MANAGING COMMITTEE
2022-2023

PRESIDENT
Boman Irani

IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Deepak Goradia

PRESIDENT-ELECT
Ajay Ashar

VICE PRESIDENTS
Domnic Romell
Shrikant Joshi
Jayesh Shah
Shailesh Puranik
Parag Shah
Sukhraj Nahar

HON. SECRETARY
Dhaval Ajmera

TREASURER
Pritam Chivukula

SPECIAL PROJECTS
Shahid Balwa
Parag Munot
Rajendra Chaturvedi
Raajesh Prajapati
Harshul Savla
Parth Mehta

HON. JT. SECRETARIES
Pratik Patel
Tejas Vyas

JT. TREASURERS
Mukesh Patel

COMMITTEE MEMBERS
Harish Patel
Nainesh Shah
Bandish Ajmera
Sandeep Raheja
Subodh Runwal
Rasesh Kanakia
Gautam Ahuja
Deepak Gundecha

SPECIAL ADVISORS
Abhishek Lodha
Gautam Chatterjee
Ar. Hafeez Contractor
Anuj Puri
Ankur Gupta
Adv. Parimal Shroff

INVITEE MEMBERS
Mohit Malhotra
Jackbastian Nazareth
Venkat K. Narayan
Abhishek Kapoor
Amit Thacker
Gurminder Singh Seera
Munish Doshi
Nishant Agarwal
Cherag Ramakrishnan
Azim F. Tapia
Jayesh C. Shah
Shailesh Sanghvi
Sunny Bijlani
Binitha Dalal
Sahil Parikh
Nikunj Sanghavi
Rushank Shah
Ricardo Romell
Samyag Shah
Rushi Mehta
Rajeev Jain

YOUTHWING CONVENOR
Naman Shah

PROCUREMENT CONVENOR
Nimish Ajmera

WOMEN'S WING CHAIRPERSON
Mona Ajmera

CREDAI-MCHI UNITS
THANE
KALYAN-DOMBIVLI
MIRA VIRAR
RAIGAD
NAVI MUMBAI
PALGHAR BOISAR
BHIWANDI
SHAHAPUR-MURBAD
URAN-DRONAGIRI
ALIBAG
KARJAT-KHALAPUR-KHOPOLI

CREDAI-MCHI

Ref: MCHI/PRES/22-23/048

Date: 8.2.2022

To
**Dr. Nitin Kareer (I.A.S.)**
Additional Chief Secretary
Revenue Department
Government of Maharashtra
Mantralaya, Mumbai - 400032

मध्यवर्ती टपाल केंद्र
महसूल व वन विभाग
मंत्रालय, मुंबई-३२
08/02/22
अ. क्र. :
दिनांक :

**Sub: Request for attention in the issue of requirement of submitting Sanad in Thane Municipal Corporation before O.C.**

**Ref: CREDAI-MCHI letter dated 17th Nov 2021 with ref no. MCHI/PRES/21-22/365**

Respected Sir,

At the onset, please accept our deepest gratitude for the meeting and hearing on the issues/ suggestion related to revenue department on 28th January 2022. We are fortunate to have you in revenue department, who is taking all necessary steps to bring EoDB in the department.

Sir, during our discussion on one of the point with regard to requirement of submitting Sanad before OC in thane corporation, you were kind enough to inform us that the action has been taken on our representation and circular/ letter / memorandum to this effect is already issued. Therefore, NA conversion tax to be accepted for all the projects located in the boundary of Thane Municipal Corporation before issuing Occupation certificate.

Sir, would like to request to please help us get the copy circular/ letter/ memorandum mentioned by you during the meeting. So that we can inform all our developer members regarding the same. Also, we may bring to your kind notice that the same is yet to be implemented at Thane Collector office.

We hope that our above request will considered and copy of circular will be communicated to us the earliest.

Thanking you for your continuous support.

Yours faithfully,
**For CREDAI-MCHI**

**Boman Irani**
President

**Dhaval Ajmera**
Secretary

Encl : As above

**Maharashtra Chamber of Housing Industry**
Maker Bhavan II, 4th Floor, 18, V. Thackersey Marg, New Marine Lines, Mumbai - 400 020.
Tel: 42121421, Fax: 4212 1411/407 Email: secretariat@mchi.net Website: www.mchi.net

MANAGING COMMITTEE
2020-2021

PRESIDENT
Deepak Goradia
IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Nayan A. Shah
PRESIDENT-ELECT
Boman Irani
SR. VICE PRESIDENTS
Harish Patel
Nainesh Shah
Domnic Romell
Bandish Ajmera
VICE PRESIDENTS
Sukhraj Nahar
Jayesh Shah
Ajay Ashar
HON. SECRETARY
Pritam Chivukula
TREASURER
Munish Doshi
SPECIAL PROJECTS
Parag Munot
Sandeep Raheja
Navin Makhija
Rasesh Kanakia
Shahid Balwa
Subodh Runwal
HON. JT. SECRETARIES
Shailesh G. Puranik
Dhaval Ajmera
Pratik Patel
JT. TREASURERS
Mukesh Patel
Tejas Vyas
CO-ORDINATORS
Nayan Bheda
Raajesh Prajapati
Dr. Harshul Savla
COMMITTEE MEMBERS
Gautam Ahuja
Deepak Gundecha
INVITEE MEMBERS
Shailesh Sanghvi
Sachin Mirani
Nikunj Sanghavi
Rajeev Jain
Shyamal Mody
Digant Parekh
Rushank Shah
Samyag Shah
Jayesh C. Shah
Sunny Bijlani
Sahil Parikh
Naman Shah
Ricardo Romell
Binitha Dalal
PAST PRESIDENTS
Mayur Shah
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
Shrikant Shitole
PRESIDENT, MIRA VIRAR CITY
Ashit Shah
PRESIDENT, RAIGAD
Kiran Bagad
PRESIDENT, NAVI MUMBAI
Vijay Lakhani

# CREDAI - MCHI

Ref. No. MCHI/PRES/21-22/365
November 17, 2021

To,
Dr. Nitin Kareer (I.A.S.)
Additional Chief Secretary
Revenue Department
Government of Maharashtra

18/11/2021
लिपिक
कक्ष (महसूल)
महसूल व विभाग

**Sub: Requirement of SANAD for all Class I and Class II lands in the Thane Municipal Corporation.**

**Ref: 1) Amendment in MLRC ,1966 with ref no: MAHENG/2009/35528 dated 05/01/2017**
**2) Further Amendment in the MLRC 1966 with ref no: MAHBIL/2009/35530 dated 15/04/2017**
**3) Office memorandum from THANE collector office dated 16/03/2017**

**Respected Sir,**

As per above referred office memorandum dated 16/03/2017 (Ref. No. 3), the then Hon. Collector had issued guidelines for carrying out the work in case of Class 1 and class II lands, till any further guidelines were received after the Amendment in MLRC, 1966 with ref no: MAHENG/2009/35528 dated 05/01/2017 (same is highlighted in the attached copy of memorandum). According to the point no. 6 of said OM, occupation certificate should not be given by the planning authority till the Sanad is submitted for class I land.

However, since there is Further Amendment in the MLRC 1966 with ref no: MAHBIL/2009/35530 dated 15/04/2017 (Reference No. 2) which is in continuation to Amendment in MLRC 1966 with ref no: MAHENG/2009/35528 dated 05/01/2017 (Reference No. 1) the office memorandum issued by the then Hon. Collector shall be superseded by this GR. As it clearly mentioned in point 2 of the said GR, that the NA conversion tax receipt shall be considered as the documental proof for conversion of land as Non agriculture use (the same is highlighted in the attached copy of the GR.

**Based on the above submission, CREDAI-MCHI hereby prays to your good office to kindly review the above mentioned office memorandum and instruct the Office of Thane Collector to issue fresh guidelines for accepting NA conversion tax and WITHDRAW the condition of taking SANAD for all the projects located in the boundary of Thane Municipal Corporation before issuing Occupation certificate.**

Thanking you and looking forward to your positive action in this regard.

Yours faithfully,

**For CREDAI-MCHI**

| | |
|---|---|
| **Deepak Goradia** | **Pritam Chivukula** |
| **President** | **Hon. Secretary** |

CREDAI - MCHI
Maker Bhavan II, 4th Floor, 18, V. Thackersey Marg, New Marine Lines, Mumbai - 400 020.
Tel: 42121421, Fax: 4212 1411/407 Email: secretariat@mchi.net Website www.mchi.net

RNI No. MAHENG /2009/35528

# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग आठ

वर्ष ३, अंक ३] गुरुवार, जानेवारी ५, २०१७/पौष १५, शके १९३८ [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये २७.००

**असाधारण क्रमांक ३**

**प्राधिकृत प्रकाशन**

**महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधि व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).**

In pursuance of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Maharashtra Land Revenue Code (Amendment) Ordinance, 2017 (Mah. Ord. II of 2017), is hereby published under the authority of the Governor.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

P. H. MALI,

Principal Secretary to Government,
Law and Judiciary Department.

[Translation in English of the Maharashtra Land Revenue Code (Amendment) Ordinance, 2017 (Mah. Ord. II of 2017), published under the authority of the Governor].

**REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT**

Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,
Mumbai 400 032, dated the 5th January 2017.

**MAHARASHTRA ORDINANCE No. II OF 2017.**

*AN ORDINANCE*

*further to amend the Maharashtra Land Revenue Code, 1966.*

WHEREAS both Houses of the State Legislature are not in session;

AND WHEREAS the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action further to amend the Maharashtra Land Revenue Code, 1966, for the purposes hereinafter appearing;

Mah. XLI of 1966.

NOW, THEREFORE, in exercise of the powers conferred by clause (1) of article 213 of the Constitution of India, the Governor of Maharashtra is hereby pleased to promulgate the following Ordinance, namely :—

Short title and commencement.

**1.** *(1)* This Ordinance may be called the Maharashtra Land Revenue Code (Amendment) Ordinance, 2017.

*(2)* It shall come into force at once.

Insertion of sections 42B and 42C in Mah. XLI of 1966.

**2.** After section 42A of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (hereinafter referred to as " the said Code "), the following sections shall be inserted, namely :— Mah. XLI of 1966.

Provision for conversion of land use for lands included in final Development plan area.

**"42B.** (*1*) Notwithstanding anything contained in sections 42, 42A, 44 and 44A, upon publication of the final Development plan in any area as per the provisions of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, the use of any land comprised in such area shall, if conversion tax, non-agricultural assessment and, wherever applicable, *nazarana* or premium and other Government dues as provided for in sub-section *(2)* are paid, be deemed to have been converted to the use shown by way of allocation, reservation or designation in such Development plan and no separate permission under section 42 or section 44 shall be required for the use of such land for the use permissible under such Development plan : Mah. XXXVII of 1966.

Provided that, where a final Development plan is already published on or before the date of commencement of the Maharashtra Land Revenue Code (Amendment) Ordinance, 2017 (hereinafter in this section referred to as "the commencement date"), any land comprised in the area under such Development Plan shall, if the conversion tax, non-agricultural assessment and wherever applicable, *nazarana* or premium and other Government dues as provided for in sub-section (*2*) are paid, be deemed to have been converted to the use shown by way of allocation, reservation or designation in respect of such land in such final Development plan. Mah. Ord. II of 2017.

(*2*) Upon publication of the final Development plan in any area and, where there is a final Development plan already published, after the commencement date, the Collector shall, on an application made in this regard or *suo motu,* determine or cause to be determined the conversion tax at the rate mentioned in section 47A and the non-agricultural assessment for such land on the basis of the use shown in the Development plan and give a notice thereof to the concerned occupant for making payment thereof :

Provided that, where such land is held as Occupant Class-II, the Collector shall also examine the documents by which such land is granted as such and the relevant laws, rules and the Government orders by which such land is governed and if the conversion to the use shown in the final Development plan is permissible thereunder, the Collector shall, wherever necessary, after obtaining prior approval of the authority competent to allow such conversion, determine *nazarana* or premium and other Government dues payable for such conversion, as per special or general orders of the Government, alongwith the amount of conversion tax and non-agricultural assessment, as aforesaid, and communicate the same to the occupant for making payment and if the payment of the same is done by the occupant, the Collector shall grant him *sanad* in the form prescribed under the rules within a period of sixty days from payment therof. On issuance of *sanad,* neccessary entry in the record of rights shall be made showing such land as having been converted to non-agricultural use, with effect from the date of payment as aforesaid :

Provided further that, where the action under this sub-section is undertaken on an application made in this regard, the notice, after determination of conversion tax and non-agricultural assessment and,

wherever applicable, the amount payable to the Government towards *nazarana* or premium and other Government dues as per the prevailing orders of the Government, shall be issued to the concerned occupant,—

(*a*) in respect of land held as Occupant Class-I, within 30 days from the date of application ;

(*b*) in respect of land held as Occupant Class-II,—

(*i*) within 30 days from the date of application, where the Collector is competent to grant permission for change of use of such land at his level ;

(*ii*) within 30 days from the date on which the permission of the authority, competent to allow such conversion or change of use, is received by the Collector :

Provided also that, the non-agricultural assessment done under this section shall, wherever necessary, be revised for a land in accordance with the development permission accorded by the Planning Authority and for this purpose, it shall be mandatory for the Planning Authority to furnish a copy of such development permission to the Collector, in each case within 30 days of grant of such permission or its revision, if any :

Provided also that, the non-agricultural assessment of a land, done on the basis of the use shown in the Development plan, shall be revised in case the Development plan is revised or modified by the Government and as a result thereof, the use of the land shown in the Development plan changes, with effect from the date of such revision or modification :

Provided also that, the *challan* or receipt of payment of conversion tax, non-agricultural assessment and *nazarana* or premium and other Government dues under this sub-section shall be regarded as the proof of the land having been converted to the non-agricultural use shown in the final Development plan and no further proof shall be necessary.

(*3*) Nothing in sub-sections (*1*) and (*2*) shall be applicable to any land granted by the Government under section 31 or 38, for specific purpose or to any land acquired by the Government under the relevant laws and handed over to any individual, institution or company for use, or to any land which is under any reservation in the Development plan but has not been acquired by the Planning Authority or the Appropriate Authority.

**Provision for conversion of land use for lands included in the draft Regional plan.**

**42C.** (*1*) Where a land is situated in an area, for which draft Regional plan has been prepared and necessary notice regarding such draft Regional plan has been duly published in the *Official Gazette* or such Regional plan has been approved and published in the *Official Gazette,* the use of such land for the purposes of section 42 or section 44, shall be deemed to have been converted to corresponding non-agricultural use, once development permission on such land under section 18 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 is granted, if the conversion tax and non-agricultural assessment, as per the provisions of this Act, and, in respect of a land held as Occupant Class-II, *nazarana* or premium and other Government dues levied for such conversion, as per the prevailing orders of the Government and the relevant provisions of the law, are paid.

Mah. XXXVII of 1966.

(*2*) Where a land is situated in an area for which draft Regional plan or draft Development plan has been prepared and necessary notice regarding such draft Regional plan or draft Development plan has been duly published in the *Official Gazette* or such Regional plan or, as the case may be, the Development plan has been approved and published in the *Official Gazette,* the permission to build a farm building, given by the Collector under section 18 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 or by the Planning Authority under the provisions of the aforesaid Act, shall be deemed to be the permission envisaged under section 41 for such farm building.". Mah. XXXVII of 1966.

Amendment of section 48 of Mah. XLI of 1966.

**3.** In section 48 of the said Code, in sub-section *(7),* for the words "equal to five times" the words "upto five times" shall be substituted.

Power to remove difficulty.

**4.** (*1*) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 as amended by this Ordinance, the State Government may, as occasion arises, by order published in the *Official Gazette,* do anything not inconsistent with the provisions of the said Code, as amended by this Ordinance which appears to it to be necessary or expedient for the purpose of removing the difficulty. Mah. XLI of 1966.

(*2*) Every order made under sub-section (*1*) shall be laid, as soon as may be, after it is made, before each house of the State Legislature.

STATEMENT.

Section 42 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966), deals with conversion of land use and permission for non-agricultural use of land.

Once Development plan is finally notified by the Government under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966), for any area, it becomes permissible for the land holders in such area to use their lands as per the provisions of the Development plan and the corresponding Development Control Regulations. Therefore, there is no need for the Revenue Officers to separately examine and decide whether or not to grant permission for conversion of use of such lands under the provisions of section 42 and section 44 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966. Hence, it is proposed that, where the Development plan is finally published, the land should be deemed to have been converted to the use as admissible under the Development plan, if the conversion tax, non-agricultural assessment and *nazarana* or premium and other Government dues, as may be applicable in case of lands held on Occupant Class-II, are paid and accordingly it is proposed that, the Collector, on an application made by a land holder or *suo motu,* shall fix conversion tax and non-agricultural assessment for such lands, alongwith *nazarana* or premium and other Government dues as may be applicable, in case of Occupant Class-II lands, after obtaining prior permission of the competent authority, as may be necessary, and intimate such land holder to pay these dues. Where this process is initiated on the basis of an application made by a land holder, notice to pay this conversion tax, non-agricultural assessment, alongwith *nazarana* or premium and other Government dues, if required, should be issued within 30 days on receipt of application by the land holder in case of Occupant Class-I lands and within 30 days from receipt of permission of the Competent Authority, in case of Occupant Class-II lands. If the conversion tax, non-agricultural assessment and *nazarana* or premium and other Government dues are paid, the *challan* or receipt of such payment shall be regarded as the proof of the land having been converted to non-agricultural use. It is also proposed to revise the non-agricultural assessment of such land as per the revision of Development plan.

Where a land is situated in an area for which draft Regional plan has been prepared and necessary notice regarding such draft plan has been duly published or such Regional Plan has been approved and published in the *Official Gazette*, it is proposed that the use of such land should be deemed to have been converted to the corresponding non-agricultural use, once development permission on such land under section 18 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, is granted, if the conversion tax and non-agricultural assessment and in respect of a land held as Occupant Class-II, *nazarana* or premium and other Government dues levied for such conversion are paid. In such case, no separate permission under sections 42 and 44 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 shall be required.

Likewise, it is also proposed that where a land is situated in an area for which draft Regional plan or draft Development plan has been prepared and necessary notice has been published or such Regional plan has been approved and published in the *Official Gazette*, the permission to build a farm building given by the Collector under section 18 of the Maharashtra Regional and Town

Planning Act, 1966, or by the Planning Authority should be deemed to be the permission envisaged under section 41 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966, for such farm building.

Accordingly, it is proposed to insert new sections 42B and 42C in the Maharashtra Land Revenue Code, 1966. Upon insertion of the aforesaid proposed provisions in the said Code, no separate non-agricultural permission will be required in the afore-mentioned situations, resulting in saving in time and energy of the land holder and the administration, which will facilitate the Ease of Doing Business.

2. Section 48 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966), provides for Government title to mines and minerals.

With a view to curbing menace of illegal extraction or transportation of minerals, the penalty for illegal extraction or transportation of minerals has been increased from upto three times of market value of such illegally extracted or transported mineral to five times its market value, by amending section 48 of the said Code.

However, it has been brought to the notice of the Government that even for relatively minor irregularities, for want of any discretion in this regard, penalty equal to five times of the market value of the mineral involved in such irregularity, is being levied. The Government, therefore, considers it expedient to amend, said section 48, by providing for levy of penalty upto five times of the market value of the mineral, regarding extraction or transportation of which any irregularity or illegality is observed.

3. As both Houses of the State Legislature are not in session and the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstance exist which render it necessary for him to take immediate action further to amend the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966), for the purposes aforesaid, this Ordinance is promulgated.

Mumbai,
Dated the 1st January 2017.

CH. VIDYASAGAR RAO,
Governor of Maharashtra.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

MANU KUMAR SRIVASTAVA,
Principal Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION. PRINTED AND PUBLISHED BY SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004, EDITOR : SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI.

RNI No. MAHBIL /2009/35530

# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग चार

वर्ष ३, अंक २४(५)] शनिवार, एप्रिल १५, २०१७/चैत्र २५, शके १९३९ [पृष्ठे ४, किंमत : रुपये २३.००

## असाधारण क्रमांक ४३

### प्राधिकृत प्रकाशन

**महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम.**

**अनुक्रमणिका**

**सन २०१७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३०.—** महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ यात आणखी सुधारणा करण्याकरिता अधिनियम. पृष्ठे १—४

दिनांक १३ एप्रिल २०१७ रोजी मा. राज्यपालांनी संमती दिलेला महाराष्ट्र विधानमंडळाचा पुढील अधिनियम माहितीसाठी, याद्वारे, प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.

**प्रकाश हिं. माळी,**
प्रधान सचिव,
महाराष्ट्र शासन,
विधि व न्याय विभाग.

---

**सन २०१७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३०.**

(मा. राज्यपालांची संमती मिळाल्यानंतर " **महाराष्ट्र शासन राजपत्रात** " दिनांक १५ एप्रिल २०१७ रोजी प्रथम प्रसिद्ध केलेला अधिनियम.)

**महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ यात आणखी सुधारणा करण्याकरिता अधिनियम.**

**ज्याअर्थी,** राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नव्हते ;

१९६६ चा महा. ४१. २०१७ चा महा. अध्या. २.

**आणि ज्याअर्थी,** यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांसाठी, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ यामध्ये आणखी सुधारणा करण्याकरिता महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली होती, आणि, म्हणून, त्यांनी दिनांक ५ जानेवारी २०१७ रोजी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, २०१७, हा प्रख्यापित केला होता ;

**आणि ज्याअर्थी,** उक्त अध्यादेशाचे राज्य विधानमंडळाच्या अधिनियमात रूपांतर करणे इष्ट आहे; **त्याअर्थी,** भारतीय गणराज्याच्या अडुसष्टाव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ.

**१.** (१) या अधिनियमास, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, २०१७ असे म्हणावे.

(२) तो, दिनांक ५ जानेवारी २०१७ रोजी अंमलात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ यामध्ये कलमे ४२ब व ४२क समाविष्ट करणे.

**२.** महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, " उक्त संहिता " असा करण्यात आला आहे) याच्या कलम ४२अ नंतर, पुढील कलमे समाविष्ट करण्यात येतील :— १९६६ चा महा. ४१.

अंतिम विकास योजना क्षेत्रात समाविष्ट केलेल्या जमिनींसाठी जमीन वापरातील रूपांतरणाची तरतूद.

**"४२ब.** (१) कलमे ४२, ४२अ, ४४ आणि ४४अ यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या तरतुदींनुसार कोणत्याही क्षेत्रामध्ये अंतिम विकास योजना प्रसिद्ध केल्यावर, जर पोट-कलम (२) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे रूपांतरण कर, अकृषिक आकारणी आणि लागू असेल तेथे, नजराणा किंवा अधिमूल्य, आणि इतर शासकीय देणी यांचा भरणा केला असेल तर, अशा क्षेत्रात समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही जमिनीचा वापर हा, अशा विकास योजनेतील वाटप, आरक्षण किंवा निर्देशन या स्वरूपात दर्शविलेल्या वापरात रूपांतरित करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल आणि अशा विकास योजनेनुसार अनुज्ञेय असलेल्या वापरासाठी अशा जमिनीच्या वापराकरिता कलम ४२ किंवा कलम ४४ अन्वये, कोणतीही स्वतंत्र परवानगी घेण्याची आवश्यकता असणार नाही: १९६६ चा महा. ३७.

परंतु, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, २०१७ याच्या प्रारंभाच्या दिनांकास (यात यापुढे, या कलमात ज्याचा निर्देश " प्रारंभाचा दिनांक " असा करण्यात आला आहे) किंवा त्यापूर्वी एखादी अंतिम विकास योजना अगोदरच प्रसिद्ध केली असेल त्याबाबतीत, जर पोट-कलम (२) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे रूपांतरण कर, अकृषिक आकारणी आणि लागू असेल तेथे, नजराणा किंवा अधिमूल्य आणि इतर शासकीय देणी यांचा भरणा केला असेल तर, अशा विकास योजनेच्या क्षेत्रामध्ये समाविष्ट असलेली कोणतीही जमीन ही, अशा अंतिम विकास योजनेमधील अशा जमिनीसंबंधातील वाटप, आरक्षण, किंवा निर्देशन या स्वरूपात दर्शविलेल्या वापरात रूपांतरित करण्यात आली असल्याचे मानण्यात येईल. २०१७ चा महा ३०.

(२) कोणत्याही क्षेत्रात अंतिम विकास योजना प्रसिद्ध केल्यावर आणि, जेथे अंतिम विकास योजना अगोदरच प्रसिद्ध करण्यात आली असेल तेथे, प्रारंभाच्या दिनांकानंतर, जिल्हाधिकारी, या बाबतीत केलेल्या अर्जावरून किंवा स्वतःहून त्या विकास योजनेत दर्शविलेल्या वापराच्या आधारे कलम ४७अ मध्ये नमूद केलेल्या दराने रूपांतरण कर आणि अशा जमिनीची अकृषिक आकारणी निर्धारित करील किंवा निर्धारित करण्याची व्यवस्था करील आणि त्याबाबतचा भरणा करण्यासाठी संबंधित भोगवटादाराला त्याबाबतची एक नोटीस देईल :

परंतु, अशी जमीन, भोगवटादार वर्ग दोन म्हणून धारण केली असेल त्या बाबतीत, जिल्हाधिकारी, ज्याद्वारे अशा जमिनीस तशी मंजुरी दिली असेल ते दस्तऐवज आणि संबद्ध कायदे, नियम आणि ज्याद्वारे अशी जमीन नियंत्रित केली असेल असे शासकीय आदेश यांची देखील तपासणी करील आणि जर अंतिम विकास योजनेत दर्शविलेल्या वापरातील रूपांतरण त्याअन्वये अनुज्ञेय असेल तर, जिल्हाधिकारी, आवश्यक असेल त्या त्या वेळी, अशा रूपांतरणास परवानगी देणाऱ्या सक्षम प्राधिकरणाची पूर्वमान्यता घेतल्यानंतर शासनाच्या विशेष किंवा सर्वसाधारण आदेशांप्रमाणे, अशा रूपांतरणाबद्दल देय असलेला नजराणा किंवा अधिमूल्य आणि इतर शासकीय देणी तसेच, उपरोक्त रूपांतरण कर आणि अकृषिक आकारणीची रक्कम निर्धारित करील आणि भरणा करण्यासाठी भोगवटादाराला ती कळवील. जर या पोट-कलमान्वये देय असलेल्या रकमेचा भरणा त्या भोगवटादाराने केला असेल तर त्याला जिल्हाधिकारी, त्या बाबतचा भरणा केल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीच्या आत, नियमान्वये विहित केलेल्या नमुन्यात सनद देईल. सनद देण्यात आल्यावर, उपरोक्त प्रमाणे भरणा केल्याच्या दिनांकापासून, अकृषिक वापरात रूपांतरण करण्यात आले असल्याचे दर्शविणारी आवश्यक ती नोंद अधिकाराभिलेखात करण्यात येईल :

परंतु आणखी असे की, या संबंधात केलेल्या अर्जावरून या पोट-कलमाखालील कार्यवाही हाती घेण्यात आली असेल त्या बाबतीत, रूपांतरण कर व अकृषिक आकारणी आणि जेथे जेथे लागू असेल तेथे, शासनाच्या प्रचलित आदेशानुसार नजराणा किंवा अधिमूल्य आणि इतर शासकीय देणी यापोटी शासनाला देय असलेली रक्कम, निर्धारित केल्यानंतर,—

(क) भोगवटादार वर्ग-एक म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, अर्ज केल्याच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत ;

(ख) वर्ग-दोन भोगवटादार म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत,—

(एक) जेथे जिल्हाधिकारी, आपल्या स्तरावर अशा जमिनीच्या वापरातील बदलासाठी परवानगी देण्यास सक्षम असेल तेथे, अर्जाच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत ;

(दोन) अशा रूपांतरणास किंवा वापरातील बदलास परवानगी देण्यास सक्षम असणाऱ्या प्राधिकरणाची ज्या दिनांकास जिल्हाधिकाऱ्याला परवानगी मिळाली असेल त्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत,

संबंधित भोगवटादाराला नोटीस देण्यात येईल :

परंतु तसेच, या कलमान्वये एखाद्या जमिनीच्या केलेल्या अकृषिक आकारणीत आवश्यक असेल तेथे नियोजन प्राधिकरणाने दिलेल्या विकास कामाच्या परवानगीनुसार सुधारणा करण्यात येईल, आणि त्या प्रयोजनासाठी प्रत्येक प्रकरणामध्ये अशी परवानगी देण्यात आल्यापासून किंवा त्यात सुधारणा केल्यापासून, कोणतीही असल्यास, ३० दिवसांच्या आत, जिल्हाधिकाऱ्याला अशा विकास कामाच्या परवानगीची एक प्रत सादर करणे हे, नियोजन प्राधिकरणासाठी अनिवार्य असेल :

परंतु तसेच, जर शासनाने विकास योजनेत सुधारणा किंवा फेरबदल केला असेल आणि त्याचा एक परिणाम म्हणून विकास योजनेत दर्शविलेल्या जमिनीच्या वापरात काही फेरबदल होत असेल तर त्या विकास योजनेत दर्शविलेल्या वापराच्या आधारे जमिनीच्या केलेल्या अकृषिक आकारणीत विकास आराखड्यात अशी सुधारणा किंवा फेरबदल केल्याच्या दिनांकापासून सुधारणा करण्यात येईल :

परंतु तसेच, या पोट-कलमान्वये, चलान, किंवा रूपांतरण कर प्रदानाची पावती, अकृषिक आकारणी व नजराणा किंवा अधिमूल्य व इतर शासकीय देणी यांबाबतचा भरणा केल्याची पावती ही, अंतिम विकास योजनेत दर्शविलेल्या अकृषिक वापरामध्ये जमीन रूपांतरित केली असल्याचा पुरावा म्हणून ग्राह्य धरण्यात येईल आणि त्याबाबतीत आणखी कोणताही पुरावा आवश्यक असणार नाही.

(३) विशिष्ट प्रयोजनासाठी कलम ३१ किंवा ३८ अन्वये, शासनाने दिलेल्या कोणत्याही जमिनीस किंवा संबद्ध कायद्यान्वये शासनाने संपादित केलेल्या व कोणत्याही व्यक्तीला, संस्थेला किंवा कंपनीला वापराकरिता सुपूर्द केलेल्या कोणत्याही जमिनीस किंवा विकास योजनेतील कोणत्याही आरक्षणाखाली असलेल्या, परंतु, नियोजन प्राधिकरणाने किंवा समुचित प्राधिकरणाने संपादित न केलेल्या कोणत्याही जमिनीस, पोट-कलमे (१) व (२) मधील कोणतीही गोष्ट लागू होणार नाही.

प्रारूप प्रादेशिक योजनेमध्ये अंतर्भूत असलेल्या जमिनीकरिता जमीन वापराच्या रूपांतरणासाठी तरतूद.

**४२क.** (१) ज्या क्षेत्रासाठी प्रारूप प्रादेशिक योजना तयार करण्यात आली असेल आणि अशा प्रारूप प्रादेशिक योजनेबाबतची आवश्यक ती नोटीस यथोचितरीत्या **राजपत्रात** प्रसिद्ध करण्यात आली किंवा अशी प्रादेशिक योजना मान्य करण्यात आली असेल आणि ती **राजपत्रात** प्रसिद्ध करण्यात आली असेल अशा क्षेत्रात जमीन स्थित असेल त्या बाबतीत जर या अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार, रूपांतरण कर व अकृषिक आकारणी आणि भोगवटादार वर्ग-दोन म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, शासनाचे प्रचलित आदेश आणि कायद्याच्या संबद्ध तरतुदी यानुसार अशा रूपांतरणासाठी आकारलेला नजराणा किंवा अधिमूल्य आणि इतर शासकीय देणी यांचा भरणा केला असेल आणि, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या कलम १८ अन्वये अशा जमिनीबाबत विकास कामाची परवानगी दिलेली असेल तर, तेव्हा कलम ४२ किंवा कलम ४४ च्या प्रयोजनांसाठी अशा जमिनीच्या वापरास, तत्सम अकृषिक वापरामध्ये रूपांतरित करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल.

१९६६ चा महा. ३७.

(२) ज्या क्षेत्रासाठी प्रारूप प्रादेशिक योजना किंवा प्रारूप विकास योजना तयार करण्यात आली असेल, आणि अशा प्रारूप प्रादेशिक योजनेबाबतची किंवा प्रारूप विकास योजनेबाबतची आवश्यक ती नोटीस **राजपत्रात** यथोचितरीत्या प्रसिद्ध करण्यांत आली असेल किंवा अशी प्रादेशिक योजना, किंवा यथास्थिति विकास योजना मान्य करण्यात आली असेल आणि ती **राजपत्रात** प्रसिद्ध करण्यात आली असेल त्या बाबतीत, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकाऱ्याकडून किंवा उपरोक्त अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये नियोजन प्राधिकरणाकडून देण्यात आलेल्या शेतातील इमारत बांधण्याच्या परवानगीस, अशा शेत इमारतीसाठी कलम ४१ अन्वये अभिप्रेत असलेली परवानगी असल्याचे मानण्यात येईल.". १९६६ चा महा. ३७.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम ४८ ची सुधारणा.

**३.** उक्त संहितेच्या कलम ४८ च्या पोट-कलम (७) मध्ये, " पाचपट इतकी " या मजकुराऐवजी, " पाचपट पर्यंत " हा मजकूर दाखल करण्यात येईल.

अडचण दूर करण्याचा अधिकार.

**४.** (१) या अधिनियमाद्वारे सुधारणा करण्यात आलेल्या, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ याच्या तरतुदींची अंमलबजावणी करताना कोणतीही अडचण उद्भवल्यास, राज्य शासनास, प्रसंगानुरूप, ती अडचण दूर करण्याच्या प्रयोजनांसाठी, त्यास आवश्यक किंवा इष्ट वाटेल अशी, या अधिनियमाद्वारे सुधारणा करण्यात आलेल्या उक्त संहितेच्या तरतुदींशी विसंगत नसलेली कोणतीही गोष्ट, **राजपत्रात** प्रसिद्ध केलेल्या आदेशाद्वारे, करता येईल : १९६६ चा महा. ४१.

परंतु, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून दोन वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर, असा कोणताही आदेश काढता येणार नाही.

(२) पोट-कलम (१) खाली काढण्यात आलेला प्रत्येक आदेश, तो काढण्यात आल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर, विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहासमोर ठेवण्यात येईल.

सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक २ याचे निरसन व व्यावृत्ती.

**५.** (१) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, २०१७ हा, याद्वारे, निरसित करण्यात येत आहे. २०१७ चा महा. अध्या. २.

(२) अशा प्रकारे निरसन झाले असले तरी, उक्त अध्यादेशाद्वारे सुधारणा करण्यात आलेल्या उक्त संहितेच्या संबंधित तरतुदीन्वये करण्यात आलेली कोणतीही कृती किंवा कोणतीही कार्यवाही (काढण्यात आलेली कोणतीही अधिसूचना किंवा दिलेला आदेश यांसह) ही, या अधिनियमान्वये सुधारणा करण्यात आलेल्या उक्त संहितेच्या संबंधित तरतुदींन्वये करण्यात आलेली कोणतीही कृती, कार्यवाही, किंवा, यथास्थिति, काढण्यात आलेली अधिसूचना किंवा दिलेला आदेश असल्याचे मानण्यात येईल.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, 21-A,NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004, EDITOR : SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI.

# जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी कार्यालय, ठाणे

क्र महसूल/क-१/टे-१/२/रु. कर/अ.आकारणी/परिपत्रक-१/१७ दिनांक१६ /०३ /२०१७

**वाचले :-**

**१) महाराष्ट्र शासन महसूल व वनविभाग यांचेकडील महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता(सुधारणा) अध्यादेश २०१४ अधिसुचना दिनांक २२/०८/२०१४**

**२) शासन महसूल वनविभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्रमांक :एनएपी-२०१६/प्र.क्र.७/टी-१ दि. २२/०१/२०१६.**

**३) महाराष्ट्र शासन महसूल व वनविभाग यांचेकडील महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता(सुधारणा) अध्यादेश २०१७ अधिसुचना दिनांक ५/०१/२०१७**

---

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२ मध्ये कोणतीही शेत जमीन संबधित जिल्हाधिका-याच्या परवानगीशिवाय अकृषिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येणार नाही, अशी तरतुद करण्यात आलेली आहे व कलम ४४ अन्वये जमिनीच्या वापराचे एका प्रयोजनातून दुस-या प्रयोजनात रुपांतर करण्याकरीता अनुसरावयाची कार्यपध्दती व याकामी प्राप्त होणा-या 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 शासनाकडून उपोद्घातातील अ.क्र. १ वर नमुद शासन अधिसुचना दिनांक २२/०८/२०१४ अन्वये महाराष्ट्र अध्योदश क्र. १७ प्रख्यापित करून महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२ नंतर ४२ अ हे नविन समाविष्ठ करून महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम , १९६६ च्या तरतुदीन्वये 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 तरतुद कलम ४२अ अन्वये करण्यात आली.

तद्नंतर , दि. २२/०८/२०१४ च्या अध्यादेशाद्वारे 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 कशा प्रकारे करावी याबाबत उपोद्घातातील अ.क्र. २ वर नमुद शासन निर्णयान्वये सविस्तर सुचना देणेत आलेल्या आहेत.

तद्नंतर आज रोजी महाराष्ट्र शासनाचे महसूल व वनविभाग यांचेकडील सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक २ दिनांक ५/०१/२०१७ (महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अध्यादेश) जारी करणेंत येऊन उक्त संहिता कलम ४२ अ नंतर कलम ४२ ब, व ४२ क हे नव्याने समाविष्ठ करणेंत आलेले आहे.

उपरोक्त अधिसुचना पाहता कलम **४२ब.** (१) नुसार कलम ४२, ४२अ, ४४ आणि ४४अ यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या तरतुदींनुसार कोणत्याही क्षेत्रामध्ये अंतिम विकास योजना प्रसिध्द केल्यावर, जर पोट-कलम (२) मध्ये तरतुद केल्याप्रमाणे रुपांतरण कर, अकृषिक आकारणी आणि लागू असेल तेथे, नजराणा किंवा अधिमुल्य, किंवा इतर शासकीय देणी यांचा भरणा केला असेल तर, अशा क्षेत्रात समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही जमिनीचा वापर हा, अशा विकास योजनेतील वाटप, आरक्षण किंवा निर्देशन या स्वरुपात दर्शविलेल्या वापरात रुपांतरित करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल आणि अशा विकास योजनेनुसार अनुज्ञेय असलेल्या वापरासाठी अशा जमिनीच्या वापराकरिता कलम ४२ किंवा कलम ४४ अन्वये, कोणतीही स्वतंत्र परवानगी घेण्याची आवश्यकता नाही, असे दिसून येत आहे.

तसेच भोगवटा वर्ग-२ म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, जिल्हाधिकारी, ज्याव्दारे अशा जमिनीस तशी मंजूरी दिली असेल ते दस्तऐवज आणि संबध्द कायदे, नियम आणि ज्याव्दारे अशी जमीन नियंत्रित केली असेल असे शासकीय आदेश यांची देखील तपासणी करील आणि जर अंतिम विकास योजनेत दर्शविलेल्या वापरातील रुपांतरण त्याअन्वये अनुज्ञेय असेल तर, जिल्हाधिकारी, आवश्यक असेल त्या त्या वेळी, अशा रुपांतरणास परवानगी देणाऱ्या सक्षम प्राधिकरणाची पूर्वमान्यता घेतल्यानंतर शासनाच्या विशेष किंवा सर्वसाधारण आदेशाप्रमाणे, अशा रुपांतरणाबद्दल देय असलेला नजराणा किंवा अधिमूल्य आणि इतर शासकीय देणी तसेच, आणखी उपरोक्त रुपांतरण कर आणि अकृषिक आकारणीची रक्कम निर्धारित करील आणि भरणा करण्यासाठी भोगवटादाराला ती कळवील आणि जर त्याबाबतचा भरणा त्या भोगवटाराने केला असेल तर, जिल्हाधिकारी, त्या बाबतचा भरणा केल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीच्या आत, नियमान्वये विहित केलेल्या नमुन्यात त्याला सनद देईल. सनद देण्यात आल्यावर, उपरोक्त प्रमाणे भरणा केल्याच्या दिनांकापासून, अकृषिक वापरात रुपांतरण करण्यात आले असल्याचे दर्शविणारी आवश्यक ती नोंद अधिकाराभिलेखात करण्यात येईल.

भोगवटदार वर्ग-१ व वर्ग -२ या संबंधात केलेल्या अर्जावरुन या पोट-कलमाखालील कार्यवाही हाती घेण्यात आली असेल त्याबाबतीत, रुपांतरण कर वअकृषिक आकारणी आणि जेथे जेथे लागू असेल तेथे, शासनाच्या प्रचलित आदेशानुसार नजराणा किंवा अधिमुल्य आणि इतर शासकीय देणी यापोटी शासनाला देय असलेली रक्कम, निर्धारीत केल्यानंतर,

(१) **भोगवटादार वर्ग-एक म्हणून** धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत अर्ज केलेल्या दिनांकापासून ३० दिवसाच्या आत, संबंधित भोगवटादाराला नोटीस देईल असे नमुद आहे.

(२) **भोगवटादार वर्ग-दोन** म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत,-

(अ) जेथे जिल्हाधिकारी, आपल्या स्तरावर अशा जमिनीच्या वापरातील बदलासाठी परवानगी देण्यास सक्षम असेल तेथे, अर्जाच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, नोटीस देईल असे नमुद आहे

(ब) अशा रुपांतरणास किंवा वापरातील बदलास परवानगी देण्यास सक्षम असणाऱ्या प्राधिकरण्याची ज्या दिनांकास जिल्हाधिका-याला परावनगी मिळाली असे त्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, संबंधित भोगवटादाराला नोटीस देईल असे नमुद आहे.

उपरोक्त दिनांक ५/०१/२०१७ चे अधिसुचनेनुसार महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२, ४२अ,४४ व ४४अ मध्ये काहीही अंर्तभूत असले तरी ज्या ठिकाणी नियोजन प्राधिकारी यांचेकडील विकास आराखडा / प्रादेशिक आराखडा प्रसिध्द झालेला आहे. त्या ठिकाणी स्वंतत्र अकृषिक परवानगीची आवश्यकता नसल्याचे दिसून येत आहे.

मात्र उपरोक्त अधिसुचनेनुसार वरील क्षेत्रात रुपांतरीत कर भरुन घेणेचा असून अकृषिक आकारणी निश्चित करणेची आहे. रुपांतरीत कर व अकृषिक कराचा भरणा केल्यानंतर विहीत कालावधीत सनद देणेची आहे. व सनद देणेत आलेनंतर रुपांतरीत कर व अकृषिक कर भरणा करणेत आलेच्या दिनांकापासून जमीन अकृषिक वापरासाठी रुपांतरीत झाले असलेबाबत अधिकार अभिलेखात नोंद घेणेची आहे. मात्र रुपांतरीत कर व अकृषिक आकारणी निश्चित करणे, सनद देणे कामी कशा प्रकारे कार्यवाही करावयाची , कोणती कार्यपध्दती अवलंबविणेत यावी याबाबत स्पष्ठता दिसून येत नाही.

दि. ५/०१/२०१७ चे अधिसुचनेनुसार या जिल्हयामध्ये सर्व ठिकाणी एकच कार्यपध्दती असावी या करीता शासनाकडून पुढील आदेश प्राप्त होईपर्यंत या परिपत्रकान्वये खालीलप्रमाणे कार्यपध्दती निश्चित करणेत येत आहे.

**<u>परिपत्रक :-</u>**

**अ) भोगवटा वर्ग-१ जमिनीचे संदर्भात कार्यपध्दती :-**

१) या अधिसुचनेनुसार महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम ४२, ४२अ, ४४ व ४४अ नुसार विकास योजना व प्रादेशिक योजना क्षेत्रात विनिश्चिती अथवा अकृषिक परवानगीची आवश्यकता नाही . मात्र या क्षेत्रात रुपांतरीत कर भरुण घेणे व अकृषिक आकारणी निश्चित करणे आवश्यक आहे. रुपांतरीत कर व अकृषिंक कर भरणा केलेनंतर विहीत कालावधीत सनद देणेची आहे.

ज्या ठिकाणी विकास आराखडा / प्रादेशिक आराखडा मंजूर झालेला आहे अशा क्षेत्रातील झोन दाखल्यानुसार /आरक्षणानुसार संबधीत जमिन मालक यांचेकडून रुपांतरीत कर वसुल करणेची कार्यवाही संबधीत तहसिलदार यांनी ३० दिवसात पुर्ण करावी.

२) जमिन मालक यांनी रुपांतरीत कर तहसिलदार यांचेकडे भरणा केलेनंतर, नियोजन प्राधिकारी यांचेकडून बांधकामाबाबत परवानगी (IOD/CC) प्राप्त केलेनंतर १) जमिनीचे अद्यावत ७/१२ उतारे २)बांधकाम परवानगीच्या प्रमाणपत्राची प्रतीसह, जिल्हाधिकारी कार्यालयात सनद मिळणेकामी अर्ज सादर करणेची बाब तहसिलदार यांनी रुपांतरीत कर भरून घेणेचे पत्रात स्पष्ठपणे नमुद करावी.

३) सनद प्राप्त करून घेतल्याशिवाय जागेचे अकृषिक वापराकडे रुपांतरण झालेबाबतची नोंद अभिलेखात केली जाणार नाही हे संबधीत भोगवटदार यांना प्रत्येक प्रकरणांत रक्कम भरून घेणेचे पत्रामध्ये तहसिलदार यांनी स्पष्ठपणे नमुद करावे. व त्याची एक प्रत जिल्हाधिकारी कार्यालयात सादर करावी.

४) संबधीत अर्जदार यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयात सनद मिळणेसाठी अर्ज केल्यानंतर विहीत कालावधीत सनद देणेची कार्यवाही करणेत येईल. संबधीत अर्जदार/भोगवटदार यांना अशा जमिनीबाबत सनद देणेत आलेनंतर त्यासंबधीत प्रयोजनाकरीता सदरची जमिन अकृषिक कारणासाठी वर्ग झालेली असल्याने त्याप्रमाणे गाव नमुना २ व तालुका नमुना २ ला अकृषिक आकारणी करीता नोंद घेणेत येईल. व सदरच्या दिनांकापासून दरवर्षी अकृषिक आकारणी संबधीत तहसिलदार यांनी वसुल करणेची कार्यवाही करावी.

५) नगरभुमापन क्षेत्रातील मिळकती रुपांतरीत कर वसुल करणेत येऊन सदरची जमिन अकृषिक प्रयोजनाकडे वर्ग झालेबाबत सनद देणेत आल्यानंतरच ज्या मिळकत पत्रिकेवर शेती ही नोंद दाखल आहे त्या मिळकत पत्रिकेवरील शेती ही नोंद कमी करून बिनशेती ही नोंद दाखल करणेची कार्यवाही संबधीत नगरभुमान अधिकारी यांनी करावी.

६) नियोजन प्राधिकारी यांनी बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला देणेपुर्वी प्रस्तावित जागेची जिल्हाधिकारी यांनी सनद दिलेबाबतची खात्री करावी. व तद्नंतरच बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला निर्गमित करणेत यावा.

**ब) भोगवटा वर्ग-२ जमिनीचे संदर्भात कार्यपध्दती :-**

१) विकास आराखडा / प्रादेशिक आराखडा प्रसिध्द झालेल्या क्षेत्रामधील भोगवटा वर्ग -२ म्हणून धारण कलेल्या जमिनीचे संदर्भात नजराणा व अधिमुल्य भरणेबाबत संबधीत जमिनमालक यांनी जिल्हाधिकारी यांचेकडे दाखल करावा.

२) जिल्हाधिकारी यांनी जमिन प्रदान आदेश व त्याअनुषंगाने आवश्यक अनर्जित रक्कम, वापरात बदलाबाबतचे अधिमुल्य, इ.बाबीची पुर्तता झालेली आहे किंवा नाही यांची पडताळणी करावी. व अर्जदार यांचे विनंतीनुसार अंतिम विकास योजनेत दर्शविलेल्या वापरातील रुपांतरण हे अनुज्ञेय असल्यास (अ) जेथे जिल्हाधिकारी, आपल्या स्तरावर अशा जमिनीच्या वापरातील बदलासाठी परवानगी देण्यास सक्षम असेल तेथे, अर्जाच्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, आवश्यकतेनुसार रुपांतरीत कर, अधिमुल्य, नजराणा भरणेबाबतची नोटीस देईल. अथवा (ब) विशिष्ट प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३१ किंवा ३८ अन्वये, शासनाने दिलेल्या कोणत्याही जमिनीस किंवा संबध्द कायद्यान्वये शासनाने संपादित केलेल्या व कोणत्याही व्यक्तीला, संस्थेला किंवा कंपनीला वापराकरीता सुपूर्द केलेल्या कोणत्याही जमिनीचे बाबतीत महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३१ किंवा ३८ अन्वये अशा रुपांतरणास किंवा वापरातील बदलास परवानगी देण्यास सक्षम असणाऱ्या प्राधिकरणाची

परवानगी जिल्हाधिकारी यांना मिळालेचे दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, संबंधित भोगवटादाराला नोटीस देण्यात येईल.

३) अशी नोटीस दिल्यानंतर व सर्व शासकीय भरणा भोगवटदाराने सरकार जमा केल्यानंतर विहीत कालावधीत नियमान्वये विहित केलेल्या नमुन्यात जिल्हाधिकारी यांचेकडून सनद देणेत येईल. अशी सनद देणेत आलेनंतर रुपांतरीत कर भरणा केलेच्या दिनांकापासून सदरची जमिन अकृषिक वापरात रुपांतर करणेत आलेची नोंद अधिकार अभिलेखात घेणेबाबत संबधीत तहसिलदार यांना कळविणेत येईल.

(डॉ. महेंद्र कल्याणकर)
**जिल्हाधिकारी ठाणे**

**प्रत** :- मा. आयुक्त, ठाणे / नवी मुंबई महानगर पालिका
वरीष्ठ नियोजक, शहर व औदयोगिक विकास महामंडळ, सिडको (नैना),
नियोजक, मुंबई महानगरप्रदेश विकास प्राधिकरण ,
आयुक्त, मिरा भाईंदर, कल्याण-डोंबिवली, उल्हासनगर,भिवंडी निजामपूर शहर महानगर पालिका
मुख्याधिकारी, अंबरनाथ, कुळगाव बदलापूर नगर पालिका यांचेकडे माहिती करीता व आवश्यक कार्यवाहीकरीता

प्रत :- जिल्हाअधिक्षक भुमिअभिलेख ठाणे यांचेकडे माहितीकरीता व आवश्यक कार्यवाही करीता रवाना

प्रत :- उपविभागीय अधिकारी ठाणे, कल्याण , उल्हासनगर, भिवंडी यांचेकडे माहिती करीता व आवश्यक कार्यवाही करीता रवाना

प्रत :- सर्व तहसिलदार यांचेकडे माहितीकरीता व आवश्यक कार्यवाही करीता रवाना

प्रत :- सर्व नगरभुमापन अधिकारी यांचेकडे माहिती करीता व आवश्यक कार्यवाही करीता रवाना.

( डॉ. महेंद्र कल्याणकर)
**जिल्हाधिकारी ठाणे**