

महसूल विभागाने भाडेपट्ट्याने/ कब्जेहक्काने  
दिलेल्या जमिनीच्या पुनर्विकासास /  
पुनर्बाधकामास परवानगी देण्याबाबत धोरण

महाराष्ट्र शासन  
महसूल व वन विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२  
हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग,  
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.  
तारीख: :- १३ एप्रिल, २०१७

**प्रस्तावना :-**

स्वातंत्र्यापूर्वी व स्वातंत्र्यानंतरही शासनाने दीर्घ मुदतीच्या जसे ५० वर्षे, ९९ वर्षे व ९९९ वर्षे मुदतीच्या भाडेपट्ट्याने व कब्जेहक्काने शासकीय जमिनी विविध प्रयोजनार्थ मंजूर केलेल्या आहेत. या जमिनींवर भाडेपट्टेधारकाने किंवा भोगवटादाराने बांधलेल्या इमारती आता अनेक ठिकाणी मोडकळीस आलेल्या आहेत. शहरांच्या विकास आराखड्यात व विकास नियंत्रण नियमावली मध्येही अनेक बदल होऊन अनेक ठिकाणी भूखंडांवर जादा बांधकाम अनुज्ञेय झालेले आहे. शासकीय जमिनी भाडेपट्ट्याने/कब्जेहक्काने दिल्यानंतर अनेकदा वापराच्या प्रयोजनातही बदल करण्याची संबंधित भाडेपट्टाधारकाची/भोगवटादाराची इच्छा निदर्शनास येते. या सर्व कारणांमुळे अशा जमिनींचा पुनर्विकास करण्यास परवानगी मागण्यासाठीचे प्रस्ताव शासनाकडे प्राप्त होत आहेत. भाडेपट्ट्याने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनींचा पुनर्विकास करण्यास परवानगी देण्याबाबत व त्यासाठी अधिमूल्य आकारण्याबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ३७ अ अन्वये खालीलप्रमाणे तरतूद समाविष्ट करण्यात आलेली आहे:-

१) “अमरावती व नागपूर महसूल विभागातील नझूल जमिनी तसेच मुंबई शहरसह राज्यातील महसूल विभागातील कोणतीही शासकीय जमीन जी, या संहितेखालील तरतूदीनुसार किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांनुसार किंवा या संहितेच्या प्रारंभापूर्वी जमीन महसूलासंबंधीच्या कोणत्याही कायदानुसार विभिन्न प्रयोजनासाठी प्रदान केलेली असेल, अशा जमिनींची प्रत्येक विक्री, हस्तांतरण, पुनर्विकास, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा (एफ.एस.आय.) वापर, हस्तांतरणीय विकास हक्कांचे (टी.डी.आर.) हस्तांतरण किंवा वापरातील बदल, राज्य शासनाची पुर्वपरवानगी घेण्याच्या अधीन राहून करण्यात येईल”.

२) राज्य शासन पोट कलम (१) अन्वये आवश्यक असलेली अशी परवानगी देताना शासनाकडून वेळोवेळी काढण्यात येणाऱ्या सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे विनिर्दिष्ट करण्यात येईल असे नजराणा मूल्य किंवा आकार व अनर्जित उत्पन्नाचा हिस्सा, अशा अटी व शर्तींना अधीन राहून, वसूल करील.....”

उक्त तरतूदीच्या अनुषंगाने भाडेपट्ट्याने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीच्या पुनर्विकासाला परवानगी देण्याकामी धोरण ठरविण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. याकामी

दि.२३.३.२०१७ रोजी मंत्रीमंडळाच्या बैठकीतील मान्यतेस अनुसरून शासन पुढीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

### **शासन निर्णय :-**

१. शासनाने भाडेपट्ट्याने /कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींच्या पुनर्विकासासाठी प्रचलित विकास आराखडा किंवा प्रादेशिक आराखडा व संबंधित विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत असा पुनर्विकास अनुज्ञेय असल्याची खात्री करूनच व खालील प्रमाणे विहित अधिमूल्य आकारूनच प्रकरणपरत्वे अशा पुनर्विकासास परवानगी देण्यासंदर्भात निर्णय घेण्याबाबत शासन याद्वारे पुढीलप्रमाणे धोरणात्मक निर्देश देत आहे:-

१.१ (अ) बृहन्मुंबई करीताच्या सन १९९१ च्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील “विनियम ३३(९) - समुह पुनर्विकास” व “विनियम ३३(१०) - झोपडपट्टी पुनर्वसन” यामध्ये संबंधित शासकीय जमिनीच्या **प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील** दराने येणाऱ्या बाजार मुल्यांकनाच्या **२५%** या प्रमाणात अधिमूल्य आकारण्याची तरतुद पुर्वीच अस्तित्वात असल्याने शासनाने प्रदान केलेल्या जमिनीवर या दोन्ही विनियमांखालील पुनर्विकास करण्यास परवानगी देतांना सदर विनियमातील तरतूदीनुसार आकारावयाच्या अधिमूल्याव्यतिरिक्त अधिमूल्य आकारण्यात येऊ नये.

(ब) बृहन्मुंबईमध्ये बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम ३३ (९) व ३३ (१०) हे विनियम वगळता अन्य विनियमांतर्गत पुनर्विकासाच्या प्रकरणात परवानगी देताना निवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनासाठी संबंधित शासकीय जमिनीच्या **प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील** दराने येणाऱ्या बाजार मुल्याच्या **२५%** दराने व शैक्षणिक/धर्मादाय प्रयोजनासाठी संबंधित जमिनीच्या अशा बाजारमूल्याच्या **१२.५%** अशा दराने अधिमूल्य आकारण्यात यावे.

(क) राज्यातील अन्य भागातही शासकीय जमिनीवरील पुनर्विकासास परवानगी देताना निवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक प्रयोजनासाठी अशा शासकीय जमिनीच्या **प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील** दराने येणाऱ्या बाजार मुल्याच्या **२५%** दराने व शैक्षणिक/धर्मादाय प्रयोजनासाठी संबंधित जमिनीच्या अशा बाजारमूल्याच्या **१२.५%** अशा दराने अधिमूल्य आकारण्यात यावे.

१.२ भाडेपट्ट्याने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीचा पुनर्विकास करताना जमीन प्रदानाच्या मूळ मंजूर प्रयोजनात बदल होणार असेल तर पुनर्विकासापोटी शासनास वरीलप्रमाणे देय अधिमूल्याबरोबरच **वापरातील अशा बदलासाठी** प्रचलित धोरणाप्रमाणे **स्वतंत्रपणे अधिमूल्यही** आकारण्यात यावे.

१.३ भाडेपट्ट्याने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीचा पुनर्विकास फक्त हस्तांतरणीय विकास हक्क किंवा वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक विकत घेऊन होणार असेल तर वरीलप्रमाणे देय अधिमूल्याबरोबरच अशा हस्तांतरणीय विकास हक्क किंवा वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरण्यासाठी विकासकास **प्रचलित धोरणाप्रमाणे** अधिमूल्याची रक्कमही स्वतंत्रपणे आकारण्यात येऊन वसूल करण्यात यावी.

२. भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींचा पुनर्विकास करतांना मूळ वापरात बदल होत नसल्यास आणि असा पुनर्विकास संबंधित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदींशी सुसंगत असल्यास **महानगर प्रदेश क्षेत्राबाहेरील** अशा जमिनींचा पुनर्विकास करण्यास परवानगी देण्याचे अधिकार **संबंधित जिल्हाधिकारी** यांना प्रदान करण्यात येत आहेत, मात्र **महानगर प्रदेश क्षेत्रातील** अशा जमिनींचा पुनर्विकास करण्यासाठी जिल्हाधिकार्याने परवानगी देण्यापूर्वी **शासनाची मान्यता** घेणे आवश्यक राहिल.

३. भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीच्या पुनर्विकासाची परवानगी घेऊन जर परवानगीच्या तारखेपासून **३ वर्षात** काम सुरु केले नाही तर उक्त ३ वर्षांचा कालावधी संपल्यापासून काम सुरु होईपावेतो पुढील प्रत्येक वर्षासाठी अशा जमिनीच्या त्या-त्या वर्षी लागू असलेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराने येणाऱ्या मुल्यांकनाच्या **१% (एक टक्के)** या दराने अधिमूल्य आकारून जिल्हाधिकारी मुदतवाढ देऊ शकतील.

४. भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनींच्या पुनर्विकासास सक्षम प्राधिकाऱ्याची **पूर्व परवानगी न घेता** पुनर्विकास करण्यात आला असेल किंवा पुनर्विकासास सुरुवात करण्यात आली असेल तर वर नमूद केल्याप्रमाणे अधिमूल्य आकारण्याबरोबरच असा पुनर्विकास नियमानुकूल करण्याचे आदेश पारित करण्याच्या वर्षासाठी लागू असलेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या अशा जमिनीच्या किंमतीच्या **५% इतके वाढीव अधिमूल्य** वसूल करण्यात यावे.

५. भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींच्या पुनर्विकासास द्यावयाची परवानगी खालील तरतुदीस / अटीस अधीन राहिल:-

अ) भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीवर असलेल्या मूळ भाडेपट्टेधारकाचे/भोगवटादाराचे दायित्व संबंधित विकासकाला/ नियोजित संस्थेला स्वीकारावे लागेल. त्याबाबत शासन कोणतीही बांधिलकी स्विकारणार नाही.

ब) पुनर्विकासामुळे अशा जमिनीवरील भाडेकरूमध्ये बदल होत असल्यास त्याकरीता तसेच पुनर्विकासानंतर धारण केलेल्या सदनिका अथवा गाळे भविष्यात हस्तांतर / विक्री करण्यास अथवा पोटभाड्याने देण्यास परवानगी देण्याकरीता शासनाच्या प्रचलित धोरणातील तरतुदीनुसार हस्तांतरण शुल्क / अनुज्ञप्ती शुल्क आकारण्यात येईल. भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्था जिल्हाधिकार्यांच्या लेखी पुर्वानुमतीशिवाय सदर जमीन गहाण ठेवू शकणार नाही, तसेच हस्तांतरण करू शकणार नाही. अशा प्रस्तावित हस्तांतरणावर शासनाच्या महसूल व वन विभागाच्या प्रचलित धोरणातील तरतुदीनुसार अनर्जित उत्पन्न वसूल केल्याखेरीज अशा जमिनीच्या कोणत्याही हस्तांतरण प्रस्तावास मान्यता देता येणार नाही. त्याचप्रमाणे अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कोणत्याही सदस्याकडून होणाऱ्या त्याच्या सदनिकेच्या हस्तांतरणापोटी शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क जमा करणे अनिवार्य राहिल. तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कोणत्याही सदस्यास जिल्हाधिकारी यांच्या लेखी पुर्वानुमतीशिवाय त्याची सदनिका गहाण ठेवता येणार नाही.

क) भाडेपट्टयाने/कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीवरील इमारतींच्या पुनर्विकासास परवानगी देण्यात आली तरी मूळ जमीन प्रदान आदेशातील/भाडेपट्टाकरारातील, पुनर्विकास परवानगी आदेशातील शर्तीशी विसंगत नसलेल्या अटी व शर्ती संबंधितांवर बंधनकारक राहतील.

ड) पुनर्विकासाच्या प्रस्तावाला संबंधित नियोजन प्राधिकरण यांची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल व आवश्यकतेनुसार हेरीटेज कमिटीचेही “ना हरकत प्रमाणपत्र” घेणे बंधनकारक राहिल. संबंधित प्राधिकरणांनी मान्यता देतांना या संदर्भात विविध न्यायालयांनी दिलेले निर्देश विचारात घेणे आवश्यक राहिल.

६. पुनर्विकासाचे प्रस्तुत धोरण शासनाने बृहन्मुंबई क्षेत्रात व राज्यातील इतर जिल्ह्यात ज्या शासकीय जमिनी कब्जेहक्काने किंवा दीर्घ मुदतीच्या भाडेपट्टयाने दिलेल्या आहेत, अशा शासकीय जमिनींना लागू राहिल.

७. सदर शासन निर्णय, वित्त विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. ३४१/२०१६/व्यय-९, दिनांक ७.१२.२०१६ नुसार त्या विभागाच्या सहमतीने व नगर विकास विभागाच्या सहमतीने व दिनांक २३ मार्च, २०१७ च्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत घेण्यात आलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१७०४१३११३३१२८५१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(मनु कुमार श्रीवास्तव)

प्रधान सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी)

प्रत,

मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई

मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२

मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२

मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२

मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई-३२

अपर मुख्य सचिव (वित्त), मंत्रालय, मुंबई-३२

अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण विभाग), मंत्रालय, मुंबई-३२  
प्रधान सचिव (विधी व न्याय विभाग), मंत्रालय, मुंबई-३२  
प्रधान सचिव (नगरविकास-१), मंत्रालय, मुंबई-३२  
सर्व मंत्रालयीन विभाग  
आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई  
सर्व विभागीय आयुक्त  
सर्व जिल्हाधिकारी  
नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे  
जमाबंदी आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे  
प्रधान महालेखाकार (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र (१)- मुंबई/महाराष्ट्र (२)- नागपूर  
प्रधान महालेखाकार (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र (१)- मुंबई/महाराष्ट्र (२) -नागपूर  
सर्व सह सचिव/उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२  
निवडनस्ती, कार्यासन/ज-२, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२