महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ अन्वये मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनेतील प्रस्तावांमध्ये वेळोवेळी कराव्या लागणाऱ्या फेरबदलांसंदर्भाने करावयाची कार्यपध्दती निश्चित करणेबाबत......

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : टिपीएस-१८१५/प्र.क्र.४९/१५/नवि-१३

मंत्रालय, मुंबई-३२

दिनांक : ०४/०१/२०१६

संदर्भ:- १) शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१५/प्र.क्र.४९/१५/नवि-१३, दि.०६/०५/२०१५.
२) शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१५/प्र.क्र.४९/१५/नवि-१३, दि.११/०६/२०१५.
३) वित्त विभागाचे पत्र क्र.सासअ-१०१५/प्र.क्र.६०/साधन संपत्ती, दि.१७/११/२०१५.

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे 'उक्त अधिनियम' असे नमूद केले आहे) च्या कलम २० अन्वये मंजूर प्रादेशिक योजनेमध्ये, जमीन वापराच्या बदलामध्ये फेरबदल करण्यात येतात. शासनास स्वत:हून आवश्यकता वाटल्यास अथवा जनतेकडून प्राप्त होणाऱ्या विनंती अर्जावर, आवश्यक चौकशी करुन वापर विभाग बदल तसेच नियमावलीमधील बदलांबाबत उक्त अधिनियमातील कलम २० मध्ये नमूद केलेली विहित कार्यवाही करुन शासनाकडून उचित निर्णय घेण्यात येतो.

वर नमूद केलेली फेरबदल करण्याची प्रक्रिया अधिक नियोजनपूर्ण, पारदर्शक व अधिक वस्तुनिष्ठ होण्याच्या दृष्टीकोनातून, या प्रक्रियेसाठी विशिष्ट निकष व कार्यपध्दती विहित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती. त्यानुषंगाने शासनाने संदर्भिय दि.०६/०५/२०१५ रोजीच्या तसेच दि.११/०६/२०१५ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त शासन निर्णय” असा करण्यात आलेला आहे) जमीन वापराच्या फेरबदलांसंदर्भाने उक्त अधिनियमाचे कलम १५४ अन्वये निर्देश देऊन कार्यपध्दती व निकष निश्चित करुन दिलेली आहे. उक्त शासन निर्णयामधील काही मुद्दे सुधारीत करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

शासनाने उक्त शासन निर्णयामधील मुद्यांचा सर्वंकष विचार करुन सोबतच्या **परिशिष्ट-अ** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे काही मुद्दे सुधारीत करण्याचा निर्णय घेतला आहे. सदर सुधारीत मुद्दे विचारात घेऊन तसेच उक्त शासन निर्णयामध्ये विहित केलेल्या कार्यपध्दतीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०१६०१०५१०५८५१३२२५ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्र शासनाचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

Sanjay Balkrishna Saoji

Digitally signed by Sanjay Balkrishna Saoji
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=UNDER SECRETARY, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=13f024b79c19b420653021e52311db55b7964b2bc5c3642efdb26f8633f8af7f, serialNumber=be169cc754827a9bfadc916ac5c85a4c876ae29f24ca9e6f7c2064ada52d6747, cn=Sanjay Balkrishna Saoji
Date: 2016.01.05 11:08:22 +05'30'

(संजय सावजी)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत माहितीसाठी:-

१) मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२) मा.राज्यमंत्री (नवि) महोदयांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) प्रधान सचिव (नवि-१) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
४) संचालक तथा सह सचिव (नगर रचना), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
५) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
६) मुख्य नियोजनकार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, मुंबई.
७) सह संचालक तथा सह सचिव (नगर रचना), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

प्रत माहितीसाठी व उचित कार्यवाहीसाठी:-

१) विभागीय आयुक्त, पुणे / कोकण / नाशिक /नागपूर / औरंगाबाद / अमरावती विभाग.
२) जिल्हाधिकारी, सर्व जिल्हे.
३) सह संचालक, नगर रचना, अंमलबजावणी कक्ष / मुल्यांकन / पुणे / कोकण / नाशिक /नागपूर /औरंगाबाद / अमरावती विभाग.
४) सहायक संचालक, नगर रचना / नगर रचनाकार, सर्व शाखा कार्यालये, नगर रचना विभाग.
५) कक्ष अधिकारी (नवि-२९), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई - त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदर शासन निर्णय शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावा.
६) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई - त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदर शासन निर्णय शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावा.
७) अवर सचिव, नवि-११ / नवि-१३ / नवि-३०.
८) कक्ष अधिकारी, नवि-९ / निव-१२.
९) निवड नस्ती / नवि-१३.

****

परिशिष्ट-अ

(शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१५/प्र.क्र.४९/१५/नवि-१३, दि.०४/०१/२०१६ सोबतचे परिशिष्ट)

शासनाने निर्गमित केलेल्या जमीन वापराचे धोरण दि.०६/०५/२०१५ व दि.११/०६/२०१५ च्या शासन निर्णयांमधील सुधारीत मुद्दे
प्रपत्र- अ / मुद्दा क्र.०१- मंजूर प्रादेशिक योजनेतील वापर विभाग बदलासाठीच्या प्रस्तावांची छाननी करुन शासनास शिफारशी करण्याकरिता, सोबतच्या **अनुसूची "अ"** मध्ये विहित केल्यानुसार "**प्रस्ताव छाननी समिती**" (यापुढे सोयीसाठी **"समिती"** असे उल्लेखिलेली) गठीत करण्यात येत आहेत. मंजूर प्रादेशिक योजनेतील **मुद्दा क्र.७.२.२ मध्ये नमूद केलेले जमिनीचे वापर बदल करणेचे प्रस्ताव समितीने हाताळावेत.**
प्रपत्र- अ / मुद्दा २.७ - समितीच्या अन्य सदस्यांकडून अभिप्राय प्राप्त होईपर्यंतच्या कालावधीमध्ये सदस्य-सचिवांनी प्रस्तावाखालील जागेची पाहणी करुन अन्य कागदपत्रांची छाननी करावी. समितीच्या अन्य सदस्यांकडून अभिप्राय प्राप्त होण्यासाठी विहित कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर १५ दिवसांच्या आत, सविस्तर तांत्रिक टिप्पणी तयार करुन **संचालक, नगर रचना यांच्या अभिप्रायासाठी सादर करावे. संचालक, नगर रचना यांनी यानुषंगाने ३० दिवसांत त्यांचे अभिप्राय सदस्य-सचिवांकडे पाठवावेत.**
प्रपत्र- अ / मुद्दा ०४ - प्रस्तुत शासन निर्णयाद्वारे विहित केलेल्या कार्यपध्दतीनुसार प्रस्ताव प्राप्त होऊन विभागीय सह संचालक, नगर रचना यांनी अशा विभाग बदलाबाबत, जनतेच्या हरकती / सूचना मागविण्यासाठी उक्त अधिनियमाच्या कलम २०(३) अन्वये सूचना प्रसिध्द केल्यानंतर त्यांच्यातर्फे पुढील वैधानिक कार्यवाही करण्यासाठी प्राधिकृत केलेल्या अधिकाऱ्याने यासंबंधी आवश्यक ती वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करुन उक्त अधिनियमाच्या कलम २०(४) खालील प्रस्ताव **सदस्य-सचिवांकडे सादर करावेत.**
प्रपत्र- अ / मुद्दा ०५ - सदस्य सचिवांनी समितीची बैठक आयोजित करुन त्यामध्ये प्रस्ताव मान्यतेसाठी ठेवावे. अशा प्रस्तावाबाबत प्राप्त झालेल्या हरकती / सूचनांमुळे व अन्य नियोजनात्मक बाबी विचारात घेऊन समितीकडे असा प्रस्ताव प्राप्त झाल्यापासून प्रस्तावाच्या मंजूरी / नामंजूरीबाबत समितीने १५ दिवसांचे आंत निर्णय घ्यावा व समितीच्या बैठकीचे इतिवृत्त ७ दिवसांत अंतिम करावे.
प्रपत्र-अ / मुद्दा ७.१ - प्रक्रिया शुल्क व सूचना प्रसिध्दी शुल्क (Processing Fee and Notice Publication Fee):- वापर विभाग बदल करण्यासाठी, वरील परिच्छेद क्र.२ मध्ये नमूद केलेल्या अर्जासोबत, विभाग बदलाच्या मागणी खालील जमिनींचे त्या-त्या वर्षासाठी तयार केलेल्या बाजारमूल्य दर सूचीतील जमिनदराच्या ०.५०% **या दराने परिगणीत होणारी** रक्कम किंवा रु.२०,०००/- यांपैकी जे जास्त असेल एवढी रक्कम एकरकमी विनापरतावा "अर्ज-प्रक्रिया शुल्क" म्हणून आकारण्यात यावी. त्याप्रमाणे कलम २०(३) ची सूचना वृत्तपत्रात प्रसिध्द करणेकामी भरावयाचे शुल्क प्रथमत: संबंधीत समिती सदस्य-सचिव यांनी जमा करावे व या रकमेची अर्जदाराकडून एकरकमी विनापरतावा प्रतिपूर्ती प्रसिध्दी शुल्क म्हणून आकारण्यात यावी. सदर रक्कम नोटीस प्रसिध्द दिनांकापासून अर्जदाराने एक महिन्याच्या आत प्राधिकृत अधिकाऱ्यांमार्फत शासनाकडे जमा करावी.
प्रपत्र- अ / मुद्दा ७.२.२ - विभाग बदलासाठी अधिमूल्य (Zone Change Premium):- समितीने खालील नमूद तक्त्यामधील जागेच्या वापर बदलाचे प्रस्ताव हाताळावेत. खालील तक्त्यात नमूद टक्केवारी विचारात घेऊन **अ.क्र.१ ते ७** येथील जागेचा वापर बदल प्रकरणी **प्रस्तावाखालील संबंधित जमिनीचे** वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये (Annual Statement of Rates) **नमूद केलेल्या दरानुसार येणारे मूल्य हे जमिनीचे अधिमूल्य म्हणून परिगणीत करावे.**

अ.क्र.	वापरबदल विभाग	अधिमूल्य दर
१	शेती तथा ना-विकास विभागातून रहिवास / **औद्योगिक / सार्वजनिक निमसार्वजनिक विभागामध्ये**	३० %
२	शेती तथा ना-विकास विभागातून वाणिज्य विभागामध्ये	५० %
३	सार्वजनिक निमसार्वजनिक विभागातून रहिवास विभागामध्ये	१० %
४	रहिवास किंवा **कोणत्याही विकसनशिल** विभागातून औदयोगिक विभागामध्ये	१० %
५	वनीकरण **/ डोंगर मथा / डोंगर उतार / प्रादेशिक उद्यान / खनिकर्म / पर्यटन / संरक्षण तसेच अन्य कोणत्याही** विभागातून शेती विभागामध्ये	२० %
६	**प्रादेशिक योजना रस्ता आखणी रद्द / सुधारित करणे**	१०%
७	**वरील अ.क्र.१ ते ६ यामध्ये अंतर्भूत न होणारे अन्य कोणतेही जमीन वापराचे फेरबदल (मुंबई महानगर प्रदेशातील** हरित विभाग-१ (G-१ Zone) आणि हरित विभाग-२ (G-२ Zone) बाबत निर्णय प्रलंबित).	३०%

अनुसूची- ड / मुद्दा १ - किमानक्षेत्रमर्यादा :-

रहिवास वापरासाठी एखाद्या विशिष्ट जमिनीपुरता वापर विभाग बदलाचा प्रस्ताव असल्यास त्या जमिनीच्या आजूबाजूचाही विकासाचा कल पाहून सर्वसाधारणपणे विकासाचा दबाव असलेले सलग क्षेत्र सुनिश्चित करुन त्या क्षेत्रासाठी वापर विभाग बदलाचा विचार करण्यात यावा. आवश्यकता असल्यास त्या क्षेत्रामध्ये पुरेशा रुंदीचे सार्वजनिक रस्ते नव्याने प्रस्तावित करण्याची शक्यताही पडताळून पाहण्यात यावी. अनुसूची-अ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे फेरबदलाच्या क्षेत्राबाबत प्रस्ताव छानन्नी समितीची कार्यकक्षा राहील. सर्वसाधारणपणे १० हेक्टर ते २५ हेक्टर पर्यंतचे एकसंघ, एकसामाईक असे क्षेत्र विचारात घेण्यात यावे. असे निकष लावताना किमान / कमाल क्षेत्रामध्ये किरकोळ बदल (+/- ०.५०हेक्टर पर्यंत) विचारात घेता येईल.

तथापि, या व्यतिरिक्त **कमी क्षेत्राचे प्रस्ताव अतिशय अपवादात्मक परिस्थितीत जसे क्षेत्रफळाच्या वाढीला नैसर्गिक नदी, नाले, रस्ते, डोंगर इ. मुळे आलेली बंधने किंवा सर्व बाजूंनी विकास झाला असल्याने जागेच्या वाढीस आलेल्या मर्यादा अशा प्रकारच्या अपवादात्मक परिस्थितीत परिपत्रकातील इतर निकषांची पूर्तता होत असल्यास तसेच जागेच्या आजूबाजूस मुलभूत सुविधा उपलब्ध असल्यास अशा क्षेत्राचे फेरबदल प्रस्ताव करणे आवश्यक आहे, असे समितीचे मत झाल्यास असे प्रस्ताव पूर्वमान्यतेकरिता शासनाकडे सादर करावेत. शासनाने संमती दिल्यास पुढील कार्यवाही समितीच्या स्तरावर करावी.**

महाराष्ट्र शासनाचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

Sanjay Balkrishna Saoji

Digitally signed by Sanjay Balkrishna Saoji
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=UNDER SECRETARY, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=13f024b79c19b420653021e52311db55b7964b2bc5c3642efdb26f8633f8af7f, serialNumber=be169cc754827a9bfadc916ac5c85a4c876ae29f24ca9e6f7c2064ada52d6747, cn=Sanjay Balkrishna Saoji
Date: 2016.01.05 11:09:04 +05'30'

(संजय सावजी)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

****