बांधकाम परवानगी प्राप्त भूखंडावर स्वतंत्ररित्या अकृषिक परवानगीची आवश्यकता नसणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांकः एनएपी- २०२२/प्र.क्र.१०३/ज-१ अ

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक: २३ मे, २०२३

<u>वाचा</u> -

१. सन २०१७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३०, दिनांक १५/०४/२०१७

२. शासन परिपत्रक क्रमांक एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टी-१, दिनांक १९ /०८/२०१७

३. सन २०१८ च्या महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १२, दिनांक १७/०१/२०१८

४. शासन परिपत्रक क्रमांक एनएपी-२०१७/प्र.क्र.१४२/टी-१, दिनांक १४ /०३/२०१८

५. शासन परिपत्रक क्रमांक एनएपी-२०२१/प्र.क्र.११८/ज-१अ, दिनांक १३/०४/२०२२

<u>प्रस्तावना</u> -

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम-४२ अन्वये शेतीसाठी उपयोग करण्यात येणाऱ्या कोणत्याही जमिनीचा कोणत्याही अकृषिक प्रयोजनासाठी वापर करण्याकरिता किंवा एका अकृषिक प्रयोजनातून दुसऱ्या अकृषिक प्रयोजनासाठी वापर करण्याकरिता जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. त्यामध्ये सुधारणा करून प्रारुप अथवा अंतिम विकास योजनेमध्ये समाविष्ट केलेल्या क्षेत्रात स्थित असलेल्या जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी परवानगीची आवश्यकता नसणे, अंतिम विकास योजना क्षेत्रात तसेच प्रारूप अथवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये अंतर्भूत असलेल्या जमीनीकरिता जमीन वापराच्या मानीव रुपांतरणासाठी तरतूद आणि गावाच्या हद्दीपासून २०० मीटरच्या आतील परिघीय क्षेत्रात समाविष्ट जमीनीच्या निवासी प्रयोजनासाठी जमीन वापराच्या मानीव रुपांतरणाची तरतुद यासंदर्भात अनुक्रमे कलम- ४२ (अ), (ब), (क) आणि (ड) अन्वये सुधारणा करण्यात आल्या असून त्याबाबतची कार्यपध्दती निश्चित करुन देण्यात आली आहे. तसेच संहितेच्या कलम ४४-अ अन्वये खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमीनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी परवानगीची आवश्यकता नसल्याबाबत तरतूद करण्यात आली आहे. या तरतुदींनुसार जमीनधारकांना मानीव अकृषिक वापराची सनद घेणे आवश्यक असून, त्याशिवाय स्वतंत्रपणे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम,१९६६ च्या तरतुदींनुसार बांधकाम /विकसन परवानगी घेणे आवश्यक आहे. नागरीकांना बांधकाम करण्यासाठी दोन प्राधिकरणांकडे अर्ज करून कागदपत्रांची पूर्तता करावी लागते. दोन्ही परवानग्या घेताना सहायक संचालक, नगररचना यांचे अभिप्राय घ्यावेच लागतात. त्यामुळे यांचे एकत्रीकरण करणे शक्य व आवश्यक आहे.

अशा बांधकाम / विकसन परवानग्या देण्यासाठी “बांधकाम परवानगी व्यवस्थापन प्रणाली” (BPMS- Building Plan Management System) ही ऑनलाईन प्रणाली वापरण्यात येत असून कार्यपध्दतीचे सुलभीकरण (Ease of Doing Business) करण्याच्या उद्देशाने अशा सर्व अकृषिक

परवानग्या/ अकृषिक वापराची सनद, बांधकाम / विकसन परवानगी या सर्व सेवा ऑनलाईन पध्दतीने व एकत्रितपणे देण्यासंदर्भात दिशानिर्देश देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय-

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदी अन्वये सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून एखाद्या जमिनीवर बांधकाम परवानगी अथवा रेखांकन मंजुरी देण्यात येत असताना अशा जमिनीमध्ये प्रस्तावित केलेला अकृषिक प्रयोजनाचा वापर अनुज्ञेय असल्याची खात्री केली जाते. म्हणजेच अशा जमिनींकरिता महाराष्ट्र जमीन संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ, ४२-ब, ४२-क, ४२-ड किंवा ४४-अ अन्वये स्वतंत्रपणे अकृषिक परवानगी घेण्याची आवश्यकता नसल्याने किंवा त्या जमिनी अकृषिक वापरात रुपांतरित झाल्याचे मानण्यात येत असल्याने, अशा जमीनींबाबत सक्षम प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिल्यास संबंधित जमीनधारकास/ भूखंडधारकास /विकासकास स्वतंत्रपणे अकृषिक परवानगी घेण्याची आवश्यकता नाही.

०२. उक्त जमीन भोगवटदार वर्ग-१ या धारणाधिकाराची असल्यास Building Plan Management System (BPMS) प्रणालीतच आवश्यकता असेल तिथे रुपांतर कर वसूल केला जाईल व विकास परवानगी सोबतच अकृषिक वापराची सनद निर्गमित करण्यात येईल. जमीन वर्ग-२ धारणाधिकाराची असल्यास, नजराणा किंवा अधिमुल्य आणि इतर शासकीय रकमांची देणी इ. रकमांची परिगणना करण्यात यावी आणि सदर रकमांचा भरणा केल्यावर सक्षम महसूल अधिकारी यांनी तसे प्रमाणित केल्यानंतर Building Plan Management System (BPMS) यंत्रणेद्वारे विकास परवानगी देणे बंधनकारक राहील व अशा प्रकरणी सुध्दा वर नमूद केल्याप्रमाणे अकृषिक वापराची सनद सोबतच निर्गमित होईल. ही सनद System generated स्वरुपाची असेल व अशा सर्व प्रकरणांमध्ये सनदेची एक प्रत electronically गाव दप्तरात नोंद घेण्यासाठी जाईल व पुढे नियमित देय अकृषिक सारा भरणे परवानगी घेणाऱ्यावर बंधनकारक राहील.

०३. याची नोंद सर्व संबंधित शासकीय विभाग /वित्तीय संस्था इत्यादी यांनी घ्यावी.

०४. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२३०५२३१८३५४७३३१९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(शिल्पा पटवर्धन)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

(१) मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई,

(२) मा.मुख्यमंत्री याचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई,

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

(४) मा.विरोधी पक्षनेता (विधान सभा/ विधान परिषद) यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई-४०० ०३२,

(५) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय,मुंबई-३२,

(६) प्रधान सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन ,मुंबई-३२,

(७) महालेखापाल, लेखा व अनुज्ञयेता/लेखापरिक्षा, महाराष्ट्र राज्य (१,) मुंबई,

(८) महालेखापाल, लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरिक्षा, महाराष्ट्र राज्य (२) नागपूर,

(९) अपर मुख्य सचिव (महसूल) यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई-३२,

(१०) सर्व विभागीय आयुक्त,

(११) जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,

(१२) सर्व जिल्हाधिकारी /अपर जिल्हाधिकारी,

(१३) माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मंत्रालय, मुंबई-३२,

(१५) सर्व उप विभागीय अधिकारी (प्रांत अधिकारी) / सर्व जिल्हा अधिक्षक, भूमी अभिलेख,

(१६) सर्व तहसिलदार/ सर्व तालुका निरीक्षक, भूमी अभिलेख,

(१७) सर्व सह सचिव /उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय,मुंबई-३२,

(१८) “ज” समूहातील सर्व कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२,

(१९) निवडनस्ती (कार्यासन ज-१ अ).