

शासकीय जमिनी संस्था/व्यक्तींना विविध प्रयोजनार्थ अकृषिक वापराकरीता प्रदान करतावेळी त्या जमिनीचे मुल्यांकन निश्चित करताना अवलंबावयाच्या कार्यपद्धतीबाबत.....

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-०१/२०१४/प्र.क्र.०४/ज-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई-४०० ३२.

दिनांक : २० फेब्रुवारी, २०१६

संदर्भ :-

- १) शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-१०/२००२/प्र.क्र.३८७/ज-१, दि.२९.५.२००६
- २) शासन परिपत्रक क्रमांक: जमीन-११/२००७/प्र.क्र.९८/ज-१, दि.३१.१२.२००७
- ३) शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-११/२००७/प्र.क्र.९८/ज-१, दि.२९.४.२००८
- ४) शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-११/२०१३/प्र.क्र.५०२/ज-१, दि.२८.१.२०१४

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ मधील तरतुदी अन्वये आणि शासनाने विहित केलेल्या धोरणानुसार शासकीय जमिनी वेळोवेळी संस्था/व्यक्तींना विविध प्रयोजनार्थ अकृषिक वापराकरीता प्रदान करण्यात येतात. विविध अकृषिक प्रयोजनांकरीता प्रदान करावयाच्या शासकीय जमिनी अभिलेखात शासकीय जमीन म्हणून नमूद असतात आणि अशा शासकीय जमिनीचे मूल्य दर हे सर्वसाधारणपणे कृषिक कारणासाठीचे दर म्हणून वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद केलेले असतात. अशाप्रकारे प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीचा संभाव्य अकृषिक वापर होणार असताना देखील अनेकदा वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील या जमिनीच्या हस्तांतरण समयी संभाव्य अकृषिक मुल्यांकन विचारात घेतले जात नाही, त्यामुळे शासनाच्या महसूली उत्पन्नाचे नुकसान होते. यास्तव, शासकीय जमीन कोणत्याही संस्था व व्यक्तीकडे अकृषिक प्रयोजनार्थ हस्तांतरीत करण्यास परवानगी/मंजूरी देताना त्या जमिनीचे मुल्यांकन प्रचलित कृषिक दराने करावे अथवा संभाव्य अकृषिक वापराचा विचार करता अकृषिक दराने करावे, याबाबत स्पष्ट सूचना देण्याची आवश्यकता आहे.

त्यानुषंगाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ मधील तरतुदी अन्वये प्राप्त अधिकारात शासकीय जमिनी विविध अकृषिक प्रयोजनांकरीता प्रदानान्वये हस्तांतरण करताना आकारावयाच्या मुल्यांकनाबाबत सुसूत्रता आणण्याच्या दृष्टीने शासकीय जमिनी विविध अकृषिक वापरांकरीता संस्था/व्यक्तींना प्रदान करता वेळी त्या जमिनीचे मुल्यांकन निश्चित करताना अवलंबावयाच्या कार्यपद्धतीबाबत या विभागाच्या

नियंत्रणाखालील क्षेत्रीय यंत्रणांना व संबंधित क्षेत्रीय अधिकाऱ्यांना सविस्तर सूचना देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

१.१ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ मधील तरतुदी अन्वये प्राप्त अधिकारात शासकीय जमिनी विविध अकृषिक प्रयोजनांकरिता संस्था व व्यक्तींना कब्जेहक्काने किंवा भाडेपट्ट्याने देताना शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार त्याचे भोगवटामूल्य किंवा यथास्थिती भुईभाडे ठरविण्या कांमी अशा जमिनीच्या बाजारमूल्याचा आधार घेताना ग्राह्य धरावयाच्या बाजार मूल्याबाबत सुसूत्रता आणण्याच्या दृष्टीने या विभागाच्या नियंत्रणाखालील क्षेत्रीय यंत्रणांना व संबंधित क्षेत्रीय अधिकाऱ्यांना खालीलप्रमाणे सविस्तर मार्गदर्शक निर्देश देण्यात येत आहेत :-

अ) नागरी क्षेत्राच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये नमूद जमिनीचे दर हे विकास आराखड्यामध्ये नियोजित निवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक इत्यादी अकृषिक वापर विचारात घेऊन अशा जमिनीसाठी तसेच शेती/ ना विकास विभागातील जमिनीसाठी वेगवेगळे दर ठरविलेले असतात. त्यामुळे जेथे विकास आराखडा मंजूर आहे तेथे, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये ज्या मूल्य विभागात संबंधित शासकीय जमीन समाविष्ट आहे. त्या मूल्य विभागातील दर विचारात घेण्यात येवून अशा जमिनीचे मुल्यांकन करण्यात यावे.

आ) नागरी क्षेत्राच्या प्रभाव क्षेत्रामध्ये प्रादेशिक योजना मंजूर असल्यास त्यामधील निवासी/वाणिज्यिक/ औद्योगिक इत्यादी अकृषिक भूवापरासाठी अथवा प्रादेशिक योजना मंजूर नसल्यास विकासाची संभाव्यता विचारात घेऊन संभाव्य बिनशेतीचे दर व प्रत्यक्ष बिनशेती जमीन असल्यास बिनशेतीचे दर वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद असतात. त्यामुळे अशा प्रभाव क्षेत्रामध्ये संबंधित शासकीय जमीन कोणत्या मूल्य विभागात येते त्या मूल्य विभागासाठी अथवा लागतच्या मूल्य विभागासाठी असलेला संभाव्य बिनशेतीचा दर विचारात घेण्यात येवून अशा जमिनीचे मुल्यांकन करण्यात यावे.

इ) ग्रामीण क्षेत्रामध्ये सविस्तर मूल्य विभाग नसतात, शेती जमिनीसाठी आकाराप्रमाणे शेती/ बागायतीचे दर वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद असतात, तर बिनशेती जमिनीसाठी संपूर्ण गावासाठी एकच दर नमूद असतो व हायवेवरील जमिनी व औद्योगिक बिनशेती संभाव्यता असलेल्या जमिनीसाठी वेगळे दर नमूद असतात. त्यामुळे ग्रामीण क्षेत्रामधील शासकीय जमिनीसाठी संभाव्य बिनशेती वापराचा विचार करून तसेच सदर जमीन हायवेवर आहे अथवा इतरत्र आहे याचा विचार करून त्या जमिनीचे मूल्यदर ठरविणे आवश्यक राहिल.