

अकृषक परवानगी, सनद तसेच अकृषक  
आकारणी रद्द करण्याबाबत महाराष्ट्र जमीन  
महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम  
२०२५ च्या अनुषंगाने दिशानिर्देश देण्याबाबत.

## महाराष्ट्र शासन

### महसूल व वन विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक: एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई-४०००३२

दिनांक:- २३ एप्रिल, २०२६

#### वाचा :-

- १) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६
- २) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६
- ३) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५
- ४) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्रमांक: एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ, दि. १०.०२.२०२६

#### प्रस्तावना :-

राज्यातील खाजगी भोगवटदारांच्या जमिनींचा विकास करतांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ नुसार नियोजन प्राधिकरण व महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ नुसार महसूल विभाग यांची अशी दुहेरी परवानगी टाळणे तसेच, अकृषिक वापराखालील जमिनींवर दरवर्षी आकारला जाणारा अकृषक कर व स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडून आकारला जाणारा मिळकत कर (Property Tax) अशी दुहेरी करपद्धती टाळण्याच्या अनुषंगाने, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिते मधील अकृषक परवानगी, सनद व अकृषक कर आकारणी बाबतच्या तरतुदींमध्ये सुधारणा करण्यात आल्या आहेत. सदर सुधारणेच्या अनुषंगाने दि.१०.०२.२०२६ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सविस्तर दिशा-निर्देश देण्यात आले आहेत. तथापि, सदर दिशानिर्देशानंतर विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूरीच्यावेळी नागरिकांना अकृषिक रूपांतरणासाठी अधिमूल्य भरण्यासाठी ऑनलाईन सुविधा उपलब्ध करून देणे गरजेचे आहे.

यास्तव, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिते मधील सदर सुधारणेच्या अनुषंगाने रुपांतरण अधिमूल्य भरुन घेण्याकरिता, नगर विकास विभागामार्फत सध्या विकसित करण्यात आलेल्या Building Plan Management System- BPMS (<https://mahavastu.maharashtra.gov.in>), आणि Auto DCR (<https://maha.autodcr.com/BPAMSCClient/Default.aspx>) या संगणकीय प्रणालीमध्ये उपलब्ध करुन देण्यात येत असलेल्या सुविधेच्या अनुषंगाने सर्व क्षेत्रीय अधिकारी / प्राधिकारी तसेच सर्व नागरिकांना सूचना / दिशानिर्देश देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती.

### शासन परिपत्रक

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५ तसेच, संदर्भाधिन ४) येथे नमूद दिनांक १०.०२.२०२६ रोजीच्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे पुरक सूचना / दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

- १) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये उक्त संदर्भाधिन क्र. ३ अन्वये केलेल्या सुधारणेप्रमाणे, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ नुसार विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजुरी प्राप्त करतेवेळी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५, कलम ४७ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम ऑनलाईन पद्धतीने भरण्याकरिता नगरविकास विभागामार्फत सुरु असलेल्या Building Plan Management System- BPMS या संगणकीय प्रणालीमध्ये आवश्यक त्या सुधारणा करुन ही प्रणाली दिनांक २१.०४.२०२६ पासून लागू करण्यात आली आहे.

संबंधितानी जमिनीवर विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजुर करतेवेळी सदर रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम भरण्यासाठी Building Plan Management System- BPMS या संगणकीय प्रणालीचा वापर करावा. याच धर्तीवर नगर विकास विभागामार्फत सुरु असलेल्या Auto DCR या संगणकीय प्रणालीमध्ये देखील सुधारणा करण्यात येत असुन सदर संगणकीय प्रणाली सुधारित झाल्यावर विकास परवानगी /

बांधकाम आराखडे मंजुरी प्राप्त करतेवेळी रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम भरण्यासाठी उपलब्ध होणार आहे.

- 2) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये नव्याने समाविष्ट करण्यात आलेल्या कलम ४२ नुसार, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ अंतर्गत अनुज्ञेय असलेल्या कोणत्याही प्रयोजनाकरीता संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने एखाद्या जमिनीवर विकास परवानगी देणे / बांधकाम आराखडे मंजूर करणे अनुज्ञेय असल्यास, यापुढे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अन्वये जिल्हाधिकारी यांचेकडून स्वतंत्र अकृषक परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही, ही बाब पुन्हा स्पष्ट करण्यात येत आहे. तथापि, जेथे जिल्हाधिकारी यांना महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ अन्वये नियोजन प्राधिकरण म्हणून नेमले असेल (उदा. प्रादेशिक योजनेकरिता) तेथे, सदर अधिनियमातील तरतुदीनुसार विकास परवानगी देणे / बांधकाम आराखडे मंजूर करण्याचे जिल्हाधिकारी यांचे अधिकार अबाधित आहेत. या अधिकाराचा जिल्हाधिकारी यांनी वापर करण्याकरिता कोणताही प्रतिबंध नाही. जिल्हाधिकारी अथवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या उपजिल्हाधिकारी / उपविभागीय अधिकारी यांनी प्रादेशिक योजनेंतर्गत त्यांचेकडे प्राप्त विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर करण्याबाबतच्या अर्जावर नियमानुसार कार्यवाही त्यांचे स्तरावर करावी.
- 3) विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर करण्यासाठी दाखल प्रकरणांमध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ मधील तरतुदीनुसार निश्चित केलेले संबंधित नियोजन प्राधिकरण हे नगर विकास विभागामार्फत सध्या विकसित करण्यात आलेल्या Building Plan Management System- BPMS, Auto DCR किंवा यापुढे शासन वेळोवेळी निश्चित करेल अशा संगणकीय प्रणालीद्वारे ऑनलाईन पद्धतीद्वारे रुपांतरण अधिमूल्य भरून घेईल. जेथे विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर करण्यासाठी कोणतीही ऑनलाईन संगणकीय प्रणाली वापरात नसेल तेथे त्यासाठी नगर विकास विभागाने निश्चित केलेल्या कार्यपध्दतीनुसार विकास परवानगी / बांधकाम

आराखडे मंजूर करण्याची कार्यवाही करतेवेळी संबंधित नियोजन प्राधिकरण ऑफलाईन पद्धतीने रुपांतरण अधिमूल्य भरुन घेण्याची कार्यवाही करेल आणि त्याबाबत तहसीलदार यांना सूचित करेल. तसेच, तेथे ऑनलाईन संगणकीय प्रणाली उपलब्ध झाल्यावर सदर संगणकीय प्रणालीवर ऑफलाईन पद्धतीने भरुन घेण्यात आलेल्या रुपांतरण अधिमूल्याबाबत नोंद घेण्याची कार्यवाही संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने करावी.

तसेच, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५, दिनांक ३१.१२.२०२५ नंतर Building Plan Management System- BPMS / Auto DCR या संगणकीय प्रणालीवर रुपांतरण अधिमूल्य भरुन घेण्याबाबत सुविधा उपलब्ध होण्यापूर्वी ऑफलाईन पद्धतीने रुपांतरण अधिमूल्य भरुन घेण्यात आले असल्यास, त्याबाबत देखील सदर संगणकीय प्रणालीवर नोंद घेण्याबाबत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने कार्यवाही करावी.

- ४) Building Plan Management System- BPMS, Auto DCR या संगणकीय प्रणालीमध्ये राज्यातील सर्व तहसील कार्यालयाच्या तहसीलदार यांना लॉग इन ची सुविधा उपलब्ध करुन देण्यात येत आहे. सदर प्रणालीमध्ये विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ मधील तरतुदीनुसार निश्चित केलेल्या नियोजन प्राधिकरणाकडे रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम भरल्यानंतर त्याबाबतची सूचना तहसीलदार यांचे लॉग इन मध्ये प्राप्त होईल. संगणकीय प्रणालीच्या सदर सूचनेमध्ये तहसीलदार यांना अर्जदार यांचा तपशील, जमिनीबाबतचा तपशील, ७/१२ / मिळकतपत्रिका, तसेच फेरफार उपलब्ध असेल, त्यांनी ते डाऊनलोड करुन विशेषतः फेरफार तपासावेत. सदर दस्ताऐवज तपासल्यावर, जमीन भोगवटादार वर्ग-१ व्यतिरिक्त अन्य धारणाधिकाराची आढळून आल्यास, सदर जमिनीशी संबंधित कायदे, नियम अथवा शासन आदेशामधील तरतुदीनुसार विहित करण्यात आलेल्या नजराणा / अधिमूल्याचा भरणा केलेला नसल्यास नजराणा/अधिमूल्याचा भरणा

करुन घेण्याकरिता जिल्हाधिकारी अथवा अन्य संबंधित सक्षम अधिकारी / प्राधिकारी यांचेकडे सदर जमिनीबाबत ३० दिवसांच्या आत सविस्तर प्रस्ताव सादर करावा.

जिल्हाधिकारी अथवा संबंधित सक्षम अधिकारी / प्राधिकारी यांनी अशा प्रकरणी नियमानुसार अधिमूल्य / नजराणा भरुन घेण्याची कार्यवाही करावी. मात्र अशी कार्यवाही करतेवेळी संबंधित सक्षम अधिकारी / प्राधिकारी यांची पूर्व मान्यत न घेता किंवा उचित अधिमूल्य / नजराणा न भरता विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर करण्यासाठी अर्ज केला म्हणून शर्तभंग ठरवता येणार नाही.

५) उक्त परि. क्र. ३) मध्ये नमूद केलेली कार्यवाही ही तहसीलदार यांचेकडून समांतररित्या सुरु राहिल. त्यामुळे नियोजन प्राधिकरणाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ नुसार विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर करण्याची कार्यवाही थांबविण्यात येवू नये.

६) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५, दिनांक ३१.१२.२०२५ नुसार, यापुढे विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर करतेवेळी संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने रुपांतरण अधिमूल्याच्या रकमेपैकी शासनाच्या हिश्याची रक्कम खाली नमूद केलेल्या लेखाशिर्ष / मागणी सांकेतांकामध्ये जमा करुन घ्यावी आणि स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या हिश्याची रक्कम संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या बँक खात्या मध्ये जमा करुन घ्यावी.

तसेच, संबंधित तहसीलदार यांनी १ वर्षांच्या आत, सदर सुधारणेपुर्वी अधिकृत अकृषिक वापर सुरु झालेल्या जमिनीबाबत दरवर्षी आकारल्या जाणा-या अकृषिक करा ऐवजी आकारण्यात येणा-या एक रकमी रुपांतरण अधिमूल्याच्या रकमेपैकी शासनाच्या हिश्याची रक्कम खाली नमूद केलेल्या लेखाशिर्षा / मागणी सांकेतांकामध्ये जमा करुन घ्यावी आणि स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या हिश्याची रक्कम संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या बँक खात्या मध्ये जमा करुन घ्यावी.

अ.क्र.	विभाग	मागणी सांकेतांक
१	कोकण	००२९१७२८०१
२	पुणे	००२९१७४६०१
३	नाशिक	००२९१७३७०१
४	छत्रपती संभाजीनगर	००२९१७७३०१
५	नागपूर	००२९१७६४०१
६	अमरावती	००२९१७५५०१

- ७) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५, दिनांक ३१.१२.२०२५ पूर्वी कृषक जमिनीवर अनधिकृत रित्या अकृषक वापर होत असल्याबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ नुसार शास्तीची कार्यवाही सुरु झाली असल्यास सदर कार्यवाही सुरु ठेवून त्वरित पूर्ण करावी. तसेच, दिनांक ३१.१२.२०२५ नंतर विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर न करता वापर सुरु असेल अशा प्रकरणी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ नुसार शास्तीची कार्यवाही संबंधित सक्षम अधिकारी/ प्राधिकारी यांनी करावी.
- ८) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ नुसार नियोजन प्राधिकरणाने विकास परवानगी / बांधकाम आराखडे मंजूर करतेवेळी त्या संपूर्ण जमिनीबाबत नोंदणी महानिरीक्षक आणि मुद्रांक नियंत्रक यांचेकडील संगणकीय प्रणालीमध्ये सदर जमिनीच्या स्थितीनुसार शिघ्र सिद्ध गणकानुसार उपलब्ध असलेल्या मूल्यांकनानुसार रुपांतरण अधिमूल्य भरून घ्यावे.
- ९) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५, दिनांक ३१.१२.२०२५ नंतर सुद्धा काही प्रकरणी अकृषिक परवानगी / सनद ही देण्यात आल्याचे निदर्शनास आले आहे. तरी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५, म्हणजेच दिनांक ३१.१२.२०२५ नंतर सुधारणेपूर्वीच्या महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या या संबंधातील तरतुदीनुसार कोणतीही कार्यवाही करण्यात येऊ नये. तसेच, केली असल्यास त्याबाबत संबंधित अधिकारी / प्राधिकारी यांनी तात्काळ सदर परवानगी

/ सनद रद्द करण्याची कार्यवाही करावी तसेच, शुल्क / रक्कम भरुन घेतली असल्यास ती परत करावी.

१०) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५, दिनांक ३१.१२.२०२५ नुसार अकृषिक आकारणीबाबतच्या तरतुदी रद्द करण्यात आल्या आहेत. सदर सुधारणेनंतर देखील काही प्रकरणी अकृषिक आकारणीची रक्कम भरुन घेण्यात आल्याचे निदर्शनास आले आहे. सबब, दिनांक ३१.१२.२०२५ नंतर अकृषिक आकारणीची रक्कम शासन जमा केली असल्यास संबंधितांना सदर रक्कम परत करुन महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५ नुसार एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम भरुन घेण्याची कार्यवाही करावी.

०२. सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२६०४२३१७१४०७८८९९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

( संजय धारुरकर )  
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. विभागीय आयुक्त (सर्व)
२. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमिअभिलेख (म.रा.) पुणे
३. नोंदणी महानिरीक्षक आणि मुद्रांक नियंत्रक, पुणे
४. संचालक, नगर रचना महाराष्ट्र राज्य, पुणे
५. जिल्हाधिकारी (सर्व)
६. सर्व महानगरपालिका आयुक्त
७. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद (सर्व)
८. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) १/२, महाराष्ट्र मुंबई/नागपूर
९. महालेखापाल (लेखा परीक्षा) १/२, महाराष्ट्र मुंबई/नागपूर
१०. अधिदान व लेखाधिकारी, बृहन्मुंबई
११. सर्व जिल्हा कोषागार अधिकारी,
१२. सर्व प्रशासकीय विभाग
१३. निवड नस्ती (कार्यासन-जमीन-०१अ)