द तांबड्या तुटक रेषेने आलेख रंगविताना दाखवायची असते. मोजणी शीटवर वहिवाटीची टीप देताना.....
याप्रमाणे अर्जदार/लगतचे कब्जेदार यांनी मोजणीच्या वेळी दाखविलेली वहिवाट आहे असे नमूद करायचे असते.
- (६) अर्जदाराने लगतच्या खातेदाराच्या हद्दीत वहिवाट केली असेल तर किंवा कब्जेदाराने अर्जदाराच्या जमिनीत वहिवाट केली असेल तर अशा अतिक्रमण केलेल्या वहिवाटीबद्दल मोजणी आलेखात वेगवेगळे रंग वापरून अतिक्रमणाच्या/ वहिवाटीच्या क्षेत्रासह खुलासा टिपेत तपशीलासह भूकरमापकाने नमूद केला पाहिजे.
- (७) जेव्हा दोन शेजारच्या भूधारकांमध्ये हद्दीवरून वाद सुरू होतो, तेव्हा कोणत्या भूधारकाने कोणाच्या जमिनीवर किती क्षेत्रफळाच्या क्षेत्रावर अतिक्रमण केले आहे, असा प्रश्न तयार होतो. तेव्हा कोणत्याही एका भूधारकाने हद्द कायम मोजणीसाठी तालुका भूमिअभिलेख यांचेकडे अर्ज करावा.

संबंधित भूकरमापक नियमाप्रमाणे मोजणी करेल

अर्जदाराने लगतच्या खातेदाराच्या हद्दीत वहिवाट केली असेल तर किंवा लगतच्या कब्जेदाराने अर्जदाराच्या जमिनीत वहिवाट केली असेल तर अशा अतिक्रमण केलेल्या वहिवाटीबद्दल मोजणी आलेखात वेगवेगळे रंग वापरून अतिक्रमणाच्या वा वहिवाटीच्या क्षेत्रासह खुलासा टिपेत तपशीलासह भूकरमापकाने नमूद केला पाहिजे.

भूकरमापकाने तयार केलेल्या नकाशात अतिक्रमणाचे क्षेत्र दाखवले असेल तर बाधित भूधारकाने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १३८ अन्वये मा. जिल्हाधिकारी/मा. उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर अतिक्रमकाविरूद्ध दावा दाखल करावा. मा. उपविभागीय अधिकाऱ्यांस अशी कोणतीही जमीन बेकायदेशीररीत्या कब्जात असणाऱ्या कोणत्याही जमीनधारकास संक्षिप्तरीत्या चौकशी करून कोणत्याही वेळी काढून टाकता येईल.

मा. उपविभागीय अधिकारी यांनी दिलेल्या आदेशाबाबत अपील करता येईल किंवा आदेशाची फेरतपासणी मागता येईल. अतिक्रमकास काढून टाकण्यात आल्याच्या तारखेपासून किंवा हद्द ठरविण्यात आल्याच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या मुदतीत त्या जमिनीवर हक्क प्रस्थापित करण्यासाठी बाधित व्यक्तीला दिवाणी दावा करता येईल.

- (८) मोजणीच्या वेळी जागेवर आढळलेली झाडे, टेलिफोन व विजेचे खांब, विहिर, पक्की घरे व बांधकामे, तारेचे कुंपण, चिरे, दगड, ऐरण, बुरुज इत्यादि तपशील मोजणी आलेखात व खुलासा टिपेत सांकेतिक खुणांनी दाखविल्या पाहिजे.

- (९) भूकरमापकाने कायम हद्दीच्या खुणा 'क्र' या सांकेतिक खुणांनी काळ्या शाईने दाखवाव्या तर नवीन हद्दीच्या खुणा 'ग्र' या प्रमाणे तांबड्या शाईने मोजणी आलेखात व टिपेत दाखवल्या पाहिजेत.
- (१०) भूकरमापकाने मोजणी आलेखावर उजव्या बाजूच्या खालच्या कोपऱ्यात मोजणीचे परिमाण नमूद केलेले असावेत.
- (११) हद्द कायम मोजणी प्रकरणात हद्दी दाखविण्याच्या कामी आवश्यक असलेले मूळ अभिलेख उपलब्ध झाले नसल्यास किंवा उपलब्ध कागदपत्रे जीर्ण व फाटके असल्यामुळे हद्दी दाखविण्याच्या कामात भूकरमापकास अडचणी येतात. अशावेळी मा. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख यांच्याकडील परिपत्रकात केलेल्या मार्गदर्शनाप्रमाणे व सूचनांप्रमाणे हद्द कायम मोजणी प्रकरणात भूकरमापकाने कार्यवाही करायची असते. या परिपत्रकातील मार्गदर्शन व सूचनांविषयी मी जाणकार नाही.

भूकरमापकाने मोजणी प्रकरण कार्यालयात जमा केल्यानंतर तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्या सहीने सदर प्रकरण छाननीसाठी, तपासणीसाठी छाननी लिपिकाकडे दिले जाते. शासनाने या संदर्भात केलेल्या मार्गदर्शनाप्रमाणे छाननी लिपिक तपासणी-छाननी करतो.

भूकरमापकाने मोजणी करताना अगर माजी बसविताना बऱ्याच चुका केल्या असतील तर ते प्रकरण तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्या स्वाक्षरीने भूकरमापकाकडे फेर मोजणीसाठी परत केले जाते. त्यानंतर योग्य त्या कार्यपद्धतीचा अवलंब करून भूकरमापक पुन्हा मोजणी करतो.

भूकरमापकाने कायम हद्द मोजणीच्या कामात केलेल्या सर्व बाबींची शहानिशा तपासणी मुख्यालय सहाय्यक, सहाय्यक तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख करतात. त्यानंतर तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांच्या स्वाक्षरीने अर्जदारास निकालाची समज दिली जाते. त्याचबरोबर मुख्यालय, सहाय्यकाच्या स्वाक्षरीने अर्जदारास मोजणी नकाशाची एक 'क' प्रत दिली जाते.

भूकरमापकाने दाखविलेल्या हद्दी, खुणा अर्जदार किंवा लगतचे कब्जेदार यांना मान्य नसल्यास त्यावर तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांचेकडे अपील करता येते. मात्र त्यावेळी पूर्वीच्या तीन पट फी अर्जदारास भरावी लागते. तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांनी दाखविलेल्या खुणा अर्जदार किंवा लगतच्या कब्जेदारास मान्य नसतील तर त्यांना अधिक्षक भूमि अभिलेख यांचेकडे अपील करता येते. मात्र या मोजणीस पाच पट दराने फी भरावी लागते.

या अपीलास निमताना मोजणी असे म्हणतात. निमताना हा शब्द कोठून आला? त्याचा निश्चित अर्थ काय? हे मला माहित नाही. इंग्रजीमध्ये Superior Test किंवा मराठीमध्ये "अधिक उच्च दर्जाची परीक्षा" असा अर्थ सांगता येईल.

हद्द कायम प्रकरणातील 'निमताना' ही प्रक्रिया ही अपील या सदरात मोडणारी आहे. म्हणजेच हद्द कायम प्रकरणात अर्जदाराने किंवा नजीकच्या कब्जेदाराने निमताना मागितल्यास ते कनिष्ठ अधिकाऱ्याच्या निर्णयावर वरिष्ठ अधिकाऱ्याकडे अपील असल्याचे मानले जाते. त्यामुळे भूकरमापकाने हद्द कायम प्रकरणातील मोजणी करताना केलेले काम अत्यंत तपशीलात व काटेकोरपणे तपासले गेले पाहिजे.

भूकरमापकाने केलेल्या सर्व चुका काटेकोरपणे दुरूस्त करण्याची वरिष्ठ अधिकाऱ्यांची जबाबदारी आहे. म्हणून भूकरमापकाने केलेली हद्द कायम मोजणी अर्जदार किंवा लगतच्या कब्जेदारांना अमान्य असल्यास 'निमताना' मोजणीचे वेळी अर्जदारांनी अधिक जागृत राहून 'निमताना' मोजणीचे वेळी उपस्थित राहावे.

शेत जमिनीची मोजणी १:१००० या परिमाणात केली जाते. मोठ्या क्षेत्राच्या शेताची मोजणी अधीक्षक, भूमि अभिलेख यांची मंजूरी घेऊन १:२००० या परिमाणात मोजता येते. बिनशेती जमीन मोजणी १:५०० या परिमाणात केली जाते. तर गावठाण/नगर भूमापन सविस्तर मोजणी ही १:५०० या परिमाणात केली जाते.

भूसंपादन संयुक्त मोजणी काम

सार्वजनिक कामाकरिता, प्रकल्पाकरिता शासनाकडून भूधारकांची खासगी जमीन, सरकारी जमीन सुद्धा संपादित केली जाते. हे भूसंपादन संयुक्त मोजणी भूमि अभिलेख खात्याचा भूकरमापक, भूसंपादन मंडळाचा प्रतिनिधी, भूसंपादन कार्यालयातील जबाबदार कर्मचारी, जमीन मालक किंवा त्याचा प्रतिनिधी यांच्या उपस्थितीत केले जाते, म्हणून या मोजणीस 'भूसंपादन संयुक्त मोजणी काम' म्हणतात.

ज्या भूधारकाची जमीन कायद्याने संपादन होणार असेल त्याने भूसंपादन संयुक्त मोजणीचे वेळी स्वतः उपस्थित राहावे. तरच त्याला भूधारकाने केलेल्या या मोजणीतील त्रुटी समजतील व त्याला दोषास्पद मोजणीस, संपादनास परिणामकारकरीत्या विरोध करता येईल. जमीन मोजणीची पद्धत पूर्वीप्रमाणेच आहे. जमीन मोजणी योग्य पद्धतीने केली का? हे पाहावे.

कोर्ट वाटप मोजणी

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ८५ मध्ये जमीन वाटप विषयी मार्गदर्शन केले आहे. ह्या कलमातील तरतुदीनुसार दिवाणी कोर्टाच्या दाव्यातील जमिनीच्या वाटपाचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना देण्यात आले आहेत. सदरचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांनी तहसीलदार यांना प्रदान केले आहेत. ज्या जमीन वाटप प्रकरणांमध्ये खातेदारांच्या सहहिस्सेदारांमध्ये मालकी हक्कांसंबंधी वा वाटपाबद्दल वाद नसतो, अशा प्रकरणातच तहसिलदारांना जमीन वाटप खातेदारांच्या अर्जावरून करता येते. मुंबईचा धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम १९४७ मधील कलम ५ व ८ या कलमांना बाधा येईल, अशा पद्धतीने जमिनीचे वाटप करता येत नाही. जमीन एकत्रीकरण कायद्याखाली नमूद केलेल्या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राचा तुकडा जमिनीच्या वाटपात पाडता येत नाही. समवेत महाराष्ट्र शासनाकडील महसूल व वनविभागाकडील परिपत्रक क्रमांक सी सी डी २९६६/२९०९७/एल-१ दिनांक ५/१/१९७६ च्या पुरवणीतील परिशिष्ट 'अ' मध्ये दिवाणी न्यायालयाच्या हुकुमानुसार शेत जमिनीचे वाटप कसे करावे याबाबत भूमिअभिलेख खात्यासाठी दिलेल्या सूचनांप्रमाणे भूमि अभिलेख खाते जमीन वाटप करते. सरसनीरस पद्धतीने हे जमीन वाटप केले जाते.

तहसीलदार कचेरीतील सक्षम कर्मचारी व भूमि अभिलेख खात्यातील कर्मचारी संयुक्तरीत्या दिवाणी न्यायालयाच्या आदेशाच्या आधारे शेतजमिनीचे सरसनीरस वाटप करतात. दिवाणी न्यायालयाकडून तहसिलदारांना न्यायालयीन आदेश पाठवला जातो. तहसीलदार यांचे कार्यालयामार्फत कोर्टवाटप प्रकरण मोजणीसाठी तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख

यांचेकडे पाठविले जाते. दिवाणी न्यायालयाचा आदेश सुस्पष्ट नसेल तर शंकास्पद मुद्यांबाबत तहसीलदार, जिल्हाधिकारी, भूमि अभिलेख दिवाणी न्यायालयाकडे पुन्हा संपर्क साधून जमीन वाटपाबाबत अधिक स्पष्टता करून घेतात. न्यायालयीन प्रकरणात वादी व प्रतिवादींकडून अतितातडीच्या मोजणी फी ची आकारणी भूमि अभिलेख खाते करते.

कोर्ट वाटप मोजणी प्रकरणी जमीन मोजणीची कार्यवाही करणाऱ्या सरकारी कर्मचाऱ्यास निमतानदार असे म्हणतात. दिवाणी न्यायालयाने ठरविलेल्या मुदतीत जमीन मोजणी व वाटपाचे काम पूर्ण करायचे असते. मोजणीची तारीख सर्व पक्षकारांना मोजणी व वाटप कार्यवाहीच्या ३० दिवस आधी कळविण्यात आली पाहिजे. जमीन वाटपाबाबत पक्षकारांची आपआपसात समजूत/संमती असेल तर जमिनीचा विशिष्ट क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राचा तुकडा पडणारा नाही अशा पद्धतीने जमीन वाटप केले जाते. त्यासाठी पक्षकारांचे लेखी म्हणणे नमूद करून कोर्टाच्या प्रकरणास जोडले जाते. सर्व पक्षकारांना नोटीस बजावूनसुद्धा जर काही पक्षकार जमीन वाटपाचे वेळी गैरहजर असतील तर त्या पक्षकारांच्या गैरहजेरीत दिवाणी न्यायालयाच्या हुकुमनाम्याप्रमाणे अन्य व्यक्तींच्या-पंचाच्या मदतीने व पंचांच्या साक्षीने जमिनीचे सरस नीरस-समतोल वाटप केले जाते.

जमीन वाटपाची प्रक्रिया पूर्ण करून सदर प्रकरण निमतानदार आपल्या कार्यालयात जमा करतो. आपल्या अहवालात जमीन वाटपाचे वेळी हजर असलेल्या वादी/प्रतिवादींची नावे, उपस्थित पंचांची, प्रतिनिधींची नावे नमूद करतो.

भूमि अभिलेख खाते निमतानदाराकडे फॉर्म नंबर आर एल आर १२ देते. या फॉर्ममध्ये दिवाणी न्यायालयाच्या हुकुमाप्रमाणे जमिनीचे वाटप करायचे आहे त्या सर्व जमिनींचा सर्व्हे नंबर/गट नंबर, एकूण क्षेत्र, आकार, भूधारकांची नावे इत्यादि तपशील निमतानदाराने भरायचा असतो. जमिनीतील झाडांबद्दल स्वतंत्र टाचण करायचे असते.

दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमामातील एखादा पक्षकार मयत झाला असेल तर मयत पक्षकाराचे कायदेशीर वारस अधिकार अभिलेखावर दाखल होण्यासाठी घडलेल्या घटनेचा वृत्तांत लिहून प्रकरण पुन्हा तहसीलदार वा जिल्हाधिकारी यांचे मार्फत दिवाणी न्यायालयाला पाठविले जाते.

निमतानदार सर्व पक्षकारांना बरोबर घेऊन ज्या जमिनीचे वाटप करावयाचे आहे त्याची पाहणी करतो. विहीर, झाडे जनावरांचे गोठे, जाण्यायेण्याचे हक्क इत्यादि तपशील टाचण्यात नमूद करतो. जमीन वाटप करताना झाडे, विहिरींचे हक्क, जाण्यायेण्याचे हक्क या सर्वांचा विचार निमतानदाराला न्याय बुद्धी ठेऊन करायचा असतो. एखाद्या जमिनीत अनेक झाडे असतील तर त्या झाडांना क्रमांक देऊन ते टाचणात पक्षकारांच्या नावांसह नमूद केले जातात.

तहसीलदार यांचेकडून वाटप प्रकरणी अंतिम निर्णय होऊन जमिनीचे ताबे दिल्यानंतर प्रकरण तालुका निरीक्षण भूमि अभिलेख यांचे कार्यालयात पाठवले जाते. त्यानंतर तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांचे कार्यालयात पाठवले जाते. त्यानंतर तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख यांनी न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे हिस्सा फॉर्म नंबर ११ व १२ (फाळणी बारा) तयार करायचा असतो. तसेच अभिलेख दुरूस्तीसाठी फाळणी बारा, नकाशासह गटबुक तहसीलदार यांचे मार्फत तलाठी यांच्याकडे गाव वहिवाटीस पाठवायाचा असतो.

तालुका निरीक्षक भूमि हे खालील कागदपत्रांच्या प्रती स्वतःच्या कार्यालयात ठेवतात व वाटपाचे मूळ प्रकरण दिवाणी

न्यायालयाकडे पाठवतात.

- | | |
|--|----------------------|
| (१) पंचनामा | (२) पक्षकारांचे जबाब |
| (३) जिल्हाधिकारी/तहसीलदार यांचे वाटपाचे अंतिम आदेश | (४) वाटप तक्ता |
| (५) हिस्सा फॉर्म नंबर ४ (गुणाकर बुक) | (६) ताबे पावत्या |
| (७) न्यायालयाच्या वाटपासंबंधीचा आदेश व हुकुमनामा | (८) झाडांचा नकाशा |
| (९) झाडांच्या वाटपांचा तक्ता | |

तहसीलदार व भूमि अभिलेख कचेरीताल कर्मचाऱ्यांनी न्यायालयाने घालून दिलेल्या कालावधीतच मोजणी काम-जमीन वाटप पूर्ण केले पाहिजे. वाटप जमिनीवर न्यायालयाने ज्या पक्षकारांचा हिस्सा-हक्क मान्य केला आहे त्यांच्याकडून जमीन वाटप व मोजणीचा खर्च सर्व पक्षकाराकडून शासन वसूल करते.

कोर्ट कमिशन मोजणी प्रकरणे

काही वेळा जमिनीच्या लगतचे कब्जेदार किंवा सहहिस्सेदार अर्जदाराच्या जमीन मोजणी अर्जावर सह्या करण्यास नकार देतात. सहकार्य देत नाहीत. त्यामुळे जमिनीच्या हद्दीबाबत वाद तयार होतो. एखादा पक्षकार वादग्रस्त जमिनीची हद्द ठरवून मिळविण्यासाठी दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करतो. अशा दाव्यातील व्यक्तींना न्यायालयीन भाषेत वादी/प्रतिवादी म्हणतात. अर्जदाराने दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करताना ज्या जमिनीच्या हद्दीबाबत वाद आहे त्या जमिनीचे ७/१२ उतारे व अन्य पुराव्याचे कागदपत्र जोडून दावा दाखल केलेला असतो. दिवाणी न्यायालय वादी व प्रतिवादी यांची बाजू ऐकून घेऊन निःपक्षपातीपणे निर्णय व्हावा म्हणून जमीन वाटप/ जमीन मोजणी/हद्द कायम करणे, इत्यादी प्रकरणात भूमि अभिलेख खात्यातील निमतानदार किंवा तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांना 'कमिशनर' म्हणून नेमतात. कारण भूमि अभिलेख खात्यातील कर्मचारी व अधिकाऱ्यांना भूमापनाचे तांत्रिक ज्ञान असते, अशा कामात ते निष्णात तज्ज्ञ या नात्याने काम करू शकतात.

कोर्ट कमिशन मोजणी प्रकरण दिवाणी न्यायालयाकडून भूमि अभिलेख कार्यालयाकडे पाठवण्यात आले. भूमि अभिलेख कार्यालयाकडून प्रकरणाची प्रथम छाननी तपासणी केली जाते. या छाननीमध्ये वादी/प्रतिवादींची नावे व पत्ते, दाव्यातील जमिनीचे ७/१२ उतारे, हस्त स्केच, इत्यादी बाबी असल्याची खात्री केली जाते. मोजणी फी वादीने भरायची असते. मोजणी फी चे चलन प्रकरणाला जोडावे लागते. वादग्रस्त जमिनीच्या बांधाच्या हद्दीबाबत मा. दिवाणी न्यायालयात वादीने केलेल्या अर्जाच्या संदर्भात न्यायालयाने कोणत्या स्वरूपाचे आदेश दिलेले आहेत त्याचा अत्यंत बारकाईने भूमि अभिलेख कार्यालयातील कर्मचारी व अधिकाऱ्यांनी अध्ययन केले पाहिजे.

कोर्ट कमिशन मोजणी प्रकरणात प्राथमिक पडताळणी करून तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख कोर्ट कमिशन मोजणी रजिस्टर नंबर देतात व त्यानंतर वादग्रस्त जमिनीची भूमापन अभिलेखांचे उतारे निमतानदार किंवा प्रतिलिपी लिपिक यांना काढण्याचे आदेश देतात. वादातील जमिनीचे टिपण, फाळणी, जमीन एकत्रीकरण योजना, ग्रामनकाशा, गुणाकार बुके,

आकारबंद इत्यादि उताऱ्यांचा उपयोग केला जातो. तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख निमतानदारांकडे वादातील प्रकरण मोजणीसाठी देतात.

वादातील जमिनीची मोजणी करण्याची नोटीस दाव्यातील सर्व संबंधितांना निमतानदाराने १५ दिवस अगोदर रजिस्टर पोस्टाने पाठवायची असते आणि पुराव्यादाखल पोस्टाच्या सर्व पावत्या जतन करून ठेवायच्या असतात.

कोर्ट कमिशन कामाची मोजणी ही हद्द कायम मोजणीच्या पद्धतीप्रमाणेच निमतानदाराने करायची असते. योग्य पद्धतीने मोजणी पूर्ण केल्यानंतर दाव्यातील सर्व संबंधितांचे जबाब निमतानदाराने नोंदवायचे असतात. तसेच मोजणीच्या वेळी उपस्थित असलेल्या पंचांचा पंचनामा नोंदवावा लागतो. भूमि अभिलेख खात्याने घालून दिलेल्या पद्धतीचा उपयोग निमतानदार व भूमि अभिलेख खात्यातील सर्वांनी काटेकोरपणे करणे आवश्यक आहे. न्यायालयातील साक्षीसाठी निमतानदाराने न्यायालयामध्ये हजर राहून न्यायदानास मदत करायची असते.

वादग्रस्त जमिनीबाबत दिवाणी न्यायालयाचा निर्णय झाल्यानंतर संबंधितांना वादातील जमिनीचा ताबा देण्याची प्रक्रिया सुलभ व्हावी म्हणून निमतानदार यांना जागेवर न्यायालयाकडून बेलीफामार्फत बोलावले जाते. निमतानदाराच्या मदतीने वादातील जमिनीचा ताबा मा. न्यायालयाच्या आदेशानुसार सर्व संबंधितांना दिला जातो. तसेच न्यायालयाच्या निर्णयानंतर मोजणी नकाशाच्या नकला न्यायालयाच्या परवानगीने अर्जदारांना व संबंधितांना दिल्या जातात. कोर्ट कमिशन मोजणी प्रकरणात अतितातडीच्या मोजणी फी च्या दराने मोजणी फी आकारली जाते.

बिनशेती मोजणी

शेतजमीन एन. ए. बिगरशेती - अकृषिक प्रयोजनासाठी करणासाठी रुपांतरित करायची असेल तर जिल्हाधिकारी यांचेकडे अर्ज करायचा असतो. त्यासाठी संबंधित जमिनीची मोजणी करून घेणे अनिवार्य/अत्यंत आवश्यक असते. या मोजणीसाठी तालुका निरीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्याकडे अर्ज करावा. अर्जासोबत खालील कागदपत्रे जोडावीत -

- (१) अर्जास योग्य त्या रकमेचे कोर्ट फी तिकीट लावावे.
- (२) संबंधित जमिनीचा तीन महिने मुदतीच्या आतील ७/१२ उतारा/मालमत्तापत्रक
- (३) लगतच्या खातेदारांची नावे व पत्ते

तसेच तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांच्या सूचनेप्रमाणे अन्य कागदपत्रे जोडावीत.

आवश्यक त्या कागदपत्रांची पूर्तता होऊन बिनशेती मोजणी प्रकरण तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख कार्यालयात प्राप्त झाल्यानंतर नियमित हद्द कायम मोजणीप्रकरणाबाबत करावयाच्या कार्यपद्धतीनुसार मोजणी केली जाते. मात्र बिनशेती मोजणी प्रकरणामध्ये मोजणीचे काम १:५०० या परिमाणात केले जाते.

मोजणी नकाशात अकृषिक वापराखालील क्षेत्र विशिष्ट रंगाच्या पेन्सिलने दाखवले जाते.

निमतानदाराने अर्जदाराच्या अर्जाप्रमाणे बिनशेती क्षेत्राची मोजणी पूर्ण केली की त्या प्रकरणाची सक्षम महसुली अधिकारी छाननी करतात.

छाननीनंतर जेवढ्या क्षेत्रास अकृषिक परवानगी दिली जाते त्याचा स्वतंत्र सर्व्हे नंबर, गट नंबर पाडला जातो. सर्व्हे नंबर/ गट नंबरच्या मूळ भागास 'अ' असे संबोधिले जाते. व ज्या क्षेत्रास अकृषिक-बिनशेती परवानगी दिली जाते त्यास 'ब' असे नमूद केले जाते. जरुरीनुसार असे क्रमांक वाढविले जातात, जेव्हा संपूर्ण जमिनीस संपूर्ण सर्व्हे नंबर/गट नंबरला अकृषिक बिनशेती परवानगी दिली जाते, आणि त्यामध्ये भूखंड/प्लॉट पाडले जातात. अशावेळी ज्या प्रमाणे फाळणी मोजणीत हिस्सा क्रमांक दिले जातात त्यानुसार सर्व्हे नंबर, गट नंबरचे क्रमांक देण्यात येतात.

असे मोजणी प्रकरण पडताळणी करून तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांच्या स्वाक्षरीने निकाली काढले जाते. त्यानंतर सदरचे मोजणी प्रकरण कमी जास्त पत्रक तयार करण्यासाठी दुरुस्ती रजिस्टरमध्ये नोंदवले जाते. त्यास दुरुस्ती रजिस्टर क्रमांक दिला जातो. त्यानंतर हे बिनशेती प्रकरण कमी जास्त पत्रक तयार करणेसाठी भूकरमापक किंवा संबंधित लिपिक कारकुनाकडे दिली जाते. कमी जास्त पत्रक तयार करताना आकारबंदातील लागणीलायक क्षेत्र कमी होते व खराब्याखालील क्षेत्र वाढते. अर्थात त्यानुसार गावाच्या एकूण जमिनीची तेरीज दुरुस्त केली जाते. तसेच कमी जास्त पत्रकाच्या सोबतच्या मोजणी नकाशाप्रमाणे कार्यालयाकडील ग्राम नकाशांच्या प्रतीमध्ये बिनशेती क्षेत्रानुसार तांबड्या शाईने दुरुस्त केली जाते. कमी जास्त पत्रक नकाशा ट्रेसिंगसह तहसीलदार यांचे मार्फत गाव वहिवाटीसाठी तलाठी यांचेकडे पाठविले जाते. तलाठ्यांनी त्यांच्याकडील ग्रामनकाशात ट्रेसिंग नकाशाप्रमाणे तांबड्या शाईने दुरुस्ती करावी व तसा शेरा ग्राम नकाशावर ठेवावा.

कमी जास्त पत्रक गांवी प्राप्त झाल्यानंतर तलाठ्याने फेरफार नोंदवहीस फेरफाराची नोंद घ्यावी व ती सक्षम अधिकाऱ्यांकडून मंजूर करून घ्यावी. त्याप्रमाणे अधिकार अभिलेख दुरुस्त करायचे असतात. बिनशेती प्रकरणातील कमी जास्त पत्रक, ट्रेसिंग व आकारबंदासह सुरक्षित ठिकाणी जतन करून ठेवणे अपेक्षित आहे. कमी जास्त पत्रक मंजूर झाल्यानंतर तो तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांच्या कार्यालयातील आकारबंदास क्रमानुसार जोडून ठेवले जाते व तसा शेरा आकारबंदातील संबंधित सर्व्हे नंबर, गट बंदर समोर शेरे रकान्यात तांबड्या शाईने ठेवला जातो.

विशेष सूचना

- (१) भूकरमापक हद्द कायम करण्याची मोजणी करण्यास येतील तेव्हा 'माजी बसविणे' साठी जुनी सीमा चिन्हे दाखविणारे टिपण, जुने नकाशे त्यांनी बरोबर आणले आहेत का? याची विचारणा करा.
- (२) जमीन मोजणीची परिमाणे त्यांचेकडून समजावून घ्या.
- (३) मोजणीसाठी स्वतः उपस्थित रहा.
- (४) पंचनामा नीट वाचून समजावून घेऊन नंतर त्यावर सही करा.
- (५) आपल्या जमिनीवर अतिक्रमण कोणी केले असेल तर अतिक्रमणाविरुद्ध दावा दाखल करा.
- (६) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम १३८ अन्वये उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर अतिक्रमणाविरुद्ध दावा दाखल करा.

पोटहिस्सा मोजणी

महाराष्ट्र शासनाच्या भूमि अभिलेख विभागाकडून विविध प्रकारच्या कारणांसाठी जमिनीची मोजणी केली जाते. उदा. सर्व्हे नंबर/गट नंबराच्या जमिनीच्या हद्दी खुणा निश्चित करणे कामी, भूसंपादनाचे कामी, बिनशेती कामी, कोर्टाचे हुकुमान्वये जागेवरील परिस्थिती दर्शविणे कामी, तसेच जमिनीचे पोट हिस्से करणेकामी मोजणी करण्यात येते. यापैकी पोटहिस्सा मोजणी यालाच फाळणी मोजणी/गट विभाजन मोजणी/ खाते फोड मोजणी अशा विविध नावाने संबोधणेत येते. या पोट हिस्सा मोजणीबाबत विस्तृत माहिती तसेच मोजणीची कार्यपद्धती त्याचप्रमाणे मोजणी बाबत जनतेसाठी ही माहिती देत आहोत.

स्वातंत्र्यपूर्व काळात ब्रिटिश राजवटीमध्ये शेतजमिनीचा आकार, क्षेत्र, वापर, प्रतवारी तसेच जमिनीचे निश्चित स्थान दर्शविणे कामी भूमापन करण्यात आले, जमिनीचे नकाशे तयार करण्यात आले. तसेच जमिनीचा शेतसारा निश्चित करण्यात आला. हा शेतसारा वा कर ज्या भूधारकाने भरला पाहिजे त्या धारकाचे नाव निश्चित करण्यात आले. यालाच जमाबंदी असे म्हणणेत येते. त्यावेळी जमिनीचे भूमापन करताना सर्व्हे नंबर हा मुख्य घटक मानून भूमापन (जमीन मोजणी) करण्यात आली. भूमापन करण्यात आलेल्या प्रत्येक शेत जमिनीस सर्व्हे नंबर देण्यात आला व कालांतराने सर्व्हे नंबर हा जमिनीची ओळख सांगणारा - पटविणारा घटक ठरला. सर्व्हे नंबर प्रमाणे जमिनीची मालकी व धारणाधिकार निश्चित करणेत आले. त्यांची नोंद भूमिअभिलेखात घेणेत आली. हे सर्व्हे नंबर एक किंवा एकापेक्षा जास्त धारकांचे मालकीचे होते. कालांतराने जमिनीचे धारकांकडून जमिनी वारसांकडे हस्तांतरीत झाल्या. काही धारकांनी जमिनीचा भाग - हिस्सा अन्य व्यक्तींना हस्तांतरीत केला अथवा जमिनीच्या हिश्याचा-भागाचा कृषीतर कामासाठी वापर सुरू झाला. याचाच परिणाम सर्व्हे नंबरचे एकापेक्षा जास्त सहधारक-वाटेकरी तयार झाले. या धारकांनी जमिनीचा वापर करताना वेगवेगळ्या वहिवाटी सुरू केल्या. त्यामुळे सर्व्हे नंबरचे १ पेक्षा जास्त भागात हिश्यात जमिनीचे विभाजन झाले. परंतु या वेगवेगळ्या भागांची हिश्यांची भूमि अभिलेखाच्या नकाशात नोंद झाली नव्हती. ब्रिटिश काळात तयार झालेला जमिनीचा नकाशा हा पूर्ण सर्व्हे नंबरची हद्द दर्शवित होता. जमिनीच्या अभिलेखांचे अद्ययावतीकरण-आधुनिकीकरण करण्याचे काम पूर्ण करण्यासाठी त्यावेळच्या शासनाने सर्व्हे नंबरमध्ये विभाजनामुळे झालेल्या हिश्यांचे-भागांचे भूमापन सुरू केले. हे काम साधारणतः सन १९१० साली ब्रिटिश काळातच सुरू झाले. या काळातच पोटहिस्सा मोजणीस सुरुवात झाली. पोटहिस्सा मोजणीसाठी शासनाचे आदेशानुसार गावोगावी जाऊन शेतजमिनीचे जेथे जेथे पोटहिस्से पडलेले आढळले, त्यांची मोजणी करून नवीन पोटहिस्सा नकाशे ज्याला फाळणी नकाशे असेही म्हणतात, ते तयार केले हे फाळणी नकाशे संबंधित धारकांना देण्यात आले आणि पोटहिस्सा नकाशाची मोजणी फी सर्व संबंधितांकडून सनद फी चे स्वरूपात वसूल करण्यात आली. या पोटहिस्सा मोजणीमध्ये - पोटहिश्यांची मोजणी करताना ज्या सर्व्हे नंबरमध्ये जागेवर वेगवेगळे हिस्से पडले होते. त्यांचे अभिलेख (Land Record) तयार झाले. याचा उपयोग पोट हिस्सा धारकांना त्यांच्या जमिनीचे स्वतंत्र नकाशे मिळणेकामी झाली. या मोजणीमध्ये सह धारकांमध्ये भविष्यात हद्दी व क्षेत्राबाबत वाद उत्पन्न होऊ नयेत असा शासनाचा उद्देश होता. पोटहिस्से तयार करताना प्रत्येक पोटहिस्सा कमीत कमी किती क्षेत्राचा असावा याबाबत शासनाने नियम तयार केले होते. पोट हिश्यांच्या किमान क्षेत्राची

मर्यादा म्हणजे 'प्रमाणित क्षेत्राची मर्यादा' प्रत्येक विभाग, जिल्हा, तालुका यासाठी वेगवेगळी तयार करण्यात आली, ठरविण्यात आली.

सन १९४७ साली मुंबईचा धारण जमिनीचे तुकडे पडण्यास प्रतिबंध करणेबाबत व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम कायदा-अस्तित्वात आला. त्या अधिनियमातील तरतुदीस अधीन राहून महाराष्ट्रातील प्रत्येक गावातील शेतजमिनीचे पोट हिश्याचे किमान क्षेत्र किती असावे हे ठरविण्यात आले. यालाच **प्रमाणभूतक्षेत्र असेही** म्हणतात. आपल्या तालुक्यासाठी प्रमाणभूत क्षेत्राचा तपशील उपअधीक्षक भूमि अभिलेख कार्यालयात उपलब्ध आहे. बागाईत, जिराईत, वरकस, तरी, भातशेती तसेच उपवर्ग उत्तम, मध्यम, हलकी या जमिनीच्या प्रकारांप्रमाणे तालुक्यासाठी 'प्रमाणभूत क्षेत्र' निश्चित करण्यात आले आहे. प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राच्या शेत जमिनीचे 'तुकडा' पडेल अशा पद्धतीने हस्तांतरण, वाटप, विभाजन करता येत नाही. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ यातील कलम ८२, ८५, ८६, ८७ यातील तरतुदीनुसार पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही १९४७ नंतर करण्यात येऊ लागली. अधिक माहितीसाठी या कलम ८२, ८५, ८६, ८७ मधील तरतुदी समजावून घ्या. आता पोटहिस्सा मोजणी संबंधित धारकांचे अर्जांनुसार करण्यात येऊ लागली आहे. पोटहिस्सा मोजणी विविध कारणांसाठी करण्यात येते.

समजा जमिनीच्या सर्व्हेनंबर/गटनंबरचे ७/१२ सदरी एकच धारक आहे. त्या एका धारकाने त्याच्या शेतजमिनीचा/जमिनीचा हिस्सा खरेदीने/विक्रीने, बक्षीसपत्राने, वाटपाने किंवा अन्य प्रकारे इतर धारकांच्या नावे हस्तांतरीत केल्यानंतर अन्य धारकांची नावे धारक सदरी-अधिकार अभिलेखात म्हणजे ७/१२ उताऱ्यास दाखल करण्यात येतात. म्हणजे शेतजमिनीत एकापेक्षा जास्त धारक निर्माण होतात, तयार होतात, नोंदवले जातात. त्याचप्रमाणे जमिनीच्या धारकांची नावे वारस हक्काने नोंद होऊन ७/१२ उताऱ्यावर मालकसदरी/धारकसदरी दाखल होतात. हे धारक शेतजमिनीत आपआपल्या वेगवेगळ्या वहिवाटी सुरू करतात. परंतु भूमि अभिलेखात संपूर्ण अविभक्त हिस्से पाडलेले नाहीत असा संपूर्ण सर्व्हे नंबर/गट नंबर याचा नकाशा असतो. या नकाशाचे अद्ययावतीकरण करणे आवश्यक असते. ७/१२ उताऱ्यावर सर्व हिस्सेदाराचा हिस्सा/वाटा दर्शविणे/दाखवणे आवश्यक असते. ७/१२ उताऱ्यावर सर्व हिस्सेदारांची नावे दाखल झाल्यानंतर जमिनीच्या नकाशावर सुद्धा प्रत्येक हिस्सेदाराचा हिस्सा/वाटा दर्शविणे आवश्यक आहे. त्यासाठी धारकांनी देखील त्यांची स्वतंत्र वहिवाट दाखवणारा/दर्शविणारा नकाशा तयार करून घेणे गरजेचे असते. अन्यथा भविष्यात धारकांमध्ये पोट विभागाच्या हद्दीवरून वाद निर्माण होतात. त्याचप्रमाणे महसूल विभागाकडून, जमिनीचे विभाजन होऊन सर्व्हे नंबर/गट नंबर मधील सहधारकांचे स्वतंत्र ७/१२ उतारे तयार करण्यात येतात. परंतु या स्वतंत्र ७/१२ उताऱ्यांमुळे विभाजित झालेल्या हिश्यांची नोंद भूमि अभिलेखाकडील संबंधित सर्व्हे नंबर/गट नंबरचे नकाशात नसते. म्हणून हे काम करून घेण्यासाठी सर्व धारकांनी एकत्र येऊन पोटहिस्सा मोजणी करून घेणे आणि स्वतःच्या हिश्यांचे/वाट्याचे स्वतंत्र नकाशेही करून घेणे आवश्यक ठरते. विविध परिस्थितीत जमिनीची पोटहिस्सा मोजणी आवश्यक असते.

पोटहिस्सा मोजणीकामी सर्व्हेनंबर/गटनंबर मधील सहधारकांपैकी कोणत्याही एका धारकास अर्ज करता येतो. यासाठी

तुमची जमीन ज्या तालुक्यामध्ये आहे. तेथील उपअधीक्षक भूमि अभिलेख यांचे कार्यालयात जाऊन तेथे उपलब्ध असलेल्या विहित नमुन्यात अर्ज करणे आवश्यक असते. याकामी अर्जासोबत पुढील कागदपत्रे जाडणे.

- (१) पोटहिस्सा करावयाचे सर्व्हे नंबर/गट नंबर याचा ३ महिन्यांचे आतील ७/१२ उतारा.
- (२) सर्व्हेनंबर/गटनंबर यातील सर्व सहधारकांची नावे व पत्ते.
- (३) जर जमिनीच्या विभाजनाबाबत दिवाणी कोर्टाचे किंवा तहसीलदारांचे आदेश असलेस त्याच्या सत्यप्रती
- (४) सर्व सर्व्हेनंबर/गटनंबरचे ज्याप्रकारे पोटहिस्से जागेवर आहेत किंवा ज्याप्रकारे पोटहिस्से करावयाचे असतील ते दर्शविणारा कच्चा नकाशा हाताने तयार करावा व तो अर्जासोबत सादर करावा.

वरील कागदपत्रे उपअधीक्षक भूमि अभिलेख यांचे कार्यालयात दिल्यानंतर जमिनीची मोजणी फी निश्चित करण्यात येते. मोजणी फी निश्चित करताना जमिनीचे क्षेत्र तसेच करावयाचे एकूण हिस्से याचा विचार करण्यात येतो. म्हणजेच तुकडे बंदी-तुकडे जोड अधिनियम १९४७ च्या अधीन राहून आपल्या तालुक्यासाठी निश्चित करण्यात आलेल्या 'प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा' कमी क्षेत्राचे हिस्से तयार करता येत नाहीत. मोजणी फी चलाने बँकेत भरून ते चलन कार्यालयात दिल्यानंतर मोजणीची कार्यवाही सुरू होते. याप्रमाणे मोजणी अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर तो क्रमानुसार भूकरमापक/भूमापक यांचेकडे मोजणीसाठी देण्यात येतो. यानंतर भूकरमापक/भूमापक मोजणीचा दिनांक व वेळ कळविणारी नोटीस सर्वसहधारक/लगतचे कब्जेदार यांना देतात. मोजणीचे दिवशी सर्व सहधारकांनी मोजणी करावयाचे जमिनीत हजर राहून आपआपल्या हिश्याच्या वहिवाटीच्या खुणा दर्शविणे गरजेचे असते. या वहिवाटीच्या खुणांप्रमाणे प्रत्येक पोटहिश्याची मोजणी करण्यात येते. यावेळी मोजणी झाल्यानंतर प्रत्येक पोटहिस्सा धारकांचे वहिवाटीत असलेल्या क्षेत्रांची नोंद भूमापकाकडे असलेल्या हिस्सा फॉर्म नंबर ४ यामध्ये घेण्यात येते व यासर्व प्रक्रियेची समज सर्व सहधारकांना देऊन त्यांचीही स्वाक्षरी हिस्सा फॉर्म नंबर ४ मध्ये घेण्यात येते. भूमापक यानंतर पोटहिस्से धारकांनी जागेवर दर्शविलेल्या वहिवाटीप्रमाणे पोटहिस्सा नकाशा तयार करतात. तसेच पोटहिश्याचे क्षेत्र कायम करतात. हे काम पूर्ण झाल्यानंतर या कामाची नोंद कार्यालयात असलेल्या हिस्सा फॉर्म 'नंबर ११' यास 'आकाराचे पत्रक' असेही म्हणतात, यामध्ये केली जाते. या हिस्सा फॉर्म नंबर ११ वरून हिस्सा फॉर्म नंबर १२ चे पत्रक तयार करण्यात येते. यामध्ये प्रत्येक पोटहिस्सा धारकांची नावे, क्षेत्र, आकार/सारा/कर नमूद करून ते पत्रक तहसिलदार यांना पाठविले जाते. तहसिलदारांकडून ते पत्रक संबंधित गावाचे तलाठी यांचेकडे देण्यात येते. हिस्सा फॉर्म नंबर १२ या पत्रकाप्रमाणे सर्व्हेनंबर/गटनंबर यांचे ७/१२ चे उतारे वेगळे करण्यात येतात. (तलाठी यांनी या हिस्सा फॉर्म नंबर १२ प्रमाणे ७/१२ उतारे वेगळे तयार करावेत. त्याचप्रमाणे गाव नमुना ६ फेरफार, गाव नमुना ६-ड नवीन उपविभाग (पोटहिस्से नोंदवही) मध्ये ही नोंद दाखल करावी. प्रत्यक्षात गाव नमुना ६-ड हिस्सा फॉर्म नंबर - १२ प्रमाणे वेळेवर लिहिली जातो असे आढळत नाही. म्हणून गाव नमुना ६-ड मध्ये वरील नोंद दाखल करण्याचा आग्रह तलाठी यांचेकडे धरावा. तसेच सर्व्हेनंबर/गटनंबर यांच्या एकूण आकारात म्हणजे कर/सारा यामध्ये सुद्धा पोट हिस्सा मोजणीनुसार विभागणी केली जाते. म्हणजेच जमिनीची विभागणी झाली की मूळ सर्व्हे नंबर संबंधित जमिनीच्या एकूण करामध्ये/आकारात/ साऱ्यामध्ये/विभागणी केली जाते. ही

प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर पोटहिस्सा मोजणीची प्रक्रिया पूर्ण झाली असे समजण्यात येते. परंतु ज्या सर्व्हेनंबर/गट नंबरचे ७/१२ चे उतारे पोटहिस्सा मोजणीच्या अगोदरच वेगळे झाले असतील. त्यामध्ये देखील हिस्सा फॉर्म नंबर १२ चे पत्रकाप्रमाणे आवश्यक ते बदल करण्यात येतात. पोटहिस्सा मोजणीचे वेळी जागेवर प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्रांचे हिस्से आढळले तर पोटहिस्सा मोजणी अंतिम - पूर्ण करता येत नाही. (म्हणजेच ७/१२ उताऱ्यावरील क्षेत्र, पोटहिस्सा दाखविण्याच्या नकाशावरील क्षेत्र, हिस्सा फॉर्म नंबर १२ मधील नोंदी व गाव नमुना ६-ड मधील नोंद परस्पर एकमेकांशी मिळत्याजुळत्या समर्पक असाव्यात याची काळजी भूधारकांनी व मोजणी करणाऱ्या कर्मचाऱ्यांनी घ्यावी.)

माझे मत - वाढती लोकसंख्या, शेतजमिनीचे विविध कारणांनी होणारे हस्तांतरण, विभाजन या कारणांनी शेतजमिनीचे तुकडे पडण्यास आलेला वेग लक्षात घेऊन महाराष्ट्र शासनाने 'प्रमाणित क्षेत्रामध्ये' महत्त्वाचे बदल करण्याची गरज आहे.

पोटहिस्सा मोजणीबाबत - अन्य महत्त्वाचे पैलू

समज व गैरसमजांचे निराकरण

(१) अनेक वेळा शेतजमिनीत सहधारक आपआपसात जमिनीचे विभाजन वाटप करून घेऊन स्वतःचे वेगळे ७/१२ उतारे करून घेतात. वास्तविक कोणत्याही संपूर्ण सर्व्हे नंबर/गट नंबर यांचे ७/१२ उतारे वेगळे करावयाचे असल्यास ते पोटहिस्सा मोजणी नंतरच करणे योग्य असते. पण या प्रक्रियेचे अज्ञान, उद्भवणारी परिस्थिती, स्वतःचा हिस्सा पदरात पाडून घेण्याची तातडी यामुळे फक्त ७/१२ उतारे वेगळे केले जातात. ७/१२ उताऱ्यावर जे क्षेत्र नमूद असते, त्याप्रमाणे जागेवर-जमिनीवर क्षेत्र असतेच असे नाही. त्याचप्रमाणे वेगवेगळ्या उताऱ्याप्रमाणे जागेवर जमिनीवर वहिवाटी नसतात. अनेकवेळा एका सर्व्हेनंबर/गटनंबर मधील काही क्षेत्र खरेदी करणेत येऊन ७/१२ सदरी नाव दाखल करण्यात येऊन खरेदी क्षेत्राचा वेगळा ७/१२ उतारा तयार करण्यात येतो. परंतु खरेदी प्रमाणे जागेवर क्षेत्र आहे काय याची खात्री केलेली नसते. अशा परिस्थितीत संबंधित भूधारक भूमी अभिलेख विभागाकडे मोजणीकामी अर्ज करून त्यांचे ७/१२ प्रमाणे जागेवर हद्द कायम करणेची मागणी करतात, किंवा खरेदी प्रमाणे जागेवर क्षेत्र काढून देणे अथवा हद्द कायम करून देणेची मागणी करतात. असे मोजणी अर्ज सध्याच्या नियमाप्रमाणे स्वीकारणे शक्य होत नाही. ७/१२ उतारे वेगळे करताना किंवा वेगळे करण्याआधी जमिनीची मोजणी करून नकाशा तयार झाले नसल्याने भूमि अभिलेख विभागाकडे संपूर्ण जमिनीचा/गटाचा सर्व्हेनंबर/गटनंबर प्रमाणे नकाशा असतो. ज्यामध्ये पोटहिस्से दाखविलेले नसतात. खरेदीक्षेत्राचा/हस्तांतरीत क्षेत्राचा अथवा वेगळा/वेगळे झालेल्या ७/१२ प्रमाणे नकाशा अस्तित्वात नसल्याने भूमि अभिलेख विभागाला शेतजमिनीची हद्द कायम करून देणे शक्य नसते. म्हणून पुढील प्रमाणे कार्यपद्धती अवलंबण्यात आली तर समोर आलेला प्रश्न सुटण्यास काही प्रकरणात मदत होईल.

ज्या संपूर्ण जमिनीचे/गटाचे हस्तांतरण प्रक्रियेनुसार सर्व्हेनंबर/गटनंबर प्रमाणे ७/१२ उतारे वेगळे करण्यात आले आहेत. त्यातील सर्व धारकांनी एकत्र येऊन सर्व संमतीने तसेच प्रत्येक ७/१२ उताऱ्याप्रमाणे मोजणीचे फी वा पैसे

भूमि अभिलेख विभागाकडे भरून पोटहिस्सा मोजणीसाठी अर्ज करावा. अर्ज केल्यानंतर भूमापक सर्व वेगळ्या केलेल्या ७/१२ उताऱ्यावरील सहधारकांना नोटीस देऊन जागेवर मोजणीसाठी बोलावतील व स्वतः येतील. तसेच सर्व धारकांचे संमतीने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील महाराष्ट्र जमीन महसूल (महसुली भूमापन व भूमापन क्रमांकांचे उपविभाग) नियम १९६९ मधील नियम १६(१) अन्वये ७/१२ वरील क्षेत्राप्रमाणे जागेवर हद्दी निश्चित करू शकतील. या निश्चित केलेल्या हद्दीस सर्व धारकांची संमती असल्यास त्याप्रमाणे पोटहिस्सा मोजणी नकाशा तयार करण्यात येतात. अशाप्रकारे वेगळ्या झालेल्या ७/१२ उताऱ्याप्रमाणे नकाशा तयार होऊन धारकांना भविष्यात या नकाशाप्रमाणे त्यांच्या जमिनीची हद्द कायम करता येते. परंतु या मोजणीचे वेळी पोटहिस्साचे हद्दीबाबत तसेच क्षेत्राबाबत सर्व धारकांची संमती नसेल अथवा त्यांचेत वाद निर्माण झाल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (महसुली भूमापन व भूमापन क्रमांकांचे उपविभाग) नियम १९६९ मधील नियम १६ (२) नुसार याकामी जागेवरील वहिवाटीप्रमाणे तसेच धारकांचे मागणीप्रमाणे पोटहिस्से दर्शविणारी मोजणी करण्यात येते. परंतु पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही अंतिम पूर्ण करण्यात येत नाही. भूधारकांचे वाद दिवाणी न्यायालयात अथवा अन्य प्रकारे मिटल्यानंतर, मोजणीप्रमाणे प्रत्येक पोटहिस्साचा नकाशा कायम करण्यात येऊन तसेच त्याची नोंद हिस्सा फॉर्म नंबर ११ व १२ मध्ये घेऊन हिस्सा नंबर १२ तहसिलदार यांचेकडे पाठविण्यात येतो. तलाठी यांची गावाचे दप्तरात हिस्सा नंबर १२ चा अंमल ७/१२ उतारे व गाव नमुना ६ फेरफार, व गाव नमुना ६-ड मध्ये घेतल्यानंतर पोटहिस्सा मोजणीची प्रक्रिया पूर्ण करण्यात येते.

अनेक वेळा एका जमिनीचे सर्व्हेनंबर/गटनंबरचे ४ ते ५ हिस्से वेगवेगळे ७/१२ उतारे तयार झालेले असतात किंवा जमिनीचा सर्व्हेनंबर/गटनंबरचा ७/१२ एकच असतो आणि त्या ७/१२ उताऱ्यावर अनेक धारकांची नावे दाखल झालेली असतात. यापैकी एक किंवा काही धारक त्यांचा हिस्सा वेगळा करून मागतात. अन्य धारक त्यांना संमती देत नाहीत. ज्या सहधारकांना आपला हिस्सा वेगळा करून हवा असतो. तो धारक/ते धारक त्यांच्या हिश्यापुरती मोजणीची फी भरण्यास तयार असतात. परंतु स्वतःच्या हिश्यापुरती फी भरून मोजणी केली जात नाही. अशावेळी ज्या धारकाला/धारकांना स्वतःचा हिस्सा वेगळा करून मोजून हवा असतो. त्यांनी सर्व हिश्यांचे/संपूर्ण जमिनीची मोजणी फी भरली तरच त्यांचा मोजणी अर्ज स्वीकारण्यात येतो. तसेच जमिनीवर जाऊन मोजणी केली जाते. या मोजणीच्या वेळी प्रत्येक सहधारकाच्या वेगवेगळ्या वहिवाटीच्या खुणा दर्शविणारे बांध वा खुणा असणे आवश्यक असते. या मोजणीच्या वेळी काही सहधारकांनी पोटहिस्सा हद्दीबाबत किंवा वहिवाटीबाबत हरकत घेतल्यास मोजणी पूर्ण करता येत नाही. कोणाचीही हरकत नसेल तरच वहिवाटी प्रमाणे मोजणी केली जाते आणि मोजणी पूर्ण करून प्रत्येक हिश्याचा पोटहिस्सा नकाशा तयार करून हिस्सा फॉर्म नंबर ११ व १२ मध्ये नोंद करण्यात येते. तसेच हे फॉर्म तहसिलदार यांचे मार्फत गावी तलाठी यांचे पाठवले जातात. या हिस्सा फॉर्म नंबर १२ वे आधारे तलाठी यांनी ७/१२, गाव नमुना ६-फेरफार गाव नमुना ६-ड मध्ये पोटहिस्सा मोजणीची नोंद दाखल करतात. अशा तऱ्हेने पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही पूर्ण केली जाते.

सन १९४७ सालचा मुंबईचा धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणेबाबत व एकत्रिकरण करण्याबाबत व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबतच्या अधिनियमानुसार महाराष्ट्रातील प्रत्येक गावासाठी पोटहिश्याचे प्रमाणभूत क्षेत्र ठरविण्यात आले. त्यामुळे एकाच जमिनीत-गटात स्वतःचा हिस्सा वेगळा करून मागणाऱ्या सहधारकांचा हिस्सा प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी होत असेल तर पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही भूमि अभिलेख विभागास करता येत नाही.

ज्या शहरात/गावात नगरपालिका/महानगरपालिका आहेत त्यांच्या क्षेत्रातील शेतजमिनीचे पोटहिस्से करायचे असतील तर नगरपालिका/महानगरपालिका/नगर रचना अधिकारी यांनी ना हरकत प्रमाण पत्र दिल्याशिवाय नव्याने निर्माण होणाऱ्या पोटविभागांची/हिश्यांची मोजणी करण्यात येऊ नये असे महाराष्ट्र शासनाचे परिपत्रक आहे. परिपत्रक-महसूल व वनविभाग परिपत्रक क्र. एन. अ. अ. १०८०/२३९९०/ल-२ दि. २२/५/८१ म्हणजेच शहरांच्या हद्दीतील शेतजमिनीच्या पोटहिश्याची मोजणी करताना, अर्ज, नगरपालिका/महानगरपालिका यांचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेऊन मोजणी फीसह उपनिरीक्षक भूमि अभिलेख यांचेकडे अर्ज केला पाहिजे.

पोटहिस्सा मोजणी अंती प्रत्येक हिश्याच्या धारकाचा स्वतंत्र नकाशा तयार होतो. प्रत्येक हिश्याला महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम २ उपकलम ३७ नुसार स्वतंत्र सर्व्हेनंबर/गटनंबर देण्यात यावेत अशी तरतूद कायद्यात आहे. महाराष्ट्रात अनेक शेतजमिनींची पोटहिस्सा मोजणी झालेली नाही. त्यामुळे त्यांचे अद्ययावत पोटहिस्सा दाखविणारे नकाशे तयार झालेली नाहीत. त्यामुळे ग्रामीण भागात हद्दी व क्षेत्राबाबत वाद विवाद वाढले आहेत. म्हणून भूधारकांनी त्यांच्या जमिनीचे पोटहिस्से करून घेण्यासाठी तातडीने भूमि अभिलेख विभागाकडे सर्व कागदपत्रांची पूर्तता करून अर्ज द्यावेत. निर्माण झालेल्या वादांचे निराकरण करून घ्यावे.

आता काही सूचना महाराष्ट्र शासन व भूमि अभिलेख विभागासाठी करित आहे.

- (१) प्रत्येक तालुक्यासाठी 'प्रमाणभूत क्षेत्र' नव्याने ठरविण्यात यावे. सध्याच्या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी जमिनीच्या हस्तांतरणास, खरेदी विक्री नोंदणीकृत करण्यास बंदी घालावी.
- (२) महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्रातील संपूर्ण जमिनीची मोजणी करण्याचा कार्यक्रम हाती घेतला आहे. ही मोजणी करताना महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६९ ची कलमे ९० ते १०७ व १०८ ते १२० अन्वये जमाबंदी पूर्ण करावी. तसेच महाराष्ट्रातील अनेक प्रश्नांचे निराकरण करावे. हक्कांची पुनर्स्थापना Settlement of Rights ची प्रक्रिया पूर्ण करावी.
- (३) सर्व जमिनीचे नकाशे व अन्य भूमि अभिलेख आधुनिक साधने वापरून सर्वांना समजतील अशा पद्धतीने तयार करावेत. अनेक प्रकारचे भूमि अभिलेखांमधील क्लिष्टता संपुष्टात आणावी. वाचनीयता, सोपेपणा आणावा.
- (४) हद्दी व निशाण्या, हद्दी दाखविणारी सीमा चिन्हे पुन्हा निर्माण करावीत.
- (५) ही सर्व कामे येत्या दहा वर्षात पूर्ण करावीत.
- (६) जर एखादा नागरिक एखाद्या जमिनीचा हिस्सा विकत घेत असेल तर त्याने आधी जमीन मोजून, हद्दी लांबी रुंदीसह निश्चित करून, हद्दी दाखविणारी सीमा चिन्हे हद्दीवर रोवून हिश्याचा नकाशा तयार करवून घेऊन तो हस्तांतरण

दस्तास जोडून, त्यानंतर दस्त नोंदणीकृत करण्यासाठीचे कायदे व नियम तयार करावेत. म्हणजेच कोणत्याही कारणाने जमिनीचे हिस्से पडणार असतील. तर आधी योग्य प्रकारे पोटहिस्सा नकाशा तयार केल्यानंतर, मोजणी नंतर हस्तांतरणाची प्रक्रिया सक्तीची करणारे कायदे व नियम त्वरित संमत करावेत.

- (७) भूमि अभिलेखांकडील नकाशे आणि नगर रचना विभागाकडील नकाशे एकाच स्केलने, एकच परिमाण वापरून नव्याने तयार करण्यात यावेत.

भूधारकांसाठी सूचना

- (१) आपआपले पोटहिस्से अर्ज करून मोजून घ्यावेत. मोजणीचे वेळी परस्परांशी व शासकीय कर्मचाऱ्यांशी चांगली वर्तणूक ठेवावी. जेणे करून हद्दी व क्षेत्राचे वाद कायमचे संपतील.
- (२) जर आपण एखाद्या जमिनीचा हिस्सा विकत घेणार असाल तर जमीन विकत घेण्याआधी संबंधित जमिनीचा हिस्सा मोजून घ्या. लांबी व रुंदी अचूक दाखविणारा नकाशा तयार करा. तो नोंदणीकृत दस्तास जोडा. त्यानंतर जमीन हस्तांतरणाचा दस्त साठेखत, खरेदीखत, कुलमुखत्यार पत्र, विकसन करार, बक्षीसपत्र इत्यादी नोंदणीकृत करा.
- (३) जमीन मोजणीचे वेळी हद्दीवर हद्द निश्चित करणारी चिन्हे, दगड, खांब, लाकडी पाचर, लोखंडी कांब इत्यादी त्या जमिनीही हितसंबंध असणाऱ्या सर्वांच्या समक्ष योग्य अंतरावर रोवावीत. या कामी त्यांची संमती मिळवावी. नकाशामध्ये ही सीमाचिन्हे दाखवावीत म्हणजे भविष्यकाळातील संभाव्य वादांचे निराकरण होईल.
- (४) जमिनीचा हिस्सा विकत घेताना आपल्या खरेदी व्यवहारास अन्य हिस्सेदारांची/मालकांची संमती मिळविली तर भविष्यात त्रास होणार नाही.

अधिक्षक भूमि अभिलेख
जिल्हा सोलापूर,
यांच्या सौजन्याने

(२) रस्त्यासाठी जमीन मिळविणे.

ज्या शेतजमिनीसाठी आपल्याला बिनशेती परवानगी मिळवायची आहे त्या जमिनीत जाण्यासाठी रस्ता असावा लागतो. आपली जमीन मुख्य रस्त्यापासून दूर असेल आणि रस्ता ते आपली जमीन या दरम्यान इतर अनेक जमीन मालकांची शेतजमीन असेल तर या जमीनमालकांच्या सीमेवरून आपल्याला रस्त्यासाठी लागणाऱ्या जमिनीचा ये-जा करण्यासाठी हक्क मिळवता येतो. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम १४३ मधील तरतुदींचा यासाठी उपयोग होतो.

कलम १४३ हद्दीवरून रस्त्याचा अधिकार

(१) एखाद्या भू-मापन क्रमांकात जमीन धारण करणाऱ्या व्यक्ती इतर भू-मापन क्रमांकाच्या हद्दीवरून रस्त्याबाबतच्या हक्काची मागणी करित असतील, तर प्रथम तहसीलदार यांना त्यांच्या दाव्यामध्ये चौकशी करता येते आणि त्या विषयीचा निर्णय देता येतो.

अशा मागणीचा निर्णय करताना भूधारकास स्वतःच्या जमिनीस जाण्यासाठी योग्य मार्गाची किती जरूरी आहे याकडे

तहसीलदारांनी लक्ष द्यावे. गरजेप्रमाणे रस्त्याची रुंदी ठरवावी.

तहसीलदारांनी दिलेला आदेश अमान्य असेल किंवा त्या आदेशास सुधारणा केली जाण्यासाठी तहसीलदारांच्या आदेशा विरुद्ध तो आदेश ज्या तारखेस दिला त्या निर्णयाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या मुदतीत दिवाणी दावा दाखल करता येतो.

तहसीलदारांच्या आदेशाची फेरतपासणी करता येते पण या संबंधात दिवाणी न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाविरुद्ध अपील किंवा फेरतपासणीचा दावा करता येत नाही.

आपल्या जमिनीपर्यंत जाण्यासाठी ज्यांच्या जमिनीच्या हद्दीवरून आपल्याला रस्ता हवा असेल, तर प्रथम गावनकाशा मिळवा. तसेच आपली जमीन व मुख्य रस्ता यांचे दरम्यान असलेल्या जमिनीचे गटबुकातील नकाशे मिळवा. गावनकाशा व गटबुकातील प्रत्येक जमिनीचे नकाशे समोर ठेऊन मुख्य रस्ता ते आपली जमीन यांना जोडणाऱ्या रस्त्यांचे रेखाचित्र तयार करा. कोणाच्या जमिनीच्या हद्दीवरून रस्ता मिळवायचा आहे तो मार्ग रेखाचित्रात रुंदीसह स्पष्ट दिसेल असा दाखवा.

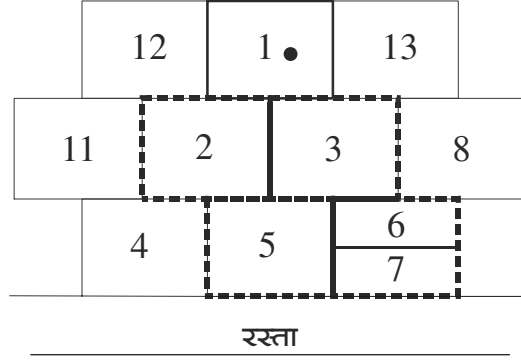
संबंधित सर्व भूधारकांची भेट घ्या. त्यांना कलम १४३ समजावून सांगा. रस्त्यांसाठी जरूर त्या रुंदीची जमीन हद्दीवरून देणे कायद्याने अनिवार्य आहे हे समजावून सांगा. संबंधित भूधारकांनी रस्त्यासाठी जमीन देण्यास संमती दिली तर त्या जमिनीच्या चतुःसीमांचे अचूक वर्णन दस्तामध्ये लांबी रुंदीसह दर्शवून सदर जमीन नोंदणीकृत दस्ताने खरेदी करा, किंवा सदर जमिनीबाबत नोंदणीकृत दस्ताने दीर्घमुदतीचा भाडे करार करावा, किंवा निरंतरपणे रस्ता वापरण्याचा करार वकीलाच्या मदतीने नोंदणीकृत करा.

संबंधित शेतजमीन मालकाने रस्त्यासाठी जमीन देण्यास नकार दिला तर संबंधित तहसीलदार यांचे समोर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम १४३ अन्वये गावनकाशाचा आधार घेऊन आपण जे रेखाचित्र तयार केले त्याचा उपयोग करून दावा दाखल करावा. काही प्रकरणात मामलेदार कोर्ट अॅक्ट १९०६ कलम ५ प्रमाणे दावा दाखल करता येतो.

तहसीलदारांचा निर्णय आपल्याला किंवा इतर शेतकऱ्यांना अमान्य असेल तर उपविभागीय अधिकारी किंवा दिवाणी न्यायालयासमोर अपील/फेरतपासणी अर्ज दावा दाखल करावा. अशा प्रकरणात दिवाणी न्यायालयाचा निर्णय अंतिम आहे. उपविभागीय अधिकाऱ्यांच्या निर्णयाविरुद्ध दिवाणी न्यायालयात अपील दावा दाखल करता येतो. म्हणून तहसीलदारांच्या निर्णयाविरुद्ध थेट दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करणे माझ्यामते अधिक योग्य आहे.

जमिनीचा बिनशेती वापर करण्यासाठीचा अर्ज करण्याआधी आवश्यक असेल त्या प्रकरणात रस्त्यांचा हक्क प्राप्त केल्यानंतर शेतजमिनीचा बिनशेती वापर करण्याची परवानगी मिळविणे शक्य असते.

उदाहरण



आपण असे मानू की, मागील पानावरील काल्पनिक नकाशा मधील सर्व्हे नं. १ या शेतजमिनीसाठी आपणास बिनशेती परवानगी हवी आहे. म्हणून आपणास मुख्य रस्त्यापर्यंत रस्ता हवा आहे. सर्व्हे नं. २,३,४,५,६,७,८ यांच्या जमिनीच्या सीमेवरून ठिपके दाखविलेल्या शेतजमिनीच्या बांधावरून हद्दीवरून आपणास रस्ता मिळू शकेल. त्यासाठी आपणास कोणत्या सर्व्हे नंबर जमिनीच्या सीमेवरून रस्ता हवा आहे त्याचा आराखडा तयार करा. सीमेवरून जाणारा रस्ता लाल शाईने किंवा अन्य खुणा वापरून दाखवा म्हणजे निर्णय घेणे सोपे जाईल. रस्त्याची योग्य ती रुंदी का आवश्यक आहे त्याची योग्य कारणे दाव्यात/अर्जात नमूद करा.

जमीन मोजणीबाबत भूमि अभिलेख विभागाची नवी कार्यपद्धती

मुघलकाल तसेच पेशवेकालीन कालावधीत जमीन मोजणीचे अद्ययावत असे अभिलेख केले गेले नव्हते. तर जमीन मोजणीच्या वेगवेगळ्या पद्धती अस्तित्वात होत्या. संपूर्ण भारतात जमीन मोजणीची एकच पद्धत नव्हती. ब्रिटीश सरकारने राज्य कारभाराच्या सोईसाठी व महसूल वसुलीची एक शिस्तबद्ध यंत्रणा निर्माण करताना तत्कालीन हिंदूस्तानची शंकू साखळीच्या साहाय्याने मोजणी केली व प्रथमच सर्व जिल्ह्याचे, तालुक्याचे व गावांचे अभिलेख तयार केले. त्यावेळी प्रामुख्याने शंकू साखळी हे मोजणीसाठी साहित्य वापरून त्या आधारे प्रत्येक सव्हे नंबरचे टिपण तयार केले गेले. त्या वेळी जमिनीचे परिमाण गुंठा व एकर असे केले. सदरची मोजणी करताना साधारणपणे २५ एकर क्षेत्राचा एक सव्हे नंबर तयार केला व काही ठिकाणी त्यापेक्षाही जास्त क्षेत्राचे सव्हे नंबरचे क्षेत्र केले गेले आहे.

कालांतराने त्या सव्हे नंबरमध्ये भाऊ वाटप, खरेदीविक्री, कोर्ट आदेश वगैरे कारणामुळे व या सारख्या तत्सम बाबीमुळे त्यामध्ये हिस्से पडले गेले. त्यावेळी राज्यामध्ये जमिनीचे अभिलेख संधारण करणे व ते अद्यावत ठेवणे यासाठी महसूल विभागाची निर्मिती केली गेली. कालांतराने महसूल विभाग, भूमि अभिलेख विभाग आणि नोंदणी विभाग असे तीन विभाग केले गेले. भूमि अभिलेख विभागाकडून प्रत्यक्ष जागेवरील वहिवाटीनुसार पडलेले या हिस्सांचे फाळणी नकाशे तयार केले गेले. सध्या भूमि अभिलेख विभाग जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे यांच्या नियंत्रणाखाली कार्यरत आहे. श्री. चंद्रकांत दळवी हे जमाबंदी आयुक्त म्हणून कार्यरत असताना त्यांच्या मार्गदर्शनाखाली मोजणी प्रकरणांचे नियंत्रण करणारी संगणक आज्ञावली (ई मोजणी) दिनांक ०१/०१/२०१२ पासून विभागामध्ये लागू करण्यात आली. मोजणी प्रकरण कार्यालयात दाखल झाल्यापासून ते निकाली होईपर्यंतच्या विविध टप्प्यांचे नियंत्रण या आज्ञावलीतून केले जाते. प्रकरणातील प्रत्येक टप्प्यावरची कार्यवाही खातेदारांना घरबसल्या पाहण्याची सोय या आज्ञावलीतून केलेली आहे. एकंदरीत जनतेप्रती असणारे उत्तरदायी प्रशासनाचे उत्तम उदाहरण म्हणून या आज्ञावलीचा उल्लेख करावा लागेल. पण ज्यांना संगणकाचा वापर करता येत नाही. ज्यांना नेटकनेक्शन उपलब्ध नाही त्यांना ही पद्धत उपयोगाची आहे का? असा प्रश्न आहे. त्यांना सध्याची पद्धत उपयोगी ठरेल म्हणजे कार्यालयात स्वतः जाऊन मोजणीची प्रक्रिया नियमानुसार सुरू करावी लागेल.

मोजणी प्रकरणातील सध्याची कार्यपद्धती - (ई मोजणी आज्ञावली पूर्वीची)

शेतकरी किंवा खातेदार यांना आपल्या हद्दीबाबत शंका किंवा वाद निर्माण झाल्यास शंका दूर करण्यासाठी भूमि अभिलेख

विभागाच्या तालुका स्तरावरील उपअधीक्षक भूमि अभिलेख किंवा नगर भूमापन अधिकारी कार्यालयात अर्ज करून हद्द कायम मोजणी करून घेऊन आपली शंका निरसन करून घेता येते. अर्ज करून जागेवर मोजणी होवून त्याचा नकाशा प्राप्त होईपर्यंत दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पर्यंत खालील प्रमाणे कार्यपद्धती होती.

- १) अर्जदार शेतकर तालुका कार्यालयात आल्यानंतर ज्या जमिनीची मोजणी करावयाची आहे त्याचा अधिकार अभिलेख (७/१२) कार्यालयातील मुख्यालय साहाय्यक यांना दाखवून मोजणी फी किती होईल, प्रकरणासाठी कोणती कागदपत्रे लागतील याची माहिती घेत असे.
- २) त्या प्रमाणे मोजणी फी भरणेस अर्जदाराने संमती दिल्यावर मुख्यालय साहाय्यक त्या रकमेचे चलन ३ प्रतीमध्ये तयार करून ते अर्जदारास देत असे.
- ३) अर्जदार स्टेट बँक ऑफ इंडिया (ट्रेझरी शाखा) किंवा कोषागारामध्ये प्रत्यक्ष पैश्याचा भरणा करून त्यातील एक चलन कार्यालयात आणून देतो.
- ४) कार्यालयात मोजणीचा अर्ज, पैसे भरलेले चलन व अधिकार अभिलेख (७/१२) अभिलेखाच्या प्रतीसह दाखल करत असे.
- ५) अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर छाननी लिपीक सदरचा अर्ज मोजणी नोंदवहीत नोंदवून तो अर्ज कार्यालयातील भूकरमापकाकडे मोजणीसाठी देत असे.
- ६) भूकरमापक त्या अर्जावर त्याच्या सोई नुसार मोजणीच्या तारखा देवून नोटीस पाठवतो. भूमापक मोजणीसाठी ठरलेल्या दिवशी प्रत्यक्ष गावी जावून मोजणी करून मूळ अभिलेखाधारे हद्दीच्या खुणा दाखवून त्या प्रमाणे नकाशाच्या प्रती तयार करून प्रकरण कार्यालयात जमा करत असे.
- ७) कार्यालयात जमा केलेल्या अशा प्रकरणांत आवश्यक छाननी करून उपअधीक्षक भूमि अभिलेख यांच्या स्वाक्षरीने नकाशाची एक प्रत अर्जदारास पाठविली जात असे.

वरील सर्व प्रक्रियेमध्ये मोजणी फी किती होईल, मोजणी केव्हा होईल, मोजणीस कोण येईल वगैरे प्रश्न सामान्य नागरीकास पडत असे. यामध्ये खातेदाराचा पैसा, मानसिक त्रास व कालापव्यय होत असे. या सर्व बाबींवर उपाय म्हणून संगणकीकृत आज्ञावली म्हणजे “ई-मोजणी” तयार करून शेतकऱ्यांचे समाधान व शासकीय कामात सुटसुटीतपणा व पारदर्शकता उपलब्ध करून दिलेली आहे.

ई मोजणी आज्ञावलीमुळे खातेदारांना झालेला फायदा

- १) खातेदार अधिकार अभिलेख (७/१२) व लगत खातेदारांच्या माहितीसह कार्यालयात उपस्थित राहिल्यास त्याचा मोजणीचा अर्ज संगणकामध्ये नोंदवून घेतला जातो व त्याला रु. ३०००/- च्या वरील रकमेचे मोजणी फी चे चलन किंवा रु. ३०००/- च्या आतील रकमेची पावती पैसे भरल्यास तात्काळ दिली जाते.

- २) अधिकार अभिलेख (७/१२), मोजणी फी चे चलन अथवा पावती व मोजणीचा अर्ज या तीन कागदपत्रांच्या आधारे मोजणीची कार्यवाही पारदर्शकपणे केली जात आहे.
- ३) कोषागारात मोजणी फी चे पैसे भरून मोजणीचा अर्ज कार्यालयात जमा केल्यास तात्काळ मोजणी अर्जाची पोहोच दिली जाते ज्यामध्ये मोजणीचा दिनांक, मोजणीस येणारा कर्मचारी, त्याचा मोबाईल क्रमांक, कार्यालय प्रमुख यांचा मोबाईल क्रमांक याची माहिती असते.
- ४) वरील संपूर्ण प्रक्रियेसाठी खातेदारास हेलपाटे मारावे लागत नाहीत. योग्य व अचूक मोजणी फी खातेदाराकडून घेतली जाते.
- ५) प्रस्तुत प्रकरणाचे संगणकीय आज्ञावलीतून नियंत्रण होत असल्याने ठराविक कालावधीत प्रकरण निकाली करण्याचे न कळत बंधन आल्याने खातेदारास तत्पर सेवा मिळत आहे.
- ६) घर बसल्याही खातेदाराला आपल्या प्रकरणाची सद्यस्थिती समजून घेता येत आहे.
- ७) योग्य माहिती नमूद केल्यास खातेदारास आपल्या प्रकरणांत होणारी संभाव्य मोजणी फी सुद्धा आज्ञावलीतून घरबसल्या समजते.
- ८) एकंदरीत खातेदाराला त्याच्या मोजणी प्रकरणाबाबत कार्यालयात केली जाणारी संपूर्ण कार्यवाही पारदर्शकपणे व वेळेत केली जाणार असल्याची खात्री मिळत आहे.

ई मोजणी आज्ञावलीमुळे विभागाला/कार्यालयांना झालेला फायदा

- १) कार्यालयात प्राप्त होणाऱ्या मोजणी अर्जाचे संपूर्ण नियंत्रण आज्ञावलीतूनच केले जाणार असल्याने मानवी श्रमाची व वेळेची बचत होत आहे.
- २) मोजणी फीची गणना व चलनाची निर्मिती आज्ञावलीतूनच केली जात असल्याने मानवी हस्तक्षेप/मानवी चुकांना वाव राहिलेला नाही.
- ३) आज्ञावलीतूनच मोजणी प्रकरणांचे रजिस्टर, मोजणी फी चे चलन, मोजणी अर्जाची पोहोच, मोजणीची नोटीस, भूकरमापकाचा दौरा कार्यक्रम, मोजणी अर्जाची निकाली प्रत या सर्व क्रिया व अहवाल आज्ञावलीतून तयार होत असल्याने कामात अचूकता येऊन वेळेची बचत झालेली आहे.
- ४) आज्ञावलीतून मासिक प्रगतीचे अहवाल अचूक व वस्तुनिष्ठ तयार होत आहेत.
- ५) प्रत्येक टप्प्यावरून (जिल्हा विभाग राज्य) मोजणी प्रकरणांचे नियंत्रण आज्ञावलीतून केले जात असल्याने कार्यालयीन कार्यक्षमता वाढण्यास मदत झालेली आहे.

वरीलप्रमाणे ई मोजणी आज्ञावलीतूनच मोजणी प्रकरणांच्या सर्व टप्प्यांचे नियंत्रण केले जात असल्याने मोजणी प्रकरणे निश्चित वेळेत निकाली करण्यासाठी सुयोग्य नियोजन करणे सोपे झालेले आहे.

ई मोजणी आज्ञावलीमुळे जनतेशी उत्तरदायी प्रशासनाचे तत्त्व अवलंबिणारी शून्य प्रलंबितता हा मंत्र यशस्वी करणारी आज्ञावली म्हणून विकास पावत आहे. महाराष्ट्र शासनाच्या माहिती तंत्रज्ञान विभागाने ई मोजणी आज्ञावलीचा गौरव केला आहे.

भविष्यातील वाटचाल

राज्यातील नगर भूमापन अधिकारी कार्यालयामध्ये सुद्धा दिनांक ०१/२०१३ पासून ई मोजणी आज्ञावली सुरू होत आहे. त्या आधारे नागरी विभागातील नागरिकांना तत्पर सेवा उपलब्ध करून देण्याचा मानस आहे.

मोजणी फी ची रक्कम कोषागारात भरणा करण्यासाठी खातेदारांना कोषागारात बराच वेळ रांगेत उभे रहावे लागत आहे. त्यामुळे खातेदारांना कालापव्याबरोबरच मानसिक त्रासास सामोरे जावे लागते ही खातेदारांची अडचूण दूर करण्यासाठी ई मोजणी आज्ञावली वित्त विभागाच्या ग्रास (Government Receipt Accounting System) आज्ञावलीशी संलग्न केली जाणार आहे. त्यामुळे खातेदारांना कोषागाराऐवजी तालुक्यातील निवडक राष्ट्रीयकृत बँकांच्या शाखांमध्ये पैसे भरून घेण्याची सोय उपलब्ध करून देण्यात येणार आहे. तसेच जे खातेदार चा वापर करतात अशा खातेदारांना Internet Banking च्या माध्यमातून मोजणी फी घरबसल्या भरता येणार आहे. ग्रास आज्ञावलीमार्फत भरल्या जाणाऱ्या मोजणी फी चे Reconciliation परस्पर केले जाणार आहे.

या पुढील काळात खातेदारांना Internet च्या माध्यमातून मोजणीचा अर्ज घरातून भरण्याची सुविधा उपलब्ध करून देण्याबाबत वाटचाल सुरू आहे.

ई मोजणी आज्ञावलीच्या माध्यमातून एक पारदर्शक लोकाभिमुख कार्यालयीन कामकाज करण्याचा प्रयत्न केला जात आहे.

थोडक्यात दृष्टीक्षेपातील ई मोजणी खालील प्रमाणे -

महाराष्ट्र शासन (महसूल व वन विभाग)

ई मोजणी

जमीन धारकांना आपल्या जमिनीची मोजणी विविध कारणासाठी करावी लागते. दरवर्षी अंदाजे १ लक्ष ४० हजार मोजणी प्रकरणे राज्यात प्राप्त होतात. तालुका स्तरावरील भूमि अभिलेख विभागाच्या उप अधीक्षक भूमि अभिलेख कार्यालयात मोजणीसाठी अर्ज केल्यानंतर धारकांना मोजणीसाठी प्रतीक्षा करावी लागते. मोजणी अर्ज कार्यालयात प्राप्त झाल्यापासून ते अर्जदाराला मोजणीची 'क' प्रत मिळेपर्यंतच्या सर्व प्रक्रियेचे संगणकीकरण करण्याकरीता जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) पुणे यांचे मार्गदर्शनाखाली राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केंद्र, पुणे यांचेकडून ई मोजणी आज्ञावली विकसित करण्यात आली आहे.

वैशिष्ट्ये

- जमीन मोजणी अर्ज ऑन लाईन स्विकारला जातो.
- आज्ञावलीद्वारे मोजणी फी ची आकारणी केली जाते.
- मोजणी फी चे चलन आज्ञावलीतून तयार होते.
- आज्ञावलीद्वारे मोजणी रजिस्टर क्रमांक दिला जातो.
- मोजणीची तारीख व भूकरमापकाचे नावासह अर्जाची पोहोच तात्काळ दिली जाते.
- अर्जदार व लगत कब्जेदार यांना दिली जाणारी नोटीस आज्ञावलीद्वारे तयार होते.
- आज्ञावलीद्वारे मोजणी प्रकरणांचे भूकरमापकांना वाटप होते.
- आज्ञावलीद्वारे भूकरमापकांचा दौरा कार्यक्रम तयार केला जातो.
- अर्जदारास मोजणी प्रकरणाच्या स्थितीची माहिती ऑन लाईन पाहता येते.
- आज्ञावलीद्वारे मासिक प्रगती अहवाल (MIS) तयार होते.
- आज्ञावलीद्वारे मोजणी प्रकरणांचा तालुका, जिल्हा व राज्य स्तरावरून आढावा घेतला जातो.

शेतजमिनीचा बिनशेती उपयोग वापर

आता शेतजमिनीचा बिनशेती कारणासाठी वापर किंवा उपयोग करण्यासाठी कायद्यातील विविध तरतुदींची माहिती घेऊ. सर्वसाधारणपणे शेतजमिनीचा वापर निवासी, व्यापारी, औद्योगिक, संयुक्त (निवासी-व्यापारी), सार्वजनिक किंवा सामाजिक उपयोगासाठी, अन्य कारणांसाठी करता येतो. मात्र या कारणांसाठी उपयोग करण्याआधी जिल्हाधिकारी किंवा सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम ४१ ते ४७ मध्ये शेतजमिनीचा बिनशेती वापर करणे, बिनशेती वापर करण्यासाठी परवानगी देण्याची प्रक्रिया, अेका अकृषिक (बिनशेती) वापरातून दुसऱ्या अकृषिक वापरासाठी परवानगी देणे, नगरेतर क्षेत्रातील बिनशेती वापर, त्यावरील निर्बंध, जमिनीचा खराखुरा औद्योगिक वापर, परवानगी शिवाय जमिनीचा उपयोग करण्याबद्दल शास्ती (दंड), बिनशेती वापराबाबतचे कर, याबाबत विस्ताराने विवेचन केले आहे.

ही कलमे आणि त्यांचे अर्थ सोप्या भाषेत समजावून घेऊ

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम - ४१

शेतीच्या प्रयोजनासाठी जमीन धारण करणाऱ्या व्यक्तीस कोणत्या कारणासाठी आपल्या जमिनीचा उपयोग करता येईल.

उपकलम (१) शेतीच्या प्रयोजनासाठी आकारणी केलेल्या किंवा कर ठरविलेल्या किंवा धारण केलेल्या कोणत्याही जमिनीच्या धारकास स्वतः किंवा त्यांचे नोकर, कुळे, अभिकर्ते आणि इतर कायदेशीर प्रतिनिधी यांच्याकडून शेतावरील इमारत उभारण्याचा विहीर किंवा तळी बांधण्याचा किंवा जमिनीची अधिक चांगली मशागत करण्यासाठी किंवा शेती करण्यासाठी अधिक सोयीस्कर रीतीने जमिनीचा उपयोग करण्यासाठी तिच्यात कोणत्याही सुधारणा करण्याचा हक्क असेल.

पण कोणत्याही ठिकाणी असलेल्या शेत जमिनीवर शेतात कोणतीही इमारत उभारण्यापूर्वी किंवा पूर्वी बांधलेल्या शेतातील इमारतीचे नवीकरण करणे, इमारतीची पुनर्बांधणी करणे, इमारतीत फेरफार बदल करणे किंवा इमारतीत भर घालणे इत्यादि कामे पार पाडण्यापूर्वी अशी कोणतीही कामे पार पाडण्यासाठी परवानगी मिळविण्याकरिता विहित नमुन्यामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अर्ज करावा लागेल.

अशी परवानगी मागणे कोणत्या क्षेत्रासाठी बंधनकारक आहे? ते पुढीलप्रमाणे-

(अ)

(१) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या सीमांमधील जमीन.

(२) पुणे शहर महानगरपालिकेच्या सीमांमधील जमीन

(३) नागपूर शहर महानगरपालिकेच्या सीमांमधील जमीन आणि या प्रत्येक महानगर पालिकेच्या सीमेपासून पाच किलो मीटर पर्यंतच्या परिघातील क्षेत्र

(ब) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम १९८६ च्या प्रारंभाच्या तारखेपासून त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्याखाली स्थापन करण्यात आलेल्या इतर कोणत्याही महानगरपालिकेच्या सीमांमधील जमीन आणि अशा प्रत्येक महानगरपालिकेच्या सीमेपासून पाच किलोमीटरपर्यंतच्या परिघातील क्षेत्र.

(क) 'अ' वर्ग नगरपरिषदांच्या सीमांमधील जमीन व अशा प्रत्येक नगरपालिकेच्या सीमांपासून तीन किलोमीटरच्या परिघातील क्षेत्र.

(ड) 'ब' वर्ग आणि 'क' वर्ग नगरपरिषदांच्या सीमांमधील जमीन

(इ) प्रादेशिक योजना, नगररचना परियोजना किंवा जमीन विकासाचे प्रस्ताव (अधिसूचित क्षेत्रातील), नवीन नगराचे ठिकाण म्हणून संबोधण्यात आलेले क्षेत्र तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ या कायद्याखाली मसुद्याच्या किंवा अंतिम स्वरूपात तयार केलेला आराखडा- असा आराखडा मंजूर केलेला असो किंवा नसो.

अशा वरील सर्व क्षेत्रात शेतजमिनीचा बिनशेती वापर करण्यासाठी, बिनशेती वापर सुरू करण्यापूर्वी जिल्हाधिकारी किंवा सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी घ्यावी. महाराष्ट्र राज्य शासनाने महानगरपालिका, नगरपालिकांच्या हद्दीतील जमिनींबाबत बिनशेती परवानगी घेण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांना अर्ज देण्याची अट रद्द केली आहे. याविषयी जिल्हाधिकारी कार्यालयातून खुलासा मागावा. हा निर्णय कायम राहिल असे आज वाटत नाही.

शेतजमिनीचा बिनशेती वापर विविध कारणांसाठी करावा लागतो त्यामधील काही कारणांसाठी वापर करण्याविषयीची प्रक्रिया समजावून घेऊ.

फार्म हाऊस - शेतघर

शेतजमिनीवर शेतमालकास स्वतःचे घर व अन्य शेती उपयोगी कामासाठी इमारत बांधावी लागते. त्याविषयी

ज्या शेतजमिनीचे क्षेत्र ०.४ हेक्टर पेक्षा कमी असणारा नाही (४० आर) पण ०.६ हेक्टर (६० आर) पेक्षा जास्त असणार नाही अशा शेतजमिनीवर पुढीलप्रमाणे इमारत बांधता येईल.

अशा सर्व इमारतींचे जोते क्षेत्र १५० चौरस मीटर पेक्षा अधिक असणार नाही. तसेच इमारतीच्या जोत्याच्या पातळीपासून इमारतीची उंची ५ मीटर पेक्षा जास्त असणार नाही. जर शेतजमिनीचे क्षेत्र ०.६ हेक्टर (६० आर) पेक्षा जास्त असेल तर शेतातील इमारतींचे जोते क्षेत्र जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या एक चाळीसांश क्षेत्र इतके किंवा ४०० चौरस मीटर क्षेत्रा इतके या पैकी जे कमी असेल तितकेच असेल.

थोडक्यात ज्या शेतजमिनीवर इमारत बांधायची असेल त्या शेतजमिनीचे किमान क्षेत्र ०.४ हेक्टर (४० आर) ते ०.६ हेक्टर (६० आर) इतके असावे. इमारतीचे जोते क्षेत्र (Plinth Area) जास्तीत जास्त १५० चौ.मीटर असावे. इमारतीची उंची जोत्याच्या (Plinth) पातळीपासून जास्तीत जास्त ५ मीटर असावी. ०.६ हेक्टर (६० आर) पेक्षा जास्त क्षेत्राच्या जमिनीवर इमारतींचे जोते क्षेत्र (Plinth Area) एकूण क्षेत्राच्या एकचाळीसांश इतके किंवा ४०० चौरस मीटर यापैकी जे कमी असेल तितक्याच क्षेत्रफळाच्या जोतेक्षेत्राच्या इमारतीची बांधकाम परवानगी मिळू शकते.

शेतघरासाठी बांधकाम परवानगी देताना महानगरपालीका, नगरपालिका, नगरपरिषद, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६, राष्ट्रीय महामार्ग, राज्य महामार्ग, जिल्हा मार्ग, ग्राम मार्ग राज्य - केंद्र शासनाचे नियम, CRZ (Costal Regulation Zone) (वनखाते, पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र) इत्यादींच्या नियमांचा विचार करून, या नियमांच्या अधीन राहून जिल्हाधिकारी शेतघर बांधण्यास परवानगी देतील.

शेतीपूरक उद्योगांसाठी इमारत बांधण्यासाठी परवानगी देताना, याच नियमांचा विचार जिल्हाधिकारी यांना करावा लागतो. शेतीबाबतची प्रयोजने कोणती?

(१) कुकट पालन (२) जनावरांची पैदास व गुरे ठेवणे (३) खत ठेवणे, (४) दुधोत्पादन, (५) शेतीची अवजारे, खते, वैरण ठेवणे - साठवणे. (६) गुरांचा निवारा (७) जमीन धारकांच्या कुटुंबातील व्यक्ती (८) सेवक, (९) कुळे यांची निवासस्थाने अशा सर्व कारणासाठी शेतघर बांधण्याची परवानगी मिळवता येते.

ग्रामीण भागात निवासी कारणासाठी जमिनीचा वापर करावयाचा असेल, वरील नियमांच्या अधीन राहून जिल्हाधिकारी यांचेकडून अकृषिक बिनशेती परवानगी घ्यावी लागणार नाही. अशा निवासी वापराखालील जमिनीवर अकृषिक-बिनशेती आकारणी - कर लागू असणार नाही. मात्र अशी जमीन शेतसारा वसूलीस पात्र राहिल.

कलम ४२ - अकृषिक उपयोगासाठी परवानगी

(१) जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगी शिवाय शेतीसाठी उपयोगात येणाऱ्या कोणत्याही जमिनीची अकृषिक-बिनशेती प्रयोजनासाठी-कारणासाठी वापर करण्यात येणार नाही.

(२) नगरेतर - ग्रामीण क्षेत्रातील कोणत्याही शेतजमिनीचा वापर वैयक्तिक खऱ्याखुऱ्या निवासी वापराखाली असलेल्या अशा जागांमध्ये चाळीस चौरस मीटर - इतकेच क्षेत्रफळ असलेली जागा सूक्ष्म, लघु व मध्यम उद्योगांच्या वापरासाठी उपयोगात आणता येईल. विकास अधिनियम २००६ च्या कलम २ खंड ज प्रमाणे, तसेच महाराष्ट्रात शासनाने २०१२ मध्ये अधिनियम क्रमांक १९ अन्वये कलम ४२ मधे सुधारणा करून वरील सवलत दिली आहे.

सूक्ष्म उपक्रम आणि लघू वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता - उपयोगाकरता चाळीस चौरस मीटर इतकेच क्षेत्र व्यापणाऱ्या व्यक्तीने ज्या तारखेपासून जमिनीच्या वापरात असा बदल केलेला असेल, त्याने बदल केलेल्या तारखेपासून तीस दिवसाच्या आत विहित नमुन्यात ग्रामअधिकारी-तलाठी यांचे मार्फत तहसीलदारांना सूचना देणे बंधनकारक आहे. तसेच अशा सूचनेची एक प्रत जिल्हाधिकार्याला सुद्धा देणे बंधनकारक आहे. सूक्ष्म उपक्रम आणि लघू वाणिज्यिक वापराखालील क्षेत्र निवासी वापरासाठी उपयोगात येणाऱ्या क्षेत्राचा भाग असेल, त्यापेक्षा वेगळे-जास्तीचे असणार नाही.

शेतघर बांधण्यासाठी करावयाच्या अर्जाचा नमुना

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४१ पोटकलम (२) खालील अर्जाचा नमुना

प्रति -
जिल्हाधिकारी -
उपविभागीय अधिकारी -
तहसीलदार -

यांस

महोदय

मी

राहणार

तालुका जिल्हायाद्वारे

खाली वर्णन केलेल्या जमिनीवर शेतातील इमारत, बांधण्यासाठी सध्या अस्तित्वात असलेल्या शेतातील इमारतीचे नूतनीकरण करण्यासाठी पुनर्बांधणी करण्यासाठी/किंवा भर घालण्यासाठी परवानगी मिळावी म्हणून अर्ज करित आहे.

(२) मी या अर्जासोबत पुढील कागदपत्रे जोडत आहे.

(अ) अर्ज करण्याच्या वेळी अस्तित्वात असल्याप्रमाणे जमिनीच्या संबंधातील अधिकार अभिलेखाची प्रमाणित प्रत, सातबारा उतारा.

(ब) धारणा पत्रकाची (गाव नमुना आठ-अ) प्रमाणित प्रत.

(क) कूळ/वरिष्ठ धारक/भोगवटादार यांची लेखी संमती

(ड) ज्या करिता परवानगी मागितलेली आहे त्या नियोजित इमारतीचे किंवा इतर बांधकामाचे आणि सर्वात जवळचे रस्ते किंवा दळणवळणाची साधने यांचे स्थान दर्शविणारे प्रस्तुत जागेचे रेखाचित्र किंवा रेखांकनाच्या तीन प्रती

(३) तसेच मी पुढील माहिती सादर करित आहे.

(१) अर्जदाराचे पूर्ण नाव

(२) डाकेचा पूर्ण पत्ता -

(३) व्यवसाय -

(४) जमिनीचे वर्णन -

| गाव | तालुका | जिल्हा | | | |
|----------------|----------------|--------------|----|------|------|
| भूमापन क्रमांक | हिस्सा क्रमांक | क्षेत्रफळ | | आकार | |
| | | हे | आर | रु. | पैसे |
| | | | | | |

- (५) वर नमूद केलेल्या क्षेत्रापैकी ज्या क्षेत्रावर शेतातील जमिनीचे बांधकाम प्रस्तावित केले आहे. त्या क्षेत्राचे क्षेत्रफळ चौरस मीटर मध्ये नमूद करावे.
- (६) अर्जदार दुमाला जमिनीचा वरिष्ठधारक किंवा भोगवटादार वर्ग - १ किंवा वर्ग - २ किंवा कूळ किंवा सरकारी पट्टेदार यापैकी कोण आहे किंवा कसे या विषयीचा पुरावा-माहिती जोडीत आहे. फेरफार उतारा.
- (७) जमिनीचा सध्याचा वापर व तिच्यावर कोणतीही इमारत आहे का? किंवा इमारत असल्यास तिचा वापर सध्या कोणत्या कारणासाठी केला जातो? ते नमूद करावे. तसेच त्या इमारतीखालील जमिनीचे क्षेत्रफळ चौरस मीटर मध्ये नमूद करावे.
- (८) सदर जमीन खालील हद्दीत वसलेली किंवा समाविष्ट करण्यात आलेली आहे का? कसे?
- (अ) बृहन्मुंबई, पुणे, नागपूर यांचा महानगरपालिका क्षेत्रात आणि त्यांपैकी कोणत्याही महानगरपालिकेच्या हद्दीपासून ८ किलोमीटरच्या परिघातील क्षेत्रात आहे का?
- (ब) कोणत्याही, इतर महानगरपालिकेच्या हद्दीमध्ये आणि त्यांच्यापैकी कोणत्याही. महानगरपालिकेच्या हद्दीपासून ८ किलोमीटरच्या परिघातील क्षेत्रात
- (क) 'अ' वर्ग नगरपालिकांच्या क्षेत्रात आणि त्यांच्या हद्दीपासून ३ किलोमीटरच्या परिघातील क्षेत्रात
- (ड) 'ब' आणि 'क' वर्ग नगरपालिकांच्या हद्दीत
- (इ) प्रादेशिक योजना, नगर नियोजन किंवा जमीन विकासाचा (अधिसूचित क्षेत्रातील) प्रस्ताव किंवा नवीन शहराची जागा म्हणून नामनिर्देशित केलेले क्षेत्र यांच्या कक्षेत येणाऱ्या क्षेत्रात मग अशी कोणतीही योजना इत्यादी मसुद्याच्या स्वरूपात असो किंवा अंतिम स्वरूपात असो किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन अधिनियम १९६६ अन्वये तयार करण्यात, मंजूर करण्यात किंवा मान्य करण्यात आलेली असो किंवा नसो.
- (फ) छावणी क्षेत्रात किंवा त्याच्याजवळ (कॅन्टोन्मेंट एरिया)

(ग) विमानतळ किंवा रेल्वे स्थानक किंवा रेल्वे मार्ग किंवा तुरुंग-कारागृह, स्थानिक सरकारी कार्यालय, स्मशानभूमी, दफनभूमी यांचे पासून अदमासे अंतर-समुद्रकिनारा, धरणाच्या जलाशयापासूनचे अंतर-अदमासे नमूद करावे.

(९) विजेच्या उच्च दाबाच्या तारा (हायटेंशन लाईन्स) सदर जमिनीच्या वरून जातात का? जवळून जातात का? उच्च दाबाच्या तारांपासून नियोजित इमारत किंवा इतर इमारतीपासूनचे अंतर किती?

(१०) जमीन संपादनाखाली आहे. संपादनाने बाधित आहे काय? त्याचा तपशील द्यावा.

(११) सदर जमिनीवर सहजगत्या पोचता येईल असा रस्ता आहे का? रस्त्याचे नाव लिहा. तो महामार्ग आहे का? प्रमुख जिल्हा मार्ग किंवा ग्रामीण मार्ग आहे का? ते नमूद करा.

(१२) जमिनीला लागून रस्ता नसेल तर त्याजागेवर जाण्यायेण्यासाठी कशाप्रकारची तरतूद करण्याचे योजिले आहे.

(१३) शेतातील इमारतीसाठी अशा प्रकारचा अर्ज पूर्वी केला होता काय? तो नाकारण्यात आला होता काय? तो नाकारली त्याचे कारण द्यावे.

मी प्रतिज्ञापूरवक कथन करतो, की वर दिलेली माहिती माझ्या उत्तम माहितीप्रमाणे व विश्वासाप्रमाणे खरी आहे.

ठिकाण -

दिनांक -

अर्जदाराची सही

(महसूल अधिकाऱ्याने भरावयाचा)

अर्ज मिळाल्याची तारीख -

अधिकाऱ्याचा शिक्का -

अर्ज स्वीकारण्याची सही व पदनाम

ता.क. आम्हाला प्राप्त झालेला अर्जाचा नमूना येथे दिला आहे. सध्या या अर्जात काही बदल नव्याने आहेत का याची चौकशी करा. नवा विहित अर्ज मिळवा.

| नमुना (नियम ७ पहा) शेतातील इमारतीसंबंधीच्या नोंदवहीचा नमुना | | | |
|---|---|--|--|
| गाव..... | | | |
| तालुका..... | | | |
| जिल्हा..... | | | |
| भूमापन क्रमांक (१) | धारकाचे नाव (२) | धारकाच्या एकूण जमीन धारणेचे क्षेत्र (३) | ज्याजमिनीवर शेतातील इमारती बांधण्यासाठी परवानगीकरिता अर्ज केला त्या जमिनीचे वर्णन (४) |
| परवानगी दिलेली क्षेत्रफळ (५) | प्राधिकार पत्र (दिलेल्या परवानगीचा दिनांक व क्रमांक) (६) | मधील नोंदीचा (७) | गाव नमुना दोन-अ शेरा (८) |

दुकान, पिठाची गिरणी, मिरची कांडप मशीना यासारखे व्यवसाय यांचा सूक्ष्म उपक्रम आणि लघू विणिज्यिक वापरात समावेश होतो.

आमच्या सूचना वाचा

- (१) हा अर्ज शेतघर बांधण्याची परवानगी मिळविण्यासाठी उपयोगात येईल. सूक्ष्म उपक्रम (मायक्रो एन्टरप्राइज) आणि लघू वाणिज्यिक वापर (स्मॉल कमर्शियल युज) यांच्यासाठी बांधकाम परवानगी मिळविण्यासाठी अशा प्रकारचा अर्ज करावा लागेल. मात्र यासंबंधीची चौकशी संबंधित तहसिलदार व जिल्हाधिकारी यांचेकडे करावी.
- (२) संबंधित जमिनीचे अद्ययावत सातबारा उतारे, फेरफार उतारे मिळवून सदर जमीन संभाव्य वादातून मुक्त असल्याची खात्री करा.
- (३) जमिनीबाबत ७/१२ उताऱ्यावरील वरीष्ठधारक, कुळ इतर अधिकारात नमूद केलेल्या व्यक्ती यांच्या धारणापत्रकाची प्रत मिळवा. गाव नमुना नं आठ - अ ची प्रमाणित प्रत व संभाव्य इमारतीचे रेखाचित्र किंवा रेखांकन निष्णांत आर्किटेक्टच्या मदतीने तयार करून घ्या.
- (४) तलाठी यांचेकडून गावनमुना १-क, गाव नमुना ३ मिळवा. त्यामधील माहिती वाचून जमीन वर्ग २ मध्ये समाविष्ट आहे का? दुमाला आहे का? हे समजेल.

- (५) जमिनीबाबतचा झोनचा दाखला व भाग नकाशा नगररचना विभागाकडून मिळवा
- (६) गाव नकाशा मिळवा. आपली जमीन ते मुख्य रस्ता पर्यंत रस्ता उपलब्ध करून घेण्यासाठी आम्ही या आधी केलेल्या मार्गदर्शनाचा उपयोग करा.
- (७) तलाठी यांचेकडे अर्ज दिल्यानंतर तलाठी यांनी प्रत्यक्ष जमिनीवर येऊन 'स्थळपहाणी' अहवाल तयार करावा यासाठी विनंती करा. मा.तलाठी, मा. तहसिलदार व मा. जिल्हाधिकारी यांच्याकडे सादर केलेल्या अर्जाची पोहोच घ्यायला विसरू नका.

शेतघराचे बांधकाम करण्याची परवानगी सक्षम अधिकाऱ्यांची दिली कि त्यानंतर मा.तलाठी यांचेकडील गाव नमुना २ मध्ये याबाबतची नोंद करण्याचा आग्रह धरा. या आधी दर्शविलेल्या नमुना 'ब' ची प्रत मिळवून जपून ठेवा.

जमिनीच्या वापराचे एका प्रयोजनापासून दुसऱ्या प्रयोजनात रुपांतर करण्याची कार्यपद्धती महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४ मध्ये विस्ताराने नमूद केली आहे. ही कलमे सोप्या भाषेत समजावून घेऊ.

शेतीसाठी धारण केलेल्या जमिनीचा वरीष्ठ धारक, मालक, कुळे व अधिकार असलेल्या सर्व व्यक्ती परस्परांची मान्यता घेऊन कोणत्याही शेतजमिनीचा वापर शेती व्यक्तिरिक्त कारणासाठी, प्रयोजनासाठी जिल्हाधिकारी यांचेकडे अर्ज करण्यास पात्र असतात.

योग्य ती कागदपत्रे, पुरावे, अभिलेख, यांचेसह दाखल केलेल्या अर्जास जिल्हाधिकारी यांनी ७ दिवसांच्या आत पोच दिली पाहिजे.

अर्ज नाकारला तर अर्ज नाकारण्याची कारणे जिल्हाधिकाऱ्यांनी नमूद केली पाहिजेत.

शेतजमिनीचा बिनशेती वापराची परवानगी मागणारा अर्ज जिल्हाधिकारी यांनी प्राप्त झाला की त्यांनी त्याची पोच दिली पाहिजे. आपण पोच घेतली पाहिजे.

बिनशेती वापर करण्याचा अर्ज जिल्हाधिकारी यांनी मंजूर केला की, अर्जदारास जिल्हाधिकारी विहित नमुन्यात धारकास त्याबाबतची सनद देईल. त्यांनी सनदेमध्ये बिनशेती वापराबाबतच्या शर्तीअटी नमूद करावयाच्या आहेत.

सर्वसाधारणपणे निवासी, व्यापारी, औद्योगिक, संयुक्त कारणांसाठी, सार्वजनिक हिताच्या इमारतीसाठी बिनशेती परवानगी मागितली जाते.

आपण निवासी कारणासाठी-प्रयोजनासाठी शेतजमिनीचा वापर करण्याची परवानगी भागणारी प्रक्रिया समजावून

घेऊ.

निवासी प्रयोजनासाठी शेतजमीन बिनशेती करण्याची परवानगी जिल्हाधिकारी कोणत्या प्रकरणात देणार नाही.

- (अ) जी जमीन विजेच्या उच्च पारेषण तारा (हाय ट्रान्समिशन लाइन्स) खाली आहे किंवा अशा तारांपासून १५ मीटर अंतराचे आत नियोजित इमारत असेल.
- (ब) ज्या जमिनीवरील नियोजित इमारत राष्ट्रीय महामार्ग, राज्यमहामार्ग, प्रमुख जिल्हा मार्ग किंवा गावाचा रस्ता यांचे

मध्यापासून अयोग्य अंतरावर आहे.

(क) ज्या जमिनीवरील नियोजित इमारत रेल्वे मार्गापासून ३० मीटर अंतरावर आहे.

(ड) जी जमीन संपादनाचा विषय आहे.

(इ) ज्या जमिनीबाबत न्यायालयात दावा सुरू आहे.

(फ) ज्या जमिनीवरील नियोजित इमारती पर्यंत अधिकृत रस्ता उपलब्ध नाही.

(ग) ज्या जमिनीवरील नियोजित इमारतीच्या रहिवासी नागरीकांसाठी पिण्याचे पुरेसे पाणी उपलब्ध नाही.

(व) जी जमीन नगररचना विभागाने अन्य अशा वापरासाठी/उपयोगासाठी घोषित केली आहे, की त्या जमिनीवर निवासी उपयोगासाठी इमारत बांधता येणार नाही.

(फ) ज्या जमिनीवरील नियोजित इमारत CRZ (Coastal Regulation Zone) वनखाते, अशा केंद्र व राज्य शासनाच्या कोणत्याही कायद्याने बाधित/बांधकामास प्रतिबंधित होऊ शकेल.

(भ) ज्या जमिनीवरील नियोजित इमारत पुराण वास्तु, ऐतिहासिकदृष्ट्या महत्त्वाच्या वास्तु यांच्या नियमांनी बाधित होऊ शकते.

(म) ज्या जमिनीवरील नियोजित इमारतीचे बांधकामामुळे पर्यावरण विषयक कायद्याचे उल्लंघन होणार आहे.

(त) विषयांकीत जमीन नदीच्या पूररेषेच्या आत आहे का? संभाव्य पूरामुळे नियोजित इमारतीस बाधा पोहोचणार आहे का?

(थ) विषयांकीत जमीन कोणत्याही पाटबंधारे प्रकल्पाच्या लाभान्वित झोनमध्ये येते.

वरील नियमांचा अर्थ स्पष्ट आहे. निवासी, व्यापारी, औद्योगिक, संयुक्त, सार्वजनिक, सामाजिक उपयोगांसाठी/कारणांसाठी इमारत बांधण्यासाठी संबंधित जमिनीबाबत बिनशेती प्रयोजनाची परवानगी जिल्हाधिकारी यांचेकडून घ्यावी लागते. अशी परवानगी देताना जिल्हाधिकारी यांना नगररचना विभागाचा अभिप्राय, अहवाल-शिफारशी, विचारात घेऊन काही प्रकरणात अन्य विभागांचे अहवाल, अभिप्राय लक्षात घेऊन शेत जमिनीचा निवासी कारणासाठी, प्रयोजनासाठी परवानगी मंजूर करता येते. त्यानंतर ते योग्य त्या शर्ती अटी लादून वरीष्ठ धारकास सनद देतात. म्हणून आपल्यास जी जमीन निवासी/व्यापारी/औद्योगिक/संयुक्त/सार्वजनिक/सामाजिक कारणासाठी विकसित करायची असेल त्यांनी अनेक पैलूंचा विचार करून कायदे नियम यांची माहिती घेऊन जमिनीचा विकास करण्याची परवानगी मागावी.

या शिवाय निवासी कारणासाठी-प्रयोजनासाठी शेतजमीन बिनशेती करण्याची परवानगी मागताना पुढे नमूद केलेल्या बाबींचा, माहितीचा विचार करावा. त्याप्रमाणे आवश्यकती कागदपत्रे, दाखले, परवाने जमा करावेत. पुढील मार्गदर्शनाप्रमाणे पहाणी अहवाल तयार करून त्यानंतर शेतजमीन निवासी प्रयोजनाकरता (बिनशेती) करण्याची परवानगी मागणारा अर्ज दाखल करावा.

१. गावाचे नाव तालुका जिल्हा

२. स. नं./गट नं. हिस्सा नं. प्रमाणे सन १९४८ पासून आजपर्यंतचे सर्व सातबारा उतारे, फेरफार उतारे मिळवा.

३. जमिनीचे एकूण क्षेत्र हे आर

४. ज्या जमिनीबाबत बिनशेती परवानगी घ्यायची आहे त्या जमिनीचे क्षेत्र हेक्टर आर.....
५. विषयांकीत जमिनीचा धारणाप्रकार- वर्ग १, वर्ग २, पट्टेदार आहे का? लक्षात ठेवा जमिनीचा धारणा प्रकार वर्ग-२ असेल तर विषयांकीत जमीन बिनशेती करण्याची परवानगी मागण्याआधी शासनाकडे योग्य तो अर्ज करून, नजराणा रक्कम भरल्यानंतर बिनशेती परवानगी मिळू शकते. तलाठी यांचेकडील संबंधित गावाचा गाव नमुना १-क मिळवा. गाव नमुना १-क मध्ये त्या गावातील वर्ग-२ मध्ये समाविष्ट जमिनीची यादी मिळते. वर्ग-२ धारणाप्रकारात समाविष्ट केलेली जमीन बिनशेती करण्यासाठी बाजारभाव-शासकीय मुल्यांकनाच्या ५०% ऐवढ्या रकमेची नजराणा रक्कम भरावी लागते. प्रकल्प अहवाल तयार करताना ही नजराणा रक्कम एकूण खर्चात समाविष्ट केली आहे का? तपासा.
६. अर्जदाराचे नाव
७. अर्जदाराचा पत्ता
८. कोणत्या प्रयोजनासाठी शेतीजमीन निवासी करावयाची आहे? निवासी/व्यापारी/संयुक्त
९. सध्या जमिनीचा कोणत्या कारणासाठी वापर केला जातो. ते कारण अधिकृत आहे का?
१०. सध्या विषयांकीत शेतजमिनीवर अधिकृत/अनधिकृत इमारत आहे का?
११. सदर जमिनीवर हितसंबंध असलेल्या सर्व मालक, त्यांचे वारस, कुळे, इतर अधिकारातील व्यक्ती या सर्वांची जमीन बिनशेती करण्यासाठी लेखी संमती घेतली आहे का?
१२. सदर जमिनीवर कोणा वित्तसंस्था/ सावकार यांचे कर्ज आहे का?
१३. जमीन निर्वेध असल्याचा शोध अहवाल निष्णात वकिलांकडून घेतला आहे का?
१४. सदर जमीन ग्रामपंचायत, नगरपरिषद, नगरपालिका, महानगरपालिका, प्राधिकरण यांच्या विकास आराखड्यात किंवा नगर बांधणी योजनेत सामाविष्ट आहे का?
१५. काही प्रकरणात जिल्हा आरोग्य अधिकारी यांचा अभिप्राय घ्यावा लागतो.
१६. विषयांकीत जमिनीबाबत झोनदाखला व भाग नकाशा संबंधित सहा. संचालक नगररचना विभागाकडून मिळवा.
१७. आवश्यक प्रकरणात सहा.संचालक नगररचना यांचेकडून Development Opinion विकास अभिप्राय मिळवा. विशेषतः विषयांकीत जमीन एका पेक्षा जास्त झोनमध्ये समाविष्ट करण्यात आली असेल तर योग्य त्या भूखंडाची मोजणी करून योग्य त्या भूखंडाबाबतचा विकास अभिप्राय मिळवा.
१८. सदर जमीन वनखाते व खाजगी वनविधेयक १९७५ च्या कायद्याने बाधित आहे का? या विषयी वनखात्याच्या सक्षम अधिकाऱ्याचा अभिप्राय मिळवा.
१९. जमीन तुरुंगाजवळ असेल तर तुरुंग अधिकाऱ्याचा दाखला मिळवा.
२०. जमिनीजवळ ऐतिहासिकदृष्ट्या महत्त्वाची वास्तू असेल तर नियोजित इमारतीचा आराखडा तयार करताना बंधन येऊ शकते.
२१. संबंधित जमिनीत जाण्यासाठी इतर भूधारकांच्या जमिनीतून रस्त्यासाठी जमीन मिळवावी लागत असेल तर शक्यतो

रस्त्यासाठी आवश्यक असणारी जमीन नोंदवलेल्या दस्ताने विकत घ्यावी किंवा निरंतरचा भाडेपट्टा करार नोंदणीकृत करावा.

२२. सदर जमिनीचा उपयोग सिनेमागृह, नाटकगृह, सर्किट-स्टेशन, स्फोटक वस्तूंचा ज्वालाग्रही वस्तूंचासाठी करण्यासाठी केला जाणार असेल तर सक्षम जिल्हादंडाधिकारी यांचेकडून ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागते.
२३. विषयांकीत जमिनीतून गटाराची अगर पाण्याची पाईपलाईन जात असेल तर संबंधित खात्याकडून ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे.
२४. शहराच्या हद्दीतील किंवा शहर परिसराजवळील जमीन विकसित-करण्यासाठी, बिनशेती करण्यासाठी मा. अप्पर जिल्हाधिकारी, नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा/सक्षम अधिकारी यांची पूर्वपरवानगी आवश्यक आहे का? तपासावे.
२५. सदर जमीन हवाईदल/संरक्षण विभाग/समुद्रकिनारा/बंदर यांच्या नियमाने बाधित आहे का? तपासावे.
२६. शेतकरी नसलेली व्यक्ती शेतजमीन विकत घेऊ शकत नाही. म्हणून शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला शेतजमीन बिनशेती कामासाठी स्वतःकडे हस्तांतरित करून बिनशेती परवाना घ्यायचा असेल तर निष्णात वकीलाचा सल्ला घेऊन मूळ जमीन मालकांशी योग्य ते करार केल्यानंतर जमीन बिनशेती करून विकसित करण्याचे कामास सुरुवात करा. उदा. (Development Agreement) आणि (Power of Attorney).
२७. नोंदणीकृत संस्था किंवा कंपनी कायद्या अंतर्गत नोंदणीकृत कंपनी असेल तर मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ अंतर्गत कलम ६३ अन्वये जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेऊन बिनशेती कामासाठी शेतजमीन विकत घेता येते? या कायदेशीर प्रक्रियेची संपूर्ण माहिती घ्यावी.
२८. संबंधित गावाचा बिनशेती कर-सारा किती आहे. वर निर्देश केलेला सर्व कागदपत्रे, परवाने, दाखले आवश्यक आहेत का हे आधी जाणून, समजून घ्या. आवश्यक ती सर्व कागदपत्रे, उतारे, परवाने, दाखले मिळवा.
 - (१) त्यानंतर संबंधित तलाठी यांचा स्थळपहाणी दाखवला मिळवा. (पुढील पानांवर तलाठी यांच्या स्थळ पहाणी दाखल्याचा नमूना दिला आहे)
 - (२) जमिनीची मोजणी उपअधीक्षक भूमिअभिलेख यांचमार्फत करा. मोजणीचा नकाशा (Demarcation Certificate) मिळवा.
 - (३) आर्किटेक्टचे मदतीने नगररचना विभागाकडून, सक्षम विभागाकडून प्लॉटचा ले-आऊट/भूखंड आराखडा/ इमारतीचा आराखडा मंजूर करून घ्या.
 - (४) वरील सर्व कागदपत्रे, उतारे, परवाने, दाखले, मंजूर आराखडा यासह सर्व कागदपत्रे क्रमाने फाईलमध्ये लावावीत.
 - (५) कागदपत्रांची क्रमवार सूची तयार करावी.पुढे दर्शविलेला विहित नमुन्यातील अर्ज योग्य रितीने भरावा.

(६) अर्जाची पोच सही शिक्क्यांसह घेण्यास विसरु नका.

अकृषिक-बिनशेती परवानगी मागणारा अर्ज दाखल करताना जिल्हाधिकारी आस्थापनाकडून पोहोच घेणे. कारण आपल्या अर्जाची लेखी पोहोच दिल्यापासून ९० दिवसाचे आत जिल्हाधिकारी यांनी आपला अर्ज स्वीकारला का नाकारला हे लेखी कळविले पाहिजे. आपला बिनशेती अर्ज नाकारण्याची कारणे सांगणारे पत्र जिल्हाधिकारी यांनी ९० दिवसाचे आत आपणास पाठविले नाही तर जिल्हाधिकारी यांचेसमोर ज्या जमिनीच्या बिनशेती परवानगीसाठी अर्ज करण्यात आला असेल ती परवानगी योग्य त्या शर्तीच्या अधीन राहून जिल्हाधिकारी यांनी दिल्याचे मानण्यात येते. म्हणजे आपल्याला तसे वेळेवर (९० दिवसात) कळविण्यात आले नाहीतर जिल्हाधिकारी यांना बिनशेती वापराची सनद आपणास द्यावी लागते.

तलाठी यांचा स्थळपहाणी दाखला नमुना

मे. तलाठी यांचेकडून दाखला देणेत येतो की मौजे स. नं. तालुका गट नं. जिल्हा येथील शेतजमीन हि. नं. क्षेत्र आर - --- ची दिनांक रोजी समक्ष पहाणी केली असता खालीलप्रमाणे वस्तुस्थिती दिसून येते.

(१) सदर जमीन भूसंपादना खाली येत आहे/नाही.

(२) सदर जमिनीतून जाणेसाठी पोहोचमार्ग/उपलब्ध आहे/ नाही.

(अ) सदर पोहोच मार्ग गट नं/ सनं. मधून प्रस्तावित आहे. त्याची मालकी श्री मधे जागा यांचेकडे आहे.

(३) सदर जमिनीतून उच्च दाबाची विद्युतवाहिनी जात आहे./नाही.

(५) सदर जमिन वतनाची आहे/नाही.

(६) जमिनीमध्ये अकृषिक वापर सुरू झाला आहे/ नाही.

(७) वापर सुरू झाला असल्यास अकृषिक वापर दि..... पासून सुरू झाला आहे. त्यामध्ये खालीलप्रमाणे बांधकामे केली आहेत.

दिनांक

कामगार तलाठी

सही शिक्का

बिनशेती परवानगी मिळवताना विहित नमुन्यामध्ये ऑफिडेव्हीट द्यावे लागते. तसेच INDENMINITX BOND शासनाला लिहून द्यावा लागतो. नंतर शासनाची सनद प्राप्त होते. सनदेत नमूद केलेल्या शर्ती अटींचे पालन करणे भूधारकांवर बंधनकारक असते.

शेतजमिनीचा बिनशेती वापर करणे, म्हणजे शेतजमिनीवर झमारत बांधणे, इमारतीसाठी प्राप्त होऊ शकणारे चटईक्षेत्र (बांधकामाचे क्षेत्र) या विषयीची माहिती आपणास नगररचना विभागाच्या सक्षम अधिकाऱ्याकडून प्राप्त होते. म्हणून बिनशेती परवानगीसाठी अर्ज करण्याआधी प्राप्त होऊ शकणारे बांधकामाचे क्षेत्रफळ किती या विषयी आधी माहिती घ्यावी.

शहरात Development Contorl Rules चे अवलोकन करून संभाव्य बांधकामाच्या क्षेत्राची माहिती मिळू शकते.

शेतजमिनीचा एका प्रयोजनासून दुसऱ्या प्रयोजनात वापर करण्यासाठी परवानगी मागणारा अर्ज

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधियिम, १९६६ च्या कलम ४४ पोटकलम (१) खालील अर्जाचा नमुना

जिल्हाधिकारी

उपविभागीय अधिकारी.....

तहसीलदार.....

यांस

महोदय,

मी..... राहणार

खाली वर्णन केलेल्या जमिनीची माहिती जमिनीचे वर्णन गाव तालुका..... जिल्हा.....

(अ) शेतीच्या प्रयोजनार्थ/ अकृषिक प्रयोजनासाठी/प्रयोजनांसाठी आकारणी करण्यात आली आहे किंवा त्यासाठी ती धारण केलेली आहे.

(ब) अकृषिक प्रयोजनासाठी आकारणी करण्यात आली आहे किंवा त्यासाठी ती धारण केलेली आहे.

(क) अकृषिक प्रयोजनासाठी आकारणी करण्यात आली आहे किंवा त्यासाठी ती धारण केली आहे, ती जमीन त्याच प्रयोजनार्थ पण जमीन देण्याच्या वेळी किंवा अशा अकृषिक वापरासाठी म्हणजेचसाठी परवानगी देतेवेळी लादलेली शर्त शिथिल करून वापरण्यासाठी परवानगी देण्याकरिता अर्ज करित आहे.

✳ लागू नसलेला मजकूर खोडावा.

+ शर्तीचा मतितार्थ थोडक्यात नमूद करावा.

(२) मी या अर्जास पुढील गोष्टी जोडत आहे.

(अ) अर्ज करण्याच्या वेळी अस्तित्वात असल्याप्रमाणे जमिनीच्या संबंधातील अधिकार अभिलेखाची प्रमाणित प्रत.

(ब) ज्याकरिता परवानगी मागितली आहे त्या नियोजित इमारतीचे किंवा बांधकामाचे आणि सर्वात जवळचे रस्ते किंवा दळणवळणाची साधने यांचे स्थान दर्शविणारे प्रस्तुत जागेचे रेखाचित्र किंवा रेखांकन (यांच्या तीन प्रती)

(क) कूळ/वरिष्ठ धारक/भोगवटादार यांची लेखी संमती

(३) माझी माहिती

- (१) अर्जदाराचे पूर्ण नाव
- (२) डाकेचा पूर्ण पत्ता-
- (३) व्यवसाय
- (४) येथे जमीन असेल ते गाव, तालुका व जिल्हा
- (५) जमिनीचा भूमापन क्रमांक, हिस्सा क्रमांक, क्षेत्रफळव आकारणी/भाडे
- (६)साठी वापरण्याचे योजलेल्या वरील (५) च्या जागेचे क्षेत्रफळ.

निवासी

औद्योगिक

वाणिज्यिक

इतर कोणतेही अकृषिक प्रयोजन.....

- (७) अर्जदार दुमाला जमिनीचा वरिष्ठधारक किंवा खातेदार वर्ग १ किंवा वर्ग २ किंवा कूळ किंवा सरकारी पहेदार आहे किंवा कसे.
- (८) जमिनीचा सध्याचा उपयोग व तिच्यावर कोणतीही इमारत आहे किंवा काय आणि तसे असल्यास, तिचा वापर
- (९) ती जमीन
 - (अ) नगरपालिका क्षेत्रात,
 - (ब) शहर सर्वेक्षण केलेल्या क्षेत्रात,
 - (क) अधिसूचित विभागीय योजनेत किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ खालील विकास योजनेत किंवा नगररचना योजनेत आहे किंवा अंतर्भूत केलेली आहे किंवा कसे-
 - (ड) छावणी क्षेत्रात किंवा त्याच्याजवळ आहे किंवा कसे
 - (ई) हवाई वाहतूक बंदर किंवा रेल्वे स्थानक किंवा रेल्वेमार्ग किंवा तुरुंग किंवा कारागृह किंवा स्थानिक, सार्वजनिक कार्यालय किंवा दहनभूमी किंवा दफनभूमी यांच्याजवळ आहे किंवा कसे. तसे असल्यास त्याच्यापासून तिचे अदमासे अंतर किती?
- (१०) विजेच्या उच्च पारेषण तारा (हाय ट्रान्समिशन लाइन्स) त्या जमिनीवरून जातात किंवा काय आणि तसे असल्यास नियोजित इमारत आणि इतर बांधकामे यांच्यापासून त्यांचे अंतर किती आहे?
- (११) जमीन संपादनखाली आहे काय, तसे असल्यास तपशील नमूद करा.
- (१२) जेथून जमिनीवर सहजरित्या जाता-येता येईल असा रस्ता आहे काय? सदर रस्ता राष्ट्रीय महामार्ग, प्रमुख जिल्हा मार्ग, किंवा गावाचा रस्ता किंवा गाव नकाशामधे दाखवलेला ग्रामरस्ता, जसे असेल तसे नमूद करा.

रस्त्याच्या मध्यापासून नियोजित इमारत वा बांधकामापर्यंतचे अंतर किती आहे?

(१३) जमिनीलगत रस्ता नसेल तर जमिनीपर्यंत जाणेयेणेसाठी रस्त्याची तरतूद कशाप्रकारे करण्याचे ठरविले आहे.

(१४) जमिनीच्या वापरासाठी यापूर्वी अकृषिक-बिनशेती अर्ज केला होता का? तो फेटाळला होता का? अर्ज फेटाळण्याचे कारण काय?

मी प्रतिज्ञापूर्वक कथन करतो की, वर दिलेली माहिती माझ्या माहितीप्रमाणे व विश्वासाप्रमाणे खरी, सत्य आहे.

ठिकाण

दिनांक.....

अर्जदाराची सही.....

(महसूल अधिकाऱ्याने भरावयाचा मजकूर)

अर्जमिळाल्याची तारीख

कार्यालयाचा शिक्का..... स्वीकारण्याची सही व पदनाम.....

अकृषिक परवानगी करिता आवश्यक ती कागदपत्रे

याआधी जरी अनेक प्रकारची कागदपत्रे आपल्याला सांगितली आहेत. तरी सुद्धा पुढील यादी पुन्हा देण्याचा धोका पत्करून देत आहे.

- (१) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (१) नुसार विहित नमुन्यातील अर्जाच्या तीन प्रती
- (२) गाव नमुना नं ७/१२ चे उतारे एक मूळ प्रत १० साक्षांकित प्रतीत
- (३) सन १९५७-१९५८ पासूनचा पीक पाहणी दर्शविणारा ७/१२ उतारा १ मूळ प्रतित, १ साक्षांकित प्रत
- (४) गाव नमुना नं. ७/१२ मध्ये नमूद केलेले सर्व फेरफार उतारे १ मूळ प्रतित, १ साक्षांकित प्रत
- (५) गाव नमुना नं ८ अ चा उतारा १ मूळ प्रतित, १ साक्षांकित प्रत.
- (६) गटबुक उतारा/मोजणी नकाशा १ मूळ प्रतित, १ साक्षांकित प्रत.
- (७) महानगरपालीका/ग्रामपंचायत यांचेकडील स्थानिक प्राधिकरणाकडून बांधकाम नकाशाच्या तीन प्रती साक्षांकित केलेल्या असाव्यात
- (८) महानगरपालिका/ग्रामपंचायत यांचेकडील बांधकाम परवानगी आदेशाच्या दोन साक्षांकित प्रती.
- (९) नागरी जमिन कमाल धारणा कायदा १९७६ अंतर्गत पारीत झालेले आदेश तसेच प्रश्नांकित जागा अतिरिक्त घोषित केलेली असल्यास कलम २० खालील आदेश व अतिरिक्त क्षेत्र दर्शविणारा नकाशा तीन प्रतीत.
- (१०) अकृषिक परवानगी मागणी केलेली जमीन या पैकी असल्यास तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडून पोटहिस्सा मोजणी करून, पोटहिस्से कायम करून त्याप्रमाणे दुरुस्त ७/१२ उतारा तसेच मोजणी नकाशा दोन प्रतीत सादर करावा.

- (११) जमीन मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ४३ ला पात्र असल्यास संबंधित सक्षम अधिकारी यांची कूळ कायदा कलम ४३ अन्वये विक्री अथवा विकास परवानगीची प्रत तीन साक्षांकित प्रती,
- (१२) जमीन मालकाशिवाय अन्य अर्जदार असल्यास संबंधित जमीन मालकाने अन्य हितसंबंधी अर्जदारांकडून मालकाने घेतलेल्या नोंदणीकृत कुलमुखत्यार पत्राच्या साक्षांकित दोन प्रती.
- (१३) सदर जमीन संपादनात आहे अगर कसे तसेच इतर ना हरकत दाखवल्याबाबत हमीपत्र.
- (१४) जमीन नवीन शर्तीची असल्यास सक्षम महसुली विभाग-अधिकारी यांचेकडील शर्त शिथिल केलेल्या आदेशाच्या साक्षांकित दोन प्रती.
- (१५) अकृषिक परवानगी अपेक्षित केलेल्या जमिनीमध्ये पोहोचण्याचा मार्ग दुसऱ्याचे जमिनीतून जात असल्यास संबंधित जमिन मालकाचे संमतीपत्रक तसेच ७/१२ च्या इतर हक्कात रस्त्याबाबत नोंद असलेला ७/१२ उतारा दोन प्रतीत.
- (१६) गाव नमुना ७/१२ उताऱ्यावर इतर अधिकारात कुळाचे नाव दाखवले असेल तर कुळाचे संमतीपत्र दोन प्रतीत.
- (१७) जमीन इनामवर्गातील असल्यास सक्षम अधिकारी याचा आवश्यक परवानगी आदेश व साक्षांकित दोन प्रती
- (१८) विषयांकीत जमीन मंजूर रेखांकनातील असल्यास मंजूर रेखांकन आदेश अथवा नकाशाच्या दोन प्रती.
- (१९) विषयांकित जमीन रेल्वेलाईन/विमानतळ यांचे जवळ असल्यास, तसेच जमिनीवर विद्युतधारक वाहक तारेचे खांब/टेलिफोनचे असल्यास संबंधित खात्याकडील ना हरकत दाखल्याच्या दोन साक्षांकित प्रती.
- (साक्षांकित प्रती म्हणजे मूळ आदेश दाखले, उतारे नकाशे यांच्या प्रमाणित खऱ्या नकला)
- सर्व साक्षांकित प्रती राजपत्रित अधिकारी/सक्षम नोटरी/ज्यांना राज्यशासनाने लेख प्रमाणित करण्याबाबत विहित करण्यात आले आहे असे अधिकारी/कार्यकारी अधिकारी यांनी प्रमाणित करायच्या आहेत.
- जमीन ग्रामपंचायत हद्दीत असल्यास सर्व कागदपत्र तीन प्रतीत १ मूळ व २ साक्षांकित प्रतीत सादर करावेत.

लक्षात ठेवा

निवासी, औद्योगिक व व्यापारी उपयोगासाठी नगरपालिका - महानगरपालिका क्षेत्रात बिनशेती परवानगी घेऊ इच्छिणाऱ्यांनी वर नमूद केलेल्या योजनांच्या अंतिम मंजूरीची माहिती करून घेणे आवश्यक आहे.

तसेच बिगरशेती परवानगी देण्याआधी जिल्हाधिकारी - संचालक. नगररचना यांची पूर्व संमती घेतात किंवा संचालक नगररचना यांची संमती घेण्याबाबत अर्जदाराला सूचना देतात. महानगरपालिका व नगरपालिका क्षेत्रातील जमिनीसाठी बिनशेती परवानगीसाठी जिल्हाधिकारी यांचेकडे परवानगी मागणे ही अट रद्द होण्याची शक्यता आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४ (१) नुसार अकृषिक परवानगीसाठी अर्ज
मा. जिल्हाधिकारी/अप्पर जिल्हाधिकारी (मुंबई व कोकण विभागातील जमिनीसाठी उपयुक्त)

महोदय,

(१) मी श्री/श्रीमती

यांचे कु. मु. श्री/श्रीमती

..... राहणार

..... याद्वारे खाली वर्णन केलेल्या ज्या जमिनीची

- (अ) शेतीच्या प्रयोजनाचं धारण केलेली असून या अकृषिक प्रयोजनासाठी वापरावयाची आहे.
(ब) अकृषिक प्रयोजनासाठी आकारणी करण्यात आली आहे किंवा त्यासाठी धारण केलेली आहे.
त्या प्रयोजनाऐवजी रहिवास/वाणिज्य/औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरावयाची आहे.
(क) अकृषिक प्रयोजनासाठी आकारणी करण्यात आली आहे किंवा ती धारण केलेली
आहे. ती जमीन त्याच प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगी देते वेळी लावलेली शर्त
शिथिल करून वापरावयाची आहे आणि त्यासाठी लागणाऱ्या परवानगी करिता मी अर्ज करित आहे.

(२) मी अर्जास पुढील गोष्टी जोडत आहे.

- (अ) अर्ज करण्याच्यावेळी अस्तित्वात असल्याप्रमाणे जमिनीच्या संबंधातील अधिकार अभिलेखाची योग्य पद्धतीने
प्रमाणित केलेली प्रत. ७/१२ उतारा.
(ब) ज्याकरिता परवानगी मागितली आहे. त्या नियोजित इमारतीचे व इतर बांधकामाचे आणि सर्वात जवळचे रस्ते
किंवा दळणवळणाची साधने यांचे स्थान दर्शविणारे प्रस्तुत जागेचे रेखाचित्र किंवा रेखांकन.
(क) कुळ/वरिष्ठधारक/भोगवटदार यांची लेखी संमती.
(ड) नोंदणीकृत कुळमुखत्यारपत्र/नोंदणीकृत विकास करार यांच्या सक्षम प्राधिकारी यांनी योग्य पद्धतीने साक्षांकीत
केलेल्या प्रती.
(इ) नियोजन प्राधिकारी यांचेकडील मंजूरी व मंजूर नकाशाची प्रत (मूळ प्रत अथवा नियोजन प्राधिकरणाने
साक्षांकित केलेली प्रत)

(३) तसेच मी पुढील माहिती देखील पुरवीत आहे.

१. अर्जदाराचे पूर्ण नाव :
२. डाकेचा पूर्ण पत्ता :
-
-
-
३. व्यवसाय :

४. जेथे जमीन असेल ते गाव, तालुका, जिल्हा
५. जमिनीचा भूमापन क्रमांक, हिस्सा क्रमांक, क्षेत्रफळ व आकारणी
- प्रयोजन क्षेत्र (चौरस मीटर)
६. या प्रयोजनासाठी वापरण्याचे योजलेल्या वरील (५) च्या जागेचे क्षेत्रफळ चौ.मी.
निवास :
औद्योगिक :
वाणिज्य :
कोणतीही इतर अकृषिक प्रयोजन :
७. अर्जदार दुमाला जमिनीचा वरिष्ठधारक किंवा खातेदार वर्ग १ किंवा वर्ग २ किंवा कुळ किंवा सरकारी पट्टेदार आहे किंवा कसे
८. अर्जदार हा कूलमुखत्यारपत्र/नोंदणी कृत विकास करार धारक असल्यास त्याबाबतचा तपशील

| क्र. | जमिनीचा तपशील | | | कु.मू.पत्र/विकास करार देणाऱ्याचे नाव (जमीन मालकांचे) | कु.मू.पत्र/विकास करार ज्या व्यक्तीला दिले त्याचे नाव | कु.मू. पत्र वि. कराराचा नोंदणी क्रमांक व दिनांक |
|------|-----------------|------------------|---------------------|--|--|---|
| | गाव व तालुका | स.नं./ हि.नं. | क्षेत्र (चौ.मी.) | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

९. जमिनीचा सध्याचा उपयोग व तिच्यावर कोणतीही इमारत आहे किंवा काय आणि तसे असल्यास, तिचा वापर
१०. ती जमीन
(अ) महानगरपालिका/नगरपालिका/सिडको/मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण क्षेत्रात (नांव)
(ब) शहर सर्वेक्षण केलेल्या क्षेत्रात (नांव)
(क) अधिसूचित विभागात योजनेत, किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ खालील विकास योजनेत किंवा नगर रचना योजनेत आहे किंवा अंतर्भूत केलेली आहे किंवा कसे

- (ड) छावणी क्षेत्रात किंवा त्यांच्या जवळ आहे किंवा कसे
- (ई) हवाई बंदर किंवा रेल्वे स्थानक किंवा रेल्वे मार्ग किंवा तुरुंग किंवा कारागृह किंवा स्थानिक, सार्वजनिक कार्यालय किंवा स्मशान किंवा दफनभूमी यांच्या जवळ आहे किंवा कसे? तसे असल्यास त्याच्यापासून तिचे अदमासे अंतर
११. विजेच्या उच्च परिषन तारा (हाय ट्रान्समिशन लाईन्स) त्या जमिनीवरून जातात किंवा काय आणि तसे असल्यास नियोजित इमारत किंवा इतर बांधकामे यांच्यापासून त्यांचे अंतर किती आहे.....
१२. जमीन संपादनाखाली आहे काय, तसे असल्यास, तपशील नमूद करावा.
१३. जेथून जमिनीवर सहजगत्या ये-जा करता येईल, असा रस्ता तेथे आहे काय? रस्त्याचे नाव व तो महामार्ग, प्रमुख जिल्हा मार्ग किंवा गावचा रस्ता आहे किंवा कस हे नमूद करा. रस्त्याच्या मध्यापासून नियोजित इमारती पर्यंतचे किंवा इतर बांधकामापर्यंतचे अंतर किती आहे.
१४. जमिनीला लागून रस्ता नसेल तर त्या जागेत जाण्या येण्यासाठी कशा प्रकारे तरतूद करण्याचे ठरविले आहे.....
१५. या जमिनीच्या अकृषिक वापरासाठी या पूर्वी असाच अर्ज केला होता काय? व तो फेटाळण्यात आला होता काय? फेटाळला असल्यास का?

अर्जदाराची सही

प्रतिज्ञापत्र

मी प्रतिज्ञापूर्वक कथन करतो की वर दिलेली माहिती माझ्या माहितीप्रमाणे व विश्वासाप्रमाणे सत्य आहे.

ठिकाण

दिनांक :

अर्जदाराची सही

(टिप: सदरच्या अर्जातील सर्व रकान्यांमधील माहिती संपूर्णपणे भरलेली नसल्यास सदरचा अर्ज अपूर्ण समजण्यात येऊन नाकारण्यात येईल.)

अकृषिक परवानगी करिता आवश्यक कागदपत्रांची सूची

काही कागदपत्रे मुंबई व कोकण विभागातील जमीन प्रकरणात उपयोगी आहेत.

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (१) नुसार विहित नमुन्यातील अर्ज (दोन प्रतीत)
२. चालू तारखेचे गांव नमुना नं. ७/१२ चे उतारे एक मूळ प्रत व १० साक्षांकित प्रतीत.
३. सन १९५४-५५ पासूनची पीक पहाणी दर्शविणारा ७/१२ उतारा १ मूळ प्रतीत, १ साक्षांकित प्रत
४. गांव नमुना नं. ७/१२ मध्ये नमूद केलेले सर्व फेरफार उतारे १ मूळ प्रत व १ साक्षांकित प्रत
५. गांव नमुना नं. ८ अ चा उतारा १ मूळ प्रत व १ साक्षांकित प्रत.
६. गट बुक उतारा/मोजणी नकाशा १ मूळ प्रत व १ साक्षांकित प्रत.
७. महानगरपालिका/मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण/न.पा./सिडको इ. नियोजन प्राधिकारी यांचेकडील बांधकाम परवानगी आदेशाच्या साक्षांकित केलेल्या २ प्रती. (मुंबई-कोकण विभागासाठी)
८. महानगरपालिका/मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण/न.पा./सिडको इ. नियोजन प्राधिकारी यांचेकडील मंजूर बांधकाम नकाशाच्या त्यांचेकडील तांत्रिक प्राधिकरणाने साक्षांकित केलेल्या २ प्रती.
९. जिल्हाधिकारी हे नियोजन प्राधिकारी असलेल्या क्षेत्राबाबत वास्तुविशारद यांनी तयार केलेल्या बांधकाम आराखड्याच्या ५ नील प्रती.
१०. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६ अंतर्गत पारीत झालेले आदेश तसेच प्रश्नांकीत जागा अतिरिक्त घोषित केलेली असल्यास कलम २०/२१ खालील आदेश व अतिरिक्त क्षेत्र दर्शविणारा नकाशा तीन प्रतीत.
११. जमीन, मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ४३ ला पात्र असल्यास संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांचे कूळ कायदा कलम ४३ अन्वये जमीन विक्री अथवा विकास परवानगीची प्रत, दोन साक्षांकित प्रती.
१२. जमीन मालकाशिवाय अन्य अर्जदार असल्यास संबंधित जमीन मालक यांचे नोंदणीकृत कुळमुखत्यारपत्राच्या/ नोंदणीकृत विकास कराराच्या साक्षांकित दोन प्रती.
१३. रक्कम रु. १००/- च्या स्टॅम्पपेपरवरील विहित नमुन्यातील क्षतीपूर्ती बंधपत्र (विहित नमुना वर नमूद संकेतस्थळावर/या कार्यालयात देखील उपलब्ध आहे.) (पुढील पानावर)
१४. यूएलसी निरसन कायद्यांतर्गत शासन पत्र दिनांक ०१/०३/२००८ नुसार विहित नमुन्यातील बंधपत्र (विहित नमुना वर नमूद संकेतस्थळावर/या कार्यालयात देखील उपलब्ध आहे.) सर्व जिल्हाधिकारी हद्दीसाठी यांच्या
१५. जमीन नवीन शर्तीची असल्यास आयुक्त कोकण विभाग यांचेकडील शर्त शिथिल केलेल्या आदेशाच्या

साक्षांकीत दोन प्रती. (मुंबई विभागासाठी)

१६. अकृषिक परवानगी अपेक्षिलेल्या जागेमध्ये पोहोचण्याचा मार्ग दुसऱ्याचे जमिनीतून जात असल्यास संबंधित जमीन मालक यांचे संमतीपत्र तसेच ७/१२ च्या इतर हक्कात रस्त्याबाबत नोंद असलेल्या ७/१२ उतारा दोन प्रतीत.
१७. गाव नमुना नं. ७/१२ ला कुळांची नोंद असल्यास किंवा इतर हक्कात नाव दाखल असल्यास संबंधिताचे संमतीपत्र दोन प्रतीत.
१८. जमीन इनामवर्गची असल्यास सक्षम प्राधिकारी यांचे परवानगी आदेशाच्या साक्षांकीत दोन प्रती.
१९. प्रश्नांकीत जमीन मंजूर रेखांकनातील असल्यास मंजूर रेखांकन आदेश अथवा नकाशाच्या दोन प्रती.
वरीलप्रमाणे सर्व कागदपत्रे ही, राजपत्रित अधिकारी/नोटरी किंवा ज्यांना राज्य शासनाने नियुक्त केले आहे.
अशा विशेष कार्यकारी अधिकारी यांचेकडून साक्षांकीत करून घ्याव्यात.
जमीन ग्रामपंचायत हद्दीत असल्यास सर्व कागदपत्र तीन प्रतीत (१ मूळ प्रत व २ साक्षांकीत प्रती) सादर करावेत.

कुलमुखत्यारपत्रधारक अर्जदार असल्यास बिनशेती परवानगी प्रकरणाच्या अनुषंगाने सादर करावयाचे

क्षतपूर्ती बंधपत्र (Indemnity Bond)

मा. कार्यकारी दंडाधिकारी/ मा. नोटरी साहेब
..... जि. यांचेसमोर क्षतपूर्ती बंधपत्र लिहून देणार
..... वय रा.
..... लिहून देते/देतो की, मौजे तालुका
..... जि. येथील स. नं. हि. नं. क्षेत्र
चौ. मी. ही जमीन श्री. यांचे
मालकीची असून त्यांचे वतीने कुलमुखत्यारपत्रधारक म्हणून मी/आम्ही सदरच्या जमिनीस अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत
मा. जिल्हाधिकारी यांचेकडे अर्ज (प्रकरण) सादर केलेले आहे.

याबाबत मी/आम्ही खालीलप्रमाणे लिहून देतो की,

१. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या वरील स. नं. च्या जमिनीचे (१) श्री.
..... (२)
..... (३) (४)
..... (५)
..... हे मालक असून त्यांची नावे आज रोजी ७/१२ उतान्यात कब्जेदार सदरी
दाखल आहेत. त्यांचे सदरच्या जमिनीमध्ये मालकी हक्क निर्विवाद असल्याची मी खात्री केलेली असून सदरची
जमीन आज रोजी त्यांचे ताब्यात आहे व सदर जमीन मालकांनी मला दिलेले नोंदणीकृत कूलमुखत्यारपत्र / विकास
करार जमीन मालक यांनी रद्द केलेले नसून ते आजही वैध आहे. तसेच कोणत्याही न्यायालयाने सदर नोंदणीकृत
कूलमुखत्यारपत्र / विकास कराराचा वापर करणेस मनाई केलेली नाही.
२. श्री. (२)
..... (३) (४)
..... यांनी दिनांक रोजी मला नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र/
विकास करार लिहून दिला आहे. सदरचे नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र/विकास करार बिनशेती प्रकरणात दाखल
केला आहे. सदरचे नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र/विकास करारावर सहा/सही ही/ह्या जमीन मालकांनी केलेल्या/
केलेली आहेत/आहे व सर्व जमीन मालक आज रोजी हयात आहेत.
३. बिनशेती परवानगीसाठी मी/आम्ही जमीन मालकाचे वतीने कुलमुखत्यारधारक म्हणून अर्ज केलेला असून मी/
आम्ही अर्जासोबत जोडलेले कागदपत्र (७/१२, फेरफार उतारे, पिकपाहणीचे उतारे, सक्षम प्राधिकारी यांचे आदेश,
परवानगीच्या प्रती) इत्यादी दस्तऐवज सत्य व खरे आहेत. सदरचे कागदपत्र खोटे/बोगस असल्याचे निष्पन्न
झाल्यास मी/आम्ही/सदर कामी फौजदारी स्वरूपाच्या कार्यवाहीस पात्र ठरेन/राहू याची मला/आम्हाला जाणीव
आहे. त्याचबरोबर सदर बिनशेती परवानगी आदेश आपोआपच रद्द झाले असे समजण्यात येईल याची मला जाणीव
आहे व त्याबाबत मला कोणत्याही प्रकारे आक्षेप घेण्याचा अधिकार असणार नाही.

४. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीवर आज रोजी जाण्यासाठी, सार्वजनिक रस्ता आहे./.....
..... याचे मालकीचे स. नं. मधून रस्ता घेतला असून सदरचे जमीन मालकांनी संमती दिली आहे. सदर रस्ता वापराची नोंद प्रस्तुत जमिनीच्या गांव नमुना नं. ७/१२ च्या इतर हक्कात घेण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची राहिल. सदरचा रस्ता आजही अस्तित्वात असून खुला आहे. सदर रस्ता वापराबाबत कोणतीही तक्रार उद्भवल्यास दिलेली सदर बिनशेती परवानगी आपोआपच रद्द झालेचे समजणेत येईल याची मला जाणीव आहे.
५. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीबाबत कोणत्याही कायदानुसार, कोणत्याही न्यायालयात दावा प्रलंबित नाही अथवा विकास कामास मनाई आदेश दिलेला नाही. परंतु बिनशेती परवानगी दिल्यानंतर भविष्यात अशी बाब निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी माझी/आमची राहिल व बिनशेती आदेश रद्दबातल ठरण्यास पात्र ठरेल याची मला/आम्हाला जाणीव आहे.
६. बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीन ही कोणत्याही प्राधिकरणामार्फत अथवा राज्य अथवा केंद्र शासनाच्या कोणत्याही विभागामार्फत अथवा राज्य शासनाचे नियंत्रणाखालील कोणत्याही महामंडळामार्फत संपादन केलेली नाही व आज रोजी संपादनाची कोणतीही कार्यवाही सुरू नाही तसेच ७/१२ उताऱ्यात देखील जमीन भूसंपादनाखाली असल्याबाबतच्या नोंदी नाहीत. परंतु बिनशेती परवानगी दिल्यानंतर भविष्यात अशी बाब निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आमची राहिल व जमिनीबाबतचे बिनशेती परवानगीचे आदेश निर्गमित केल्याच्या तारखेपासून रद्द होतील याची मी नोंद घेतलेली आहे.
७. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीमधून सद्यपरिस्थितीत महाराष्ट्र राज्य विद्युत महामंडळ अथवा टेलिफोन खात्याची लाईन गेलेली नाही त्याचप्रमाणे सदर जमिनीतून गेल इंडिया कंपनी किंवा तत्सम कंपनीच्या पाईपलाईन जमिनी खालून अथवा पृष्ठभागावरून गेलेल्या नाहीत व कोणतेही विद्युत/टेलिफोनचे खांब उक्त क्षेत्रामध्ये नाहीत. तसेच उच्चदाबाची विद्युत वाहिनी देखील गेलेली नाही. (मुंबई व कोकण विभागासाठी) (सर्व विभागासाठी)
८. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीबाबत सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ह्यांचेकडून नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याच्या कलम १०(३) व १०(५) खाली कारवाई झालेली नाही. कलम २० खालील आदेश पारीत झालेले आहेत/नाहीत. सदर योजना आदेश मुदतीत आहेत/त्याची मुदत संपुष्टात आलेली असून सदर योजना आदेशास शासनाकडून मुदतवाढ करून घेतलेशिवाय जागेवर बांधकाम करणार नाही. सदर आदेशाबाबत कोणत्याही महसूल अथवा दिवाणी न्यायालयात अपील दाखल नाही. (मुंबई व कोकण विभागासाठी) (सर्व विभागासाठी)

किंवा

- बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीन सक्षम प्राधिकारी ठाणे/उल्हासनगर नागरी संकुलन ठाणे यांचे क्षेत्राच्या हद्दीबाहेर आहे. त्यामुळे नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याच्या तरतुदी सदर जमिनीस लागू नसल्याने अशी परवानगी घेण्यात आलेली नाही. (मुंबई व कोकण विभागासाठी) (सर्व विभागासाठी)
९. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीवर आज रोजी कुठल्याही प्रकारचे बांधकाम नसून जागा मोकळी आहे. तसेच बिनशेती आदेश देण्यापूर्वी जागेवर अनधिकृत बांधकाम असल्याचे अथवा केल्याचे आढळून आल्यास मी/आम्ही महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार दंडनीय कार्यवाहीस पात्र राहिल/राहू.

किंवा

- जागेवर यांचेकडील मंजूर आराखड्यानुसार क्षेत्रावर प्रयोजनासाठी बांधकाम केलेले असून अशा बांधकामासंदर्भात नियमानुसार होणारा दंड मी/आम्ही भरण्यास तयार आहोत. प्रश्नाधिन जागेवर असलेले अस्तित्वातील बांधकाम मी/आम्ही दूर करून मंजूर आराखड्यानुसार बांधकाम करणार आहे/आहोत.
१०. बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीन शासकीय/इनामाची/देवस्थान इनामाची/ नवीन शर्तीची/भोगवटादार वर्ग - २ ची नसून सदरहू जमीन वर्ग-१ ची आहे.

किंवा

प्रस्तुत जमीन शासकीय/इनामाची/देवस्थान इनामाची/नवीन शर्तीची/भोगवटादार वर्ग-२ असून सदर जमिनीचा बिनशेती वापर करणे करिता सक्षम प्राधिकारी यांचेकडील परवानगी घेतली असून ती दाखल केली आहे.

किंवा

- प्रश्नाधिन जमीन कूळ कायदा कलम ४३ ला पात्र असून अशा जमिनीची शर्त शिथिल करणेस जिल्हाधिकारी हे सक्षम असल्याने सदर जमिनीचे आकाराचे चाळीस पट नजराणा रकम भरणेस मी/आम्ही तयार आहे/आहोत.
१२. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यामध्ये कोणाचेही हक्क/बोजे नाहीत.
१३. बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीन तुरुंग, रेल्वेलाईन अथवा विमानतळ यांचे जवळ नाही. आवश्यकतेनुसार सदर बाबतीत राज्य/केंद्र शासनाच्या संबंधित विभागाची पूर्व परवानगी घेण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची राहिल.
१४. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीस महाराष्ट्र वने संपादन अधिनियम १९७५ चे अधिनियम २२अ व ६ खालील तरतुदी लागू नाहीत. तथापि आवश्यकतेनुसार वन विभागाची पूर्व परवानगी घेण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची राहिल. याबाबतीत मा. सर्वोच्च न्यायालय, उच्च न्यायालय, शासन यांनी वने व कांदळवना संबंधात वेळोवेळी दिलेले आदेश माझ्यावर/आमच्यावर बंधनकारक असून ते पाळणेची मी/आम्ही हमी देतो. (कोकण/मुंबई विभागासाठी)।
१५. सदर स.नं. ची जमीन खारलँड विभागात समाविष्ट होत नाही. तथापि तसे भविष्यात आढळून आल्यास सदर विभागाचा ना हरकत दाखला घेणे हे माझेवर/आमचेवर बंधनकारक राहिल. (कोकण/मुंबई विभागासाठी)
१६. बिनशेती परवानगीसाठी दाखल केलेल्या मंजूर बांधकाम आराखड्यानुसारच बांधकाम करण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची असेल. नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व परवानगी शिवाय कोणत्याही प्रकारच्या अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त वापर केला जाणार नाही. मंजूर आराखड्यात दर्शविलेल्या सार्वजनिक प्रयोजनाखालील जमिनीचा वापर केवळ त्याच प्रयोजनासाठी करण्याची जबाबदारी आमची राहिल. मात्र अशा जमिनीचा सार्वजनिक प्रयोजना व्यतिरिक्त वापर झाल्याचे भविष्यात आढळून आल्यास, असे बांधकाम/वापर स्वखर्चाने दूर करण्याची जबाबदारी आमची राहिल व सदर बिनशेती परवानगी आदेश आपोआपच रद्द झाले आहे असे समजण्यात येईल याची मला कल्पना आहे तसेच त्याबाबत मला कोणत्याही प्रकारे आक्षेप घेण्याचा/अथवा न्यायालयात दावा दाखल करण्याचा अधिकार असणार नाही.
१७. प्रस्तावित अकृषिक प्रकरणातील निव्वळ बांधकामाखालील क्षेत्र हे. २०,०००-०० चौ. मी. पेक्षा जास्त होत असल्यास प्रत्यक्ष जागेवर कोणतेही बांधकाम/विकास कार्य सुरू करण्यापूर्वी केंद्र शासनाच्या वन व पर्यावरण विभागाकडील दिनांक १४/०९/२००६ रोजीच्या अधिसूचनेतील धोरणाप्रमाणे वा यासंदर्भात वेळोवेळी पारीत

केलेल्या धोरणाप्रमाणे पर्यावरण अनुज्ञेयता प्रमाणपत्र आवश्यकतेनुसार प्राप्त करून घेणे आमचेवर बंधनकारक राहिल.

१८. बिनशेती परवानगी मागणी केलेल्या जागेमधील कोणत्याही भागाचे यापूर्वी रेखांकन करण्यात आलेले नाही. त्याचप्रमाणे प्रस्तावित भूखंडाखालील जागा ही कोणत्याही पूर्वी मंजूर केलेल्या रेखांकनातील खुली ठेवणेची/ आरक्षित जागा नाही. बिनशेती परवानगी प्राप्त केले नंतर प्रस्तावित जमीन ही पूर्वीच्या रेखांकनातील खुली जागा/ आरक्षित जागा असल्याचे निदर्शनास आल्यास दिलेली बिनशेती परवानगी ही आपोआपच रद्द झाल्याचे समजण्यात येईल याची मला जाणीव आहे व त्यास मला/आम्हाला कोणत्याही प्रकारचा आक्षेप/हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही.
१९. प्रश्नांकीत जमीन रेखांकनातील नाही. त्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ३२९(२) दंड भरण्याची आवश्यकता नाही. तथापि भविष्यात सदरची जमीन रेखांकनातील असून नियमाप्रमाणे मुदतीत बांधकाम केलेले नसल्यास त्याची कलम ३२९(२) अथवा शासनाने निर्धारित केलेली रक्कम भरण्यास मी पात्र राहिल याची मी/आम्ही हमी देत आहे.

किंवा

प्रस्तुत जमीन ही मंजूर रेखांकनातील बांधकामास पात्र भूखंडापैकी असून सदर रेखांकन यांचेकडील क्रमांकान्वये मंजूर करणेत आलेले आहे.

२०. बिनशेती प्रकरणाच्या अनुषंगाने शासनास देय असलेली रक्कम भरणा करावयाची वा भरणा करून घेण्याची शिल्लक राहिली असल्यास व अशी बाब भविष्यात निदर्शनास आल्यास अशी रक्कम व्याजासह शासनजमा करणेची जबाबदारी माझी/आमची राहिल.
२१. सदर अकृषिक परवानगीच्या अनुषंगाने विषयांकीत जमिनीचा विकास करताना विकास आराखडा, प्रादेशिक आरक्षण, विकास नियंत्रण नियमावली तसेच अन्य संबंधित कायदेशीर तरतुदी व मा. सर्वोच्च न्यायालय, मा. उच्च न्यायालय व महाराष्ट्र शासन यांनी वेळोवेळी दिलेल्या आदेशातील तरतुदी यांचे पालन करणे माझ्यावर/आमच्यावर बंधनकारक असून त्याची मी/आम्ही हमी देतो. तसेच कोणत्याही कायदेशीर तरतुदीचा भंग करून विकास केल्याचे निदर्शनास आल्यास सदर बिनशेती परवानगी आपोआपच रद्द होईल व त्याबाबतीत मला/आम्हाला कोणताही आक्षेप घेता येणार नाही याची मला/आम्हाला जाणीव आहे व त्याबाबत माझी/आमची कोणतीही तक्रार नाही.
- सदरहू क्षतपूर्ती बंधपत्र मी/आम्ही शपथपूर्वक लिहून देत असून त्यातील सर्व बाबी माझे/आमचेवर पूर्णपणे बंधनकारक आहेत. मी/आम्ही दिलेली माहिती खोटी आढळून आल्यास मी/आम्ही फौजदारी खात्याचे कार्यवाहीस पात्र राहिल/राहू व बिनशेती परवानगी रद्द होईल याची मला/आम्हाला संपूर्ण कल्पना आहे.

(क्षतपूर्ती बंधपत्र लिहून देणारे)

जमीन मालक हेच अर्जदार असल्यास बिनशेती परवानगी प्रकरणाच्या अनुषंगाने सादर करावयाचे
क्षतपूर्ती बंधपत्र (Indemnity Bond)

मा. कार्यकारी दंडाधिकारी/ मा. नोटरी साहेब
..... जि. यांचेसमोर क्षतपूर्ती बंधपत्र लिहून देणार
..... वय रा.
..... लिहून देते/देतो की, मौजे तालुका
..... जि. येथील स. नं. हि. नं. क्षेत्र
चौ. मी. ही जमीन श्री.
माझे/आमचे मालकीची असून मी/आम्ही सदरच्या जमिनीस अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत मा. जिल्हाधिकारी यांचेकडे
अर्ज (प्रकरण) सादर केलेले आहे.

याबाबत मी/आम्ही खालीलप्रमाणे लिहून देतो की,

१. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या वरील स.नं. च्या जमिनीचे मी/आम्ही मालक असून सदर जमिनीमध्ये माझे/
आमचे मालकी हक्क निर्विवाद आहेत. तसेच सदर जमीन आज रोजी माझे/आमचे प्रत्यक्ष ताब्यात व कब्जवहिवाटीत
आहे. सर्व जमीन मालक आज रोजी हयात आहेत.
२. बिनशेती परवानगीकरिता दाखल केलेल्या अर्जावरील सहा माझ्या/आमच्याच आहेत.
किंवा
या जमिनीतील सर्व सह हिस्सेदारांनी संमतीपत्र लिहून दिले आहे.
३. बिनशेती परवानगीसाठी मी/आम्ही अर्जासोबत जोडलेले कागदपत्र (७/१२, फेरफार उतारे, पिकपाहणीचे उतारे,
सक्षम प्राधिकारी यांचे आदेश, परवानगीच्या प्रती) इत्यादी दस्तऐवज सत्य व खरे आहेत. सदरचे कागदपत्र खोटे/
बोगस असल्याचे निष्पन्न झाल्यास मी/आम्ही सदर कामी फौजदारी स्वरूपाच्या कार्यवाहीस पात्र ठरेन/ राहू याची
मला/आम्हाला जाणीव आहे. त्याचबरोबर सदर बिनशेती परवानगी आदेश आपोआपच रद्द झाले असे समजण्यात
येईल याची मला जाणीव आहे व त्याबाबत मला/आम्हाला कोणत्याही प्रकारे आक्षेप घेण्याचा अधिकार असणार
नाही.
४. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीवर आज रोजी जाण्यासाठी, सार्वजनिक रस्ता आहे. /
..... यांचे मालकीचे स. नं.
..... मधून रस्ता घेतला असून सदरचे जमीन मालकांनी संमती दिली आहे. सदर रस्ता वापराची नोंद
प्रस्तुत जमिनीच्या गांव नमुना नं. ७/१२ च्या इतर हक्कात घेण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची राहिल. सदरचा रस्ता
आजही अस्तित्वात असून खुला आहे. सदर रस्ता वापराबाबत कोणतीही तक्रार उद्भवल्यास दिलेली सदर बिनशेती
परवानगी आपोआपच रद्द झालेचे समजणेत येईल याची मला जाणीव आहे.
५. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीबाबत कोणत्याही कायदानुसार, कोणत्याही न्यायालयात दावा प्रलंबित नाही
अथवा विकास कामास मनाई आदेश दिलेला नाही; परंतु बिनशेती परवानगी दिल्यानंतर भविष्यात अशी बाब
निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी माझी/आमची राहिल व बिनशेती आदेश रद्दबातल ठरण्यास पात्र

ठरेल याची मला/आम्हाला जाणीव आहे.

६. बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीन ही कोणत्याही प्राधिकरणामार्फत अथवा राज्य अथवा केंद्र शासनाच्या कोणत्याही विभागामार्फत अथवा राज्य शासनाचे नियंत्रणाखालील कोणत्याही महामंडळामार्फत संपादन केलेली नाही व आज रोजी संपादनाची कोणतीही कार्यवाही सुरू नाही. तसेच ७/१२ उताऱ्यात देखील जमीन भूसंपादनाखाली असल्याबाबतच्या नोंदी नाहीत. परंतु बिनशेती परवानगी दिल्यानंतर भविष्यात अशी बाब निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आमची राहिल व जमिनीबाबतचे बिनशेती परवानगीचे आदेश निर्गमित केल्याच्या तारखेपासून रद्द होतील याची मी नोंद घेतलेली आहे.
७. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीमधून सद्यपरिस्थितीत महाराष्ट्र राज्य विद्युत महामंडळ अथवा टेलिफोन खात्याची लाईन गेलेली नाही त्याचप्रमाणे सदर जमिनीतून गेल इंडिया कंपनी किंवा तत्सम कंपनीच्या पाईपलाईन जमिनी खालून अथवा पृष्ठभागावरून गेलेल्या नाहीत व कोणतेही विद्युत/टेलिफोनचे खांब उक्त क्षेत्रामध्ये नाहीत. तसेच उच्चदाबाची विद्युत वाहिनी देखील गेलेली नाही. (कोकण/मुंबई विभागासाठी) (सर्व विभागासाठी)
८. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीबाबत सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ह्यांचेकडून नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याच्या कलम १०(३) व १०(५) खाली कारवाई झालेली नाही. कलम २० खालील आदेश पारीत झालेले नाही. सदर योजना आदेश मुदतीत आहेत/त्याची मुदत आलेली असून सदर योजना आदेशास शासनाकडून मुदतवाढ करून घेतलेशिवाय जागेवर बांधकाम करणार नाही. सदर आदेशाबाबत कोणत्याही महसूल अथवा दिवाणी न्यायालयात अपील दाखल नाही.

किंवा

बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीन सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन यांचे क्षेत्राच्या हद्दीबाहेर आहे. त्यामुळे नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याच्या तरतुदी सदर जमिनीस लागू नसल्याने अशी परवानगी घेण्यात आलेली नाही.

९. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीवर आज रोजी कुठल्याही प्रकारचे बांधकाम नसून जागा मोकळी आहे. तसेच बिनशेती आदेश देण्यापूर्वी जागेवर अनधिकृत बांधकाम असल्याचे अथवा केल्याचे आढळून आल्यास मी/आम्ही महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार दंडनीय कार्यवाहीस पात्र राहिल/राहू.

किंवा

जागेवर यांचेकडील मंजूर आराखड्यानुसार क्षेत्रावर प्रयोजनासाठी बांधकाम केलेले असून अशा बांधकामासंदर्भात नियमानुसार होणारा दंड मी/आम्ही भरण्यास तयार आहोत. प्रश्नाधिन जागेवर असलेले अस्तित्वातील बांधकाम मी/आम्ही दूर करून मंजूर आराखड्यानुसार बांधकाम करणार आहे/आहेत.

१०. बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीन शासकीय/इनामाची/देवस्थान इनामाची/ नवीन शर्तीची/भोगवटादार वर्ग-२ ची नसून सदरहू जमीन वर्ग - १ ची आहे.

किंवा

प्रस्तुत जमीन शासकीय/इनामाची/देवस्थान इनामाची/नवीन शर्तीची/भोगवटादार वर्ग-२ ची असून सदर जमिनीचा बिनशेती वापर करणे करिता सक्षम प्राधिकारी यांचेकडील परवानगी घेतली असून ती दाखल केली आहे.

किंवा

प्रश्नाधिन जमीन कूळ कायदा कलम ४३ क ला पात्र असून अशा जमिनीची शर्त शिथिल करणेस जिल्हाधिकारी हे सक्षम असल्याने सदर जमिनीचे आकाराचे चाळीस पट नजराणा रकम भरणेस मी/आम्ही तयार आहे/आहोत.

११. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यामध्ये कोणाचेही हक्क/बोजे नाहीत.
१२. बिनशेती परवानगी मागितलेली जमीन तुरुंग, रेल्वेलाईन अथवा विमानतळ यांचे जवळ नाही. आवश्यकतेनुसार सदर बाबतीत राज्य/केंद्र शासनाच्या संबंधित विभागाची पूर्व परवानगी घेण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची राहिल.
१३. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीस सी.आर.झेड कायद्याच्या तरतुदी लागू नाहीत मात्र सदर कायद्याच्या तरतुदी लागू झाल्यास होत असल्यास जागेवर कोणताही विकास करण्यापूर्वी राज्य/केंद्र शासनाच्या संबंधित विभागाची पूर्व परवानगी घेण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची राहिल.
१४. बिनशेती परवानगी मागितलेल्या जमिनीस महाराष्ट्र वने संपादन अधिनियम १९७५ चे अधिनियम २२अ व ६ खालील तरतुदी लागू नाहीत. तथापि आवश्यकतेनुसार वन विभागाची पूर्व परवानगी घेण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची राहिल. याबाबतीत मा. सर्वोच्च न्यायालय, उच्च न्यायालय, शासन यांनी वने व कांदळवना संबंधात वेळोवेळी दिलेले आदेश माझ्यावर/आमच्यावर बंधनकारक असून ते पाळणेची मी/आम्ही हमी देतो. कोकण/मुंबई विभागासाठी
१५. सदर स. नं. ची जमीन खारलँड विभागात समाविष्ट होत नाही. तथापि तसे भविष्यात आढळून आल्यास सदर विभागाचा नाहरकत दाखला घेणे हे माझेवर/आमचेवर बंधनकारक राहिल.
१६. बिनशेती परवानगीसाठी दाखल केलेल्या मंजूर बांधकाम आराखड्यानुसारच बांधकाम करण्याची संपूर्ण जबाबदारी आमची असेल. नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व परवानगी शिवाय कोणत्याही प्रकारच्या अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त वापर केला जाणार नाही. मंजूर आराखड्यात दर्शविलेल्या सार्वजनिक प्रयोजनाखालील जमिनींचा वापर केवळ त्याच प्रयोजनासाठी करण्याची जबाबदारी आमची राहिल. मात्र अशा जमिनींचा सार्वजनिक प्रयोजना व्यतिरिक्त वापर झाल्याचे भविष्यात आढळून आल्यास, असे बांधकाम/वापर स्वखर्चाने दूर करण्याची जबाबदारी आमची राहिल व सदर बिनशेती परवानगी आदेश आपोआपच रद्द झाले असे समजण्यात येईल याची मला कल्पना आहे तसेच त्याबाबत मला कोणत्याही प्रकारे आक्षेप घेण्याचा/अथवा न्यायालयात दावा दाखल करण्याचा अधिकार असणार नाही.
१७. प्रस्तावित अकृषिक प्रकरणातील निव्वळ बांधकामाखालील क्षेत्र हे. २०,०००-०० चौ.मी. पेक्षा जास्त होत असल्यास प्रत्यक्ष जागेवर कोणतेही बांधकाम/विकास कार्य सुरू करण्यापूर्वी केंद्र शासनाच्या वन व पर्यावरण विभागाकडील दिनांक १४/०९/२००६ रोजीच्या अधिसूचनेतील धोरणाप्रमाणे या यासंदर्भात वेळोवेळी पारीत केलेल्या धोरणाप्रमाणेच पर्यावरण अनुज्ञेयता प्रमाणपत्र आवश्यकतेनुसार प्राप्त करून घेणे आमचेवर बंधनकारक राहिल. (कोकण व मुंबईसाठी)
१८. बिनशेती परवानगी मागणी केलेल्या जागेमधील कोणत्याही भागाचे यापूर्वी रेखांकन करण्यात आलेले नाही. त्याचप्रमाणे प्रस्तावित भूखंडाखालील जागा ही कोणत्याही पूर्वी मंजूर केलेल्या रेखांकनातील खुली ठेवेणेची/आरक्षित जागा नाही. बिनशेती परवानगी प्राप्त केले नंतर प्रस्तावित जमीन ही पूर्वीच्या रेखांकनातील खुली जागा /आरक्षित जागा असल्याचे निदर्शनास आल्यास दिलेली बिनशेती परवानगी ही आपोआपच रद्द झाल्याचे समजण्यात येईल याची मला जाणीव आहे व त्यास मला/आम्हांला कोणत्याही प्रकारचा आक्षेप/हरकत घेण्याचा अधिकार

राहणार नाही.

१९. प्रश्नांकीत जमीन रेखांकनातील नाही. त्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल, अधिनियम, १९६६ चे कलम ३२९(२) दंड भरण्याची आवश्यकता नाही. तथापी भविष्यात सदरची जमीन रेखांकनातील असून नियमाप्रमाणे मुदतीत बांधकाम केलेले नसल्यास त्याची कलम ३२९(२) अथवा शासनाने निर्धारित केलेली रक्कम भरण्यास मी पात्र राहिन याची मी/आम्ही हमी देत आहे.

किंवा

प्रस्तुत जमीन ही मंजूर रेखांकनातील बांधकामास पात्र भूखंडापैकी असून सदर रेखांकन यांचेकडील क्रमांकान्वये मंजूर करणेत आलेले आहे.

२०. बिनशेती प्रकरणाच्या अनुषंगाने शासनास देय असलेली रक्कम भरणा करावयाची वा भरणा करून घेण्याची शिल्लक राहिली असल्यास व अशी बाब भविष्यात निदर्शनास आल्यास अशी रक्कम व्याजासह शासनजमा करणेची जबाबदारी माझी/आमची राहिल.
२१. सदर अकृषिक परवानगीच्या अनुषंगाने विषयांकीत जमिनीचा विकास करताना विकास आराखडा, प्रादेशिक आरक्षण, विकास नियंत्रण नियमावली तसेच अन्य संबंधित कायदेशीर तरतुदी व मा. सर्वोच्च न्यायालय, मा. उच्च न्यायालय व महाराष्ट्र शासन यांनी वेळोवेळी दिलेल्या आदेशातील तरतुदी यांचे पालन करणे माझ्यावर/आमच्यावर बंधनकारक असून त्याची मी/आम्ही हमी देतो. तसेच कोणत्याही कायदेशीर तरतुदीचा भंग करून विकास केल्याचे निदर्शनास आल्यास सदर बिनशेती परवानगी आपोआपच रद्द होईल व त्याबाबतीत मला/आम्हाला कोणताही आक्षेप घेता येणार नाही याची मला/आम्हाला जाणीव आहे व त्याबाबत माझी/आमची कोणतीही तक्रार नाही. सदरहू क्षतपूर्ती बंधपत्र मी/आम्ही शपथपूर्वक लिहून देत असून त्यातील सर्व बाबी माझे/आमचेवर पूर्णपणे बंधनकारक आहेत. मी/आम्ही दिलेली माहिती खोटी आढळून आल्यास मी/आम्ही फौजदारी खात्याचे कार्यवाहीस पात्र राहिन/राहू व बिनशेती परवानगी रद्द होईल याची मला/आम्हाला संपूर्ण कल्पना आहे.

(क्षतपूर्ती बंधपत्र लिहून देणारे)

अकृषिक परवानगी मिळणेबाबत जिल्हाधिकारी यांचेकडून तपासणी

उपरोक्त संदर्भीय अर्जाची छाननी केली असता, त्यामध्ये खालील प्रकारच्या त्रुटी आढळून आलेल्या आहेत.

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ (१) नुसार विहित नमुन्यातील अर्जातील माहिती परिपूर्ण भरलेली नाही.
२. चालू तारखेचे गांव नमुना नं. ७/१२ चे उतारे एक मूळ प्रत व १० साक्षांकीत प्रती सादर केलेल्या नाहीत.
३. सन १९५४-५५ पासूनची पीक पहाणी दर्शविणारा ७/१२ उतारा १ मूळ प्रतीत १ साक्षांकीत प्रत सादर केलेली नाही.
४. गांव नमुना नं. ७/१२ मध्ये नमूद केलेले सर्व फेरफार उतारे १ मूळ प्रत व १ साक्षांकीत प्रत सादर केलेली नाही.
५. गांव नमुना नं. ८ अ चा उतारा १ मूळ प्रत व १ साक्षांकीत प्रत सादर केलेली नाही.
६. गट बुक उतारा/मोजणी नकाशा १ मूळ प्रत व १ साक्षांकीत प्रत सादर केलेली नाही.
७. महानगरपालिका/मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण/न.पा./सिडको इ. नियोजन प्राधिकारी यांचेकडील बांधकाम परवानगी आदेशाच्या २ साक्षांकीत प्रती सादर केलेल्या नाहीत. (कोकण/मुंबई विभागासाठी).
८. महानगरपालिका/मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण/न.पा./सिडको इ. नियोजन प्राधिकारी यांचेकडील मंजूर बांधकाम नकाशाच्या त्यांचेकडील तांत्रिक प्राधिकरणाने साक्षांकीत केलेल्या २ प्रती सादर केलेल्या नाहीत. (कोकण/मुंबई विभागासाठी). (सर्व विभागासाठी)
९. जिल्हाधिकारी हे नियोजन प्राधिकारी असलेल्या क्षेत्राबाबत वास्तुविशारद यांनी तयार केलेल्या बांधकाम आराखड्याच्या ५ निल प्रती सादर केलेल्या नाहीत.
१०. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६ अंतर्गत पारीत झालेले आदेश तसेच प्रश्नांकीत जागा अतिरिक्त घोषित केलेली असल्यास कलम २०/२१ खालील आदेश व अतिरिक्त क्षेत्र दर्शविणारा नकाशा तीन प्रती सादर केलेल्या नाहीत.
११. जमीन, मुंबई कूळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ४३ ला पात्र असल्यास संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांचे कूळ कायदा कलम ४३ अन्वये जमीन विक्री अथवा विकास परवानगीची प्रत दोन साक्षांकीत प्रती सादर केलेल्या नाहीत.
१२. जमीन मालकाशिवाय अन्य अर्जदार असल्यास संबंधित जमीन मालक यांचे नोंदणीकृत कूळमुखत्यारपत्राच्या/ नोंदणीकृत विकास कराराच्या साक्षांकीत दोन प्रती सादर केलेल्या नाहीत.
१३. रक्कम रु. १००/- च्या स्टॅम्पपेपरवरील विहित नमुन्यातील क्षर्तीपूर्ती बंधपत्र सादर केलेली नाही.
१४. यूएलसी निरसन कायदांतर्गत शासन पत्र दिनांक ०१/०३/२००८ नुसार विहित नमुन्यातील बंधपत्र सादर केलेली नाही.
१५. जमीन नवीन शर्तीची असल्यास आयुक्त कोकण विभाग यांचेकडील शर्त शिथिल केलेल्या आदेशाच्या साक्षांकीत दोन प्रती सादर केलेल्या नाहीत. (कोकण/मुंबई विभागासाठी).
१६. अकृषिक परवानगी अपेक्षिलेल्या जागेमध्ये पोहोचण्याचा मार्ग दुसऱ्याचे जमिनीतून जात असल्यास संबंधित जमीन मालक यांचे संमतीपत्र तसेच ७/१२ च्या इतर हक्कात रस्त्याबाबत नोंद असलेल्या ७/१२ उतारा दोन प्रतीत सादर केलेल्या नाहीत.

१७. गाव नमुना नं. ७/१२ ला कुळांची नोंद असल्यास किंवा इतर हक्कात नाव दाखल असल्यास संबंधीताचे संमतीपत्र दोन प्रतीत सादर केलेल्या नाहीत.
१८. जमीन इनामवर्गची असल्यास सक्षम प्राधिकारी यांचे परवानगी आदेशाच्या साक्षांकीत दोन प्रती सादर केलेल्या नाहीत.
१९. प्रश्नांकीत जमीन मंजूर रेखांकनातील असल्यास मंजूर रेखांकन आदेश अथवा नकाशाच्या दोन प्रती सादर केलेल्या नाहीत.
२०. सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या छायाप्रती, हया, राजपत्रीत अधिकारी/नोटरी किंवा ज्यांना राज्य शासनाने नियुक्त केले आहे अशा विशेष कार्यकारी अधिकारी यांचेकडून साक्षांकीत करून घ्याव्यात.
२१. जमीन ग्रामपंचायत हद्दीत असल्याने सर्व कागदपत्र तीन प्रतीत (१ मूळ प्रत व २ साक्षांकीत प्रती) सादर केलेली नाहीत.

उपरोक्त त्रुटींमुळे आपल्या अर्जावर पुढील कार्यवाही करता येत नसल्याने आपला सादरचा अर्ज स्विकृत न करता मूळ कागदपत्रांसह आपणास परत करण्यात येत असून आपणास अकृषिक परवानगीची आवश्यकता असल्यास वर नमूद केलेल्या संपूर्ण कागदपत्रांसह परिपूर्ण अर्ज नव्याने सादर करावा. तदनंतर प्रकरणात गुणवत्तेनुसार योग्य तो निर्णय घेण्यात येईल.

जिल्हाधिकारी करिता,

शपथपत्र व बंधपत्र (रु. १००/- स्टॅम्पपेपरवर)

(कृपया लागू नसेल ते खोडावे.)

मी/आम्ही श्री.

/ज.मु.

..... वय वर्षे, धंदा -, रा.

..... सत्य प्रतिज्ञेवर कथन करतो की,

..... मौजे, सि. स. नं. /स.नं. हिस्सा नं. क्षेत्र चौ.मी.

ही मिळकत माझ्या/आमच्या मालकी हक्काची असून सदरचे क्षेत्र पूर्वी लागू असलेल्या नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६ नुसार नागरी समूहात येत असल्याने मी/आम्ही नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियमांतर्गत कलम ६ (१) अन्वये विवरण पत्र सक्षम प्राधिकारी यांचेकडेस दाखल केलेले होते/नव्हते. (सदर जागेचे क्षेत्र नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियमांतर्गत कलम ६(१) अन्वये विवरण पत्र सक्षम प्राधिकारी यांचेकडेस दाखल केलेले होते/नव्हते. (सदर जागेचे क्षेत्र नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याच्या मर्यादपेक्षा कमी आहे.)

नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियमांतर्गत दाखल विवरणपत्रावर कलम ८(४) नुसार निर्णय होऊन चौ.मी. क्षेत्र अनुज्ञेय व चौ.मी. क्षेत्र अतिरिक्त घोषित केलेले आहे/नाही. सदर जागेवर कोणतेही अतिरिक्त क्षेत्र नाजकचा अधिनियमांतर्गत घोषित केलेले आहे. (सदरचा मुद्दा या मिळकतीशी संबंधित नाही.)

प्रस्तुतचे क्षेत्र आता आम्हास विक्री करावयाचे/विकसित करावयाचे असून सदरचे क्षेत्र नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम १९७६ अंतर्गत अनुज्ञेय/अतिरिक्त घोषित क्षेत्रापैकी आहे/नाही. या अनुषंगाने मी खालीलप्रमाणे वस्तुस्थिती शपथेवर जाहीर करित आहे.

(१) प्रस्तुत अतिरिक्त घोषित क्षेत्रावर ना.ज.क.धा. कलम २०/२१ अन्वये योजना मंजूर आहे/नाही.

(२) प्रस्तुत अतिरिक्त क्षेत्राबाबत ना.ज.क.धा. अधिनियम १९७६ अन्वये कलम १०(३) व १०(५) खालील कार्यवाही झाली नाही.

(३) प्रस्तुत जमिनीबाबत कलम ३४ अन्वये शासनाने कोणतेही आदेश पारीत केले नाहीत/पारीत केलेल्या आदेशानुसार दंडाची रक्कम भरली असून त्याअनुषंगाने कोणताही गुन्हा प्रलंबित नाही.

या शपथपत्र व बंधपत्रातील मजकूर हा खरा व बरोबर असून तो खोटा निघाल्यास अथवा भविष्यात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास सदर जागेचे केलेले खरेदीविक्री व्यवहार/विकसन परवानगी रद्द करण्यास पात्र राहतील. मी/आम्ही भा.द.वि. संहिता १८६० च्या तरतुदीनुसार होणाऱ्या शिक्षेस पात्र राहिन/राहू. सदर गुन्हा हा फौजदारी स्वरूपाचा आहे याची मला/आम्हाला जाणीव आहे. तसेच दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८ व अन्य प्रचलित कायद्यातील तरतुदीनुसार शासनाच्या होणाऱ्या नुकसानीची भरपाई करण्यास मी व्यक्तीशः जबाबदार राहिल, याची हमी या शपथपत्र व बंधपत्राद्वारे देत आहे.

..... हे शपथपत्र व बंधपत्र आज दिनांक रोजी लिहून दिले असे.

(शपथपत्र व बंधपत्र करून देणारा)

ग्रामीण भागात निवासकारणाकरिता बिनशेती परवानगीची जरूरी नाही.

५ मे २००७ रोजी महाराष्ट्र शासनाने एक महत्त्वाचा निर्णय घेतला आहे. या निर्णयासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ (महाराष्ट्र कायदा क्रमांक ४१) चे कलम ४२, ४४, ६७ व ११७ मध्ये दुरुस्ती करण्यात आली आहे.

सन २००७ च्या महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १७ ला राज्यपाल यांनी मान्यता दिल्यानंतर ५ मे २००७ च्या महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिद्ध करण्यात आला आहे.

१ ऑगस्ट २००८ पासून ही सुधारणा अंमलात आली आहे.

महाराष्ट्र शासन महसूल व वनविभाग २२ मे २००७ रोजी शासन परिपत्रक क्रमांक एस.ए.पी/१००६ प्र.क्र. १७८/ल-५ दिनांक २२ मे २००७

या परिपत्रकाचा अर्थ - ग्रामीण भागात फक्त ३१ जुलै २००७ पर्यंतच्या कालावधीचा बिनशेती आकार-कर वसूल करता येणार आहे.

ग्रामीण भागातील निवासीकारणासाठी वापरलेल्या जमिनीसाठी अकृषिक आकार १ ऑगस्ट २००८ पासून महसूल खात्याला मागता येणार नाही.

नगरेतर क्षेत्रातील शेतीसाठी उपयोग करण्यात येणाऱ्या कोणत्याही जमिनीचे वैयक्तिक खऱ्याखुऱ्या निवासी प्रयोजनात रूपांतर करण्यासाठी बिनशेती परवानगीची आवश्यकता असणार नाही.

खालील क्षेत्र वरील आदेशातून वगळली आहेत.

- (१) महानगरपालिकेचे किंवा नगर परिषदेचे परिसर क्षेत्र म्हणून निर्देशित केलेले क्षेत्र
- (२) राष्ट्रीय महामार्ग, राज्यमहामार्ग, जिल्हामार्ग यांच्या नियंत्रण रेषेच्या आत असलेली क्षेत्र
- (३) भारत सरकारकडून पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र (इको सेन्सिटीव झोन) म्हणून अधिसूचित केलेले क्षेत्र.

शेतजमिनीचा निवासी कारणासाठी वापर करण्यासाठी ग्रामीण भागात बिनशेती परवानगीची गरज नाही.

पण- ग्रामीण भागात - जमिनीचा वापर व बांधकाम विषयक कायद्याचे जे नियम केलेले आहेत त्या नियमां प्रमाणे बांधकाम करावे लागणार आहे. म्हणजे बांधकामास परवानगी घ्यावी लागणारे आहे.

हे कायदे आहेत (१) महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६, (२) मुंबई ग्रामपंचायत अधिनियम १९५८ आणि अन्य कायदानुसार आवश्यक असणारी परवानगी पूर्वी प्रमाणे घ्यावी लागणार आहे.

म्हणजेच नगरेतर क्षेत्रातील - ग्रामपंचायत क्षेत्रातील प्रत्येक ग्रामपंचायत कार्यालयात बांधकाम विषयक नियमावलीची पुस्तिका शासनाने योग्य किंमतीमध्ये उपलब्ध करून देण्याची आवश्यकता आहे. महाराष्ट्र शासनाच्या ५ मे २००७ च्या निर्णयाचा फायदा कोणत्या घटकांना होऊ शकेल.

- (१) महाराष्ट्राच्या ग्रामीण भागातील ज्या गावीअपुरे गावठाणाचे क्षेत्र आहे, ती सर्व गावे म्हणजेच महाराष्ट्रातील बहुतेक सर्व गावे.

- (२) गावठाण विस्तार न झालेल्या गावठाणाबाहेर खासगी/सरकारी जमिनीवर निवासासाठी घर बांधून राहणारी असंख्य कुटुंबे
- (३) महानगरपालिका, नगरपालिका, औद्योगिक परिसरातील ग्रामीण भागातील गावठाणा बाहेर राहणारी स्थानिक कुटुंबे, त्याचप्रमाणे धंदा, नोकरी रोजगारांच्या निमित्ताने स्थायिक झालेली कुटुंबे.
- (४) दक्षिण कोकण, किनारपट्टीमधील गावठाणा बाहेर अनेक मैल पसरलेल्या भूप्रदेशातील घरे बांधून स्थायिक झालेले मच्छिमार, व्यावसायिक, नोकरदार, कारागीर नागरिक, महाराष्ट्र शासनाच्या अनेक निर्णयांप्रमाणे हा ही निर्णय महसूल व अन्यखाते स्वतः होऊन अंमलबजावणी कारणार नाही म्हणून यासाठी संघटीत आंदोलन करण्याची गरज आहे.

मुंबई कुळ वहिवाट शेतजमीन अधिनियम १९४८ सुधारित १९५६ मधील कलम ६३

औद्योगिक

प्रयोजनासाठी शेतजमीनीची खरेदी केव्हा करता येते ?

खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी कोणीही व्यक्ती योग्य ती शेतजमीन जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगी शिवाय खरेदी करू शकते. अशा जमिनीचे क्षेत्र दहा हेक्टरपेक्षा जास्त असणार नाही. मात्र दहा हेक्टरपेक्षा जास्त क्षेत्राची शेतजमीन खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी विकत घ्यायची असेलतर विकासआयुक्त किंवा राज्यशासनाने प्राधिकृत केलेला अधिकारी क्षेत्रासाठी योग्य ते समर्थन असेल तर परवानगी देण्याचा विचार करू शकेल (मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८)

- खरेदीच्या दिनांकापासून पंधरावर्षांच्या कालावधीत त्या जमिनीचा खऱ्याखऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरली जावी.
- केंद्र शासनाने पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र म्हणून अधिसूचित केलेले असेल तर अशा क्षेत्रातील जमिनीच्या या खरेदीला परवानगी मिळणार नाही.
- औद्योगिक वापरासाठी वर्ग-२ मधील शेतजमीन विकत घेतली तर विक्री विलेख केलेल्या दिनांकापासून अेक महिन्याच्या आत जमिनीच्या किंमतीच्या दोन टक्यांइतकी रक्कम जिल्हाधिकारी यांस द्यावी लागेल.
- खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी ती वापरामध्ये बदल करण्यास सुरवात केलेली असेल त्या दिवसापासून तीन दिवसांच्या आत या तारखेबद्दल जिल्हाधिकारी यांना सूचना द्यावी लागेल.
- पर्यटन व्यवसाय हा उद्योग म्हणून जाहीर केलेला असल्यामुळे त्या कारणासाठी जमीन खरेदी केलेली असेल तर ती “खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी” या व्याख्येखाली येते असा निर्णय सहारा इंडिया हौसींग लि. या पुणे जिल्हातील मुळशी तालुक्यातील खरेदी केलेल्या शेतजमिनीबाबत उच्च न्यायालयाने दिला.
- बॉम्बे एनव्हायॅरॉनमेंटल अॅक्शन ग्रुप व इतर विरूद्ध महाराष्ट्र राज्य (१९९९ ऑल महारिपोर्टर ६२४)

खराखुरा औद्योगिक वापर म्हणजे काय ?

- (१) कोणत्याही व्यक्तीकडून केली जाणारी मालाची निर्मिती, त्याचे जतन किंवा त्या वरील प्रक्रिया यासंबंधीचे कार्य,

- (२) कोणताही हस्तव्यवसाय.
- (३) औद्योगिक व्यवसाय
- (४) पर्यटनस्थळ किंवा गिरीस्थान म्हणून राज्यशासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटनाचा उपक्रम, निर्मितप्रक्रिया
- (५) प्रयोजने,
- (६) वीजप्रकल्प
- (७) संबंधित औद्योगिक संशोधन व विकास, गोदाम, उपहारगृह, कार्यालय, इमारत, यांसारख्या सहाय्यभूत औद्योगिक कारणासाठी वापरासाठी असलेल्या किंवा संबंधित उद्योगातील कामगारांसाठी राहण्याच्या जागेची तरतूद करण्यासाठी असलेल्या औद्योगिक, इमारतीच्या बांधकामाचा समावेश होतो.
- (८) सहकारी औद्योगिक वसाहत, संधारण उद्योग, कुटीर उद्योग, ग्रामोद्योग किंवा युनिटे किंवा ग्रामोद्योग वसाहती यासह औद्योगिक वसाहतीच्या स्थापनेचा समावेश होतो.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अ – जमिनीच्या खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी बिनशेती परवानगीची आवश्यकता असणार नाही.

कलम ४४ अ ची ओळख सोप्या भाषेत करून देतो. कोणती जमीन खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी पात्र नसते.

कोणती जमीन खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रकल्पासाठी वापरण्याची परवानगी दिली जात नाही.

- (१) जी जमीन सार्वजनिक प्रयोजनासाठी राखून ठेवलेली आहे.
 - (२) जो प्रस्तावित खराखुरा औद्योगिक वापर विशेष वसाहत प्रकल्पाच्या विरोधी आहे.
 - (३) जी जमीन केंद्र वा राज्यशासनाच्या भूमी संपादनाचा विषय आहे.
 - (४) जी जमीन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम १९६१ अन्वये संपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही.
 - (५) ज्या जमिनीचा कोणत्याही रस्ता योजनेच्या रेखनामधे समावेश आहे.
 - (६) जी जमीन कोणत्याही रेल्वे मार्गापासून तीस मीटर अंतराच्या आत येते.
 - (७) जी जमीन उच्च व्होल्टच्या (पारेषण तारामार्गापासून) १५ मीटर अंतराच्या आत आहे.
 - (८) ज्या जमिनीवरील विकास – इमारत केंद्र, राज्य शासन, स्थानिक प्राधिकरण यांच्या नियमाच्या आदेशाच्या, बांधणी विषयक नियमांचा भंग करतो.
 - (९) जी जमीन सागरी विनिमय झोनच्या नियमाने बाधीत आहे.
 - (१०) जी जमीन पाटबंधारे प्रकल्पाच्या लाभान्वित झोनमध्ये स्थित आहे.
 - (११) ज्या जमिनीवरील उद्योग पर्यावरण, सार्वजनिक आरोग्य, शांतता, सुरक्षितता या विषयांच्या नियमांचे तरतुदीचा भंग करतो.
 - (१२) जी जमीन भारत सरकारकडून पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र म्हणून अधिसूचित केली आहे.
- अशा वरील जमिनीवर खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी प्रकल्प उभा करता येत नाही.

म्हणून खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी शेत जमीन शोधताना वरील निकषांचा विचार करून, माहिती घेऊन दहा हेक्टर क्षेत्रापर्यंतची शेतजमीन खरेदी करता येईल.

अशी जमीन खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रकल्पासाठी उपयोगात आणण्याची बिनशेती परवानगीची गरज नाही ज्या व्यक्तीला खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी शेतजमीन विकास घ्यायची आहे त्याने विक्री विलेखात (Sale Deed) जमीन खरेदीचा हेतू स्पष्टपणे लिहिला पाहिजे.

तसेच ज्या दिवसापासून संबंधित जमिनीच्या वापरात हितसंबंधी व्यक्ती बदल करेल त्या तारखेपासून तीस दिवसांच्या आत अशा तारखेबद्दल तलाठी यांचेमार्फत तहसिलदार यांचेकडे सूचना आणि विहित नमुन्यातील तर इतर माहिती पाठवावी. तसेच त्याची एक प्रत जिल्हाधिकारी यांना पाठवावी.

असा नमुना विहित करणारे नियम राजपत्रात अंतिमरित्या प्रसिद्ध होण्यापूर्वी जमिनीच्या वापरामधील असा बदल सुरू झाला असेल त्या बाबतीत आणि सूचना व माहिती असे नियम अशा प्रकारे प्रसिद्ध झाल्याच्या तारखेपासून तीस दिवसांच्या आत पाठवण्यात येईल.

वरील नियमांच्या कायदांचा भंग करणाऱ्या व्यक्तीस जिल्हाधिकारी, शास्ती दंड करू शकेल.

जमिनीच्या खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरा संबंधीची सूचना जमीन मालकाकडून मिळाल्यानंतर आणि त्यांची पडताळणी - तपासणी केल्यानंतर जमीन धारक सर्व शर्ती अटी पूर्ण करत असल्याचे जिल्हाधिकारी यांना आढळून आल्यानंतर ताबडतोब त्या जमिनीच्या धारकास विहित नमुन्यात सनद दिली जाते.

पर्यटनाविषयी

दिनांक २४ जुलै १९९१ मध्ये केंद्रशासनाच्या उद्योग खात्याने मार्गदर्शिका प्रसिद्ध केली. पर्यटन हा उद्योग समजला जाऊ लागता. त्यासाठी दि. २७ जून १९९७ मध्ये केंद्रशासनाने धोरणात्मक ठराव संमत करून पर्यटन हा उद्योग म्हणून जाहीर केला. महाराष्ट्र शासनाने ३० ऑक्टोबर १९९३ मध्ये असा ठराव मंजूर केला. पर्यटन व्यवसायाची जबाबदारी घेणारे दोन विभाग पाडले.

(१) केंद्र शासनाने जबाबदारी घेतलेला विभाग.

(२) राज्य शासनाने जबाबदारी घेतलेला विभाग.

म्हणून पर्यटन व्यवसायास महाराष्ट्र जमीन महसूल १९६६ च्या कलम ४४ अ मधील तरतूदी लागू होतात. त्यामुळे या व्यवसायासाठी जमीन वापराच्या बिगरशेती वापरासाठी पूर्व परवानगीची जरूरी नाही.

खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र जमीन अधिनियम १९६६ कलम ४४ पोटकलम (२) अन्वये तलाठी यांचे मार्फत तहसिलदार व जिल्हाधिकारी यांना सादर करावयाच्या सूचना आणि इतर माहिती संबंधीचा नमुना -

प्रति

तहसिलदार

(तलाठी यांचे मार्फत)

महोदय,

मी

राहणार

याद्वारे सूचना देतो की, मी दिनांक रोजी खाली वर्णन केलेल्या जमिनीचा महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४४ अ-अन्वये खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनाकरिता अकृषिक वापर करण्यास प्रारंभ केला आहे.

(अ) जेथे जमीन स्थित ते गाव, तालुका आणि जिल्हा

(१) गाव

(२) तालुका

(३) जिल्हा

(ब) भू-मापन क्रमांक, हिस्सा क्रमांक, क्षेत्र आणि

(१) भू-मापन क्रमांक

जमिनीची आकारणी/जमिनीचे भाडे

(२) हिस्सा क्रमांक

(३) क्षेत्र

(४) दरसाल आकारणी वा भाडे

(क) सध्या ज्यासाठी जमिनीची आकारणी करण्यात आली आहे.

किंवा जमीण धारण करण्यात आली आहे ते प्रयोजन

(म्हणजे निवासी वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा कृषिविषयक)

(ड) त्यावर कोणतीही इमारत अस्तित्वात आहे काय ?

प्रयोजन क्षेत्र.

आणि तसे असेल तर तिचा उपयोग खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनाकरिता

(१) औद्योगिक

किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक प्रयोजनाकरिता अकृषिक वापर करण्यात

(२) वाणिज्यिक

येत असलेले वरील खंड

(३) निवासी

प्रयोजन क्षेत्र चौ.मीटरमध्ये

(४) इतर कोणतेही अकृषिक प्रयोजन

(ब) मधील जागेचे क्षेत्र-एकूण क्षेत्र

वरील बाबींच्या पृष्ठ्यर्थ गावाच्या सात बाराच्या उताऱ्याच्या प्रमाणित प्रती. त्याचप्रमाणे जमिनीच्या वापराच्या कार्यनिहाय/प्रयोजन निहाय तपशीलानुसार इमारतीचे आणि इतर बांधकामाचे स्थान आणि त्या गावाला जोडणारे निकटतम पोचमार्ग किंवा

तेथे पोहोचण्याची साधने दर्शविणारी रेखाटने किंवा रेखांकने यांच्या प्रमाणित प्रती (३ प्रतीत) सोबत जोडल्या आहेत.

(२) मी पुढील माहिती सादर करित आहे.

(१) विषयांकीत जमिनीच्या मालकाचे/मालकांचे धारकांची पूर्ण नावे.

(२) विषयांकीत जमिनीच्या मालकांचे/धारकांचे टपालासाठी संपूर्ण पत्ते/प्रत्येकाचा व्यवसाय

(३) विषयांकित जमिनीवर अन्य व्यक्तींचा कोणताही भार किंवा हक्क किंवा सुविधा अधिकार आहे किंवा कसे? तसे असल्यास, त्यांचे ना हरकत प्रमाणपत्र मिळविले आहे/नाही.

(३) खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापराचे संक्षिप्त वर्णन आणि प्रस्तूत जमिनीवर उभारावयाच्या नियोजित उद्योगाची माहिती

(अ) उद्योग विभाग किंवा अधिकारी यांनी दिलेल्या लायसेन्सची/परवान्याची वैशिष्ट्ये व तपशील.

(१) लायसेन्स/परवाना देणाऱ्या अधिकाऱ्याचे पदनाम

(२) त्याच्या कार्यालयाचा पत्ता.

(ब) लायसेन्सचा क्रमांक आणि तारीख आणि त्यात नमूद केलेले प्रयोजन/कार्य

(क) लायसेन्स वैध असण्याचा कालावधी-

(१) त्या लायसेन्स/परवान्यामध्ये कोणत्याही विशिष्ट शर्ती लादलेल्या आहे का?

(२) असल्यास, त्यांचा विस्तृत तपशील द्यावा.

(ड) ज्याला लायसेन्स/परवाना देण्यात आला आहे. त्या उद्योजकाचे/उपक्रम चालकाचे नाव त्याचे मालकाशी/धारकाशी असलेले नाते.

(ई) मालक/धारक सहकारी उद्योजक आहे का? असल्यास उद्योगाचा तपशील

(फ) पर्यावरण विभाग/प्रदूषण नियंत्रण मंडळ यांच्याकडून पर्यावरण विषयक निर्वेधिता मिळवित आहे का? तपशील द्यावा.

(४) जमिनीबाबत

(अ) (१) सदरजमीन सध्याची प्रस्तावित/अंतिम/अंतिम प्रादेशिक योजना/विकास योजना/नगर रचना परियोजना आहे अशा क्षेत्रात स्थित आहे? कोणत्या? या विषयी

(२) सदर योजनेचा विस्तृत तपशील द्यावा.

(ब) नगरपालिका क्षेत्रात

(क) शहर भू-मापन क्षेत्रात

(ड) कटक-कॅन्टोन्मेंट क्षेत्राच्या आत किंवा जवळ

(ई) विमानतळ किंवा रेल्वे स्टेशन किंवा रेल्वेमार्ग किंवा कारागृह-तुरुंग-दफन-दहनभूमीजवळ आहे का? त्याविषयी तपशील.

(५) इतर माहिती कोणतीही असल्यास द्यावी. वास्तविक रितीने मी खालील बाबींची खात्री करून घेतली आहे.

- (अ) विषयांकीत जमिनीचा मला परिपूर्ण हक्क आहे आणि तेथे पोहोचण्यात योग्य पोहोच मार्ग आहे.
- (ब) विषयांकित जमिनीचा कोणताही भाग विकास आराखड्यापासून सार्वजनिक प्रयोजनासाठी राखून ठेवलेला नाही.
- (क) औद्योगिक वापराच्या उक्त आराखड्याच्या सर्वकष योजनेस विरोध होणार नाही.
- (ड) नवा भूमिसंपादन अधिनियम २०१३, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम १९६१ अन्वये सदर जमिनीचा कोणताही भाग संपादनाकरिता अधिसूचित करण्यात आलेला नाही.
- (ई) या जमिनीचा कोणताही भाग राज्यशासनाने अंतिम स्वरूप दिल्याप्रमाणे कोणत्याही रस्ता योजनेमध्ये समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही रस्त्याच्या ओळीत अंतर्भूत होणार नाही.
- (फ) विषयांकीत जमिनीतील उद्योग रेल्वेमार्गाच्या ३० मीटर परिसरातील येत नाही.
- (ग) उच्च दाब पारेषण वाहिनीच्या १५ मीटरच्या परिसरात हा उद्योग येत नाही.
- (ह) किनारपट्टी विनियम क्षेत्र, व्यवस्थापनाच्या संबंधातील कोणताही कायदा किंवा विनियम किंवा आदेश ओळीच्या बांधणीबाबत विनियम, इमारत विनियम या बाबतच्या आदेशातील कोणत्याही तरतुदींचे उल्लंघन होणार नाही याची काळजी घेतली आहे.
- (ट) जलसिंचन प्रकल्पांचा लाभ मिळालेल्या क्षेत्रातील तरतुदींचे उल्लंघन होणार नाही याची काळजी घेतली आहे.
- (ठ) पर्यावरणाशी, सार्वजनिक आरोग्याशी, शांतता व सुरक्षितता या बाबतीत इमारतीच्या बांधकामाचे नियम यांचे उल्लंघन झालेले नाही याची मी हमी देतो.
- (६) जिल्हाधिकारी जेव्हा व तसा निर्देश देईल त्याप्रमाणे मोजमाप शुल्क भरण्याची सुद्धा मी हमी देतो आणि जमिनीच्या वापराच्या सुधारित तपशीलसह कोणताही बदल झाल्यास रेखाटनाच्या/रेखांकनाच्या तीन प्रतीत तो जिल्हाधिकाऱ्याला आगाऊ कळविणे ही माझी/आमची जबाबदारी आहे.
- (७) वरील माहिती चुकीची असल्यास, उपरोक्त अकृषिक वापर अनधिकृत समजण्यात येईल आणि कलम ४४ अ च्या दंडनीय तरतुदी लागू होतील. या कायदेशीर परिस्थितीची मला जाणीव आहे.
- (८) मी/आम्ही याद्वारे निवेदन करतो की, उक्त अकृषिक वापरास म्हणजेच..... ला प्रारंभ करण्याच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या कालावधीच्या आत म्हणजेच महिना रोजी ही सूचना देण्यात येत आहे.
- (९) मी गांभीर्यपूर्वक प्रतिज्ञा करतो की वर दिलेली माहिती माझ्या माहितीप्रमाणे व विश्वासाप्रमाणे खरी आहे.

(अर्जदाराची सही)

अर्जदाराचे नाव व पद.....

प्रत : जिल्हाधिकारी

सही

पोचपावती

श्री. राहणार यांचेकडून
गाव तालुका जिल्हा

येथे स्थित असलेल्या जमिनीचा अकृषिक वापरासाठी प्रारंभ केल्याच्या तारखेच्या सूचनेचा नमूना आणि त्याच्याशी संबंधित असलेली इतर माहिती मिळाली.

ठिकाण

दिनांक

महसूल अधिकाऱ्याशी

सही-पदनाम-शिक्का

महत्वाचे

जेव्हा जिल्हाधिकारी निवासी, औद्योगिक, व्यापारी किंवा कोणत्याही प्रयोजनासाठी जमीन बिनशेती करण्याचा हुकुम देतात, परवानगी देतात किंवा जमिनीचे प्रयोजन बदलण्याची परवानगी देतात. त्यानंतर परवानगीसाठी अर्ज करणाऱ्या व्यक्तीस शर्ती अटींसह सनद देतात.

या सनदेतील शर्ती अटींचे काटेकोर पालन भूधारकांना करावे लागते.

हे पुस्तक वाचताना आपल्याला समजले असेल की शेतजमिनीचा विविध कारणांसाठी बिनशेती वापर करण्याची परवानगी मागताना अनेक कायदे, नियम, तरतुदींचा विचार करून परवानगी दिली जाते.

जमिनीचा भाग नकाश व झोनचा दाखला नगररचना विभागाचे किंवा संबंधित कचेरीतून मिळवा.

इमारतीचा आराखडा, आरेखन इत्यादी मंजूर करण्याचे अधिकार नगररचना विभागाची किंवा व स्थानिक स्वराज्य संस्थेचे आहेत. म्हणून इमारतीचे चर्टई क्षेत्र, उंची, चतुःसीमा याबाबत जिल्हाधिकारी संचालक नगररचना यांचा अभिप्राय, आदेश, मंजूर आराखडा, मंजूर आरेखन (Layout) यांचा विचार करतात व नंतर बिनशेती परवानगी देतात. Residential Zone निवासी विभागातील जमीन निवासी कारणाकरता, व्यापारी विभागातील जमीन व्यापारी कारणा करता उपयोगात आणता येते.

नगररचना विभागाचा झोन दाखला व भाग नकाशा या संबंधात महत्वाची माहिती देतो.

कोणत्याही झोनमध्ये आपल्याला हवेतसे, हवे तितके कायदेशीर बांधकाम करता येत नाही.

म्हणून बांधकामाबाबत विभागाच्या सक्षम अधिकारी यांचा अभिप्राय घ्यावा, त्यानंतर जमीन कोणत्या प्रयोजनासाठी उपयोगात आणता येईल हे ठरविता येते. जोडावयाची कागदपत्रे यांची यादी मिळवावी.

आमच्या पुस्तकात अर्जाचे विहित नमुने दिले आहेत. तरी सुद्धा आपण विहित नमुन्यातील अर्ज जिल्हाधिकारी कचेरी, तहसिलदार कचेरीतून मिळवा. या अर्जांचे नीट अध्ययन करून अर्जातील निकष समजावून घेऊन परिपूर्ण अर्ज दाखल करण्याचा प्रयत्न करा.

यानंतर आपण 'झोन दाखला', 'भाग नकाशा' व 'विकास आराखडा' याबद्दल थोडी माहिती घेऊ ज्यामुळे आपला जमिनीचा वापर करण्याबाबतचे आकलन विकसित होऊ शकेल.

झोनचा दाखला – भाग नकाशा – विकास योजना अभिप्राय यांचा उपयोग कसा करावा ?

आपल्याला कोणत्याही जमिनीवर अधिकृत कायदेशीर बांधकाम करायचे असेल तर –

(१) जी जमीन 'गावठाण' म्हणून अभिलेखात दाखवली आहे अशा जमिनीवर बांधकाम करण्याआधी सदर जमीन N.A. करण्याची, बिनशेती परवानगी घेण्याची गरज नसते. पण इमारतीचे बांधकाम करण्यासाठी जिल्हाधिकारी, नगर रचना विभाग, स्थानिक स्वराज्य संस्था किंवा सक्षम विभागाची, अधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते. म्हणजेच इमारतीचा आराखडे मंजूर करून घ्यावा लागतो. ही परवानगी बांधकामाचे ठिकाण कोणते आहे त्यावर अवलंबून असते. आपण पुढील उतारे उपयोगात आणावे.

ज्या जमिनीवर बांधकाम करायचे आहे. त्या जमिनीसंबंधीचा झोन दाखला व भाग नकाशा संबंधित नगररचना विभागाकडून मिळवा.

(२) झोन दाखला व भाग नकाशाचे अवलोकन करून आपल्याला जमिनीचा किंवा जमिनीच्या भागाचा उपयोग कोणत्या प्रकारच्या इमारतीसाठी करता येईल ते समजते. (अ) निवासी, (ब) व्यापारी, (क) औद्योगिक किंवा अन्य. तसेच जमिनीमधून जाणारे संभाव्य रस्ते, रस्त्यासाठी संपादित केली जाणारी जमीन समजते.

(३) जेव्हा आपल्याला निवासी, व्यापारी, औद्योगिक वा अन्य उद्देशासाठी बांधकाम करण्यासाठी जमीन खरेदी करायची आहे. तेव्हा आपण संबंधित गावाचा 'विकास योजना आराखडा' 'Draft Development Plan' ची प्रत मिळवा. असा आराखडा प्रस्तावित किंवा कायम केलेला असेल. पण त्या 'Development Plan' चे अवलोकन करून आपल्याला जमिनीची निवड करता येईल.

(४) काही वेळा एका जमिनीचा, सर्व्हे नंबर/गट नंबर असलेल्या जमिनीचा उपयोग विविध कारणांसाठी करता येईल असे झोन दाखला व भाग नकाशा दाखवतो. म्हणजे एकच जमीन, निवासी, शेती ना विकास, वनीकरण, संभाव्य रस्ता यासाठी उपयोग आणावी असे विकास आराखड्यातील झोन दाखला व भाग नकाशा दर्शवितो. अशा प्रकरणात आपल्याला निवासी क्षेत्राची जमीन 'मोजणी' करून घ्यावी लागेल. तसेच या जमिनीसाठी 'विकास योजना अभिप्राय' संबंधित नगर रचना विभागाकडून आधी मिळवावा. म्हणजे जमीन विकत घेतल्यानंतरच्या नुकसानीस, मनस्तापास आपल्याला तोंड द्यावे लागणार नाही.

यानंतर नगर रचना आणि मूल्य निर्धारण विभागाचा झोन दाखला व भाग नकाशा दाखवला आहे. त्यामध्ये मौजे महाळुंगे, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स.नं./गट नं. ५ ही जमीन रहिवास-शेतीना विकास-३० मीटर रस्त्याने बाधित असल्याचे दाखविले आहे. त्याचप्रमाणे स.नं./गट नं. २६ व ५८ ही जमीन शेती व नाविकास + २४ मीटर रस्ता याने बाधित असल्याचे दिसते. म्हणजेच निवासी बांधकामासाठी स.नं./गट नं. ५ मधील पिवळ्या रंगाने दाखवलेला भूखंड उपयोगात आणता येईल.

तसेच संभाव्य प्रस्तावित रस्ते सुद्धा समजतात.

यानंतर महंमदवाडी (हडपसर) चा आणि डुडुळगावचा Draft Development Plan दाखवला आहे. त्यामध्ये विविध रंग वापरून व चिन्हे वापरून जमिनीचा वापर कोणत्या प्रकारच्या कामासाठी करता येईल? कोणती जमीन कोणत्या कामासाठी राहून ठेवली आहे? याची माहिती मिळते. त्यासाठी LEGEND या सदराखालील रंग व रंगांचे समोर जमिनीचा उपयोग आणि आरक्षणांची नकाशाचे अवलोकन करून माहिती मिळू शकते.

आपल्याला दाखविलेला झोनचा दाखला व भाग नकाशा प्रस्तावित आराखडा आहे. त्यात बदल होऊ शकतो. तसेच विकास आराखडा सुद्धा प्रस्तावित आहे. त्यातही बदल होऊ शकतो.

जमिनीचा बिनशेती वापर करण्यासाठी या पुस्तकात जास्तीत जास्त माहिती देण्याचा प्रयत्न केला आहे. अधिक परिपूर्ण माहिती मिळविण्यासाठी संबंधित विभागाच्या कर्मचाऱ्यांशी व अधिकारी वर्गाशी सोहार्दपूर्ण चर्चा केली तर आपल्याला बांधकामविषयक अनेक बाबींची, निकषांची, नियमांची माहिती मिळेल.

कायदे, नियम व निकष पाळून केलेले बांधकाम दीर्घकाळासाठी सुखदायी असते. यावर विश्वास ठेवा.

नगर रचना आणि मूल्य निर्धारण विभाग
जा.क्र. ससंनर-पुणे /अंतिम प्रा.यो.पुणे/झोन दाखला/ ९८३३

प्रति, श्री. वाघ साधिन लखन
पुणे

२८३, नारायण पेठ,
पुणे ४११ ०३०
दिनांक : १०/११/२०

विषय : मौजे - महाळुंगे तालुका - मुळशी जिल्हा - पुणे
येथील स.न./ग.नं. - ५, २६, ५८
या जमिनीच्या झेन दाखल्याबाबत.
संदर्भ : आपला दिनांक १६/११/२००९ चा अर्ज.

महोदय,

शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि. २५/११/१९९७ ची अधिसूचना क्र. टिपीएस/१८९५/२२७/प्र.क्र.२६/९५/नवि-१३ द्वारे पुणे जिल्हा, ची प्रादेशिक योजना मंजूर केली आहे. सदरची मंजूर प्रादेशिक योजना दि. १०/२/९८ पासून अंमलात आलेली असून या योजनेस अंतिम पुणे प्रादेशिक योजना असे संबोधण्यात येत आहे. सदर प्रादेशिक योजनेमधील प्रस्तावित जमीन वापर आराखड्यानुसार

मौजे - महाळुंगे तालुका - मुळशी जिल्हा - पुणे
स.नं./गट नं./ ५, २६, ५८

ही जागा ①-५ - भाग इष्टिवास + भाग शेती व नाविनास + ३०.० मी. रस्ता
②-२६, ५८, शेती व नाविनास + २४.० मी. रस्ता

या विभागात येते व ती
या प्रस्तावित रस्ता रूंदीने बाधीत होते.

टीप : संदर्भित जागेत अनधिकृत भूखंड असलेस विभागाच्या मालकांनी एकत्र येऊन सुधारित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सुधारीत भूमि अभिन्यास/फेर आखणी तयार करून त्यास मंजूरी घेतल्याशिवाय अकृषिक असलेल्या विभागात बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही, याची कृपया नोंद घ्यावी. कायदेशिर बांधकामाखेरीज वीजपुरवठा /बांधकाम परवानगीसाठी सदरचा दाखला ब्राह्म धरू नये.

आपला,



(रा.म.पवार)
(रा.म.पवार)

सहाय्यक संचालक नगर रचना
पुणे शाखा, पुणे करीता.

क्रमांक स.सं.नं.र.पुणे / अंतिम पुणे प्रा.यो. / ५६२० / दि. ६/६/२०

शासनाच्या नगर विकास विभागाचा निर्णय क्रमांक टी.पी.एस/१८९५/२२७- प्र.क्र. २६/२५/न.वि. १३ दि. २५/११/१९९७ अन्वये मंजूर व दि. १०/२/१९९८ पासून अंमलात आलेली

अंतिम पुणे प्रादेशिक योजना (मंजूर)

नुसार प्रस्तावित जमिन आराखड्यातील प्रस्ताव दर्शविणारा भाग नकाशा

मौजे महाळुंगे

तालुका मुळशी

पुणे जिल्हा

स.नं./गट नं. ५, २६, ५८ -



- | | |
|---|---|
| ✓ रहिवास विभाग | टूक टर्मिनस व वाहनतळ |
| सार्वजनिक-निमसार्वजनिक विभाग | गांवठाण |
| औद्योगिक विभाग | हिल टॉप-हिल स्लोप विभाग |
| ✓ शेती व नाविकास विभाग | गांव हद्द |
| दनीकरण विभाग | महानगरपालिका/नगरपरिषद हद्द |
| वनक्षेत्र | संरक्षण विभाग |
| हरित पट्टा | ✓ प्रस्तावित रस्ते / रूंदीकरण |
| जलाशय | शुध्दीपत्रकानुसार प्रस्तावित केलेले बदल |
| नदी, नाले | |
| महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांचेसाठी निर्देशित क्षेत्र | |
| औद्योगिक प्रदर्शन केंद्रासह | |

उत्तर
प्रमाण
१:९६,०००

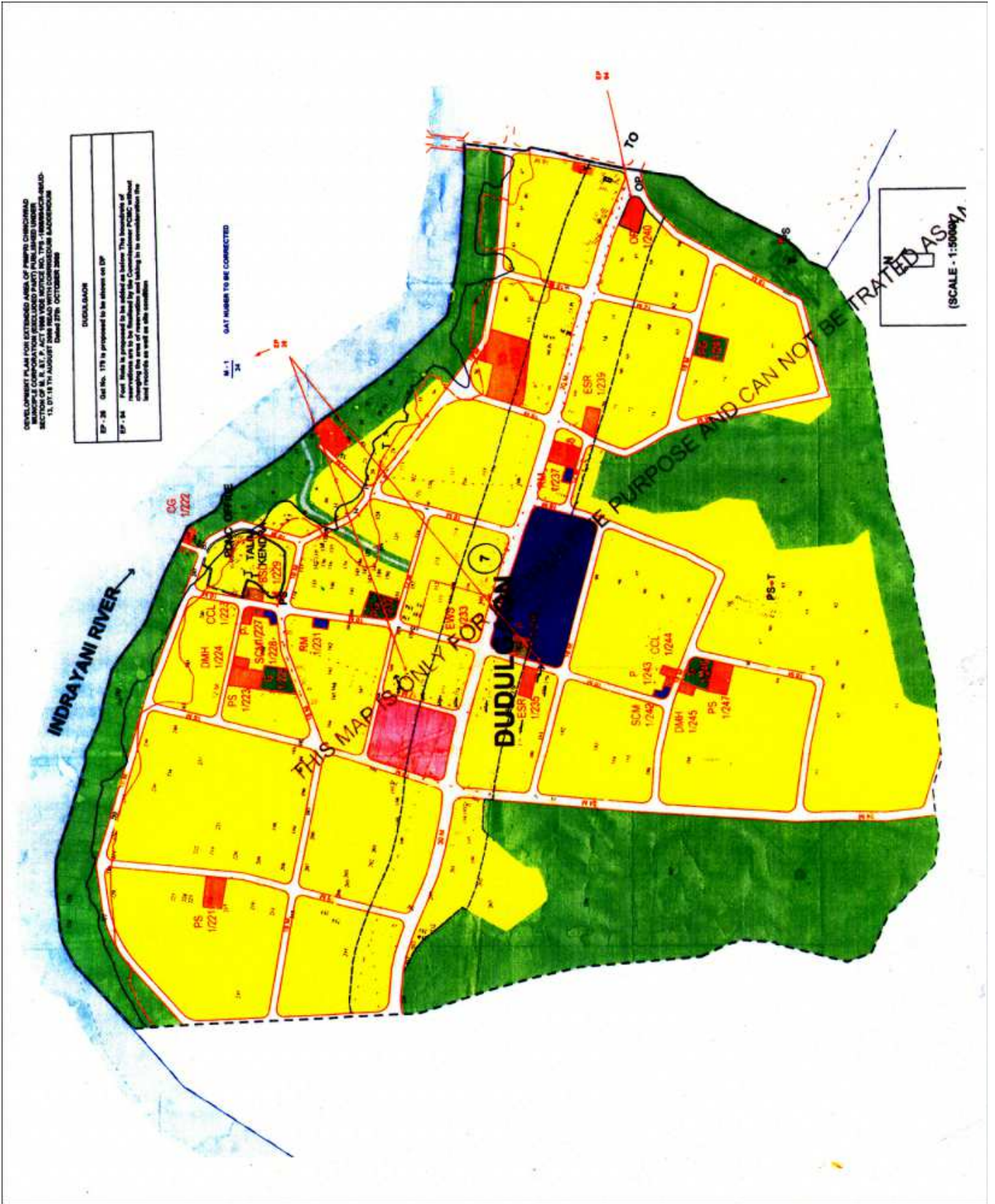
अर्जदार श्री राहुल विंगारकर कदम
आपला दि. ५/६/२०१० चा अर्ज

आपला
(रा.म.पवार)
सहाय्यक संचालक
नगर रचना, पुणे शाखा, पुणे करिता




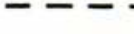
























महत्वाचे भूमि अभिलेख, शेतजमिनीची मोजणी, शेतजमिनीची अकृषिक परवानगी मिळविणे व विविध अर्जांचे नमुने । १३९





LEGEND

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | RESIDENTIAL ZONE |  | PCMC EXTENDED AREA BOUNDARY |
|  | LOCAL COMMERCIAL ZONE C1 |  | VILLAGE BOUNDARY |
|  | HIGHER ORDER COMMERCIAL ZONE C2 |  | CADASTRAL BOUNDARY |
|  | INDUSTRIAL ZONE |  | CONGESTED AREA BOUNDARY |
|  | GREEN BELT / HILLOCKS |  | M.I.D.C. BOUNDARY |
|  | RESIDENTIAL (EWS, HDH, SRS) |  | RAILWAY LINE |
|  | COMMERCIAL (RM, SCM) |  | EXISTING ROADS |
|  | PUBLIC - SEMI PUBLIC (CCL, DMH, ES, H, MP, OP, PO, PS, PSN, SACC, SPG, SS, TC, TH, USC, ZO) |  | PROPOSED ROADS |
|  | PUBLIC UTILITIES (AI, BG, CG, CM, CS, ESR, ESS, FS, GSR, SH, SSP, STP, SWT, WTP) |  | CONTOURS |
|  | TRANSPORTATION (BS, BSD, BT, P, PCMT, TTP) |  | NO DEVELOPMENT ZONE BOUNDARY DUE TO DEFENCE RESTRICTIONS |
|  | RECREATIONAL (G, PG, RFR) |  | ELECTRICITY LINE |
|  | WATER BODIES |  | TELEPHONE LINE |
| | |  | WIRE FENCING / BOUNDARY WALL |
| | |  | BRT LINE |

| | |
|------|--|
| AI | - Animal Incinerator |
| BG | - Burial Ground / Cemetery |
| BS | - PCMT Bus stop |
| BSD | - PCMT Bus Stand |
| BT | - PCMT Bus Terminus |
| CCL | - Community Centre and Library |
| CG | - Cremation Ghat / Shed |
| CM | - Crematorium |
| CS | - Cattle Shed |
| DMH | - Dispensary cum Maternity Home |
| ES | - Engineering Store |
| ESR | - Elevated Service Reservoir |
| ESS | - Electrical Sub Station |
| EWS | - Economically Weaker Sections Housing |
| FS | - Fire Station |
| G | - Garden / Park |
| GSR | - Ground Service Reservoir |
| H | - Hospital |
| HDH | - Housing for Dis-housed |
| M | - Mosque |
| MK | - Mangal Karyalaya |
| MP | - Municipal Purpose |
| NS | - Nursery School |
| OP | - Octroi Post |
| P | - Parking |
| PC | - Police Chowky |
| PCMT | - Pimpri Chinchwad Municipal Transport |
| PD | - Private Dispensary |

| | |
|------|---|
| PG | - Playground |
| PHC | - Primary Health Centre |
| PHS | - Primary Health Sub-Centre |
| PO | - Post Office |
| PP | - Petrol Pump |
| PS | - Primary School |
| PSN | - Police Station |
| PT | - Public Toilet |
| RFR | - River Front Recreation |
| RM | - Retail Market (for informal sector) |
| RS | - Railway Station |
| SACC | - Super Administrative cum Commercial Complex |
| SCM | - Shopping Centre cum Market |
| SH | - Slaughter House |
| SPG | - Swimming Pool & Gymnasium |
| SRS | - Slum Rehabilitation Site |
| SS | - Secondary School |
| SSP | - Sewerage Sump and Pump House |
| STP | - Sewerage Treatment Plant |
| SWT | - Solid Waste Transfer Site |
| T | - Temple |
| TC | - Telecom Centre |
| TH | - Town Hall |
| TTP | - Truck Terminus and Parking |
| USC | - University Sub-Centre |
| WT | - Water Tank |
| WTP | - Water Treatment Plant |
| ZO | - PCMC Zonal Office |

Feeder Route No. II ---- Hinjwadi I.T. Park to
Talawade I.T. Park

दिनांक :

मा. तहसिलदारसाहेब / मा. कामगार तलाठी भाऊसाहेब

सन

तालुका

जिल्हा

यांस सादर अर्ज...

विषय - खाली नमुद केलेले भूमि अभिलेख देणेबाबत.

महोदय,

जमिनीचे वर्णन :

गावाचे नाव :

तालुका :

जिल्हा :

| अ.क्र. | स.नं./गट नं. | हि.नं. | अ.क्र. | स.नं./गट नं. | हि.नं. | अ.क्र. | स.नं./गट नं. | हि.नं. |
|--------|--------------|--------|--------|--------------|--------|--------|--------------|--------|
| १. | | | ७. | | | १३. | | |
| २. | | | ८. | | | १४. | | |
| ३. | | | ९. | | | १५. | | |
| ४. | | | १०. | | | १६. | | |
| ५. | | | ११. | | | १७. | | |
| ६. | | | १२. | | | १८. | | |

वरील भूमापन क्रमांकाबाबत मला सर्व सातबारा उतारे, सातबारा उतान्यावरील नमुद केलेले सर्व फेरफार उतारे, ८ अ उतारा

सातबारा उतान्यांचा कालावधी या कालावधीतील सर्व फेरफार

सन

ते सन

पर्यंत

यासाठी योग्य ती फी देण्यास मी तयार आहे.

अर्जदाराची सही

अर्जदाराची नाव

अर्जदाराचा पत्ता

.....

महत्वाचे

महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये जमीन मालमत्ता विषयक कागदपत्रे, नकाशे, सनद, न्यायालयीन कागदपत्रे, निकाल ही सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत. जमिनीची कागदपत्रे व नकाशे भारतीय साक्षीपुरावे कायद्याचे कलम ७४ प्रमाणे सार्वजनिक कागदपत्रे (पब्लिक डॉक्युमेंटस्) आहेत.

अर्जास रुपये पाच कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा. अर्जाची पोहोच घ्यावी.

फेरफारासंबंधी कागदपत्रे

मागणी अर्ज

मा. तहसिलदारसाहेब / मा. तलाठी भाऊसाहेब

तालुका जिल्हा

यांस सादर अर्ज...

विषय - खाली नमुद केलेले भूमि अभिलेख देणेबाबत.

महोदय,

जमिनीचे वर्णन :

गावाचे नाव : तालुका :

जिल्हा :

आपण संमत केलेल्या फेरफार क्रमांक बाबतचे अर्ज, जाब जबाब, रोजनामा, प्रोसिडींग, निकाल / शासनाचा आदेश / न्यायालयीन आदेश / दुय्यम निबंधकाचा पत्ता व नोंदणीकृत दस्ताचा क्रमांक व दिनांक यांची खरी प्रत मला उपलब्ध करून द्यावी ही विनंती. त्यासाठी योग्य ती फी देण्यास मी तयार आहे.

अर्जदाराची सही

अर्जदाराची नाव

अर्जदाराचा पत्ता

.....

नको असेल ते खोडावे.

महत्त्वाचे

महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये जमीन मालमत्ता विषयक कागदपत्रे, नकाशे, सनद, न्यायालयीन कागदपत्रे, निकाल ही सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत. जमिनीची कागदपत्रे व नकाशे भारतीय साक्षीपुरावे कायद्याचे कलम ७४ प्रमाणे सार्वजनिक कागदपत्रे (पब्लिक डॉक्युमेंट्स्) आहेत.

अर्जास रुपये पाच कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा. अर्जाची पोहोच घ्यावी.

अर्जास फेरफार क्र.

आपल्या माहितीसाठी सोबत जोडला आहे.

वारस नोंदीचा अर्ज

नमुना

प्रति,

ता. तहसिलदारसाहेब / मा.नगर भूमापन अधिकारी क्र.

तालुका जिल्हा

विषय : मृत खातेदार श्री.

राहणार

यांच्या वारसांची नोंद हक्क अभिलेखात करण्याबाबत.

महोदय,

खाली सही करणार अर्जदार

यांच विनंती की,

मौजे

तालुका

जिल्हा खातेदार

श्री.

हे

दिनांक

रोजी

मृत झाले आहेत. ते मृत झाल्याला वर्षे कालावधी झाला. त्यांची नावे खालीलप्रमाणे जमीन मालमत्ता आहे.

| अ.क्र. | गाव | स.नं. | हिं.नं. | क्षेत्र | | आकर | |
|--------|-----|-------|---------|---------|----|-----|------|
| | | | | हे. | आर | रु. | पैसे |
| | | | | | | | |

मृत खातेदारास खालीलप्रमाणे वारसा आहेत.

| अ.क्र. | वारसांचे नाव | वय | मृत खातेदाराशी नाते | पत्ता |
|--------|--------------|----|---------------------|-------|
| १. | | | | |
| २. | | | | |
| ३. | | | | |
| ४. | | | | |
| ५. | | | | |

वरील सर्व वारस/एकत्र विभक्त राहतात. तेव्हा सर्व वारसांची नावे हक्क अभिलेखात सात बारा उताऱ्यावर/मालमत्ता पत्रकामध्ये नोंदवावीत, दाखल करावीत.

माझा अर्ज ही वर्दी समजून वारस हक्क नोंद तलाठ्याकडून करून घ्यावी. सर्व हितसंबंधितांना नोटीस काढण्यास यावी. नोटीस मुदतीनंतर फेरफारांमध्ये निर्णय करण्यात यावा. हा निर्णय मला वरील पत्यावर कळवावा ही विनंती.

सोबत संबंधित सात बारा उतारे / मालमत्ता पत्रकाचे उतारे जोडले आहेत. तसेच मृत खातेदाराचा मृत्यूचा दाखला (खरी नक्कल) जोडला आहे. स्वतंत्र ऑफिडेव्हीट सोबत जोडले आहे.

आपला नम्र,

सही

(अर्जदाराचे नाव)

अर्ज भरण्यासाठी सूचना

१. एकापेक्षा जास्त मिळकती एकाच तालुका/शहर कार्यक्षेत्रात हद्दीत असतील तर त्या सर्व अर्जात नमुद कराव्यात.
२. एकापेक्षा जास्त तालुका/शहर कार्यक्षेत्रात मिळकती असतील त्याचं स्वतंत्र अर्ज दाखल करावेत.
३. अर्जदारासह अन्य वारसांची नावे, पत्ते, वय अचूक लिहावेत.
४. अर्जास १० रु. चा कोर्ट फी स्टॅप लावावा.
५. ऑफिडेव्हीट सोबत जोडावे.

शेतजमीन वाटपाचा अर्ज
नमुना

अर्जदार
पत्ता
.....
.....
दिनांक :

प्रति,

मा.तहसिलदारसाहेब

ता. जिल्हा

विषय - मौजे तालुका जिल्हा

येथील जमिनीच्या विभागणीसाठी जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ८५ प्रमाणे अर्ज.

महोदय,

अर्जदार श्री. राहणार
..... यांची

विनंती की,

- वरील जमिनीविषयक मी सहधारक आहे. त्या जमिनीत हिस्सेदार म्हणून माझा हक्क, हितसंबंध आहे. त्या जमिनीची विभागणी करून मला माझ्या हिश्याची जमीन विभागून द्यावी. म्हणून मी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ८५ नुसार माझा हा अर्ज आहे. कारण माझा हिस्सा मला स्वतंत्रपणे करावयाचा आहे.
- विभागणी करावयाच्या जमिनीचे वर्णन पुढील प्रमाणे आहे.

| अ.क्र. | गावाचे नाव | सनं. | हि.नं. | क्षेत्र | | | | आकार | |
|--------|------------|------|--------|------------|----|---------|----|------|------|
| | | | | लागवडीलायक | | पोटखराब | | रु. | पैसे |
| | | | | हे | आर | हे | आर | | |
| १ | | | | | | | | | |
| २ | | | | | | | | | |
| ३ | | | | | | | | | |
| ४ | | | | | | | | | |
| ५ | | | | | | | | | |
| ६ | | | | | | | | | |

३. वर नमुद केलेल्या जमिनीमध्ये हिस्सेदार म्हणून हक्क असलेल्यांची नावे व त्यांच्याबद्दल माहिती खाली दिल्याप्रमाणे.

| अ.क्र. | नाव | पत्ता | वय | अर्जदाराशी नाते | हिस्सा | हिस्सा आर मध्ये दाखवला आहे. |
|--------|-----|-------|----|-----------------|--------|--------------------------------------|
| १. | | | | | | |
| २. | | | | | | |
| ३. | | | | | | |
| ४. | | | | | | |
| ५. | | | | | | |
| ६. | | | | | | |

४. वर वर्णन दिलेली जमीन सर्व हिस्सेदारांना समानपणे उपभोगता यावी, सर्वांना त्यांच्या हिश्याप्रमाणे या मिळकतीचा फायदा मिळावा, म्हणून जमिनीची विभागणी करण्यात यावी. जमीन सर्व हिस्सेदारांमध्ये सारखी विभागण्यात यावी. अर्जदाराच्या वाट्याला येणारा जमिनीचा हिस्सा वेगळा करून त्या जमिनीचा कब्जा त्यास सत्वर देण्यात यावा.

५. विभागणीसाठी व जमीन मोजणीसाठी येणारा खर्च या विभागणीपासून ज्यांचा ज्यांचा फायदा होईल त्या हिस्सेदारांपासून सरकारी नियमाप्रमाणे वसूल करण्यात यावा. हुकूम होईल तो विभागणी खर्च देण्यास अर्जदार तयार आहे.

सोबत - जमिनीचे सातबारा उतारे, ८ अ, फेरफार व गट बुकातील नकाशे जोडले आहेत. अर्जास योग्य तो कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा.

आपला नम्र

सही

(अर्जदाराचे नाव)

शेतजमिनीचे हिस्सेदारांमध्ये वाटप विभाजन करताना शेतजमिनीचा तुकडा पडणार नाही अशा पद्धतीने वाटप - विभाजन केले जाते. शेतजमिनीचा 'किमान तुकडा' किती क्षेत्रफळाचा आहे याची माहिती उपअधिक्षक तालुका भूमि अभिलेख यांचेकडे समजते. प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची शेतजमीन 'तुकडा' पडणार नाही अशाच पद्धतीने वाटप विभाजन केले जाते.

मोजणी अर्जाचा नमुना

दिनांक :

प्रति,

मा. उपअधिक्षक

तालुका भूमी अभिलेख

ता.

जिल्हा

विषय - जमिनीचे मोजणी होणेबाबत.

अर्जदार - नाव

पत्ता -

खाली नमूद केलेली जमीन मी / आम्ही धारण करित असून सदर जमिनीची मला / आम्हास खाली नमूद केलेल्या कारणास्तव मोजणीची आवश्यकता आहे. जमिनीचा तपशील व अर्जासोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची माहिती खालील प्रमाणे

-

१. गावाचे नाव २. तालुका ३. जिल्हा
४. सर्व्हे नं./गट नं./नगर भू.क्र./हिस्सानं.
५. मोजणीचे कारण -
हद्द कायम/बिनशेती/पोट विभाजन
६. मोजणीचा प्रकार - साधी/तातडीची/अतितातडीची
७. लगतच्या भूधारकांची नावे व पत्ते
 - १.
 - २.
 - ३.
 - ४.
८. अर्जासोबत जोडावयाच्या कागदपत्रांचा तपशील -
 - (१) मागील ३ महिन्यांचे आतील ७/१२ उतारे,
 - (२) विहित मोजणी फी चे चलन

- (३) मोजणी करावयाच्या जमिनीचा अंदाजित नकाशा
- (४) गट बुकातील नकाशा (आवश्यक असेल तर)
- (५) टिपण (आवश्यक असेल तर)
- (६) ले आऊट (आवश्यक असेल तर)
- (७) नवीन पोट हिस्सा मोजणी करावयाची असल्यास संबंधित स.नं. चे उपविभागाचे ७/१२ उतारे. लगतच्या धारकांचे नाव व पत्ते
- (८) गावी जमीन एकत्रिकरण योजना लागू असल्यास मंजूर योजनेची कारणापुरती नक्कल.

आपले विश्वासू

अर्जदारांच्या सहा

जमीन मोजणी केव्हा केली जाते ?

१) हद्द कायम करून घेण्यासाठी २) बिनशेती प्रयोजनासाठी ३) सहधारकांमध्ये/वारसांमध्ये जमिनीची विभागणी करून घेण्यासाठी ४) ले आऊट नकाशाप्रमाणे प्रत्येक प्लॉटची हद्द माहित करून घेण्यासाठी व हद्द ठरविण्यासाठी.

शेजारच्या भूधारकाशी हद्दीवरून वाद असेल तर हद्द कायम मोजणीचा अर्ज वरील अधिकाऱ्यांकडे करावा. मोजणीखाते मोजणी केल्यानंतर ज्याने दुसऱ्याच्या जमिनीत अतिक्रमण केले आहे, त्याचे अतिक्रमण नकाशावर विशिष्ट प्रकारे खुणा करून दाखवितात.

मोजणी खात्याकडून अतिक्रमण दाखविलेला नकाशा प्राप्त करावा. ज्याने अतिक्रमण केले आहे, त्याचा विरोधात महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम १३८ अन्वये मा. उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर दावा दाखल करावा.

योग्य प्रकारे चौकशी करून मा. उपविभागीय अधिकारी अतिक्रमण करणाऱ्या व्यक्तीस त्याच्या ताब्यातील अतिक्रमित क्षेत्राचा ताबा सोडण्याचा हुकूम देतात. खऱ्या मालकास जमिनीचा ताबा मिळतो.

मा. उपअधिक्षक, तालुका भूमी अभिलेख यांच्या कार्यालयातील भूकरमापकाने केलेली मोजणी मान्य नसेल तर त्याच्या वरिष्ठ अधिकाऱ्यासमोर अधिक उच्च निमताना मोजणीची मागणी करता येते.

झोनचा दाखला भाग नकाशा अर्ज

दिनांक :

प्रति,

माननीय सहाय्यक संचालक,

विषय - जमीन वापर (झोन) दाखला आणि भाग नकाशा मिळणेबाबत.

अर्जदार -.....

महोदय,

मला मौजे तालुका जिल्हा

येथील जुना/नवा सर्व्हे/गट नंबर याचा जमीन वापर (झोन) दाखला व भाग नकाशा मिळणेविषयी विनंती आहे. त्यासाठी आवश्यक ती फी देण्यास मी तयार आहे.

आपला विश्वासू

अर्जदाराची स्वाक्षरी

अर्जाला रुपये ५/- चा कोर्ट फी स्टॅम्प लावा. तीन महिन्यांचे आतील ७/१२ उतारे, पाच जमिनीबाबत एका अर्जावर मागणी करता येईल. भाग नकाशा करीता -

१. तीन महिन्यांचे आतील ७/१२ उतारे
२. जागेची गटबुकातील नक्कल भूमी अभिलेखाकडून
३. जागेचा फाळणी नकाशा तालुका भूमी अभिलेखाकडून आधी मिळवा.
४. आवश्यक असेल तर जागेचा मोजणी नकाशा जोडा.

महानगरपालिकेच्या हद्दीतील जमिनीचा झोनचा दाखला व भाग नकाशा संबंधित पालिकेच्या नगररचना (Town Planning) कार्यालयात मिळेल. ग्रामीण भागातील जमिनीबाबतचे झोन दाखले व नकाशे त्या संबंधित कार्यालयात मिळतात.

विभागाचे नाव
विषय
आवश्यक कागदपत्रे

- :- नगररचना व विकास विभाग
- :- विकास योजना अभिप्राय
- :- (१) विहित नमुन्यात अर्ज (छापील/हस्तलिखित)
- (२) ७/१२ उतारा, प्रॉपर्टी कार्ड उतारा (नजिकच्या तारखेचा)
- (३) मिळकतीचा शासकीय मोजणी नकाशा (६ महिन्यांचे आतील)
- (४) शासकीय मोजणी नकाशाच्या २ ब्लू प्रिंट्स

अंतिम निर्णयासाठी लागणारा कालावधी
माहिती/दाखले मिळण्याचे ठिकाण
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६
मधील ज्या कलमांचे आधारे काम करणे आहे ते
कलम शासन निर्णय आदेश परिपत्रक ठराव इ.
शासन निर्णय आदेश परिपत्रक ठराव इ.

- :- १५ कार्यालयीन दिवस
- :-
- कलम २६, ३१ व ३७ अन्वये.
- (मंजूर विकास योजना व मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार)
- :- मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९, शासन व महापालिकेच्या वेळोवेळी निर्गमित परिपत्रकानुसार
- (२) मा. उपसंचालक, नगररचना, पिं.चिं.म.न.पा. यांचा आदेश क्र. नरवि/कावि/प्रशा/२९९/आ-२/२०१३, दिनांक १०/०५/२०१३ अन्वये-कार्यालयीन कामकाज वाटप.

निर्णय घेणारे अधिकारी

| स्तर | पदनाम | निर्णयासाठी लागणारा कालावधी |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| पहिला स्तर | सर्व्हेअर | ६ दिवस |
| दुसरा स्तर | कनिष्ठ अभियंता/ सहा. नगररचनाकार | ३ दिवस |
| तिसरा स्तर | उपअभियंता | ३ दिवस |
| आदेश प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यास सक्षम अधिकारी | उपसंचालक, नगररचना | ३ दिवस |

आवश्यक फी व त्यांचे परिपत्रक

- :- र.रु. २५०/- प्रति, १०० चौ.मी. प्रमाणे (मा. आयुक्त पिं.चिं.म.न.पा. यांचा आदेश क्र. नरवि/कावि/आस्था/६३६/०९ दि. २४/०६/००९ - दरपत्रक)

फी भरण्याची पद्धत
अंतिम निर्णय विहित कालावधीमध्ये न घेतला गेल्यास ज्यांना जबाबदार धरायचे त्यांचे नाव व

- :- रोख
- :- संबंधित सर्व्हेअर/कनिष्ठ अभियंता/सहा. नगररचनाकार/उपअभियंता

पदनाम

दिनांक :

प्रति,

मा. उपअधिक्षक भूमि अभिलेख/मा. नगर भूमापन अधिकारी

ता. जिल्हा

.....यांस सादर अर्ज

विषय - खाली नमुद केलेले भूमि अभिलेख देणेबाबत.

महोदय,

जमिनीचे वर्णन :

गावाचे नाव :

तालुका

जिल्हा

| | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| १. स.नं./गट नं/हि.नं. | २. स.नं./गट नं/हि.नं. | ३. स.नं./गट नं/हि.नं. |
| ४.स.नं./गट नं/हि.नं. | ५.स.नं./गट नं/हि.नं. | ६. स.नं./गट नं/हि.नं. |

१) टिपण बुक २) गाव नकाशा ३) गट बुकातील नकाशा ४) गुणाकार बुक ५) पोट हिश्यांचे म्हणजे फाळणी नकाशे ६) जमीन एकत्रिकरणाचे खाते उतारे ७) कब्जे पावती ८) राजपत्रित अधिकाऱ्यासमोर झालेले जबाब ९) मिळकत पत्रिका १०) नगर भूमापन मूळ अभिलेख ११) पुनर्विलोकन आलेख १२) चौकशी नोंदवही १३) हद्द कायम मोजणी नकाशा १४) कमी जास्त पत्रक १५) आकारफोड पत्रक १६) अपिलाचे निर्णय १७) आकारबंद १८) कोर्ट वाटप अंमलबजावणी महसूली विभागाकडून मंजूर झालेवर व कोर्ट कमिशन प्रकरणाचा मा. न्यायालयाकडून निर्णय झाल्यावर त्यातील मोजणी नकाशा १९) भूमापन संयुक्त मोजणी नकाशा निवाडा (अॅवॉर्ड) महसूल विभागाकडून मंजूर झालेवर २०) स्कीमचा उतारा ९(३) ९(४) २१) नकाशा ९(१) नकाशा ९(२)

मला जे दस्तऐवज हवे आहेत त्यापुढील चौकोनात ✓ अशी खूण केली आहे. जे दस्तऐवज नको आहेत त्यापुढील चौकोनात × अशी खूण केली आहे.

अर्जदाराची सही

अर्जदाराचे नाव

अर्जदाराचा पत्ता

महत्त्वाचे

महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये जमीन मालमत्ता विषयक कागदपत्रे, नकाशे, सनद, न्यायालयीन कागदपत्रे, निकाल ही सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत. जमिनीची कागदपत्रे व नकाशे भारतीय साक्षीपुरावा कायद्याचे कलम ७४ प्रमाणे सार्वजनिक कागदपत्रे (पब्लिक डॉक्युमेंटस्) आहेत.

अर्जास रुपये पाच कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा. अर्जाची पोहोच घ्यावी.

जोडपत्र “अ”
(नियम ३ पहा)

येथे १० रु.चा न्यायालय
फी मुद्रांक चिकटवावा

माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अन्वये माहिती मिळविण्यासाठीच्या अर्जाचा नमुना

प्रति,

राज्य जन माहिती अधिकारी

(कार्यालयाचे नाव व पत्ता)

(१) अर्जदाराचे संपूर्ण नाव :

(२) पत्ता :

(३) हव्या असलेल्या माहितीचा तपशील :

(एक) माहितीचा विषय *

(दोन) ज्या कालावधीच्या संबंधात माहिती हवी असेल तो कालावधी #

(तीन) हव्या असलेल्या माहितीचे वर्णन \$

(चार) माहिती टपालाने हवी आहे की व्यक्तिशः हवी आहे.

(प्रत्यक्ष टपालखर्च अतिरिक्त फीमध्ये समाविष्ट करण्यात येईल.)

(पाच) टपालद्वारे हवी असल्यास (सर्वसाधारण, नोंदणीकृत किंवा शीघ्र.)

(४) अर्जदार दारिद्र्यरेषेखालील आहे किंवा कसे (असल्यास, त्याबाबतच्या पुराव्याची छायांकित प्रत जोडावी.)

ठिकाण :

दिनांक :

अर्जदाराची सही

* विषयाचा स्थूल प्रवर्ग दर्शविण्यात यावा (शासकीय जमीन देणे/सेवा बाबी/ परवाने इत्यादी.)

ज्या कालावधीच्या संबंधातील माहिती हवी आहे तो कालावधी दर्शविण्यात यावा.

\$ माहितीचा विशेष तपशील दर्शविणे आवश्यक आहे.

जोडपत्र 'ब'
(नियम ५ १(१) पहा)

येथे २० रु.चा न्यायालय
फी मुद्रांक चिकटवावा

माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अन्वये याच्या कलम १९(१) खालील प्रथम अपील

प्रेषक :

(अपीलकाराचे नाव व पूर्ण पत्ता)

प्रति :

(अपील प्राधिकार्याचे नाव/पदनाम/पत्ता)

(१) अपीलकाराचे संपूर्ण नाव :

(२) पत्ता :

(३) राज्य जन माहिती अधिकाऱ्याचा तपशील :

(४) ज्या आदेशाविरुद्ध अपील केले आहे तो आदेश मिळाल्याचा निकाल (आदेश काढला असल्यास) :

(५) अपील दाखल करण्याचा अंतिम दिनांक :

(६) अपीलाची कारणे :

(७) माहितीचा तपशील :

(एक) हव्या असलेल्या माहितीचे स्वरूप आणि विषय :

(दोन) माहिती ज्या कार्यालयाशी किंवा विभागाशी संबंधित आहे त्याचे नाव :

ठिकाण :

दिनांक :

अपीलकाराची सही

जोडपत्र "क"
(नियम ५ (२) पहा)

येथे २० रु.चा न्यायालय
फी मुद्रांक चिकटवावा

माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अन्वये याच्या कलम १९(३) खालील द्वितीय अपील

प्रेषक :

(अपीलकाराचे नाव व पूर्ण पत्ता)

प्रति :

(अपील प्राधिकार्याचे नाव/पदनाम/पत्ता)

(१) अपीलकाराचे संपूर्ण नाव :

(२) पत्ता :

(३) राज्य जन माहिती अधिकाऱ्याचा तपशील :

(४) पहिल्या अपील प्राधिकार्याचा तपशील :

(५) ज्या आदेशाविरुद्ध अपील केले आहे तो आदेश मिळाल्याचा दिनांक :

(६) अपील दाखल करण्याचा अंतिम दिनांक :

(७) अपीलाची कारणे :

(८) माहितीचा तपशील :

(एक) हव्या असलेल्या माहितीचे स्वरूप आणि विषय :

(दोन) माहिती ज्या कार्यालयाशी किंवा विभागाशी संबंधित आहे त्याचे नाव :

ठिकाण :

दिनांक :

अपीलकाराची सही

पहा व ऐका

भूमि अभिलेखांचे संकेतरथळ

www.maza7-12.com

पहा

कोणतीही जमीन व मालमत्ता खरेदी करण्याआधी

www.propertylawlearning.com

पुरेशा शुद्ध पिण्याच्या पाण्यासह निवारा आणि निर्वाहासाठी किमान जमीन धारण करण्याचा हक्क प्रत्येक भारतीय नागरिकाला मिळाला पाहिजे. हा हक्क घटनेत समाविष्ट झाला पाहिजे. हा हक्क स्वातंत्र्य, समता आणि लोकशाहीचा हा भौतिक पाया आहे.
हेच खरे सुराज्य आहे.

चार पुस्तकं वाचली म्हणजे कोणी शहाणा होतो का?

हो.

होतो.

कोणत्याही प्राण्याला, सजीवाला, अनुभवाने शहाणपण येतं. बऱ्याच प्राण्यांना काही प्रमाणात त्यांचे जन्मदाते थोडंफार शिक्षण देतात. पण मानव हा असा प्राणी आहे ज्याला स्वतःचे अनुभव व आईवडील यांसोबत पुर्वी जगलेल्या आणि आता जिवंत नसलेल्या माणसांचे अनुभवही शिकता येतात. ते पुस्तकांद्वारे. माणसाला आपल्या सभोवताली नसलेल्या, दूर देशातल्या माणसांचे अनुभव समजून घेऊन शिकता येतं. तेही पुस्तकांद्वारे. प्रत्यक्ष अनुभवांहून चांगला शिक्षक नाहीच. पण इतरांना आलेले अनुभव, त्यांनी खाल्लेल्या ठेचा याही माणसाला शिकवतात आणि शहाणे करून सोडतात.

म्हणून वाचा

वाचत रहा.

www.esahity.com

www.esahity.in

विनामूल्य वाचक नोंद करण्यासाठी लिहा

esahity@gmail.com