

शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/चिंचोळ्या आकाराच्या/उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/ सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉक्ड स्वरूपातील शासकीय किंवा नझूल जमीन प्रदानाकरीता आकारावयाच्या कब्जेहक्काची अथवा भुईभाड्याची रक्कम विहीत करण्याबाबत...

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२०१८/प्र.क्र.०२/ज-१,
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२
दिनांक :-२१ ऑगस्ट, २०२५

वाचा :-

- १) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४०.
- २) महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ चे नियम-३७, ३७अ व ५०.
- ३) महसूल व वन विभाग, शासन अधिसूचना क्र.जमीन-२०१८/प्र.क्र.०२/ज-१, दिनांक ६ नोव्हेंबर, २०१८.
- ४) शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२०१८/प्र. क्र. ०२/ज-१, दि.०९.१०.२०२४
- ५) मा. मंत्रिमंडळाच्या दिनांक ०५ ऑगस्ट, २०२५ रोजी झालेल्या बैठकीतील निर्णय.

प्रस्तावना :-

शासन राजपत्रातील अधिसूचना क्र. जमीन-२०१८/प्र.क्र.०२/ज-१, दिनांक ६ नोव्हेंबर, २०१८ अन्वये, महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ च्या नियम ३७ नंतर “नियम ३७अ” आणि नियम ५० नंतर “परंतुक” समाविष्ट करण्यात आले आहेत. या नियमान्वये महानगरपालिका किंवा नगरपरिषद क्षेत्रातील भूखंडालगत असलेल्या घराची बोळकांडी किंवा सफाई गल्ली (conservancy lane) ची शासकीय किंवा नझूल जमीन, लगतचा भूखंडधारक ज्या धारणाधिकारावर उक्त भूखंड तो धारण करीत असेल, त्याच धारणाधिकारावर प्रदान करण्यासंदर्भात तरतूद करण्यात आली आहे. त्यानुषंगाने, लगतच्या भूखंड धारकास, असा घराची बोळकांडी किंवा सफाई गल्ली (conservancy lane) या शासकीय किंवा नझूल जमिनीचा भूखंड भाडेपट्ट्याने अथवा कब्जेहक्काने अथवा भोगवटादार वर्ग-१ धारणाधिकाराने प्रदान करण्याकरीता आकारावयाच्या मुल्याबाबतचे धोरण शासन निर्णय दि.०९.१०.२०२४ अन्वये विहीत करण्यात आले आहे.

ज्याअर्थी, महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ च्या नियम ३७ व ३७ अ अन्वये जमिनीच्या लहान पट्ट्यांची विल्हेवाट लावण्यासंदर्भात लगतचा भूखंडधारक ज्या धारणाधिकारावर उक्त

भूखंड तो धारण करीत असेल, त्याच धारणाधिकारावर जमीन प्रदान करण्याची तरतूद आहे. त्याअर्थी, शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/चिंचोळ्या आकाराच्या/उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपातील शासकीय किंवा नझूल जमिनीच्या प्रदानाकरीता जमीन प्रदानासमयी आकारावयाचे अधिमूल्य तसेच अनुसरावयाची कार्यपद्धती निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ च्या नियम ३७ व ३७अ मधील तरतुदीनुसार, शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/ चिंचोळ्या आकाराच्या/ उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/ सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपाची शासकीय जमीन किंवा नझूल जमिनीच्या प्रदानाकरीता, वार्षिक भुईभाड्याची अथवा कब्जेहक्काची रक्कम तसेच भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकाराने जमीन प्रदानाची रक्कम पुढीलप्रमाणे आकारण्यात यावी, असे दिशानिर्देश या शासन निर्णयान्वये क्षेत्रीय महसूली अधिकारी व प्राधिकारी यांना देण्यात येत आहेत :-

अ) महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ च्या नियम “३७” व “३७अ” अन्वये शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/चिंचोळ्या आकाराच्या/उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपातील शासकीय किंवा नझूल जमिनीच्या लगत एकच भूखंडधारक असेल आणि त्यानी संबंधीत जमिनीची मागणी केली असल्यास खालीलप्रमाणे कार्यपद्धती अवलंबण्यात यावी :-

(i) जर लगतच्या भूखंडधारकाने, धारण केलेला भूखंड हा शासकीय किंवा नझूल जमीन असुन, असा भूखंड संबंधितांनी भाडेपट्ट्याने धारण केलेला असल्यास, अशा लगतच्या भूखंडधारकांना शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/चिंचोळ्या आकाराच्या/उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपातील शासकीय किंवा नझूल जमिनीस ज्या प्रति चौ.मी. दराने वार्षिक भुईभाडे आकारण्यात येत असेल, त्याच दराने वार्षिक भुईभाडे आकारून भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात यावी.

वरीलप्रमाणे शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/चिंचोळ्या आकाराच्या/उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपातील जमीन भुईभाडे आकारून भाडेपट्ट्याने प्रदान करताना भाडेपट्ट्याचा

कालावधी आणि भाडेपट्ट्याच्या अटी व शर्ती या मुळ शासकीय किंवा नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्याशी सुसंगत ठेवण्यात याव्यात.

(ii) जर लगतच्या भूखंडधारकाने, धारण केलेला भूखंड हा शासकीय किंवा नझूल जमीन असुन, असा भूखंड संबंधितांनी कब्जेहक्काने भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर धारण केलेला असल्यास, अशा लगतच्या भूखंडधारकांना शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/चिंचोळ्या आकाराच्या/उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपातील जमीन प्रदान करतांना, अशा जमिनीची प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दरानुसार येणारी संपूर्ण किंमत आकारून व वसूल करून कब्जेहक्काने भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर प्रदान करण्यात यावी.

(iii)जर लगतचा भूखंड संबंधितांनी भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकारावर धारण केलेला असल्यास, अशा लगतच्या भूखंडधारकांना शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/चिंचोळ्या आकाराच्या/उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपाची जमीन प्रदान करतांना, अशा जमिनीची प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दरानुसार येणारी संपूर्ण किंमत अधिक अशा किमतीच्या २५% इतकी अधिमूल्याची रक्कम (म्हणजेच एकूण १२५%) आकारून व वसूल करून भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकारावर प्रदान करण्यात यावी.

आ) नियम “३७” व “३७अ” अन्वये शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/ चिंचोळ्या आकाराच्या/ उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/ सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपाची शासकीय जमीन किंवा नझूल जमिनीच्या लगत असलेल्या एकापेक्षा अधिक भूखंडधारकांनी जमिनीची मागणी केली असल्यास खालीलप्रमाणे कार्यपद्धती अवलंबण्यात यावी :-

I. शासकीय जमिनीलगत एकापेक्षा अधिक भाडेपट्ट्याने किंवा कब्जेहक्काने किंवा धारणाधिकार वर्ग-१ (खाजगी) या धारणाधिकाराने धारण करणारे भूखंडधारक असतील आणि त्यापैकी एका भूखंडधारकास जमीन प्रदान करण्यास उर्वरित सर्व भूखंडधाराकांची सहमती असेल तर प्रचलित तरतुदीनुसार अधिमूल्य आकारून ज्या धारणाधिकाराने जमीन धारण केली असेल त्याच धारणाधिकारावर सदर शासकीय जमीन प्रदान करण्यात यावी. म्हणजेच, शासन निर्णय दि.०९.१०.२०२४ नुसार,भूखंड घेणारी व्यक्ती/संस्था वर्ग -१ ने जमीन धारण करत असल्यास १२५ टक्के दराने, वर्ग २ ने जमीन धारण करत

असल्यास १०० टक्के कब्जे हक्काची रक्कम तर भाडेपट्ट्याने धारण करत असल्यास प्रचलित भाडेपट्ट्याच्या दराने अधिमूल्य आकारणी भूखंड प्रदान करण्यात येईल.

II. शासकीय जमिनीलगत एकापेक्षा अधिक भाडेपट्ट्याने किंवा कब्जेहक्काने किंवा धारणाधिकार वर्ग-१ (खाजगी) या धारणाधिकाराने धारण करणारे भूखंडधारक असतील आणि एकापेक्षा अधिक भूखंडधारकांनी जमिनीची मागणी केल्यास, सदर जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दरानुसार येणारी संपूर्ण किंमत ही आधारभूत किंमत (Base Price) गृहित धरून लिलाव करण्यात यावा. लिलावात अधिक बोली लावणाऱ्या भूखंडधारकास, त्याने ज्या धारणाधिकाराने जमीन धारण केली असेल त्याच धारणाधिकारावर सदर शासकीय जमीन प्रदान करण्यात यावी. लगतच्या जमीन धारकाव्यतिरिक्त इतर धारकांना अशा जमिनीची मागणी करण्याचा अथवा लिलावात भाग घेण्याचा हक्क नसेल. तथापि, वर्ग-१ ने भूखंड धारण करणा-या व्यक्ती/संस्थेने लिलावात सर्वोच्च बोली लावल्यास लिलावाच्या सर्वोच्च दराने अथवा १२५ टक्के अधिमूल्य यापैकी जे जास्त त्या दराने जमीन प्रदान करण्यात यावी.

III. शासकीय जमिनीलगत एकापेक्षा अधिक केवळ भाडेपट्ट्याने भूखंड धारण करणारे भूखंडधारक असतील आणि एकापेक्षा अधिक भूखंडधारकांनी जमिनीची मागणी केल्यास, सदर जमिनीचा भाडेपट्ट्याचा दर विचारात घेऊन लिलाव करण्यात यावा. लिलावात अधिक बोली लावणाऱ्या भूखंडधारकास, भाडेपट्ट्याने सदर शासकीय जमीन प्रदान करण्यात यावी.

०२. वरील अ) व आ) प्रमाणे करावयाची कार्यवाही खालील अटी व शर्तीच्या अधिन राहील :-

१) सदर धोरण महानगरपालिका/नगरपालिका यांच्या हद्दीतील विकास विभागात समाविष्ट जमिनींना/ भूखंडांना लागू राहील.

२) बृहन्मुंबई सह राज्यातील सर्व प्रस्ताव जिल्हाधिकारी यांच्या मार्फत शासनाच्या पूर्व मान्यतेस्तव सादर करण्यात यावेत.

३) अशा शासनाच्या मालकीच्या छोट्या/ स्वतंत्ररीत्या बांधकामास अयोग्य असलेल्या/ चिंचोळ्या आकाराच्या/ उपयुक्त आकार नसलेल्या (shape)/ सुलभ पोहोच मार्ग नसलेल्या किंवा लँड लॉकड स्वरूपाच्या अशा भूखंडाचा स्वतंत्रपणे विकास करणे शक्य नाही, याबाबत जिल्हाधिकारी यांनी खात्री करणे आवश्यक आहे. तसेच, सदर भूखंडावरील FSI अन्यत्र वापरलेला नसावा.

४) शासकीय जमीन किंवा नझूल जमीनीमध्ये दुरध्वनी केबल, तसेच उच्च दाबाच्या विद्युत तारा जात असल्यास संबंधीत विभागाचे सुस्पष्ट अभिप्राय अथवा तसा दाखला सादर करणे आवश्यक राहील.

५) अशा रीतीने वाटप करावयाच्या भूखंडाचे क्षेत्र हे लगतच्या धारकाच्या भूखंडांच्या एकूण क्षेत्राच्या १० टक्क्यांपेक्षा अधिक असू नये.

६) अशा रीतीने स्थित असलेल्या व प्रदान करण्यात येणाऱ्या शासकीय भूखंडाचा विकास लगतच्या / सभोवतालच्या भूखंडांप्रमाणेच विकास योजनेत अनुज्ञेय असावा.

७) अशा रीतीने स्थित असलेल्या शासकीय भूखंड ज्या विकास प्राधिकरण/नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दित/कार्यक्षेत्रामध्ये स्थित असेल त्या नियोजन प्राधिकरणाच्या विकास नियमावलीनुसार तसेच त्यातील अटी व शर्ती नुसार सदर शासकीय भूखंडाचा विकास करता येईल.

०३. सदर शासन निर्णय, वित्त विभागाशी विचारविनिमय करून मा.मंत्रिमंडळाच्या दि.०५ ऑगस्ट, २०२५ रोजी घेतलेल्या निर्णयास अनुसरून निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून त्याचा संकेतांक २०२५०८२११७२२०१३६१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(मोहसिन रा. शेख)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. उपमुख्यमंत्री (नगर विकास) यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा. उपमुख्यमंत्री (वित्त व नियोजन) यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
६. मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
७. अप्पर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
८. प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
९. अप्पर मुख्य सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी), यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
१०. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र १/२, मुंबई/ नागपूर

११. महालेखापाल (लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र १/२, मुंबई/ नागपूर
१२. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमी अभिलेख,
१३. नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
१४. महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.
१५. सर्व मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग.
१६. सर्व विभागीय आयुक्त.
१७. सर्व जिल्हाधिकारी.
१८. सर्व सहसचिव/ उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१९. सर्व अवरसचिव/कक्ष अधिकारी, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२०. उप सचिव (ज-१), यांचे स्वीय सहायक, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२१. निवड नस्ती (ज-१)