**शासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटन व्यवसायाचा ख-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनात समावेश करण्यासाठी तसेच विशेष वसाहत प्रकल्प राबविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या जमिनीचे रुपांतर करण्यापूर्वी जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेण्याच्या अटी मधून सूट देण्यासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४४ क (इंग्रजीतील 44 A) व कलम ३२८ मध्ये करण्यात आलेल्या सुधारणा**

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन परिपत्रक क्रमांक एनएपी-१००२/प्र.क्र. २१६/ल-५
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक : ५, डिसेंबर २००५.

शासन परिपत्रक

पूर्वपिठीका :- महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या कलम ४२ नुसार कोणत्याही शेत जमिनीचा अकृषिक वापर करावयाचा असल्यास अथवा एका प्रयोजनासाठी अकृषिक वापराची परवानगी घेतलेल्या क्षेत्राचा अन्य प्रयोजनासाठी अकृषिक वापर करावयाचा असल्यास त्यासाठी जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक राहील, अशी तरतूद करण्यात आली आहे.

१.१ जमिनीच्या वापरात बदल करावयाचा असल्यास त्याबाबतची कार्यपध्दती कलम ४४ अन्वये विहित करण्यात आलेली आहे.

१.२ राज्यातील औद्योगिक वाढीला चालना देण्यासाठी आणि उद्योजकांना राज्यामध्ये उद्योगधंदे सुरु करण्याकरिता प्रोत्साहन देण्याच्या उद्देशाने महाराष्ट्र शासनाने सन १९९३ साली नवीन औद्योगिक धोरण जाहीर केले. या औद्योगिक धोरणाचा एक भाग म्हणून संबंधित जमीन एखाद्या औद्योगिक क्षेत्रात स्थित असल्यास अशा जमीनीचे ख-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी (Bonafide Industrial Use) रुपांतर करण्याकरिता जिल्हाधिका-याच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता रहाणार नाही, अशा आशयाची तरतूद करण्यासाठी, सन १९९४ साली, उक्त संहितेत सुधारणा करुन कलम ४४क हे कलम समाविष्ट करण्यात आले .

१.३ कलम ४४ क च्या पोट कलम (१) मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार तयार करण्यात आलेल्या प्रारुप अथवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये किंवा प्रारुप अथवा अंतिम विकास योजना आराखडयात किंवा प्रारुप अथवा अंतिम नगर रचना योजनेमध्ये औद्योगिक क्षेत्र म्हणून दर्शविलेल्या किंवा उक्त योजनांमध्ये कृषी विभागात स्थित असलेल्या तथापि औद्योगिक वापर अनुज्ञेय असलेल्या किंवा राज्याच्या ज्या भागात अशी कोणतीही प्रारुप अथवा अंतिम प्रादेशिक योजना / विकास आराखडा / नगर रचना योजना अस्तित्वात नाही, अशा भागातील शेत जमिनीचा अथवा अन्य प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी प्राप्त जमिनीचा, औद्योगिक प्रयोजनाकरीता वापर करण्याकरिता काही अटींच्या अधीन राहून जिल्हाधिका-यांच्या परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही, अशी तरतूद करण्यात आली आहे.



जिल्हाधिकारी कार्यालय
शाखा -
आवक नं. -
16 JAN 2006
विशेष नोंद वही नं. -
कार्यविवरण नं. -
प्र.लि. नि.उ.लि. जिल्हाधिकारी
18 JAN 2006

१.४ कलम ४४ क च्या पोटकलम (दोन) मधील तरतुदीनुसार पोटकलम (एक) मधील तरतुदींच्या आधारे जमीनीचा ख-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापर करु इच्छिणा-या व्यक्तीने असा वापर सुरु केल्याबद्दल, असा वापर सुरु केल्याच्या दिनांकापासून तीस (३०) दिवसांच्या आत विहित नमुन्यात ग्राम अधिका-यामार्फत (तलाठी यांचे मार्फत) तहसीलदार यांना कळविणे आवश्यक आहे व त्याची एक प्रत जिल्हाधिका-यांना देणे बंधनकारक आहे. तथापी नमुना विहित करण्यासाठीचे नियम अस्तित्वात येण्यापूर्वीच असा वापर सुरु झाला असल्यास नमुना विहित करणारे नियम राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीस (३०) दिवसांच्या आत विहित नमुन्यात वापर सुरु झाल्याबद्दल वर नमूद केल्याप्रमाणे संबंधितांना कळविणे बंधनकारक असेल. (या पोटकलमात उल्लेख असलेला नमुना महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी ) (सुधारणा ) नियम, १९९४ अन्वये विहित करण्यात आला असून सुधारित नियम दिनांक १९ ऑक्टोबर १९९४ च्या राजपत्रात प्रसिद्ध करण्यात आले आहेत.)

१.५ कलम ४४ क च्या पोटकलम (तीन) मधील खंड (अ) च्या तरतुदीनुसार पोटकलम (दोन) मध्ये विहित केलेल्या कालमर्यादेत वापरात बदल झाल्याचे संबंधित अधिका-यांना कळविले नसल्यास अथवा विहित नमुन्यात सादर केलेल्या माहितीच्या पडताळणीअंती सुरु केलेला वापर हा कलम ४४ क च्या पोटकलम (एक) मधील अटी व शर्तींचा भंग करणारा असल्याचे आढळून आल्यास, अशी व्यक्ती दंडात्मक कारवाईस किंवा अशा जमीनीचा मूळ वापर पुनःस्थापित करणे या कार्यवाहीस अथवा दोन्ही शास्तीस पात्र असेल.

१.६ वरील परिच्छेदात नमूद केलेल्या दंडात्मक आकारणीच्या रकमेत अशा जमीनीवर देय असलेल्या नियमित अकृषिक आकारणी व्यतीरीक्त, रुपये दहा हजारापेक्षा (रु.१०,०००/-) जास्त नसेल एव्हढया रकमेची दंडात्मक आकारणी करण्याचा जिल्हाधिका-यांना अधिकार असेल. तथापी दंडाची रक्कम ही अशा जमीनीवरील अकृषिक आकारणीच्या वीस पटीने (२० पट) परिगणित होणा-या रकमेपेक्षा कमी असणार नाही. म्हणजेच ज्या प्रकरणात अकृषिक आकारणीच्या वीस पटीने परिगणित होणारी रक्कम ही रुपये १०,०००/- पेक्षा जास्त असेल, त्या प्रकरणांत दंडाची रक्कम, अर्थातच, रुपये १०,०००/- पेक्षा जास्त असेल.

१.७ पोटकलम (तीन) च्या खंड (ब) मधील तरतुदीनुसार पोटकलम (एक) मधील अटी व शर्तींचा भंग होत असल्याचे जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास आल्यास असा भंग रोखण्यासाठी संबंधित व्यक्तीस लेखी नोटीस देऊन, नोटीशीत नमूद केलेल्या कालमर्यादेत, असा भंग थांबविण्यासाठी अथवा जमीन औद्योगिक वापरापूर्वीच्या मूळ वापराखाली आणणे शक्य व्हावे यासाठी अशा जमीनीवरील बांधकामे हटविण्याचे निदेश देण्यासहीत इतर सुयोग्य कार्यवाही करण्याचे निदेश संबंधित व्यक्तीस देण्याचे अधिकार जिल्हाधिका-यांना असतील.

१.८ पोटकलम (चार) च्या तरतुदीनुसार पोटकलम (तीन) च्या खंड (ब) मधील तरतुदींचा वापर करुन जिल्हाधिका-यांनी दिलेल्या नोटीशीतील कालमर्यादेत नोटीशीमधील सूचनांचे पालन न करता अटींचा भंग करण्याचे संबंधित व्यक्तीने चालू ठेवल्यास, रुपये पाच हजारापेक्षा जास्त नाही (रु.५,०००/-) एवढया रकमेचा दंड व ज्या कालावधित अटींचा भंग चालू राहील त्या कालावधित प्रत्येक दिवसासाठी रुपये शंभरपेक्षा जास्त नाही (रु.१००/-) एव्हढा दंड करण्याचे अधिकार जिल्हाधिका-यांना असतील.

१.९ पोटकलम (पाच) मधील तरतुदीनुसार जमीनीचा वापर सुरु केल्याबाबतची सूचना पोटकलम (दोन) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे विहित नमुन्यात प्राप्त झाल्यावर व अशा माहितीची पडताळणी करुन

पोटकलम (एक) मधील सर्व अटींची पूर्तता होत असल्याची खात्री झाल्यांवर जिल्हाधिकारी विहित नमुन्यात सनद देतील.

१.१० पोटकलम (पाच) खालील स्पष्टीकरणात ख-याखु-या औद्योगिक वापराची व्याख्या करण्यात आली आहे.

२ **<u>महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम २००४ ची पार्श्वभूमी:</u>**

२.१ सन १९९९ या वर्षी शासनाने नवीन पर्यटन धोरण जाहीर केले. या धोरणान्वये पर्यटनास उद्योगाचा दर्जा देण्यात आला. शासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटन उपक्रमांना, उद्योगास देय असलेले फायदे देता यावेत, यासाठी पर्यटन उपक्रमांचा समावेश "खरेखुरे औद्योगिक प्रयोजन (Bona-fide Industrial Use)" या संज्ञेत दि. १ जुलै २००० पासून करण्याचा निर्णय शासनाने घेतला.

२.२ तसेच शासनाने विशेष वसाहत प्रकल्पाच्या विकासास चालना देण्यासाठी खाजगीकरणाची व खाजगी सहभागाची संकल्पना तत्वतः मान्य केली आहे. यास्तव शेत जमीनीचे, खाजगी विकासकांनी राज्यात हाती घेतलेल्या, विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी रुपांतर करण्याकरीता, जिल्हाधिका-यांच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता असणार नाही अशी तरतूद करण्याचा शासनाने निर्णय घेतला.

२.३ वर नमूद केलेल्या दोन्ही निर्णयांची अंमलबजावणी करण्यासाठी, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४४ क मध्ये आवश्यक त्या सुधारणा करणे शक्य व्हावे यासाठी प्रथमतः महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, २००४ हा अध्यादेश, दिनांक ६ मार्च २००४ रोजी प्रख्यापित केला होता. या अध्यादेशाचे रुपांतर अधिनियमात करण्यास व हा अधिनियम ६ मार्च २००४ पासून अंमलात आणण्यास राज्याच्या विधिमंडळाची मान्यता प्राप्त झाल्यानंतर व मा. राज्यपाल महोदयांची संमती प्राप्त झाल्यानंतर "महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, २००४ " हा अधिनियम (सन २००५ चा अधिनियम क्रमांक २६) अस्तित्वात आला आहे.

२.४ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, २००४ अन्वये, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४४ क मध्ये करण्यात आलेल्या सुधारणां संदर्भात अशा सुधारणेनंतरच्या तरतुदी या परिपत्रकाच्या समवेतच्या परिशिष्ट "अ" मध्ये दर्शविण्यात आल्या आहेत. सुधारणांमुळे समाविष्ट करण्यात आलेला भाग ठळक स्वरुपात दर्शविण्यात आला आहे.

३. **<u>महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, २००४ अन्वये करण्यात आलेल्या सुधारणांचे परिणामः</u>**

३.१ उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोटकलम (एक) च्या खंड (दोन) च्या शेवटी "; किंवा " हा मजकूर दाखल करुन खंड (तीन ) हा नवीन खंड दाखल करण्यात आलेला आहे. या नव्याने समाविष्ट केलेल्या खंड (तीन) मध्ये **<u>"खाजगी विकासकाने विशेष वसाहत प्रकल्प म्हणून हाती घेतलेले क्षेत्र "</u>** असा मजकूर समाविष्ट आहे.

या सुधारणेमुळे खाजगी विकासकास, विशेष वसाहत प्रकल्पाचा विकास करण्यासाठी खाजगी विकासकाने हाती घेतलेल्या क्षेत्रामध्ये स्थित असलेल्या, शेत जमीनीचे अथवा एका प्रयोजनासाठी अकृषिक परवानगी घेतलेल्या जमीनीचे, जिल्हाधिका-यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय, विशेष वसाहत प्रकल्पाच्या वापराकरिता रुपांतर करता येईल.

३.२ उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोटकलम (एक) च्या शर्त (ख) मध्ये (इंग्रजीतील "b") "खराखुरा औद्योगिक वापर" या मजकूरानंतर "किंवा यथास्थिती, विशेष वसाहत प्रकल्प " असा मजकूर समाविष्ट करण्यात आला आहे.

या सुधारणेमुळे विशेष वसाहत प्रकल्पाच्या वापराकरीता रुपांतर करु इच्छिणा-या व्यक्तीने अशी जमीन अथवा अशा जमीनीचा भाग कोणत्याही विकास आराखडयात समाविष्ट असल्यास ती जमीन कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनाकरीता आरक्षित नाही आणि अशा जमीनीचा विशेष वसाहत प्रकल्पासाठीचा, प्रस्तावित वापर विकास आराखडयाशी विसंगत नाही याची खात्री करुन घेणे आवश्यक आहे.

३.३ उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोटकलम (एक) च्या शर्त (घ) मध्ये (इंग्रजीतील "d") "उद्योग" या मजकूरानंतर "किंवा यथास्थिती, विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी " असा मजकूर समाविष्ट करण्यात आला आहे.

या सुधारणेमुळे विशेष वसाहत प्रकल्पाच्या वापराकरीता रुपांतर करु ईच्छिणा-या व्यक्तीने अशी जमीन अथवा अशा जमिनीचा भाग हा रेल्वे मार्गाच्या तीस (३०) मीटर परिसरात व उच्च दाबाच्या प्रक्षेपण वाहिन्यांच्या (High Voltage Transmission Line) पंधरा (१५) मीटरच्या परिसरात येत नसल्याची खात्री करुन घेणे आवश्यक आहे.

३.४ उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोटकलम (एक) च्या शर्त (ङ) नंतर (इंग्रजीतील "e") नवीन परंतुक दाखल करण्यात आले आहे. हे परंतुक पुढीलप्रमाणे आहे:

**" परंतु, केंद्र सरकारकडून पर्यावरण- संवेदनाशील क्षेत्र म्हणून अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रास या पोट-कलमाच्या तरतुदी लागू होणार नाहीत."**

या सुधारणेमुळे ख-याखु-या औद्योगिक वापरासमवेतच, विशेष वसाहत प्रकल्पाच्या वापराकरीता रुपांतरासाठी प्रस्तावित असलेली जमीन अथवा अशा जमिनीचा भाग हा केंद्र सरकारकडून पर्यावरण-संवेदनाशील क्षेत्र म्हणून अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रात समाविष्ट असल्यास अशा क्षेत्रात पोट कलम (एक) च्या तरतुदी लागू राहणार नाहीत.

३.५ उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोटकलम (दोन) मध्ये "ख-याखु-या औद्योगिक वापराकरीता" या मजकूरानंतर "किंवा यथास्थिती, विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी" असा मजकूर समाविष्ट करण्यात आला आहे.

या सुधारणेमुळे पोटकलम (एक) मधील तरतुदींच्या आधारे जमीनीचा ख-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनासाठी अथवा विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी वापर करु इच्छिणा-या व्यक्तीने असा वापर सुरु केल्याबद्दल, असा वापर सुरु केल्याच्या दिनांकापासून तीस (३०) दिवसांच्या आत विहित नमुन्यात ग्राम अधिका-यामार्फत (तलाठी यांचे मार्फत) तहसीलदार यांना कळविणे आवश्यक राहील व त्याची एक प्रत जिल्हाधिका-यांना देणे बंधनकारक राहील.

३.६ उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोटकलम (पाच) मध्ये "ख-याखु-या औद्योगिक वापरासंबंधीची" या मजकूरानंतर "किंवा यथास्थिती, विशेष वसाहत प्रकल्पासंबंधीची" असा मजकूर समाविष्ट करण्यात आला आहे.

या सुधारणेमुळे पोटकलम (पाच) मधील तरतुदीनुसार, जमीनीचा ख-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनासाठी अथवा विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी वापर सुरु केल्याबाबतची सूचना पोटकलम (दोन) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे विहित नमुन्यात प्राप्त झाल्यावर व अशा माहितीची पडताळणी करुन पोटकलम (एक) मधील सर्व अटींची पूर्तता होत असल्याची खात्री झाल्यावर, जिल्हाधिकारी विहित नमुन्यात सनद देतील.

३.७ उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोटकलम (पाच) खाली, सुधारणेपूर्वी एकच स्पष्टीकरण होते. या स्पष्टीकरणास आता "स्पष्टीकरण - एक" असा क्रमांक देऊन त्यातील "किंवा औद्योगिक व्यवसाय किंवा उपक्रम" या मजकूरानंतर "किंवा, पर्यटनस्थळ किंवा गिरीस्थान म्हणून राज्य शासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटनाचा उपक्रम," हा मजकूर समाविष्ट करुन तो १ जुलै, २००० पासून समाविष्ट करण्यात आल्याचे मानण्यात आले आहे.

ही सुधारणा महत्वाची आहे. राज्य शासनाने पर्यटन स्थळ अथवा गिरिस्थान म्हणून अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रामधील पर्यटन उपक्रमांचा समावेश, या सुधारणे अन्वये, "खराखुरा औद्योगिक वापर" या संज्ञेत होणार आहे. त्यामुळे १ जुलै २००० पासून ज्या जमिनी राज्य शासनाने पर्यटन स्थळ अथवा गिरिस्थान म्हणून अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रात पर्यटन उपक्रमासाठी खरेदी करण्यात आल्या आहेत अथवा खरेदी करण्यात येणार आहेत, अशा जमिनी या "ख-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनासाठी" खरेदी करण्यात आल्याचे मानण्यात येणार आहे व त्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ नुसार जे लाभ ख-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी देय होतात ते सर्व लाभ अशा पर्यटन उपक्रमांसाठी खरेदी करण्यात आलेल्या अथवा खरेदी करण्यात येणा-या जमिनींना देय होणार आहेत. म्हणजेच राज्य शासनाने पर्यटन स्थळ अथवा गिरिस्थान म्हणून अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रात, पर्यटन उपक्रमासाठी खरेदी करण्यात आल्या आहेत अथवा खरेदी करण्यात येणार आहेत अशा जमीनींचा, पर्यटन उपक्रमांसाठी वापर करावयाचा असल्यास अशा वापरातील बदलापूर्वी जिल्हाधिका-यांची पूर्वपरवानगी घेण्याची आवश्यकता राहणार नाही.

या ठिकाणी ही बाब लक्षात घेणे आवश्यक आहे की, राज्य शासनाने पर्यटन स्थळ अथवा गिरिस्थान म्हणून अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटन उपक्रमांसाठी खरेदी केलेल्या जमिनी या ख-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी धारण केल्याचे मानण्यात येणार आहे. विशेष वसाहत प्रकल्प हा "ख-याखु-या औद्योगिक वापर" या संज्ञेत समाविष्ट करण्यात आलेला नाही. मात्र उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोट-कलम (एक) मध्ये सुधारणा करुन ख-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी (अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटन उपक्रमांसह) जिल्हाधिका-यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय, वापरात बदल करता येईल, या तरतुदी समवेतच अशा व्यक्तीला विशेष वसाहत प्रकल्पासाठीही जिल्हाधिका-यांच्या पूर्वपरवानगी शिवाय अशा जमीनी विशेष वसाहत प्रकल्पाकरीता वापरात आणता येतील अशी तरतूद करण्यात आली आहे.

३.८ उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ क च्या पोटकलम (पाच) खाली असलेल्या स्पष्टीकरणास "स्पष्टीकरण - एक " असा क्रमांक दिल्यानंतर या स्पष्टीकरणापुढे आणखी एक स्पष्टीकरण समाविष्ट करुन त्याला "स्पष्टीकरण - दोन " असा क्रमांक देण्यात आला आहे. नव्याने दाखल केलेले स्पष्टीकरण - दोन पुढीलप्रमाणे आहे:

**स्पष्टीकरण - दोन :** या कलमाच्या प्रयोजनासाठी, "विशेष वसाहत प्रकल्प " याचा अर्थ, "महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदीखालील, शासनाने विशेष वसाहतीच्या विकासासाठी केलेल्या विनियमाखालील विशेष वसाहत प्रकल्प अथवा प्रकल्प, असा आहे. "

या सुधारणेअन्वये "विशेष वसाहत प्रकल्प" असे कोणत्या प्रकल्पास संबोधावयाचे, ही बाब स्पष्ट करण्यात आली आहे. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या अंतर्गत विशेष वसाहतींच्या विकासासाठी तयार करण्यात आलेल्या विनियमातील तरतुदीनुसार अस्तित्वात येणारे प्रकल्प हेच विशेष वसाहत प्रकल्प असल्याचे मानण्यात येईल.

४. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ३२८ मध्ये पोट-कलम (दोन) मधील, खंड (सोळा - क) मध्ये, "जमीनीचा खराखुरा औद्योगिक वापर" या मजकूरानंतर "किंवा विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी वापर" हा मजकूर समाविष्ट करण्यात आला आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासाठी काही विषयासंदर्भात / तरतुदींसंदर्भात नियम करण्याची आवश्यकता शासनास भासते. असे नियम करण्याचे अधिकार शासनास कलम ३२८ मधील तरतुदींन्वये प्राप्त झाले आहेत. या तरतुदीमध्ये यापूर्वी पोट-कलम (दोन) मधील खंड (सोळा -क) अन्वये ख-याखु-या औद्योगिक वापरास सुरुवात केल्यानंतर सक्षम प्राधिका-यास कळविण्याबाबतचा अर्जाचा नमुना तसेच सनदेचा नमुना विहित करण्यासाठी व ख-याखु-या औद्योगिक वापरासंबंधी कलम ४४ क च्या पोट-कलम (दोन) मध्ये तरतूद केलेले नियम करण्याचे अधिकार शासनास आहेत. आता ख-याखु-या औद्योगिक वापरासमवेतच विशेष वसाहत प्रकल्पासाठीसुद्धा नमुने विहित करण्यासाठी व नियम करण्यासाठी, या सुधारणेन्वये शासनास अधिकार प्राप्त झाले आहेत.

५. या परिपत्रकान्वये करण्यात आलेले स्पष्टीकरण क्षेत्रीय अधिका-यांच्या माहितीस्तव करण्यात आले असून निर्णय घेताना कायद्यातील तरतुदी संदर्भीत करण्यात याव्यात.

( सा. अ. पठाण )
कार्यासन अधिकारी

**प्रति,**

मा. मुख्यमंत्री यांचे उप सचिव, मुख्यमंत्री कार्यालय, मुंबई ४०० ०३२.
सर्व मा. मंत्री यांचे खाजगी सचिव
सर्व मा. राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव
मा. मुख्य सचिव यांचे उप सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
सर्व अपर मुख्य सचिव / प्रधान सचिव / सचिव यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई
विकास आयुक्त (उद्योग), उद्योग संचालनालय, नवीन प्रशासन भवन, मुंबई ४०० ०२०.
सर्व विभागीय आयुक्त (१० प्रतीत)
सर्व जिल्हाधिकारी (५० प्रतीत)
निवड नस्ती ल-५ / ल-९ कार्यासन, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई

# परिशिष्ट "अ"

## महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६

शासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटन व्यवसायाचा ख-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनात समावेश करण्यासाठी तसेच विशेष वसाहत प्रकल्प राबविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या जमिनीचे रुपांतर करण्यापूर्वी जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेण्याच्या अटी मधून सूट देण्यासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा), २००४ (सन २००५ चा अधिनियम क्रमांक २६ अन्वये कलम ४४ क (इंग्रजीतील 44 A) व कलम ३२८ मध्ये करण्यात आलेल्या सुधारित तरतुदी :-

**कलम ४४ -क (१) मध्ये खंड (दोन) नंतर**

शेतीच्या प्रयोजनासाठी धारण केलेल्या किंवा विशिष्ट अकृषिक प्रयोजनासाठी धारण केलेल्या कोणत्याही जमिनीचे ख-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी, **किंवा (तीन) खाजगी विकासकाने हाती घेतलेल्या क्षेत्रात स्थित असलेल्या कोणत्याही जमिनीचे विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी** रुपांतर करण्याची एखाद्या व्यक्तीची इच्छा असेल त्या बाबतीत जमिनीच्या वापराच्या अशा रुपांतरणासाठी पुढील शर्तींना अधीन राहून कोणत्याही परवानगीची गरज भासणार नाही. त्या शर्ती म्हणजे -

**शर्त (ख)**

अशी कोणतीही जमीन किंवा तिचा भाग हा विकास योजनेनुसार (जेथे अशी योजना अस्तित्वात असेल त्या बाबतीत) कोणत्याही अन्य सार्वजनिक प्रयोजनासाठी राखून ठेवलेला नाही आणि प्रस्तावित खराखुरा औद्योगिक वापर **किंवा, यथास्थिती, विशेष वसाहत प्रकल्प,** उक्त विकास योजनेच्या एकंदर योजनेशी विसंगत नाही, याबद्दल अशा व्यक्तीने स्वतःची खात्री करुन घेतली आहे,

**शर्त (घ)**

प्रस्तावित उद्योग **किंवा यथास्थिती, विशेष वसाहत प्रकल्प,** कोणत्याही रेल्वे मार्गापासून तीस मीटर अंतराच्या आत येत नाही किंवा उच्च व्होल्टता पारेषण तार मार्गापासून पंधरा मीटर अंतराच्या आत येत नाही, याबद्दल अशा व्यक्तीने खात्री करुन घेतलेली आहे,

**शर्त (ङ)**

राज्य किंवा केंद्र शासनाकडून अथवा कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाकडून केंद्र किंवा राज्य शासनाचे नियंत्रण असलेल्या कोणत्याही महामंडळाकडून अथवा सागरी विनियमन क्षेत्राच्या व्यवस्थापनाशी संबंधित असलेल्या कोणत्याही शासकीय कंपनीकडून करण्यात आलेला कोणताही कायदा अथवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यामध्ये करण्यात आलेले किंवा काढण्यात आलेले कोणतेही नियय, विनियम किंवा आदेश यांच्या तरतुदींचे किंवा ओळीची बांधणी विषयक नियम, इमारत विनियम किंवा पाटबंधारे प्रकल्पांच्या लाभक्षेत्रांच्या संबंधातील, त्याचप्रमाणे जे पर्यावरणाशी, सार्वजनिक आरोग्याशी, शांततेशी किंवा सुरक्षततेशी संबंधित असतील अशा कोणत्याही नियमांचे किंवा तरतुदींचे कोणतेही उल्लंघन होणार नाही.

**परंतु, भारत सरकारकडून पर्यावरण - संवेदनशील क्षेत्र म्हणून अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रास या पोट-कलमाच्या तरतुदी लागू होणार नाहीत.**

कलम ४४ क (२) मध्ये

ख-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी **किंवा यथास्थिती, विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी** जमिनीचा अशाप्रकारे वापर करणारी व्यक्ती, ज्या दिवसापासून जमिनीच्या वापरामध्ये बदल करण्यास सुरुवात झालेली असेल त्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत अशा दिनांकाबाबत गाव अधिका-यांमार्फत तहसिलदारास सूचना देईल आणि विहित नमुन्यात इतर माहिती पाठविल. तसेच त्याची एक प्रत जिल्हाधिका-यांसाठी पृष्ठांकित करील.

कलम ४४ क (५) मध्ये

पोट कलम (२) अन्वये जमिनीच्या ख-याखु-या औद्योगिक वापरासंबंधीची **किंवा यथास्थिती विशेष वसाहत प्रकल्पासंबधीची** सूचना मिळाल्यानंतर आणि पडताळणी केल्यावर, त्या जमिनीचा धारक पोटकलम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सर्व शर्ती पूर्ण करत असल्याचे आढळून आल्यानंतर त्या जमिनीच्या धारकास विहित नमुन्यात सनद देण्यात येईल.

स्पष्टीकरण - एक :- या कलमाच्या प्रयोजनाकरिता "खराखुरा औद्योगिक वापर" म्हणजे कोणत्याही व्यक्तीकडून केले जाणारे, मालाची निर्मिती, त्यांचे जतन किंवा त्यावरील प्रक्रिया यासंबंधीचे कार्य किंवा कोणताही हस्तव्यवसाय किंवा औद्योगिक व्यवसाय किंवा उपक्रम, **किंवा पर्यटन स्थळ किंवा गिरीस्थान म्हणून राज्य शासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटनाचा उपक्रम,** असा असून त्यात निर्मिती प्रक्रिया किंवा प्रयोजन किंवा वीज प्रकल्प यासाठी आणि संबंधित उद्योगाचे संशोधन व विकास, गोदाम, उपहारगृह, कार्यालय इमारत यांसारख्या सहाय्यभूत औद्योगिक वापरासाठी असलेल्या किंवा संबंधित उद्योगातील कामगारांसाठी राहण्याच्या जागेची तरतूद करण्यासाठी असलेल्या औद्योगिक इमारतींच्या बांधकामाचा किंवा सरकारी औद्योगिक वसाहत, संधारण उद्योग, कुटीर उद्योग, ग्रामोद्योग युनिट किंवा ग्रामोद्योग वसाहती यांच्यासह औद्योगिक वसाहती यांच्यासह औद्योगिक वसाहतींच्या स्थापनेचा समावेश होईल.

**स्पष्टीकरण - दोन :- या कलमांच्या प्रयोजनांसाठी "विशेष वसाहत प्रकल्प" याचा अर्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदीखाली शासनाने विशेष वसाहतींच्य विकासासाठी तयार केलेल्या विनियमांखालील एक किंवा अनेक विशेष वसाहत प्रकल्प असा आहे.**

कलम ३२८ पोटकलम (२) मधील खंड (सोळा -क)

कलम ४४-क पोटकलम (२) अन्वये जमिनीचा खराखुरा औद्योगिक वापर **किंवा विशेष बसाहत प्रकल्पासाठी वापर** करणारी व्यक्ती जमिनीच्या वापरातील बदलास प्रारंभ झालेल्या दिनांकाची सूचना व इतर माहिती ज्या नमुन्यात देईल तो नमुना, आणि कलम ४४-क, पोटकलम (३) खंड (क) चा उपखंड (एक) अन्वये तहसिलदारांकडे सूचना पाठविण्यास झालेल्या कसुरीबद्दल जिल्हाधिका-याला ज्या नियमांना अधीन राहून शास्ती बसवता येईल ते नियम, आणि कलम ४४-क च्या पोटकलम (५) खालील सनदेचा नमुना,

**टिप :- कलम ४४ -क (इंग्रजीतील 44A ) व कलम ३२८ मध्ये समाविष्ट केलेल्या सुधारित केलेल्या तरतुदी अधोरेखित व ठळक पणे दर्शविण्यात आलेल्या आहेत.**

---

सत्यमेव जयते

# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

**असाधारण**

**प्राधिकृत प्रकाशन**

**गुरुवार, मे १९, २००५/वैशाख २९, शके १९२७**

**स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी या भागाला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.**

## भाग चार

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

अनुक्रमणिका

पृष्ठे

**सन २००५ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २६.**—महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता, १९६६ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अधिनियम. . . ३८८-३९१

दिनांक १७ मे २००५ रोजी राज्यपालांनी संमती दिलेला महाराष्ट्र विधानमंडळाचा पुढील अधिनियम माहितीसाठी, याद्वारे, प्रसिद्ध करण्यात येत आहे:—

**अ. मा. शिंदेकर,**
सचिव, महाराष्ट्र शासन,
विधी व न्याय विभाग.

### सन २००५ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २६.

(मा. राज्यपालांची संमती मिळाल्यानंतर **"महाराष्ट्र शासन राजपत्रात"** दिनांक १९ मे २००५ रोजी प्रथम प्रसिद्ध केलेला अधिनियम.)

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

२००४ चा महा. अध्या. ४. **ज्याअर्थी,** महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, २००४ हा दिनांक ६ मार्च २००४ रोजी प्रख्यापित केला होता ;

**आणि ज्याअर्थी,** दिनांक १५ मार्च २००४ रोजी राज्य विधानमंडळाचे अधिवेशन पुन्हा भरल्यानंतर, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश, २००४ राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांसमोर मांडण्यात आला होता आणि उक्त अध्यादेशाचे राज्य विधानमंडळाच्या अधिनियमात रुपांतर करण्यासाठीचे, विधेयक (सन २००४ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ३) देखील दिनांक १७ मार्च २००४ रोजी महाराष्ट्र विधानसभेमध्ये मांडण्यात आले होते, तथापि, राज्य विधानमंडळाच्या उक्त सत्राची त्याच दिवशी समाप्ती झाल्यामुळे उक्त विधेयक संमत होऊ शकले नाही ; (२००४ चा महा. अध्या. ४.)

**आणि ज्याअर्थी,** उक्त अध्यादेशाच्या तरतुदी अमंलात असण्याचे चालू ठेवणे इष्ट वाटले आणि म्हणून, महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी, दिनांक १८ मे २००४ रोजी, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा व पुढे चालू ठेवणे) अध्यादेश, २००४ प्रख्यापित केला होता ; २००४ चा महा. अध्या. १२.

**आणि ज्याअर्थी,** २४ मे २००४ रोजी राज्य विधानमंडळाचे अधिवेशन पुन्हा भरल्यानंतर, उक्त अध्यादेश राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांसमोर मांडण्यात आला होता आणि तरतुदी पुढे चालू ठेवण्यासंबंधातील उक्त अध्यादेशाचे राज्य विधानमंडळाच्या अधिनियमात रुपांतर करण्यासाठी, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा व पुढे चालू ठेवणे) विधेयक, २००४ (सन २००४ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ७) देखिल दिनांक ३ जून २००४ रोजी महाराष्ट्र विधानसभेमध्ये मांडण्यात आले होते. राज्य विधानमंडळाच्या अधिवेशनाची दिनांक ११ जून २००४ रोजी सत्रसमाप्ती झाल्यामुळे उक्त विधेयक संमत होऊ शकले नाही ;

**आणि ज्याअर्थी,** भारताच्या संविधानाच्या अनुच्छेद २१३(२)(क) अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे, राज्य विधानमंडळाचे अधिवेशन पुन्हा भरल्याच्या दिनांकापासून सहा आठवड्यांच्या समाप्तीनंतर, म्हणजेच, दिनांक ४ जुलै २००४ नंतर, सन २००४ चा, तरतुदी पुढे चालू ठेवण्यासंबंधातील उक्त अध्यादेश क्रमांक १२ अंमलात असण्याचे बंद झाले असते ;

**आणि ज्याअर्थी,** पुढे चालू ठेवण्यासंबंधातील उक्त अध्यादेशाच्या तरतुदींचे प्रवर्तन चालू ठेवणे इष्ट वाटले ;

**आणि ज्याअर्थी,** राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नव्हते आणि यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, पुढे चालू ठेवण्यासंबंधातील उक्त अध्यादेशाच्या तरतुदींचे प्रवर्तन चालू ठेवण्यासाठी, महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे, अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली होती आणि म्हणून त्यांनी दिनांक ३ जुलै २००४ रोजी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा व पुढे चालू ठेवणे) अध्यादेश, २००४ हा प्रख्यापित केला होता ; २००४ चा महा. अध्या. १७.

**आणि ज्याअर्थी,** पुढे चालू ठेवण्यासंबंधीच्या उक्त अध्यादेशाचे राज्य विधानमंडळाच्या अधिनियमात रुपांतर करणे इष्ट आहे ; त्याअर्थी, भारतीय गणराज्याच्या पंचावन्नाव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ.

**१.** (१) या अधिनियमास, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, २००४ असे म्हणावे.

(२) तो, अधिनियमात अन्यथा तरतूद केली असेल त्याखेरीज करून, दिनांक ६ मार्च २००४ रोजी अंमलात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम ४४क ची सुधारणा.

**२.** महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश " उक्त संहिता " असा करण्यात आला आहे) याच्या कलम ४४क च्या,— १९६६ चा महा. ४१.

(क) पोट-कलम (१) मध्ये,—

(एक) खंड (दोन) नंतर "शेतीच्या प्रयोजनासाठी" या मजकुराने सुरू होणाऱ्या व "खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी" या मजकुराने संपणाऱ्या मजकुराऐवजी, पुढील मजकूर दाखल करण्यात येईल :—

" कोणत्याही जमिनीचे खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी, किंवा

(तीन) खाजगी विकासकाने हाती घेतलेल्या क्षेत्रात स्थित असलेल्या कोणत्याही जमिनीचे विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी." ;

(दोन) शर्त (ख) मध्ये, " खराखुरा औद्योगिक वापर " या मजकुरानंतर " किंवा, यथास्थिति, विशेष वसाहत प्रकल्प, " हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल ;

(तीन) शर्त (घ) मध्ये, "उद्योग " या शब्दानंतर " किंवा, यथास्थिति, विशेष वसाहत प्रकल्प, " हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल ;

(चार) शर्त (ई) नंतर, पुढील परंतुक जादा दाखल करण्यात येईल :—

" परंतु, भारत सरकारकडून पर्यावरण-संवेदनशील क्षेत्र म्हणून अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रास या पोट-कलमाच्या तरतुदी लागू होणार नाही." ;

(ख) पोट-कलम (२) मध्ये, "खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी " या मजकुरानंतर " किंवा, यथास्थिति, विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी " हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल ;

(ग) पोट-कलम (५) मध्ये, " खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासंबंधीची " या मजकुरानंतर " किंवा, यथास्थिति, विशेष वसाहत प्रकल्पासंबंधीची, " हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल ;

(घ) स्पष्टीकरणामध्ये, " किंवा औद्योगिक व्यवसाय किंवा उपक्रम " या मजकुरानंतर, " किंवा, पर्यटनस्थळ किंवा गिरीस्थान म्हणून राज्य शासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रातील पर्यटनाचा उपक्रम, " हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल आणि तो १ जुलै २००० पासून समाविष्ट केला असल्याचे मानण्यात येईल ;

(ङ) विद्यमान स्पष्टीकरणाला स्पष्टीकरण-एक असा नवीन क्रमांक दिला जाईल व नवीन क्रमांक दिलेल्या स्पष्टीकरण-एक नंतर पुढील स्पष्टीकरण जादा दाखल करण्यात येईल :—

" **स्पष्टीकरण-दोन.**—या कलमाच्या प्रयोजनांसाठी, " विशेष वसाहत प्रकल्प " याचा अर्थ, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या तरतुदींखाली, शासनाने विशेष वसाहतीच्या विकासासाठी तयार केलेल्या विनियमांखालील एक किंवा अनेक विशेष वसाहत प्रकल्प, असा आहे. ".

१९६६ चा महा. ३७.

३. उक्त संहितेच्या कलम ३२८ मध्ये, पोट-कलम (२) मधील, खंड (सोळा-क) मध्ये, " जमिनीचा खराखुरा औद्योगिक वापर " या मजकुरानंतर " किंवा विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी वापर " हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ यांच्या कलम ३२८ ची सुधारणा.

सन २००४ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १७ याचे निरसन व व्यावृत्ती.

४. (१) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा व पुढे चालू ठेवणे) अध्यादेश, २००४ हा याद्वारे निरसित करण्यात येत आहे. २००४ चा महा. अध्या. १७.

(२) अशा प्रकारे उक्त अध्यादेश निरसित करण्यात आला असला तरीही, पुढे चालू ठेवण्यासंबंधीच्या उक्त अध्यादेशाद्वारे सुधारित करण्यात आलेल्या उक्त संहिते अन्वये केलेली कोणतीही गोष्ट किंवा केलेली कोणतीही कार्यवाही ही, या अधिनियमाद्वारे सुधारित करण्यात आलेल्या, उक्त संहितेच्या तत्सम तरतुदींन्वये करण्यात आलेली गोष्ट किंवा कार्यवाही असल्याचे मानण्यात येईल.