MANAGING COMMITTEE
2019 - 2020

PRESIDENT
Nayan A. Shah

IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Mayur Shah

PRESIDENT-ELECT
Deepak Goradia

VICE PRESIDENTS
Boman Irani
Harish Patel
Nainesh Shah
Domnic Romell

ADDL. VICE PRESIDENT
Sukhraj Nahar

HON. SECRETARY
Bandish Ajmera

TREASURER
Mukesh Patel

SPECIAL PROJECTS
Parag Munot
Sandeep Raheja
Jayesh Shah
Sanjay Chhabria
Rasesh Kanakia

HON. JOINT SECRETARIES
Navin Makhija
Sandeep Runwal
Shailesh G. Puranik
Dhaval Ajmera
Pratik Patel

JOINT TREASURERS
Nayan Bheda
Munish Doshi

CO-ORDINATORS
Tejas Vyas
Shailesh Sanghvi
Pritam Chivukula

COMMITTEE MEMBERS
Jagdish Ahuja
Jitendra Jain
Deepak Gundecha

INVITEE MEMBERS
Praful Shah
Raajesh Prajapati
Sachin Mirani
Nikunj Sanghavi
Rajeev Jain
Shyamal Mody
Digant Parekh
Rushank Shah
Samyag Shah
Jayesh C. Shah
Sunny Bijlani
Sahil Parikh
Naman Shah
Suhail Khandwani
Ricardo Romell
Harshul Savla

PAST PRESIDENTS
Dharmesh Jain
Vyomesh Shah
Paras Gundecha
Pravin Doshi
Mohan Deshmukh
Mofatraj Munot
Rajnikant Ajmera
Late G. L. Raheja
Late Lalit Gandhi
Late Babubhai Majethia

CREDAI-MCHI UNITS
PRESIDENT, THANE
Ajay Ashar

PRESIDENT, KALYAN-DOMBIVLI
Deepak Mehta

PRESIDENT, MIRA VIRAR CITY
Ashit Shah

PRESIDENT, RAIGAD
Kiran Bagad

PRESIDENT, NAVI MUMBAI
Prakash Baviskar

CREDAI - MCHI

Ref. No. MCHI/PRES/19-20/133 **February 17, 2020**

To,
Shri. Sanjay Kumar (I.A.S.)
Additional Chief Secretary
Department of Housing
Government of Maharashtra
Mantralaya, Mumbai – 400 032

लिपिक
अ. मु. स. (गृहनिर्माण) यांचे कार्यालय

Sub.:- Request not to insist N.A. permission for the land under development for the lands in Suburbs and Extended Suburbs within the jurisdiction of Brihan Mumbai Mahanagarpalika

Ref.: - Our earlier letter u/No.MCHI/PRES/19-20/025 Date 29 August 2019

Respected Sir,

Your attention is requested to our earlier self-explanatory letter cited above (Copy attached), requesting not to insist N.A. Permission for the land falls within the jurisdiction of Brihan Mumbai Mahanagarpalika. However, nothing is heard from your end in this regard so far. Synopsis of our earlier letters are: -

1) The Government has issued guidelines/modifications in Section 44 of M.L.R.C. for issuing N.A. permission on the basis of Class of land.
2) The local planning authority has to confirm the class of land from the Tahasildar of concerned village.
3) For the land falls in Class I, no N.A. permission is required before issuing Development permissions. However, the outstanding N.A. Tax is to be recovered by the planning authority on behalf of State Government.
4) For other than Class I lands, N.A. permission from the concerned Collector needs to be obtained.

In light of above our submission was: -

a) For the jurisdiction of Brihan Mumbai Mahanagarpalika, the Development plan and Development Control rules (DCR) had been effect since 1967.
b) The specific user of the land is prescribed in the Development plan for the future development which is prepared under the MR&TP Act, 1966.
c) Since specific user is prescribed in Development plan under MR&TP Act, 1966, no further permission for Change of User/N.A. is necessary.

CREDAI - MCHI
Maker Bhavan II, 4th Floor, 18, V. Thackersey Marg, New Marine Lines, Mumbai - 400 020.
Tel.: 4212 1421, Fax : 4212 1411 / 407 • Email: secretariat@mchi.net • Website: www.mchi.net

d) In case of S.R. Projects, Change of User took place during erection of huts since long back and the developers are come in the fray during the development permission of S.R. Scheme, developers shall not be held responsible for change of user and in such cases recovery of 40% penalty is unwarranted.

e) The S.R. Projects are paying land premium to the extent of 25% of the current Ready Reckoner rate hence further burden should not be raised on their head.

f) Ease of Doing business process shall be made applicable for granting N.A. permission.

CREDAI-MCHI Prayers

1. **The requirement for conversion of land for Non Agriculture use is unwarranted within the municipal limits of Greater Mumbai and therefore the practice of N.A. conversion must be completely eliminated.**

2. **Tax so collected should be collected as land tax as per usage of land**

3. **The collection of tax should be done at the time of issuing development permission.**

4. **Not to levy the land tax on Developer with 40 times penalty for S.R. Scheme as slum is existing prior to implementation of S.R. Projects.**

Thanking you,

Yours Sincerely,
For CREDAI-MCHI

Nayan A. Shah
President

Bandish Ajmera
Hon. Secretary

Encl.:- Our earlier letter u/No.MCHI/PRES/19-20/025 Date 29 August 2019

O/C

CREDAI - MCHI

MANAGING COMMITTEE
2018 - 2019

PRESIDENT
Nayan A. Shah

IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Mayur Shah

VICE PRESIDENTS
Deepak Goradia
Boman Irani
Harish Patel
Nainesh Shah
Domnic Romell

ADDL. VICE PRESIDENT
Sukhraj Nahar

HON. SECRETARY
Bandish Ajmera

TREASURER
Mukesh Patel

SPECIAL PROJECTS
Parag Munot
Sandeep Raheja
Jayesh Shah
Sanjay Chhabria
Rasesh Kanakia

HON. JOINT SECRETARIES
Navin Makhija
Sandeep Runwal
Shailesh G. Puranik
Dhaval Ajmera
Pratik Patel

JOINT TREASURER
Nayan Bheda
Munish Doshi

CO-ORDINATORS
Sandeep Shah
Tejas Vyas
Shailesh Sanghvi
Pritam Chivukula

COMMITTEE MEMBERS
Jagdish Ahuja
Jitendra Jain
Deepak Gundecha

INVITEE MEMBERS
Praful Shah
Rajesh Prajapati
Sachin Mirani
Nikunj Sanghavi
Rajeev Jain
Shyamal Mody
Digant Parekh
Rushank Shah
Samyag Shah
Jayesh C. Shah
Sunny Bijlani
Sahil Parikh
Naman Shah
Suhail Khandwani
Ricardo Romell

PAST PRESIDENTS
Dharmesh Jain
Vyomesh Shah
Paras Gundecha
Pravin Doshi
Mohan Deshmukh
Mofatraj Munot
Rajnikant Ajmera
Late G. L. Raheja
Late Lalit Gandhi
Late Babubhai Majethia

CREDAI-MCHI UNITS
PRESIDENT, THANE
Ajay Ashar

PRESIDENT, KALYAN-DOMBIVLI
Ravi Patil

PRESIDENT, MIRA VIRAR CITY
Ashit Shah

PRESIDENT, RAIGAD
Ateeque Khot

PRESIDENT, NAVI MUMBAI
Prakash Baviskar

Ref. No. MCHI/PRES/19-20/025 **August 29, 2019**

To,
Shri. Sanjay Kumar (I.A.S.)
Additional Chief Secretary
Department of Housing
Government of Maharashtra
Mantralaya, Mumbai – 400 032

P. A. to Principal Secretary to the Government of Maharashtra
Housing Department
Mantralaya, Mumbai 400032
29/8/19

Sub: **Request not to insist N.A. permission for the land under development for the lands in Suburbs and Extended Suburbs within the jurisdiction of Brihan Mumbai Mahanagarpalika**

Ref: **Govt. Notification issued U/No.NAP/2016/Case No.7/T1 dtd.22.01.2016.**

Respected Sir,

The government has issued guidelines/modifications in Sec.44 of M.L.R.C., regarding N.A. permission in the limits of Municipal Corporation/Municipal Council vide above cited notification. The said notification specified the N.A. Permissions on the basis of user class of land. The synopsis of the said notification is as under:-

The planning authority *(i.e. M.C.G.M., S.R.A)* will ensure the user class & pending payments on land from concerned revenue authority before granting development permission & thereafter development permission can be granted as per MRTP act 1966.

For user class I, prior N.A. permission from the Collector is not required, on confirmation of class and outstanding dues of N.A. Tax, the concerned planning authority has to recover the same on behalf of the Revenue department. Whereas for user class II, N.A. permission has to be obtained from the collector of concerned district. The Tahsildar of the concerned village will confirm the class of land & outstanding dues from the records & will inform to the planning authority.

In light of the above, we submit our request for your intervention as below:

The development plan (DP) and the development control regulation (DCR) of the entire city of Greater Mumbai had been in effect since 1967. The DP & DCR was been revised from time to time by the State Government of Maharashtra.

In fact, the development plan of any city describe specific user of the each land within their territory. On preparation of the Development Plan by the local body, the same is being approved by the Urban Development department, Mantralaya of State Government under the M.R.&T.P. Act, 1966. The M.R.&T.P. Act, 1966, supposed to be the supreme Act so far as Urban Development department of State Government is concerned. The change of user of any land comes under the same department. Since once the user of the land is specified as per the Development Plan, no further permission to change the user of land to that of non-agricultural user seems to be required.

In the recent survey regarding Ease of Doing Business in the Metros/Cities, the M.C.G.M., and the cities in the Maharashtra are well behind than other cities. One of the main causes in lagging in this case is time consuming process for obtaining various NOC's including N.A. permission. On submission of the application along-

with all required documents for N.A. permission, the matter is being delayed for one or other reasons best known to the concerned department.

In case of S.R. Projects u/Sec.33(10), developers comes in the pray after issuing LOI by the S.R. Authority whereas the slums exists much earlier say about 40 years and also declared as a census slums by the State Government. Inspite land specified/Fit for Development as per D.P., the Developer is penalized for the existing slums for no fault on their part. For change of user from existing slum to Residential Rehab, Sale/Commercial building, the Developer is penalized 40 times the yearly tax. As termed that S.R. Development is a social cause.

The developers are paying 25% of the Ready Reckoner rate as a land premium to the owners, i.e. State Government in case of Govt. land. Hence additional burden shall not be put by the way of N.A. tax.

Finally, it is our only humble request that consideration should be given on Ease of Doing Business and simplification of N.A. approval process and timely issuance of Sanad.

<u>OUR REQUEST</u>

1. **The requirement for conversion of land for Non Agriculture use is unwarranted within the municipal limits of Greater Mumbai and therefore the practice of N.A. conversion must be completely eliminated.**

2. **Tax so collected should be collected as land tax as per usage of land**

3. **The collection of tax should be done at the time of issuing development permission.**

4. **Not to levy the land tax on Developer with 40 times penalty for S.R. Scheme as slum is existing prior to implementation of S.R. Projects.**

Thanking You,

Your sincerely,
For CREDAI-MCHI

Nayan A. Shah	**Bandish Ajmera**	**Sanjiv Chaudhary MRICS**
President	Hon. Secretary	Chief Operating Officer

Encl.: Copy of Govt. Notification issued u/No.NAP/2016/Case No.7/T1 dtd.22.01.2016.

विकास योजनेमध्ये समाविष्ट केलेल्या क्षेत्रात स्थित असलेल्या जमिनीच्या अकृषिक वापरासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ व ४४ खालील परवानगीची आवश्यकता नसणे व त्या अनुषंगाने करावयाच्या कार्यवाहीबाबत स्पष्टता, कार्यपध्दती व जबाबदारी निश्चित करण्याबाबत....

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांकः एनएपी-२०१६/प्र.क्र.७/टी-१

मुख्य इमारत, १ ला मजला, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

तारीख: २२ जानेवारी, २०१६.

वाचा :- **महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता,१९६६ (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०१४ [महाराष्ट्र अधिनियम ३७/ २०१४].**

प्रस्तावना:-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ मध्ये कोणतीही शेत जमीन संबंधित जिल्हाधिका-याच्या परवानगीशिवाय अकृषिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येणार नाही, अशी तरतूद करण्यात आलेली आहे व कलम ४४ अन्वये जमिनीच्या वापराचे एका प्रयोजनातून दुस-या प्रयोजनात रुपांतर करण्याकरिता अनुसरावयाची कार्यपद्धती व याकामी प्राप्त होणाऱ्या अर्जावर निर्णय घेण्यासाठी ९० दिवसांची मर्यादा विहित करण्यात आलेली आहे. तथापि, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ व कलम ४४ अन्वये अकृषिक परवानगी मिळण्यासाठी क्षेत्रीय स्तरावर विलंब होत असल्याबाबतची सर्वसाधारण जनभावना होती.

त्यामुळे, दि. २२/८/२०१४ रोजी यासंदर्भात महाराष्ट्र अध्यादेश क्र.१७ प्रख्यापित करून महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ नंतर "कलम ४२ अ" हे नवीन कलम समाविष्ट करून महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदींन्वये तयार करण्यात आलेल्या प्रारुप विकास योजना अथवा अंतिम विकास योजनेत निश्चित केलेल्या वापरानुसार जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी कलम ४२ अन्वये अकृषिक परवानगी घेण्याची आवश्यकता असणार नाही, अशी तरतूद सदरहू कलम ४२ अ अन्वये करण्यात आली.

तद्नंतर, दि.२२/८/२०१४ च्या अध्यादेशाव्दारे करण्यात आलेली सदरची सुधारणा दि.२२/१२/२०१४ रोजी शासन राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आलेल्या महाराष्ट्र अधिनियम क्र.३७/२०१४ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ मध्ये अंतर्भूत करण्यात आली आहे. सदरच्या नवीन सुधारणेची अंमलबजावणी करतांना क्षेत्रिय अधिकाऱ्यांना तसेच जनतेस येणा-या

अडचणींचा विचार करुन यासंदर्भात अवलंबविण्यात येणा-या कार्यपध्दतीबद्दल सुस्पष्टता आणण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

महाराष्ट्र अधिनियम **३७/२०१४** अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये नव्याने समाविष्ट करण्यात आलेल्या **कलम ४२ अ** च्या अंमलबजावणीत सूसुत्रता व प्रभावीपणा आणण्याच्या द्दष्टिने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या **कलम १३ (७) नुसार शासनास प्राप्त अधिकारांन्वये पुढे नमूद केल्याप्रमाणे निर्देश निर्गमित करण्यात येत आहेत.**

१.१ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या **कलम ४२ अ (१) (अ)** अनुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदींन्वये तयार करण्यात आलेल्या प्रारुप विकास योजना अथवा अंतिम विकास योजनेत निश्चित केलेल्या वापरानुसार **भोगवटादार-वर्ग एक** म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता नाही. मात्र, संबंधित नियोजन प्राधिकरण अशा प्रकरणी विकास परवानगी देण्यापूर्वी वापरात बदल होणाऱ्या जमिनीच्या **वर्गाबाबत, भोगवट्याबाबत** तसेच अशा **जमिनीवरील भाराबाबत** संबंधित महसूल प्राधिकाऱ्याकडून विनिश्चिती करील व त्याबाबतची विनिश्चिती झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदींनुसार विकासाची परवानगी देईल, अशी तरतूद करण्यांत आली आहे.

१.२ नियोजन प्राधिकरणाने जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा व त्यावरील भाराबाबत नेमक्या कोणत्या महसूल प्राधिकाऱ्याकडे चौकशी करावी तसेच, अशा महसूल अधिकाऱ्याने वरीलप्रमाणे विचारलेली माहिती किती कालावधीमध्ये नियोजन प्राधिकरणास उपलब्ध करुन द्यावी याबाबत कायद्यातील सदर तरतूदीत स्पष्ट उल्लेख नसल्याने क्षेत्रीय स्तरावर वरील सुधारणेच्या अंमलबजावणीत अडचणी येत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आले आहे. त्याचा विचार करता यासंदर्भात शासन याद्वारे असे स्पष्ट करीत आहे की ग्रामीण भागात जमिनीचे अभिलेख सुस्थितीत ठेवण्याची तसेच सदर अभिलेख वेळोवेळी अद्ययावत करण्याची प्राथमिक जबाबदारी संबंधित

तालुका स्तरावरील तहसिलदार यांची असल्यामुळे, **कलम ४२ अ (१) (अ)** च्या तरतुदीच्या अनुषंगाने **भोगवटदार वर्ग-एक च्या जमिनीच्या वर्गाबाबत, भोगवट्याबाबत तसेच अशा जमिनीवरील भाराबाबत विनिश्चिती करण्यासाठी** ज्या तालुक्यामध्ये अर्जदाराची **भोगवटादार-वर्ग एक** या धारणाधिकाराची जमीन स्थित असेल त्या तालुक्याच्या तहसिलदाराकडे संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने या विषयी विचारणा करावी.

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

१.४ नियोजन प्राधिकरणास वरीलप्रमाणे माहिती देतांना त्यामध्ये अर्जांतर्गत जमीन ही **भोगवटादार- वर्ग एक** ऐवजी **भोगवटादार- वर्ग दोन** या धारणाधिकाराची असल्याचे भविष्यात

निष्पन्न झाल्यास त्यासाठी प्रचलित तरतूदी विचारात घेतल्यानंतर शासनाकडे नियमानुसार देय असणारी नजराण्याची अथवा शासनास देय असलेली अन्य रक्कम विहित कार्यपध्दती अवलंबून संबंधित महसूल प्राधिका-याने मागणी केल्यास सदर रकमा शासनास जमा करणे ही संबंधित भोगवटादाराची जबाबदारी राहिल आणि हे संबंधित भोगवटादार यांस मान्य आहे, असे संबंधित भोगवटादार यांच्याकडून बंधपत्राच्या स्वरुपात नियोजन प्राधिकरणाने लिहून घेणे अनिवार्य राहील, असे स्पष्ट नमूद करण्यात यावे.

१.५ कलम ४२ अ (१) (अ) अन्वये नियोजन प्राधिकरणाकडून प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर **३० दिवसांच्या कालावधीत** संबंधित **तहसिलदाराने** वरीलप्रमाणे अर्जांतर्गत **जमिनी**चा वर्ग, **जमिनी**चा भोगवटा व त्यावरील भार इत्यादीबाबतची माहिती या शासन निर्णयासोबत असलेल्या **"परिशिष्ट-अ"** मधील नमुन्यात उपलब्ध करुन देणे बंधनकारक राहील, असे स्पष्ट निदेश याद्वारे देण्यात येत आहेत.

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

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

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

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

वर नमूद क्र. (१) व (२) मधील जमिनीच्या संदर्भात तसेच शासनाने भाडेपट्ट्याने विशिष्ट प्रयोजनासाठी दिलेल्या जमिनीच्या संदर्भात विकास परवानगीकरीता किंवा वापरात बदलाकरीता अर्ज प्राप्त झाल्यास जिल्हाधिकाऱ्याने याबाबत त्यांच्या स्तरावर ना-हरकत प्रमाणपत्र न देता अशी प्रकरणे शासनाकडे संदर्भीत करावी.

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

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

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

२.४ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील तरतुदींनुसार जिल्हाधिकारी यांना कलम ४२ अ (१) (ब) खालील आपल्या अधिकाराचे तहसीलदारापेक्षा कनिष्ठ नसेल अशा सक्षम महसूल प्राधिका-यास प्रत्यायोजन करता येईल. अशा प्रत्यायोजन केलेल्या महसूल प्राधिका-यानेही उपरोक्त कार्यपध्दती अवलंबून, अनुज्ञेय असल्यास संबंधित भोगवटादारास आवश्यक ना-हरकत प्रमाणपत्र अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर **३० दिवसांत** देणे बंधनकारक राहिल.

३. अनुसूचित जमातीच्या व्यक्तींच्या वहिवाटी जिल्हाधिकारी यांच्या मंजूरी खेरीज हस्तांतरण होणार नाहीत यासाठी अशा वहिवाटीबाबत गाव नमुना नं.७/१२ नुसार ना-हरकत प्रमाणपत्रात स्पष्ट नमूद करण्यात यावे.

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

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

कलम ४२ अ ची सुनियोजित व प्रभावी अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने जमिनीच्या भोगवटा / धारणाधिकार / भार याची विनिश्चिती करणे किंवा प्रस्तावित वापर बदलासंदर्भात ना-हरकत प्रमाणपत्र देणे सुकर व्हावे या दृष्टीने जिल्हाधिकारी यांनी जिल्हा स्तरावरील संबंधित महसूल प्राधिकाऱ्याने तयार करुन प्रमाणित केलेली भोगवटादार वर्ग- दोन या धारणाधिकाराच्या जमिनींची **आधार सामग्री संचयिका (Data Bank)** सत्वरतेने निर्माण करावी.

त्यानुषंगाने, महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड-४ मधील गाव नमुना नं.**१ क** मध्ये सुधारणा करणेबाबत शासन निर्णय क्र. लोआप्र-२००९/प्र.क्र.२३८/ल-६, दि.१७.३.२०१२ प्रमाणे दिलेल्या सूचनांची अंमलबजावणी करण्यात यावी.

६. वरील सूचनांची अंमलबजावणी संबंधित अधिकाऱ्यांनी काटेकोरपणे करावी. कलम ४२-अ खालील प्रकरणे हाताळतांना या शासन निर्णयान्वये विहित कालमर्यादा

ओलांडल्याची बाब शासनाच्या निदर्शनास आल्यास संबंधित अधिकारी विभागीय चौकशीस अथवा इतर योग्य त्या कार्यवाहीसाठी पात्र ठरेल, याची सर्व संबंधितांनी नोंद घ्यावी.

७. अकृषिक परवानगी सुलभीकरणाच्या अनुषंगाने करण्यात येणा-या कार्यवाहीबाबतची कालमर्यादा व जबाबदारी स्पष्ट करण्याबाबत राज्य शासनाने घेतलेला सदर निर्णय राज्यातील जनतेपर्यंत पोहोचण्याकरिता विभागीय आयुक्त तसेच जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर आवश्यक प्रसिध्दी देण्यात यावी.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.inया संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०१६०१२०१७२८२०४७१९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

Manu Kumar Srivastava

Digitally signed by Manu Kumar Srivastava
DN: c=IN, o=All India Services, ou=Principal Secretary, postalCode=400032, st=Maharashtra, cn=Manu Kumar Srivastava
Date: 2016.01.22 21:24:28 +05'30'

(मनु कुमार श्रीवास्तव)
प्रधान सचिव, महसूल व वन विभाग

प्रत आवश्यक त्या कार्यवाहीकरिता,

१. सर्व विभागीय आयुक्त.
२. जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
३. सर्व जिल्हाधिकारी.

प्रत माहितीकरिता,

१. मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
२. मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
३. मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
४. मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
५. अपर मुख्य सचिव / प्रधान सचिव / सचिव, सर्व विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
६. प्रधान सचिव (महसूल) यांचे विशेष कार्य अधिकारी, महसूल व वन विभाग,मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
७. महसूल विभागातील सर्व सहसचिव / उपसचिव, महसूल व वन विभाग,मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
८. महसूल विभागातील सर्व कार्यासन अधिकारी, महसूल व वन विभाग,मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
९. निवड नस्ती / कार्यासन - टी-१, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

<u>परिशिष्ट "अ"</u>

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ (१) (अ) मधील
<u>तरतुदींन्वये जमिनीचा भोगवटा, वर्ग, व भार याच्या विनिश्चितीबाबतचे प्रमाणपत्र.</u>

....................या नियोजन प्राधिकरणाकडून मौजे ...., तालुका............., जिल्हा...............येथील सर्व्हे क्र./गट क्र /न.भू. क्र.................क्षेत्रफळ..................या जमिनीच्या संदर्भात कलम ४२-अ (१) (अ) अन्वये विनिश्चितीसाठी प्राप्त झालेल्या संदर्भाच्या अनुषंगाने उपलब्ध अद्ययावत भूमी अभिलेखांच्या आधारे सदर जमिनीसंबंधातील जमिनीचा वर्ग, जमिनीचा भोगवटा व त्यावरील भाराबाबत खालीलप्रमाणे विनिश्चिती करण्यात येत आहे.

(१) सर्व्हे क्र./गट क्र. /न.भू. क्र.................क्षेत्रफळ...............,मौजे................, तालुका............., जिल्हा......................ही जमीन भोगवटादार वर्ग-एक या धारणाधिकाराने भोगवटादार श्री. / श्रीमती... यांनी धारण केली आहे.

(२) सदर जमिनीच्या अद्ययावत अधिकार अभिलेखावरून सदर जमिनीवर .... या स्वरूपात भार आहे / भार नाही, असे निष्पन्न झाले आहे.

(३) प्रस्तुतची जमीन ही अनुसूचित जमातीच्या खातेदाराची आहे / नाही.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १५७ अन्वये अधिकार अभिलेखातील नोंद व फेरफार नोंदवहीतील प्रमाणित नोंद ही एतद्विरुध्द सिध्द करण्यात येईपर्यंत किंवा त्याबद्दल नवीन नोंद कायदेशिररित्या दाखल करण्यात येईपर्यंत खरी असल्याचे गृहीत धरण्यात येते, या तरतुदींच्या अधीन राहून सदरची विनिश्चिती ही सदर जमिनीसंदर्भातील उपलब्ध अद्ययावत अधिकार अभिलेख व फेरफारांची तपासणी करुन देण्यात येत आहे.

नियोजन प्राधिकरणास वरीलप्रमाणे विनिश्चिती कळविण्यात येत असली तरी, या प्रमाणपत्रान्वये भोगवटादार वर्ग -एक या धारणाधिकाराची विनिश्चिती करण्यात आलेली जमीन भविष्यात भोगवटादार वर्ग - दोन या धारणाधिकाराची असल्याचे निष्पन्न झाल्यास त्यासाठी प्रचलित तरतूदी विचारात घेतल्यानंतर शासनाकडे नियमानुसार देय असणारी नजराण्याची व शासनास देय असलेली अन्य रक्कम विहित कार्यपध्दती अवलंबून संबंधीत महसूल प्राधिका-याने मागणी केल्यास सदर रकमा शासनास जमा करणे ही संबंधित भोगवटादाराची जबाबदारी राहील आणि हे संबंधित भोगवटादारास मान्य आहे, असे संबंधित भोगवटादार यांच्याकडून बंधपत्राच्या स्वरुपात नियोजन प्राधिकरणाने लिहून घेणे अनिवार्य राहील.

दिनांक :- (तहसिलदार)

तहसिल कार्यालय :-

जिल्हा :-

(तहसिलदाराची मोहोर)

परिशिष्ट "ब"

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ मधील तरतुदींन्वये नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम / विकास परवानगी दिली आहे, अशा जमिनीच्या भोगवटादारास द्यावयाच्या सनदेचा नमुना.

ज्याअर्थी, जिल्हा..................तालुका ....गाव..................................च्या सर्व्हे क्र./गट क्र. /न.भू. क्र............... क्षेत्रफळ..............या जमिनीच्या भोगवटादाराने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ च्या तरतुदींन्वये .... या रहिवास / वाणिज्य / अन्य अकृषिक प्रयोजनासाठी सदर जमिनीचा विकास करण्यास .... या नियोजन प्राधिकरणाच्या आदेश क्र. .... अन्वये विकास / बांधकाम परवानगी प्राप्त केली आहे, ज्यासंबंधी नियोजन प्राधिकरणाने मंजूर केलेला नकाशा या सनदेसोबत संलग्न आहे.

ज्याअर्थी उक्त जमिनीच्या भोगवटादाराने शासनाला, उक्त संहितेच्या कलम ४७-अ नुसार देय रुपांतरण कराची व वर नमूद अकृषिक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम दि................ रोजी भरणा केली आहे.

त्याअर्थी आता, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या आणि तद्न्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदींना आणि खालील शर्तींना अधीन राहून उपरोक्त जमिनीच्या भोगवटादारास सदर नियोजन प्राधिका-याच्या वर उल्लेखित विकास / बांधकाम परवानगीच्या अनुषंगाने सदर जमिनीवर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या अकृषिक वापरापोटी उक्त संहितेच्या कलम ४२-अ अन्वये ही सनद देण्यात येत आहे.

१) आकारणी : उक्त जमिनीचा भोगवटादार उक्त जमिनीच्या संबंधात या अगोदर वसुली योग्य असलेल्या आकारणीऐवजी वर उल्लेखित विकास / बांधकाम परवानगी प्राप्त झाल्यापासून दि. ३१ जुलै..........(वर्ष) रोजी संपणाऱ्या हमीच्या कालावधीत शासनाला प्रत्येक वर्षी रु....................../ प्रती चौ.मी. (अक्षरी रुपये............) या दराने परिगणित होणारी वार्षिक आकारणी देईल आणि उक्त कालावधी संपल्यानंतर, उक्त संहिते अन्वये जिल्हाधिकाऱ्याकडून, वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल, अशी सुधारित आकारणी देईल.

२) उक्त जमिनीचा भोगवटादार उक्त जमिनीवर वसुली योग्य असलेले सर्व कर, दर आणि उपकर भरील.

३) वरीलप्रमाणे मंजूर केलेल्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पुर्व मंजूरीशिवाय कोणताही बदल करू नये व ही सनद निर्गमित झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती, असा बदल नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर झाल्यापासून ३० दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी यांना देणे भोगवटादारावर बंधनकारक राहील.

४) उक्त जमिनीच्या भोगवटादाराने पूर्वगामी शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास जिल्हाधिकाऱ्यास, उक्त संहितेच्या आणि तद्न्वये करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदींअन्वये जी भरण्यास उपयोगकर्ता दायी असेल अशी इतर कोणत्याही शास्तीस बाधा न आणता त्यास योग्य वाटेल अशी आकारणी भरल्यावर आणि कलम ३२९ च्या पोट कलम (२) च्या अधीनतेने, त्यास योग्य वाटेल एवढा दंड भरल्यावर उक्त जमीन भोगवटादार याच्या वहिवाटीत असण्याचे चालू ठेवता येईल.

त्याची साक्ष म्हणून ....जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकाऱ्यांनी / जिल्हाधिकाऱ्याने प्राधिकृत केलेल्या अधिकाऱ्याने या ठिकाणी महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या वतीने स्वाक्षरी केली आहे आणि त्यांच्या पदाची मोहोर लावली आहे आणि अर्जदाराने सुध्दा दिनांक ....२०..... रोजी त्याची स्वाक्षरी येथे केलेली आहे.

(भोगवटादाराची स्वाक्षरी) (साक्षीदारांच्या स्वाक्षऱ्या व पदनामे)

(जिल्हाधिकाऱ्याची / प्राधिकृत अधिकाऱ्याची स्वाक्षरी)

(जिल्हाधिकाऱ्याचे / प्राधिकृत अधिकाऱ्याचे नांव व पदनाम)

(जिल्हाधिकाऱ्याची / प्राधिकृत अधिकाऱ्याची मोहोर)

(साक्षीदारांच्या स्वाक्षऱ्या व पदनामे)

आम्ही जाहीर करतो की, ज्याने या सनदेवर स्वत: अमुक अमुक म्हणून स्वाक्षरी केलेली आहे ती, अ. ब. ही व्यक्ती, तीच व्यक्ती आहे आणि त्याने या ठिकाणी आमच्या समक्ष त्याची स्वाक्षरी कलेली आहे.

(स्वाक्षरी)