TYPING POOL
No.
Date
Date of Ind.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, 1994 व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) (सुधारणा) नियम, 1994 च्या अंमलबजावणीबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग,
शासन परिपत्रक क्र.एनएपी 1093/सीआर 56/ल-2,
मंत्रालय, मुंबई 400 032, दिनांक :- 9 फेब्रुवारी 1995.

परिपत्रक :- महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, 1966 चे 42 व 44 च्या विद्यमान तरतुदीनुसार शेतीच्या प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असलेल्या कोणत्याही जमिनीचा उपयोग जिल्हाधिका-यांच्या परवानगीशिवाय कोणत्याही बिगरशेती प्रयोजनासाठी करता येत नाही. तसेच जिल्हाधिका-याच्या परवानगीशिवाय एका बिगरशेती प्रयोजनासाठी आकारणी करण्यात आलेल्या कोणत्याही जमिनीचा उपयोग कोणत्याही बिगरशेतकी प्रयोजनासाठी अथवा त्याच प्रयोजनासाठी परंतु बिगरशेतकी प्रयोजनासाठी जमीन किंवा परवानगी देते वेळी घालण्यात आलेल्या शर्तीपैकी कोणतीही शर्त शिथिल करुन करता येत नाही.

2. महाराष्ट्र राज्यात औद्योगिक वाढीला चालना देण्यासाठी आणि उद्योग चालक व उद्योजक यांना उद्योग सुरु करण्यास प्रोत्साहन देण्याच्या हेतूने शासनाने "1993 चे नवीन औद्योगिक धोरण" घोषित केले. या नवीन औद्योगिक धोरणामध्ये राज्यात नवीन उद्योग उभारण्याशी संबंधीत असलेले नियम व कार्यपध्दती नियमनातून मुक्त करणे व त्यामध्ये सुसुत्रता आणणे यावर मुख्य भर दिला आहे. याचाच एक भाग म्हणून जमिनीचा खा-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापर करण्याकरिता जिल्हाधिका-याच्या पुर्व परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही अशा स्वरुपाची तरतुद महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, 1966 मधील विद्यमान तरतूदीत सुधारणा करुन करणे आवश्यक झाल्यामुळे दिनांक 2 फेब्रुवारी, 1994 रोजी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम (सुधारणा) अध्यादेश, 1994 प्रख्यापित करण्यात आला. तद्नंतर सदर अध्यादेशाचे विधानमंडळाच्या मंजुरीनंतर महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, 1994 असे रुपांतर करण्यात आले. सदरचा सुधारणा अधिनियम, 1994 हा दिनांक 2 फेब्रुवारी, 1994 पासून अंमलात आला आहे. सुधारणा अधिनियमातील तरतुदीनुसार अधिनियमाच्या अंमलबजावणीकरीता महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, 1969 या मुख्य नियमात महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) (सुधारणा) नियम, 1994 अन्वये सुधारणा करण्यात आली.

3. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, 1994 व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) (सुधारणा) नियम, 1994 च्या प्रती सोबत जोडल्या असून सुधारणा अधिनियम व नियमाची अंमलबजावणी सर्व महसूल अधिका-यांनी काटेकोरपणे करावी अशी विनंती आहे. तसेच उक्त अधिनियम व नियमांच्या अंमलबजावणीसाठी थोडक्यात रुपरेषा खालीलप्रमाणे आहे:-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (सुधारणा) अधिनियम, 1994 मधील तरतुदीनुसार जमिनीचा खा-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी जिल्हाधिका-याच्या पूर्व परवानगीची आता आवश्यकता राहणार नाही. मात्र ज्या व्यक्तीस ज्या जमिनीचा खा-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनासाठी उपयोग करावयाचा असेल त्या व्यक्तीने सदर जमिनीचे स्थान उपरोक्त अधिनियमाच्या कलम 44-अ (1) (एक) (दोन) (ब) (क) (ड) नुसार खालील ठिकाणी असल्याचे खात्री करुन घेणे आवश्यक आहे.

(अ) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, 1966 या अन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही अन्य कायद्यान्वये तयार करण्यात आलेल्या प्रारुप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेच्या अथवा प्रारुप अंतरिम किंवा अंतिम विकास योजनेच्या अथवा यथास्थिती प्रारुप किंवा अंतिम नगर रचना परियोजनेच्या औद्योगिक क्षेत्रात स्थित असणे आवश्यक आहे.

शेठा/एच-1344(ए)(2,000-2-95)

(ब) जेथे अशी पूर्वोक्त योजना किंवा परियोजना अस्तित्वात नाही अशा क्षेत्रामध्ये शेतीच्या प्रयोजनासाठी धारण केलेल्या किंवा विशिष्ट अकृषिक प्रयोजनासाठी धारण केलेली कोणतीही जमीन.

(क) अशी कोणतीही जमीन किंवा तिचा भाग हा विकास योजनेनुसार कोणत्याही अन्य सार्वजनिक प्रयोजनासाठी राखून ठेवलेला नसावा. तसेच प्रस्तावित खराखुरा औद्योगिक वापर, उक्त विकास योजनेच्या एकंदर योजनेशी विसंगत असता कामा नये.

(ड) अशी कोणतीही जमीन किंवा तिचा भाग भूमिसंपादन अधिनियम, 1894 किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, 1961 अन्वये संपादन करण्यासाठी अधिसूचित केलेला नसावा.

(इ) सदर जमीन किंवा तिचा भाग 1981-2000 च्या रस्ता योजनेत किंवा राज्य शासनाने तयार केलेल्या कोणत्या मंजूरच्या रस्ता योजनेमध्ये समाविष्ट करण्यात आलेला नसावा.

(फ) प्रस्तावित उद्योग, कोणत्याही रेल्वे मार्गापासून तीस मीटर अंतराच्या आत आणि उच्च होल्टेज पारेषण तारमार्गापासून पंधरा मीटर अंतराच्या आत येता कामा नये.

4. खा-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी उपरोक्त ठिकाणी जमिनीचे स्थान निश्चित करुन जमिनीचा उपयोग करण्याचा उद्देश असलेल्या व्यक्तीचा सदर जमिनीवर निर्बाध हक्काधिकार असणे आवश्यक आहे. तसेच सदर जमिनीला योग्य तो पोचमार्ग असला पाहिजे आणि त्याबाबत कोणताही वाद असता कामा नये. शिवाय नियोजित उद्योग व त्याकरिता केलेल्या बांधकामामुळे अधिनियमाच्या कलम 44 अ (1) (ई) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे केंद्र व राज्य शासनाचे तसेच स्थानिक प्राधिकरण महामंडळे वगैरे यांनी केलेले कायदे, नियम, विनियम व काढलेल्या आदेशाचे उल्लंघन होता कामा नये याची संबंधीताने खात्री करुन घेणे आवश्यक आहे. अशी खात्री करुन घेतल्यानंतर खा-याखु-या औद्योगिक वापरासाठी जमिनीचा वापर करणा-या व्यक्तीने ज्या दिवसापासून अशा प्रकारे जमिनीच्या वापरात बदल करण्यास सुरुवात केली असेल त्याबाबत त्या तारखेपासून तीस दिवसांच्या आत तलाठ्यामार्फत तहसिलदार यांना कळविणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) (सुधारणा) नियम, 1994 मधील अनुसूची सहा-अ मध्ये दिलेल्या नमुन्यात इतर माहिती देणे आवश्यक आहे. विहित नमुन्याच्या प्रती तलाठी, तहसिलदार, उपविभागीय अधिकारी यांनी त्यांच्या कार्यालयातून संबंधितांना उपलब्ध करुन द्याव्यात. जमिनीचा खा-याखु-या औद्योगिक प्रयोजनासाठी उपयोग सुरु करणा-या व्यक्तीने विहित सदरच्या नमुन्यात दोन प्रतीमध्ये सविस्तर माहिती भरुन व आवश्यक ती कागदपत्रे जोडून तसेच रु.5/- चा कोर्ट फी स्टँप लावून ती संबंधीत तलाठी यांचेकडे सादर करील व त्याची एक प्रत जिल्हाधिका-यांस पृष्ठांकित करील. विहित नमुन्यात आवश्यक त्या कागदपत्रासह तलाठी यांचेकडे माहिती सादर केल्यानंतर ती मिळाल्याबाबत संबंधिताला पोच पावती तलाठी देतील. तसेच अर्जदाराने सादर केलेल्या माहितीची तपासणी करुन त्यात काही त्रुटी असतील तर त्याची पुर्तता दहा दिवसांत करण्यास अर्जदारास कळविणे. अर्जदाराने अशी पुर्तता करण्यास नकार दिल्यास अथवा टाळाटाळ केल्यास सुधारणा अधिनियमातील तरतुदीनुसार कारवाई केली जाईल याची संबंधीतांना तलाठी यांनी समज देऊन तसा अहवाल तहसिलदार यांचेकडे पाठवावा. तसेच पुर्वोक्तप्रमाणे तहसिलदारास व जिल्हाधिका-यास विनिर्दिष्ट केलेल्या कालावधीमध्ये माहिती न पाठविल्यास किंवा विहित नमुन्यात दिलेल्या माहितीची पडताळणी केल्यानंतर जमिनीचा वापर अधिनियमात नमूद केलेल्या कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन करणारा असेल तर कलम 44-अ च्या पोट कलम 3 व 4 नुसार तात्काळ कार्यवाही केली जाईल हे जिल्हाधिकारी व संबंधीत महसूल अधिकारी यांनी पहावे.

5. संबंधीत तलाठी यांचेकडे विहित नमुन्यात माहिती प्राप्त झाल्याबरोबर त्याची नोंद स्वतंत्र नोंद वहीत घेऊन विहित नमुन्यातील माहिती आवश्यक त्या अहवालासह तहसिलदाराकडे पाठवावी. तहसिलदार यांनी सदर माहितीची

[illegible] फिरून दिली एक प्रत उपविभागीय अधिकारी व एक प्रत जिल्हाधिकारी यांचेकडे पाठवावी. अशा प्रकरणात सुधारणा अधिनियमातील तरतुदीनुसार अंतिम निर्णय घेण्यास जिल्हाधिकारी हे सक्षम अधिकारी आहेत. तथापि ज्याप्रमाणे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, 1966 च्या कलम 44 नुसार बिनशेती परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिका-यांनी त्यांचे अधिकार संबंधीत अधिका-यांना प्रदान करण्याबाबत शासन परिपत्रक, म. व व. वि. क्र.एनएपी 1086/प्र.क्र.1275/ल-2, दिनांक 12 ऑक्टोबर, 1988 अन्वये कळविण्यात आलेले आहे, त्यानुसार या प्रकरणीसुध्दा विहित नमुन्यात प्राप्त झालेल्या माहितीची छाननी करुन तात्काळ कार्यवाही होण्यासाठी जिल्हाधिका-यांनी आवश्यकता वाटल्यास त्यांचे कलम 44-अ संबंधीचे अधिकार संबंधीत अधिका-यांना प्रदान करण्याची कार्यवाही करावी.

6. खारोखारीच्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी विहित नमुन्यामध्ये संबंधीताने माहिती दिल्यावर त्या माहितीची छाननी ही शक्य तेवढ्या लवकर करणे आवश्यक आहे. त्याकरीता खारोखारीच्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर सुरु केलेल्या व्यक्तीने कलम 44-अ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे कोणत्याही शर्ती, नियम, विनियम, कायदे, वगैरेंचे उल्लंघन केलेले नाही याची खात्री करुन घेण्यासाठी संबंधीत विभागाचे अभिप्राय लवकरात लवकर घेऊन त्याअनुषंगाने आवश्यक ती कार्यवाही संबंधीत अधिका-याने करावी. संबंधीत अधिका-याने विहित नमुन्यात प्राप्त झालेल्या माहितीची छाननी केल्यानंतर त्यामध्ये त्रुटी आढळल्यास अथवा माहिती चुकीची व वस्तुस्थितीला धरुन नसल्याचे आढळल्यास कलम 44-अ चे उपकलम 3 व 4 मधील तरतुदीनुसार संबंधीत अधिका-याने शास्तीची अंमलबजावणी वेळीच करणे आवश्यक आहे. अन्यथा औद्योगिक प्रयोजनासाठी झालेली अनधिकृत बांधकामे हटविण्यास व दंडाची वसुली करण्यास विलंब होऊन सदर शास्तीची अंमलबजावणी करण्यात अडचणी निर्माण होण्याची शक्यता आहे. ही बाब ध्यानात घेवून संबंधीत अधिका-याने वेळच्यावेळी कार्यवाही होईल याची दक्षता घ्यावी.

7. कलम 44-अ मधील तरतुदींच्या अनुषंगाने तयार केलेल्या महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम 1994 नुसार ज्या प्रकरणी अधिनियमातील तरतुदीनुसार खारोखारीच्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर होत असेल व संबंधीतांनी सर्व बाबींची पुर्तता केली असेल तर सदर कलमाखाली तयार केलेल्या नियमातील नियम 11-क मधील तरतुदीनुसार परिशिष्ट 6-ब मध्ये सनद देण्याची कार्यवाही सक्षम अधिका-याने करावी. तसेच सनद देण्यात आल्यानंतर सनदेची प्रत व संबंधीतांनी सादर केलेल्या माहितीच्या प्रती पुढीलप्रमाणे रवाना कराव्यात.

अ) संबंधीत तलाठी यांचेकडे गाव कागदपत्री आवश्यक त्या नोंदी घेण्यासाठी.

ब) संबंधीत महानगरपालिका/पालिका, ग्राम पंचायत, वगैरेकडे माहितीसाठी पाठवावी.

क) संबंधीत तहसिलदार यांचेकडे माहितीसाठी आणि आवश्यक कार्यवाहीसाठी व दुरुस्त हक्क नोंदणीची प्रत सनद देणा-या सक्षम अधिका-याकडे 30 दिवसांचे आत पाठविण्यासाठी.

8. कलम 44 अ(4) (ब) खाली "खारोखारीचा औद्योगिक वापर" यासंबंधी जे स्पष्टीकरण दिले आहे, त्याबाबत कोणताही वादाचा मुद्दा उपस्थित झाल्यास जिल्हाधिकारी विभागीय आयुक्तांमार्फत शासनाकडे संदर्भ करु शकतील.

9. शासनाच्या नवीन औद्योगिक धोरणानुसार काढण्यात आलेल्या महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम(सुधारणा) अधिनियम 1994 ची अंमलबजावणी प्रभावीपणे होणे आवश्यक आहे. शिवाय त्यानुसार होणा-या अंमलबजावणीची माहिती शासनाला मिळणे आवश्यक आहे. यासंबंधी त्रैमासिक अहवाल शासनास विहित प्रपत्रात (प्रत सोबत जोडली आहे) जिल्हाधिका-यांनी पाठवावा.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

र. च. सिन्हा,
प्रधान सचिव,
महसूल व वन विभाग.

प्रति,

सर्व विभागीय आयुक्त,

सर्व जिल्हाधिकारी,
जमाबंदी आयुक्त व संचालक भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,
सर्व तहसिलदार,
संचालक, नगर रचना, पुणे,
नगर विकास विभाग,
सार्वजनिक बांधकाम विभाग,
पर्यावरण विभाग,
गृह विभाग,
उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभाग,
सर्व मंत्रालयीन विभाग,
आयुक्त, उद्योग संचालनालय,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ.

एच-1344 (एं) (2,000-2-95)