

शासकीय जमीन मागणी

अनुक्रमणिका

- ☞ शासकीय जमीन प्रदानाची प्रयोजने
- ☞ शासकीय जमीन प्रदानापूर्वीचे मुद्दे
- ☞ व्याख्या
- १. महसूल मुक्त जमीन देण्याची राज्य शासनाचे अधिकार
- २. महसूल-मुक्त जमीन देण्याची जिल्हाधिकाऱ्यांचे अधिकार
- ३. क्रीडांगणे, व्यायामशाळा इत्यादींसाठी जमीन देणे
- ४. महसूल मुक्त (जमीन) देण्याबाबतच्या शर्ती
- ५. कृषी प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन प्रदान करतांनाचा अग्रक्रम
- ६. प्रदान करण्यात येणाऱ्या जमिनीची मर्यादा
- ७. जमीन वाटपाची कार्यपध्दती
- ८. अर्जातील तपशील
- ९. जमीन मिळण्यास अपात्र व्यक्ती
- १०. भोगाधिकार मूल्य
- ११. जमिनीच्या लहान तुकड्यांची विल्हेवाट लावणे
- १२. सार्वजनिक प्रयोजनांसाठी ज्यांच्या जमिनी संपादन करण्यात आल्या असतील अशा व्यक्तींना जमीन देणे
- १३. जमीन देण्याबाबतच्या अटी व शर्ती
- १४. निवासी प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन प्रदान करणे
- क) राखीव भूखंड
- ख) रेखांकन
- ग) इमारत जागेची विल्हेवाट
- घ) भोगाधिकारमूल्य निर्धारण
- च) सहकारी गृहनिर्माण योजनांसाठी जमीन देणे
- छ) सहकारी गृहनिर्माण योजनांसाठी जमीन देतांना प्राधान्य क्रम
- ज) सवलतीच्या दराने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमीन देतांना सभासद पात्रता
- झ) स्वातंत्र्यसैनिक, सशस्त्र दलातील नोकर, सुवर्णकार आणि सरकारी नोकर यांना जमीन देणे
- ट) मागासवर्गातील व्यक्तींना आणि भूमिहीन रोज मजुरांना जमीन देणे
- ठ) नवीन गावठाणातील भूखंड देणे
- १५. औद्योगिक आणि वाणिज्यिक प्रयोजनांसाठी जमीन प्रदान करणे
- १६. सहकारी संस्थांना सवलतीच्या दराने जमीन देणे
- १७. मीठ उत्पादनाकरिता जमीन देणे
- १८. पट्ट्याने जमीन देणे
- (एक) तात्पुरता पट्टा
- (दोन) दिर्घ मुदतीचे पट्टे आणि त्यांचे नवीकरण
- १९. थंड हवेच्या ठिकाणी असलेल्या जमिनी अकृषिक प्रयोजनासाठी देणे
- २०. धार्मिक प्रयोजनांकरिता जमीन देणे

२१. अकृषिक प्रयोजनांकरिता जमीन देण्याच्या शर्ती
२२. प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीवर झाडे लावणे, इत्यादींबाबत शर्ती
२३. अतिक्रमण झालेल्या जमिनी देणे
- (अ) अतिक्रमण झालेल्या जमिनी भोगवट्याच्या अधिकाराने देण्यासाठी शर्ती
- (ब) अतिक्रमण केलेली जमीन पट्टेदारी अधिकारावर देण्यासाठी शर्ती
२४. ना - दावा तत्वावर विविक्षित अतिक्रमणे चालू ठेवण्यास परवानगी
२५. सरकारी जमिनीत, तीवरून पाण्याचे प्रमुख नळ इत्यादी घालण्यास परवानगी देण्याची जिल्हाधिकार्यांची शक्ती
२६. शासकीय जागा मागणी प्रकरणांतील त्रुटी
- क) नकाशे
- ख) प्रमाणपत्र
- ग) जागेची मालकी
- घ) शाळेकरीता जागा मागणी
- च) मागणी जागेलगत स्मशान भूमी
- छ) महसूलातून सूट असलेली जागा
- ज) संस्थेकडून जागा मागणी
- झ) पोलीस खात्याचा अभिप्राय
- ट) गुरे चरण क्षेत्राची मागणी
- ठ) महसूल मुक्त किंमत म्हणजे काय?
- ड) नदीपात्रातील जमीन
- ढ) रहिवासासाठी जागा मागणी
- त) गृहनिर्माण संस्थांना जागा देणे
- थ) स्वातंत्र सैनिक, सशस्त्र दलातील नोकर, सुवर्णकार, विकलांग व्यक्ती, सरकारी नोकर यांना जागा देणे
- द) औद्योगिक अथवा वाणिज्य कामाकरीता जमीन देणे
- ध) भाडे पट्ट्याने जमिनी देणे
- न) शासकीय जमिनीत/जमिनीवरून पाण्याचे नळ घालण्यास परवानगी
- प) धार्मिक प्रयोजनाकरीता जमीन देणे



शासकीय जमीन मागणी

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, प्रकरण तीन तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील तरतुदींनुसार विविध कारणांसाठी शासकीय जमीन प्रदान केली जाते.

☞ शासकीय जमीन प्रदानाची प्रयोजने:

शासकीय जमीन प्रामुख्याने खालील कारणांसाठी प्रदान केली जाते.

- १) कृषी प्रयोजनासाठी
- २) निवास प्रयोजनासाठी → **अ)** वैयक्तिक; **ब)** गृहनिर्माण संस्था
- ३) औद्योगिक प्रयोजनासाठी
- ४) वाणिज्य प्रयोजनासाठी
- ५) महसूल मुक्त जमीन → **अ)** शाळा, कॉलेज, दवाखाने इत्यादींसाठी; **ब)** क्रिडांगणे, व्यायाम शाळा, मनोरंजन यांसाठी भाडेपट्ट्याने.

☞ शासकीय जमीन प्रदानापूर्वीचे मुद्दे:

शासकीय जमीन प्रदान करण्यापूर्वी खालील मुद्द्यांची खात्री होणे आवश्यक आहे.

- १) प्रदान करावयाची जमीन महसूल खात्याच्या नावावर आणि कब्ज्यात असावी.
- २) प्रदान करावयाची जमीन कोणत्याही शासकीय किंवा सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आरक्षित नसावी.
- ३) जमिनीचा विभाग (झोन) आणि मागणीचे कारण यात तफावत नसावी. (उदा. औद्योगिक विभागातील (झोन मधील) जमीन शेती किंवा निवासी कारणासाठी प्रदान करता येणार नाही.)
- ४) प्रदान करावयाची जमीन ज्या स्थानिक स्वराज्य संस्थेच्या कार्यक्षेत्रात येत असेल त्या स्थानिक स्वराज्य संस्थेचा ना हरकत दाखला असावा.

☞ **व्याख्या:** महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम २ अन्वये दिलेल्या प्रमुख व्याख्या खालील प्रमाणे आहेत:

- (१) **“मागास वर्ग”** म्हणजे, अनुसूचित जाती, अनुसूचित जमाती, नवबौध्द, परिशिष्ट १ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या विमुक्त जाती, परिशिष्ट २ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या भटक्या जमाती व परिशिष्ट ३ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेले इतर मागास वर्ग.
- (२) **“मागास वर्गीय सहकारी संस्था”** म्हणजे, जिचे ६० टक्क्याहून कमी नसतील इतके सदस्य मागासवर्गातील असून जी, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये नोंदविण्यात आलेली असेल किंवा नोंदविली असल्याचे समजण्यात येत असेल अशी संस्था.
- (३) **“निर्वाहक क्षेत्र”** म्हणजे-
 - अ) कोरडवाहू पिकांच्या किंवा जिराईत जमिनीच्या बाबतीत ६.४७ हेक्टर किंवा,
 - ब) हंगामी ओलीताच्या जमिनीच्या किंवा साळीच्या किंवा भाताच्या जमिनीच्या बाबतीत ३.२४ हेक्टर किंवा
 - क) बागायती किंवा बारमाही ओलीताच्या जमिनीच्या बाबतीत १.६२ हेक्टर.
- (४) **“ओलीताची जमीन”** म्हणजे, कोणतीही पाटबंधाऱ्याच्या बांधकामाद्वारे मग ते राज्य शासनाने बांधलेल्या किंवा त्याकडून सुस्थितीत ठेवण्यात आलेले असो वा नसो - जलसिंचित जमीन.

(५) **“माजी सैनिक”** म्हणजे संघराज्याच्या सशस्त्र बलातील (सैनिकी न्यायनिर्णयानुसार किंवा वाईट वर्तणुकीमुळे किंवा सैन्यातून पळून गेल्यामुळे ज्याला यथोचितरीत्या बडतर्फ किंवा मुक्त करण्यात आले आहे व ज्यामुळे ज्याचे सशस्त्र बलाचा सदस्य असण्याचे बंद झाले असेल अशी व्यक्ती नसणारा किंवा ज्याला अनुप्रमाणित करण्यात आले नसेल अशी व्यक्ती नसणारा) माजी सैनिक.

(६) जमीन देण्याच्या प्रयोजनार्थ, एखाद्या व्यक्तीच्या संबंधात, अविभक्त हिंदु कुटुंबाव्यतिरिक्त **“कुटुंब”** या संज्ञेत, ज्याच्या संपत्तीत वेगळा वाटा असेल किंवा नसेल असा पती, पत्नी, अप्राप्तवय मुलगे, अविवाहीत मुली, अवलंबून असलेले भाऊ, बहीण, वडील आणि आई यांचा अंतर्भाव होईल, परंतु संपत्तीत वेगळा वाटा असलेले सजान भाऊ आणि अशा व्यक्तीवर अवलंबून नसलेले वडील किंवा आई यांचा अंतर्भाव होणार नाही.

(७) **“स्वातंत्र सैनिक”** म्हणजे भारताच्या मुक्तीसाठीच्या राष्ट्रीय चळवळीत भाग घेतल्यामुळे (शासनाकडून आजीव निवृत्तिवेतन किंवा जमीन सुधारणा कर्ज देण्याबाबत अधिनियम, १८८३ किंवा शेतकऱ्यांना कर्ज देण्याबाबत अधिनियम, १८८४ अन्वये किंवा कृषिविषयक उत्पादनाच्या प्रयोजनासाठी इतर कोणतेही कर्ज मिळाले नसेल अशी) जिला एक महिन्याहून कमी नसेल इतक्या मुदतीची कारावासाची किंवा स्थानबध्दतेची शिक्षा भोगावी लागली असेल किंवा जिला १०० रुपये किंवा त्याहून अधिक रुपये दंड झाला असेल किंवा जी चळवळ करताना किंवा स्थानबध्दतेत असताना मरण पावली असेल किंवा मारली गेली असेल किंवा जिला देहांत शिक्षा देण्यात आली असेल किंवा जी व्यक्ती गोळीबारामुळे किंवा लाठीमारामुळे कायमची असमर्थ झाली असेल किंवा जी मालमतेला किंवा जीवननिर्वाहाच्या साधनाला मुक्ली असेल अशी व्यक्ती.

(८) **“सोनार”** म्हणजे, सुवर्ण नियंत्रणाशी संबंधित भारत संरक्षण अधिनियमाचे कोणतेही उपबंध आणि त्यान्वये केलेले कोणतेही आदेश आणि उक्त नियम अमलात असण्याचे बंद झाल्यावर सुवर्णनियंत्रण अधिनियम, १९६५ त्यान्वये केलेले कोणतेही नियम अमलात असल्यामुळे ज्याच्यावर परिणाम झाला असेल असा सोनार.

(९) **“भोगाधिकार मूल्य”** म्हणजे जमिनीचा भोगवटा आणि वापर करण्याचा अधिकार दिल्याबद्दलचा मोबदला म्हणून देय असलेले मूल्य.

(१०) **“अनर्जित उत्पन्न”** म्हणजे, विक्रीच्या रुपाने मिळालेली किंमत आणि (जमीन) देण्याच्या वेळी शासनास देण्याच्या वेळी शासनास देण्यात आलेले भोगवटा मूल्य किंवा यथास्थिती अशा विक्रीच्या लगतपूर्वी जमीन ज्या किंमतीला खरेदी करण्यात आली असेल ती किंमत, यांमधील फरकाएवढी रक्कम.

(११) जमिनीसंबंधात **“निवासी”** म्हणजे जमीन जेथे असेल त्या गावात किंवा त्या जमिनीपासून आठ किलोमीटर त्रिज्येमधील लगतच्या गावात राहणारी एखादी व्यक्ती.

(१२) **“महसूल मुक्त मूल्य”** म्हणजे कोणत्याही जमिनीचा भोगाधिकार मूल्याची रक्कम अधिक त्या जमिनीच्या संबंधात त्या त्या वेळेच्या महसूलाचे भांडवलीकृत मूल्य.

(१३) **“अनुसूचित जाती”** म्हणजे, भारताच्या संविधानाच्या अनुच्छेद ३४१ अन्वये, अनुसूचित जाती म्हणून समजण्यात येत असतील अशा जाती, वंश किंवा जमाती अशा जातीचे, वंशाचे किंवा जमातीचे भाग किंवा त्यातील गट. कोणत्याही विनिर्दिष्ट क्षेत्रातील अनुसूचित जाती म्हणून वर्णन केलेल्या समूहास, त्या नियमांच्या प्रयोजनांकरिता अशा विनिर्दिष्ट क्षेत्राबाहेर सुध्दा अनुसूचित जाती म्हणून समजण्यात येईल.

(१४) **“अनुसूचित जमाती”** म्हणजे, भारताच्या संविधानाच्या अनुच्छेद ३४२ अन्वये अनुसूचित जमाती म्हणून समजण्यात येत असतील अशा जमाती किंवा जनजाती समूह किंवा अशा जमातीचे किंवा जनजाती समूहाचे भाग किंवा त्यातील गट. कोणत्याही विनिर्दिष्ट क्षेत्राच्या अनुसूचित जमाती म्हणून वर्णन केलेले समाज या नियमांच्या प्रयोजनांसाठी, अशा विनिर्दिष्ट क्षेत्राच्या बाहेरसुध्दा अनुसूचित जमाती म्हणून समजण्यात येईल.

(१५) **“सशस्त्र दलात नोकरी करणारी व्यक्ती”** म्हणजे, संघराज्याच्या सशस्त्र दलात नोकरी करणारी व्यक्ती, आणि यात, कारवाईत ठार झाली असेल किंवा बेपत्ता असेल अशा व्यक्तीचा समावेश होईल. एखादी व्यक्ती, संघराज्याच्या सशस्त्र दलात नोकरी करणारी आहे किंवा माजी सैनिक आहे किंवा कसे याबद्दल वाद उद्भवल्यास राज्य शासन अशा वादाबाबत निर्णय देईल आणि त्याचा निर्णय अंतिम असेल.

(१६) **“गाळपेर जमीन”** म्हणजे, जी नैसर्गिक प्रक्रियेमध्ये पाणी कमी झाल्यामुळे दिसू लागते आणि सामान्यतः कृषिसाठी उपलब्ध होते आणि त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या विधिअन्वये राज्य शासनाकडे निहित असेल अशी नदी, नाले, तलाव, सरोवर, जलाशय, बांध, पाट, जलमार्ग आणि सर्व स्थिर आणि प्रवाही पाण्याच्या तळाशी स्थित असलेली जमीन.

(१७) **“लागवडीखाली न आणलेली जमीन”** म्हणजे, या नियमान्वये ताबा देण्याच्या लगतपूर्वीच्या सतत तीन वर्षांच्या कालावधीत लागवडीखाली नसेल अशी जमीन.

(१८) **“गरीब वर्गातील व्यक्ती”** म्हणजे, या नियमाच्या प्रयोजनार्थ, “गरीब वर्गातील व्यक्ती” म्हणजे, रु. ४,२०० पेक्षा ज्या वर्गातील व्यक्तींचे वार्षिक उत्पन्न अधिक नसेल अशा व्यक्ती.

१. महसूल मुक्त जमीन देण्याची राज्य शासनाचे अधिकार: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ५ अन्वये महसूल मुक्त जमीन देण्याचे अधिकार राज्य शासनास आहेत. राज्य शासनाच्या मंजूरीशिवाय भोगाधिकार मूल्यरहित किंवा जमीन महसूल मुक्त किंवा दोन्हीपासून मुक्त अशी कोणतीही जमीन देता येणार नाही. राज्य शासनाच्या मंजूरीसह या नियमान्वये कोणतीही जमीन देण्यात आली असेल त्याबाबतीत जिल्हाधिकाऱ्यांनी द्यावयाच्या सनदेचा नमुना, ज्या प्रयोजनासाठी जमीन देण्यात आली असेल ते प्रयोजन किंवा त्याचे स्वरूप लक्षात घेऊन, याबाबतीत, राज्य शासनाकडून विशेषरित्या ठरविण्यात येईल असा असेल.

२. महसूल-मुक्त जमीन देण्याची जिल्हाधिकाऱ्यांचे अधिकार: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ६ अन्वये महसूल- मुक्त जमीन देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना आहेत. या नियमांच्या उपबंधास अधीन राहून, खालील तक्त्याच्या स्तंभ (१) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या प्रयोजनांपैकी, कोणताही लाभ होण्याची अपेक्षा नसेल अशा कोणत्याही प्रयोजनांसाठी, उक्त तक्त्याच्या स्तंभ (२) मधील मर्यादापर्यंत, जिल्हाधिकाऱ्यांना, भोगाधिकार मूल्यरहित व जमीन महसूल मुक्त, मग ती शाश्वत काळाकरीता किंवा एखाद्या मुदतीकरिता असो, जमीन देता येईल.

तक्ता

प्रयोजन	अंदाजित महसूल (रुपये)	मुक्त मूल्याची मर्यादा (रुपये)
	आयुक्तांच्या मान्यतेसह जिल्हाधिकाऱ्याकडून	जिल्हाधिकाऱ्याकडून
(१)	(२)	(३)
(एक) शाळा किंवा महाविद्यालये (दोन) रुग्णालये (तीन) दवाखाने आणि (चार) इतर सार्वजनिक बांधकामे यांच्या बांधकामासाठी जागा.		

त्या (अ) त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही विधीन्वये यथोचितरित्या रचना करण्यात आलेल्या कोणत्याही महानगरपालिकेच्या, नगरपालिकेच्या, जिल्हापरिषदेच्या किंवा ग्रामपंचायतीच्या निधीच्या खर्चातून.	२,५०,०००/-	१,००,०००/-
(ब) खंड (अ) विनिर्दिष्ट केलेल्या निधी व्यतिरिक्त असलेल्या निधीतून.	१,५०,०००/-	५०,०००/-
सामूहिक (क) विकास व राष्ट्रीय विस्तार सेवा, स्थानिक विकास विषयक बांधकामाचा कार्यक्रम किंवा तशाच प्रकारची इतर कोणत्याही विकास विषयक बांधकामे याखालील कोणत्याही योजनेसंबंधात वापर करण्यात येईल तेव्हा.	२,५०,०००/-	१,००,०००/-

परंतु जिल्हाधिकार्याच्या मते रेल्वे स्थानकाशेजारची असेल अशी जमीन, धर्मशाळा उभारण्यात येतील तेव्हा, त्या अशा महानगरपालिकेच्या, नगरपालिकेच्या, जिल्हा परिषदेच्या किंवा ग्रामपंचायतीच्या प्रभाराधीन नसतील तर, तक्त्याच्या खंड (ब) अन्वये धर्मशाळेसाठी देण्यात येणार नाही. नियम ७ मध्ये उल्लेखिलेल्या प्रयोजनांपैकी कोणत्याही प्रयोजनांसाठी, या नियमान्वये जमीन देण्यात येणार नाही.

३. क्रीडांगणे, व्यायामशाळा इत्यादींसाठी जमीन देणे: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ७ अन्वये क्रीडांगणे, व्यायामशाळा इत्यादींसाठी जमीन देण्याची तरतुद आहे.

जमिनीचे मूल्य रुपये ५०,०००/- पेक्षा अधिक होत नसेल त्याबाबतीत जिल्हाधिकार्यांना आणि असे मूल्य रुपये ५०,०००/- पेक्षा अधिक होत असेल, परंतु रुपये १,५०,०००/- पेक्षा अधिक होत नसेल त्याबाबतीत, आयुक्तांच्या मान्यतेने, शैक्षणिक संस्था किंवा स्थानिक प्राधिकरण किंवा शासनाने मान्यता दिलेल्या व्यायामशाळा यांना क्रीडांगणे किंवा इतर मनोरंजनाच्या प्रयोजनांसाठी, जमीन वर्षाला एक रुपया (रु.१/-) या नाममात्र भाड्यावर पंधरा वर्षांपेक्षा अधिक नसेल इतक्या मुदतीपर्यंत पट्ट्याने देता येईल.

४. महसूल मुक्त (जमीन) देण्याबाबतच्या शर्ती: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ८ अन्वये महसूल मुक्त जमीन देण्याबाबतच्या शर्ती नमुद आहेत.

विशिष्ट प्रकरणात विहित करण्यात येतील अशा शर्तीशिवाय, प्रत्येक जमीन पुढील शर्तीवर देण्यात येईल:

- (अ) राज्य शासनाच्या पूर्व मान्यतेशिवाय, जमीन किंवा तिचा कोणताही हितसंबंध हस्तांतरित करण्यात येणार नाही.
- (ब) शर्त (अ) चा भंग केल्याबद्दल जिल्हाधिकारी याबाबतीत निश्चित करील अशा तारखेपर्यंत, ज्या विशिष्ट प्रयोजनासाठी किंवा प्रयोजनांसाठी जमीन देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनासाठी उक्त जमीन वापरण्यात आली नाही तर किंवा ज्या प्रयोजनासाठी ती देण्यात आली ते विशिष्ट प्रयोजन किंवा प्रयोजना व्यतिरिक्त इतर कोणत्याही प्रयोजनासाठी वापरण्यात आली असेल किंवा राज्य शासनास स्वतःच्या प्रयोजनासाठी किंवा कोणत्याही सार्वजनिक

प्रयोजनासाठी ही आवश्यक वाटेल तर, उक्त जमीन, तिच्यावर बसविण्यात आलेल्या वस्तू व बांधकाम यांसह, राज्य शासनास परत घेता येईल, आणि उक्त जमीन अशा प्रकारे आवश्यक असल्याबद्दलचे जिल्हाधिकार्याच्या सहीचे प्रतिज्ञापत्र हे, प्रतिग्रहता व राज्य शासन यांच्यात निर्णायक असेल.

(क) शर्त (ब) अन्वये राज्य शासन ती जमीन कोणत्याही वेळी परत घेईल तर, त्यासाठी द्यावयाची भरपाई (त्या जमिनीच्या प्रतिग्रहणार्थ), राज्य शासनाला देण्यात आलेली रक्कम कोणतीही असल्यास व प्रतिगृहित्याने त्या जमिनीवर अधिकृतारित्या उभारलेली किंवा पार पाडलेली कोणतीही इमारत किंवा इतर बांधकामे यांवर (ती जमीन) परत घेण्याच्या वेळी झालेला खर्च किंवा त्याची किंमत यांपैकी जी रक्कम कमी असेल ती रक्कम यापेक्षा अधिक असणार नाही. या शर्तीअन्वये द्यावयाच्या भरपाईच्या रकमेबाबत कोणताही वाद उद्भवल्यास, तो वाद, राज्य शासनाकडे निर्णयासाठी पाठविण्यात येईल.

५. कृषी प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन प्रदान करतांनाचा अग्रक्रम:

महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ११ ते १७ अन्वये, खालील अग्रक्रमानुसार कृषी प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन प्रदान करण्याची तरतुद आहे. अशी जमीन प्रदान करतांना अग्रक्रम पुढील प्रमाणे असेल.

(एक) दिनांक ३१ मार्च १९६९ रोजी, शासनाकडून पट्ट्याने वैधरित्या जमीन धारण करित असलेला एकसाली पट्टेदार.

(दोन) जी कृषी प्रयोजनासाठी धारण केली असेल किंवा निर्धारित केली असेल, अशी कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी शासनाने संपादन केलेली जमीन त्याने स्वतः कसण्याचे कबूल केले आहे असा शेतकरी.

(तीन) जातीने जमीन कसण्याचे ज्याने कबूल केले असेल अशी सशस्त्र दलात नोकरी करणारी व्यक्ती, माजी सैनिक, अनुसुचित जमातीची, विमुक्त जातीची, भटक्या जातीची व्यक्ती आणि नव-बौध्द.

(चार) जातीने जमीन कसण्याचे ज्याने कबूल केले असेल अशी इतर मागासवर्गातील व्यक्ती.

(पाच) जातीने जमीन कसण्याचे ज्याने कबूल केले असेल अशी कोणतीही इतर व्यक्ती.

६. प्रदान करण्यात येणाऱ्या जमिनीची मर्यादा:

(अ) दोन हेक्टर- कोरडवाहू किंवा जिराईत जमीन किंवा,

(ब) एक हेक्टर - हंगामी ओलिताची जमीन किंवा साळीची किंवा भाताची जमीन किंवा,

(क) ०.५० हेक्टर बागायती किंवा बारमाही ओलिताची जमीन

एकाच अग्रक्रमाच्या अनेक व्यक्तींकडून मागणी असेल तर व्यक्तीची निवड चिठ्या टाकून करण्यात येईल.

७. जमीन वाटपाची कार्यपध्दती:

जिल्हाधिकारी किंवा याबाबतीत यथोचितरीत्या प्राधिकृत केलेला तहसीलदार खालील प्रमाणे कार्यवाही करेल.

(एक) जमीन प्रदान करण्याबाबत जाहीरनामा प्रसिध्द करण्यात येईल.

(दोन) जमीन मिळविण्यासाठी ज्यांनी पूर्वी अर्ज केले असतील, अश्या व्यक्तींना आणि सचिव, जिल्हा नाविक, सैनिक व वैमानिक मंडळ, असल्यास, त्यांना आणि तसेच आयुक्ताकडून निर्धारित करण्यात येईल अशा हुद्दयाच्या,

जिल्ह्यातील समाजकल्याण आणि सहकार विभागाच्या अधिकार्यांना सुध्दा त्या कार्यक्रमाची सूचना देण्यात येईल.

(तीन) जाहीरनाम्यामध्ये अर्ज करण्याची अंतिम तारीख, अर्ज करण्यास पात्र व्यक्ती, जमिनीचे वर्णन इत्यादी बाबी नमूद असतील.

(चार) असा जाहीरनामा गावातील चावडीत, ग्रामपंचायतीच्या कार्यालयात आणि तहसीलदाराच्या कार्यालयात प्रदर्शित करण्यात येईल आणि त्याला संबंधित गावांमध्ये दवडी पिटवून विस्तृत प्रमाणावर प्रसिध्दी देण्यात येईल.

८. अर्जातील तपशील:

प्रत्येक अर्ज, तहसिलदाराकडे करण्यात येईल आणि त्यात पुढील तपशील असेल:

(अ) अर्जदाराचे नाव.

(ब) दिनांक १५ ऑगस्ट १९६८ रोजी आणि अर्जाच्या तारखेस असलेली कुटुंबातील व्यक्तींची संख्या आणि नाते.

(क) अर्जदार (१) सशस्त्र दलात नोकरी करणारा (२) माजी सैनिक (३) दारुबंदी धोरणामुळे परिणाम झालेली व्यक्ती (४) मागासवर्गातील व्यक्ती (५) नवबौध्द आहे किंवा कसे.

(ड) अर्जदार, कोणतीही जमीन एकसाली पट्ट्याने धारण करित आहे किंवा कसे, असल्यास, अशी जमीन ज्या तारखेपासून धारण करित असेल, ती तारीख आणि अशा रीतीने धारण केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र.

(इ) एकसाली पट्ट्याखेरीज अर्जदाराने आधीच धारण केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र.

(फ) सर्व साधनांद्वारा अर्जदाराचे स्थूल वार्षिक उत्पन्न.

९. जमीन मिळण्यास अपात्र व्यक्ती:

दिनांक १५ ऑगस्ट १९६८ रोजी

(अ) तीन किंवा तीनपेक्षा कमी मुले असणाऱ्या ज्या व्यक्तीस उक्त तारखेनंतर तीनपेक्षा अधिक मुले झाली असतील,

(ब) तीनपेक्षा अधिक मुले असणाऱ्या ज्या व्यक्तीच्या मुलांच्या संख्येत, त्या तारखेनंतर वाढ झाली असेल,

(क) ज्या व्यक्तीचे, सर्व साधने मिळून स्थूल वार्षिक उत्पन्न रुपये १२,०००/- पेक्षा अधिक असेल,

(ड) भटक्या जातीची नसणारी, जी व्यक्ती प्रदान करण्याजोग्या जमिनीच्या आठ किलोमीटर त्रिज्येच्या आत निवास करित नसेल,

(इ) सरकारी पट्टेदार किंवा शेतकरी यांच्या व्यतिरिक्त, जी व्यक्ती,

(एक) एक हेक्टर कोरडवाहू किंवा जिराईत जमीन धारण करित असेल,

(दोन) ०.५० हेक्टर हंगामी ओलिताच्या किंवा साळीच्या किंवा भाताच्या जमीन धारण करित असेल,

(तीन) ०.२५ हेक्टर बागायती किंवा बारमाही ओलिताच्या जमिनीच्या बरोबरीची किंवा त्याहून अधिक जमीन पहिल्यापासून धारण करित असेल, अशा कोणत्याही व्यक्तींना जमीन प्रदान करण्यात येणार नाही.

१०. भोगाधिकार मूल्य:

प्रदान करण्यात येणाऱ्या जमिनीच्या संबंधात द्यावयाचे भोगाधिकार मूल्य पुढीलप्रमाणे असेल-

अ) जर शेतजमीन भूमी संपादन अधिनियम, १८९४ च्या उपबंधाखालील कोणत्याही प्रयोजनासाठी संपादन करण्यात आली असेल परंतु त्या प्रयोजनासाठी वापरण्यात आली नसेल तर उक्त जमीन संपादिण्याकरिता दिलेल्या भरपाईच्या रकमेबरोबरीची रक्कम किंवा चालू बाजारमूल्य यापैकी जी अधिक ती रक्कम,

ब) लागवडीखाली न आलेली जमीन असेल तर, -

(एक) मागास वर्गातील एखाद्या व्यक्तीस ती देण्यात आली असेल तर, काही नाही;

(दोन) नियम ११, पोट-नियम (१) खंड (दोन) मध्ये निर्देश केलेल्या शेतकऱ्यास, नियम २० अन्वये, नुकसान भरपाई देऊन जिची जमीन संपादन करण्यात आली असेल अशा व्यक्तीस, विद्यमान बाजारमूल्याइतकी रक्कम;

क) इतर कोणत्याही जमिनीच्या बाबतीत आकारणीच्या चोवीस पट रक्कम घेऊन.

ड) आकारी पड जमिनीच्या बाबतीत जर जमीन महसुलाच्या थकबाकीमुळे आकारी पड म्हणून सरकार जमा झेली असेल तर बारा वर्षापर्यंतची थकबाकीची रक्कम आणि त्यावरील व्याज घेऊन ती मुळ मालकास परत देता येईल.

स्पष्टीकरण: आकारणी न केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, समान दर्जाच्या आणि तशाच जागी असलेल्या लगतच्या जमिनीवर लादता येईल अशी आकारणी लक्षात घेऊन भोगाधिकार मूल्य आकारण्यात येईल.

उक्त जमिनीवर कोणतीही झाडे असल्यास, त्यांचे मूल्य म्हणून, याबाबतीत राज्य शासन प्राधिकृत करील अशा वन अधिकाऱ्याशी विचारविनिमय करून, जिल्हाधिकाऱ्याकडून ठरविण्यात येईल अशी रक्कम देण्यास पात्र असेल.

११. जमिनीच्या लहान तुकड्यांची विल्हेवाट लावणे: जमिनीचा एखादा तुकडा लहान आकारमानामुळे किंवा विचित्र आकारामुळे किंवा तो जेथे असेल त्या जागेच्या परिस्थितीमुळे किंवा प्रमाण क्षेत्रापेक्षा त्याचा विस्तार कमी असल्यामुळे पडीत असेल त्याबाबतीत, तो अशा जमिनीच्या तुकड्यालगतच्या जमीनधारकाला, ज्याचा जमिनीचा तुकडा सर्वात लहान असेल त्याला देण्यात येईल. जर असे दोनपेक्षा अधिक जमीन धारक असतील तर प्राथम्यक्रमानुसार असा जमिनीचा तुकडा देण्याबाबत निवड करण्यात येईल आणि दोन किंवा अधिक धारक एकच प्रकाराखाली येत असतील त्याबाबतीत चिठ्या टाकून निवड करण्यात येईल.

१२. सार्वजनिक प्रयोजनांसाठी ज्यांच्या जमिनी संपादन करण्यात आल्या असतील अशा व्यक्तींना जमीन देणे:

राज्य शासनाच्या आदेशास अधीन राहून, जिल्हाधिकाऱ्यांना, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही विधी अन्वये, पाटबंधारे व वीज प्रकल्प धरून, एखाद्या सार्वजनिक प्रयोजनासाठी जमिनी संपादन करण्यात आल्यामुळे ज्यांना आपल्या जमिनींना मुकावे लागले असेल व परिणामतः त्यांच्याकडे कोणतीही जमीन राहिली नसेल किंवा निर्वाहक क्षेत्रापेक्षा कमी जमीन राहिली असेल अशा (शेतकरी असणाऱ्या) व्यक्तींना भोगवट्यात नसलेली लागवडयोग्य जमीन देता येईल.

१३. जमीन देण्याबाबतच्या अटी व शर्ती:

(एक) दिलेली जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग, जिल्हाधिकाऱ्याच्या पूर्वमंजूरीशिवाय गहाण ठेवता येणार नाही किंवा त्याची विक्री करता येणार नाही किंवा तो अन्य प्रकारे हस्तांतरित करता येणार नाही.

(दोन) जमीन देण्यात आल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षे समाप्त होण्यापूर्वी, जमीन लागवडीखाली आणावी लागेल.

(तीन) ज्या कारणासाठी जमीन प्रदान करण्यात आली असेल त्याच कारणासाठी तिचा वापर करण्यात येईल.

(चार) जमिन संपूर्ण आकारणी देण्यास पात्र असेल परंतु जमीन दिल्याच्या तारखेपासून पहिल्या तीन वर्षांच्या मुदतीसाठी लागवडीखाली न आलेल्या जमिनीच्या बाबतीत, कोणतीही आकारणी करण्यात येणार नाही.

(पाच) जमिनीचे भोगाधिकार मूल्य कोणतेही असल्यास ते दिले पाहिजे.

(सहा) कोणत्याही अटी-शर्तीचा भंग झाल्यास जमीन सरकार जमा करण्यात येईल.

१४. निवासी प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन प्रदान करणे:

महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम २६ ते ३०, ३२ आणि ४१ अन्वये, निवासी प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन प्रदान करण्याची तरतुद आहे.

क) राखीव भूखंड:

जिल्हाधिकाऱ्यांच्या मते जे भूमिखंड रेल्वे स्थानक, बाजार यांच्याजवळ असल्यामुळे किंवा तशाच प्रकारच्या कोणत्याही कारणामुळे मौल्यवान ठरण्याचा संभव असेल किंवा जे कोणत्याही योजनेत विशेष मौल्यवान म्हणून राखून ठेवण्यात आले असतील किंवा जे प्रयोजन कोणत्याही शासकिय किंवा सार्वजनिक किंवा राज्य शासनाच्या मते विशेष असेल अशा कोणत्याही प्रयोजनासाठी आवश्यक असतील अशा, आपल्या जिल्ह्यातील भोगवट्यात नसलेल्या जमिनीतील इमारतीसाठी भूखंडाची आयुक्ताच्या मान्यतेने एक सूची तयार करील. अशा सूचीस इमारतीसाठी राखीव भूमिखंड सूची संबोधण्यात येईल.

ख) रेखांकन: अशा राखीव भूखंडाची अधिकारिता असणाऱ्या नगररचना व मूल्य निर्धारणा विभागाचा प्रभारी अधिकारी व संबंधित स्थानिक प्राधिकरण यांच्याशी विचारविनिमय करून, अशी जमीन ज्या प्रयोजनासाठी असेल ते प्रयोजन आणि जेथे ती असेल ते स्थान लक्षात घेऊन, योग्य आकाराच्या यथोचित भूखंडात, जिल्हाधिकाऱ्याकडून, रेखांकन तयार करण्यात येईल, आणि कोणत्याही भूमिखंडाची, अशा रीतीने तयार केलेल्या रेखांकनास अनुसरून असल्याखेरीज, विल्हेवाट लावण्यात येणार नाही.

ग) इमारत जागेची विल्हेवाट:

(एक) इमारतीची जागा वैयक्तिक आणि गृह निर्माण संस्था यांना देता येते.

(दोन) इमारतीची जागा सार्वजनिक लिलावाद्वारे, सर्वात अधिक बोली बोलणाऱ्यास देता येते.

(तीन) इमारत जागेचे निर्धारित केलेले भोगाधिकार मूल्य रुपये २५,०००/- पेक्षा अधिक होत नसेल तर जिल्हाधिकारी स्वतः, आणि भोगाधिकार मूल्य रुपये २५,०००/- पेक्षा जास्त परंतु रुपये १,००,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तर आयुक्तांच्या मान्यतेने लिलावाशिवाय इमारत भूखंड मंजूर करू शकतात. उपरोक्त रकमेवरील भूखंडाबाबत राज्य शासनाची मान्यता आवश्यक असेल.

घ) भोगाधिकारमूल्य निर्धारण: पुढील घटक विचारात घेऊन जिल्हाधिकारी, जागेचे भोगाधिकारमूल्य निर्धारित करतात.

(अ) त्या वस्तीतील तशाच जमिनीची विक्री मूल्य,

(ब) इमारती जागेचे ठिकाण,

(क) तशाच जमिनीची उपलब्धता आणि तिच्यासाठी असलेली मागणी आणि

(ड) भूमिसंपादन अधिनियम, १८९४ अन्वये जमिनीची किंमत निर्धारित करताना जे घटक विचारात घेण्यात येतील ते घटक.

च) सहकारी गृहनिर्माण योजनांसाठी जमीन देणे: त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही विधिअन्वये रचना करण्यात आलेले कोणतेही गृहनिर्माण मंडळ, स्थानिक प्राधिकरण किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांनी हाती घेतलेल्या विविध गृहनिर्माण योजनांसाठी, राज्य शासनास स्वरूप लक्षात घेऊन, आणि सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या बाबतीत, राज्य शासनास याबाबतीत जी चौकशी करणे योग्य वाटेल ती चौकशी केल्यानंतर, निश्चित करण्यात येईल अशी उक्त संस्थेच्या सदस्यांची प्राप्ती विचारात घेऊन, राज्य शासनाकडून वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल असे सवलतीचे भोगाधिकार मूल्य दिल्यावर, इमारती भूमिखंडातील भोगवट्याचे अधिकार अविभाज्य धारणाधिकाराच्या तत्वावर देता येतात. सर्वसाधारण सहकारी गृहनिर्माण संस्थेत कमीत कमी २०% सदस्य मागासवर्गीय असावेत.

परंतु, मुंबई उपनगर जिल्ह्याच्या सीमेबाहेर असलेली नागपूर, औरंगाबाद व पुणे शहरांतील आणि एक लाख किंवा त्याहून अधिक लोकसंख्या असलेल्या नगरातील कोणत्याही जमिनीचे निर्धारित केलेले मूल्य रुपये १,००,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तर, तर जिल्हाधिकारी स्वतः, आणि अशा रीतीने निर्धारित केलेले भोगाधिकार मूल्य रुपये १,००,०००/- पेक्षा अधिक परंतु रुपये २,५०,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तर, आयुक्ताच्या मंजूरीने कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस देता येईल.

छ) सहकारी गृहनिर्माण योजनांसाठी जमीन देतांना प्राधान्य क्रमः

(एक) स्वातंत्र्यसैनिकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था.

(दोन) आजी-माजी सैनिकांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था.

(तीन) सशस्त्र दलातील सैनिकांच्या विधवा पत्नी.

(चार) महाराष्ट्र राज्यात जे पोलीस कर्तव्य बजावतांना मयत झालेत त्यांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था.

(पाच) ९०% मागासवर्गीय आणि १०% इतर सदस्य असलेली मागासवर्गीय सहकारी गृहनिर्माण संस्था.

ज) सवलतीच्या दराने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय जमीन देतांना सभासद पात्रताः

(एक) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सभासद किमान १५ वर्षे महाराष्ट्र राज्याचा रहिवासी असावा. ही अट महाराष्ट्र शासनात प्रतिनियुक्तीवर काम करणाऱ्या, अन्य राज्यातील शासकीय नोकर, आमदार, खासदार यांना लागू नाही.

(दोन) ज्या व्यक्तीला नोकरी, धंदा किंवा वैयक्तिक उत्पन्न नाही, त्याला सभासदत्व देता येणार नाही.

(तीन) सभासदाच्या उत्पन्न गटाची मर्यादा ठरवितांना, त्याच्या कुटुंबाचे मागील ३६ महिन्यांचे एकूण उत्पन्न विचारात घेण्यात यावे.

(चार) सभासदाच्या नावे किंवा त्याच्या पत्नीच्या नावे किंवा त्याच्या अज्ञान मुलांच्या नावे किंवा त्याच्यावर अवलंबून असलेल्या कुटुंबियाच्या नावे ६०० चौरस फुट पेक्षा जास्त प्लॉट, घर, बंगला किंवा फ्लॅट, मालकीने किंवा कुळ या नात्याने नसावा.

(पाच) सभासद स्वतः किंवा त्याची पत्नी किंवा त्याची अज्ञान मुले किंवा त्याच्यावर अवलंबून असलेले कुटुंबीय, इतर कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद नसावे.

(सहा) सभासदाच्या नावे किंवा त्याच्या पत्नीच्या नावे किंवा त्याच्या अज्ञान मुलांच्या नावे किंवा त्याच्यावर अवलंबून असलेल्या कुटुंबियाच्या नावे, सवलतीच्या किंमतीत मिळालेला, ६०० चौरस फुट पेक्षा जास्त प्लॉट, घर, बंगला किंवा फ्लॅट नसावा.

झ) स्वातंत्र्यसैनिक, सशस्त्र दलातील नोकर, सुवर्णकार आणि सरकारी नोकर यांना जमीन देणेः

(एक) जिल्हाधिकाऱ्यास, स्वातंत्र्यसैनिक, सशस्त्र दलातील नोकर आणि जे सर्वसाधारणपणे पंधरा वर्षांपेक्षा कमी नसेल इतक्या मुदतीसाठी राज्यातील रहिवासी असतील असे माजी सैनिक, भारत सुवर्ण अधिनियम १९६२, अन्वयेच्या सुवर्ण नियंत्रण आदेशाच्या प्रारंभाच्या लगतपूर्वी, पंधरा वर्षांपेक्षा कमी नसेल इतक्या मुदतीकरिता सामान्यपणे राज्यातील रहिवासी असतील असे सुवर्णकार आणि राज्य शासनाचे सरकारी नोकर यांना, त्याबाबतीत अर्ज मिळाल्यावर, राज्य शासनाची पूर्व मंजूरी घेऊन, समुचित आकाराच्या इमारती जागा भोगवट्याच्या अधिकारांचा लिलाव केल्याशिवाय, निवासासाठी म्हणून देता येतील.

(दोन) आवश्यक ती चौकशी केल्यानंतर जिल्हाधिकाऱ्यांची अशी खात्री होईल, की अशा व्यक्तींचा, राज्यात किंवा राज्याबाहेर कोठेही स्वतःचा कोणताही इमारती भूमिखंड किंवा इमारत नाही किंवा असा इमारती भूमिखंड किंवा इमारत

त्याच्या स्वतःच्या नावे किंवा त्याच्या कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याच्या किंवा त्याच्यावर अवलंबून असलेल्या व्यक्तींच्या नावे, नाही तर भोगाधिकार मूल्य दिल्यावर अशी जमीन, अन्यसंक्राम्य धारणाधिकारावर देता येईल.

(तीन) सशस्त्र दलातील नोकर किंवा माजी सैनिक (किंवा जर तो मयत असेल किंवा कोणत्याही कारणामुळे लिहीण्यास असमर्थ झाला असेल तर, त्याची पत्नी, वयस्क मुलगा, वडील, आई किंवा अविभक्त कुटुंबातील भाऊ) यांना निवासासाठी जमीन मिळावी म्हणून जिल्हाधिकाऱ्याकडे अर्ज करता येईल. असा अर्ज नाविक, सैनिक आणि वैमानिक मंडळाच्या अध्यक्षामार्फत करण्यात येईल.

(चार) राज्य शासनाची पूर्व परवानगी असेल त्याखेरीज, दिनांक १५ ऑगस्ट १९६८ रोजी-

(अ) तीन किंवा तीनपेक्षा कमी मुले असणाऱ्या ज्या व्यक्तीस त्या तारखेनंतर तीनपेक्षा अधिक मुले झाली असतील किंवा,

(ब) तीनपेक्षा अधिक मुले असणाऱ्या ज्या व्यक्तीच्या मुलांच्या संख्येत, त्या तारखेनंतर वाढ झाली असेल अशा कोणत्याही व्यक्तीस कोणतीही जमीन देण्यात येणार नाही.

ट) मागासवर्गातील व्यक्तींना आणि भूमिहीन रोज मजुरांना जमीन देणे:

(एक) ज्या भटक्या जातींच्या, विमुक्त जातींच्या आणि मागासवर्गाच्या व्यक्तींच्या व भूमिहीन शेतमजुरांच्या पुनर्वसनासाठी शासनाने विशेष योजना हाती घेतल्या असतील अशा व्यक्तींना, त्याबाबतीत करण्यात आलेले अर्ज मिळाल्यावर, जिल्हाधिकाऱ्याकडून (राज्य शासन वेळोवेळी ठरविलेले अशा आकाराच्या) इमारती जागांबाबतचे भोगवट्याचे अधिकार देता येतील.

(दोन) जर इमारती जागेचे भोगाधिकारमूल्य रुपये १,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तर असे भोगवट्याचे अधिकार, भोगाधिकारमूल्याशिवाय अन्यसंक्राम्य आणि अविभाज्य धारणाधिकाराच्या तत्वावर देता येतील आणि इतर बाबतीत आयुक्तांच्या मंजूरीने देता येतील.

ठ) नवीन गावठाणातील भूखंड देणे:

(एक) कोणत्याही कारणावरून संपूर्ण गावाची जागा किंवा तिचा भाग त्यांचा त्याग करण्याचे ठरविण्यात येईल (यामध्ये जिला जुनी जागा असे संबोधण्यात आले आहे) तेव्हा, जिल्हाधिकारी, ग्रामपंचायतीशी विचारविनिमय करून, गावासाठी नवीन जागा म्हणून (यामध्ये जिल्हा नवीन जागा असे संबोधण्यात आले आहे) योग्य अशा सरकारी जमिनीची निवड करील. योग्य अशी सरकारी जमीन नसेल त्याबाबतीत, त्या प्रयोजनाकरिता योग्य अशी खासगी जमीन जिल्हाधिकाऱ्यास संपादन करता येईल.

(दोन) जुन्या जागेतील प्रत्येक भोगवटादारास, पुढील शर्तीनुसार, नवीन जागेत भूमिखंड वाटून देण्यात येतील:

(अ) भोगवटादार जुन्या जागेतील त्याचा भूमिखंड राज्य शासनाच्या स्वाधीन करील.

(ब) भोगवटादार, जेवढा भूमिखंड राज्य शासनाच्या स्वाधीन करील तितक्याच क्षेत्रफळाचा भूमिखंड त्यास नवीन जागेत देण्यात येईल परंतु स्वाधीन केलेला भूमिखंड हा, निश्चित केलेल्या किमान प्रमाण क्षेत्रापेक्षा कमी असेल तर, त्याला किमान क्षेत्राचा भूमिखंड देण्यात येईल.

(क) नवीन जागेत देण्यात आलेला भूमिखंड स्वाधीन केलेल्या भूमिखंडाच्या क्षेत्राएवढा असेल तेव्हा, कोणत्याही भोगाधिकार मूल्याची आकारणी करण्यात येणार नाही नवीन जागेत देण्यात आलेल्या भूमिखंडाचे क्षेत्र स्वाधीन केलेल्या भूमिखंडाच्या क्षेत्रापेक्षा अधिक असेल तेव्हा, भूमिखंड मिळालेली व्यक्ती, जिल्हाधिकाऱ्याकडून निर्धारित करण्यात येईल अशा बाजारभावाने जादा क्षेत्रासाठी भोगाधिकार मूल्य देईल.

- (ड) भोगवटादाराने, ज्या अटीवर व ज्या अधिकारासह व ज्या दायित्वास आधीन राहून, जुन्या जागेत भूमिखंड धारण केला असेल त्याच अटीवर व अधिकारासह व दायित्वास आधीन राहून, तो भूमिखंड धारण करील.
- (इ) नवीन जागेतील भूखंडाचा कब्जा भोगवटादाराला देण्यापूर्वी, प्रत्येक भोगवटादारकडून करार करून घेण्यात येईल.

१५. औद्योगिक आणि वाणिज्यिक प्रयोजनांसाठी जमीन प्रदान करणे:

महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ३१ अन्वये, औद्योगिक आणि वाणिज्यिक प्रयोजनांसाठी शासकीय जमीन प्रदान करण्याची तरतुद आहे.

(एक) महानगरपालिका किंवा महानगर प्राधिकरणाच्या कक्षेबाहेरील इमारती जागा, जिल्हाधिकाऱ्यास, प्रस्तुत जागेची नागरी रचना आणि मुल्यांकन विभागाच्या सक्षम अधिकाऱ्याकडून किमान अपेक्षित किंमत निर्धारित करवून घेऊन, औद्योगिक आणि वाणिज्यिक प्रयोजनांसाठी जाहीर लिलावाने किंवा जाहीर निविदा मागवून उच्चतम बोलीदारास देता येईल.

(दोन) अशा जमिनीचे प्रदान नियम पुढील शर्तीस अधीन राहिल:-

(अ) राज्य शासनाची पूर्व परवानगी असल्याशिवाय जमिनीची पोट-विभागणी करण्यात येणार नाही, किंवा तीची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावता येणार नाही.

(ब) जमिनीवरील बांधकामे आणि कोणताही कारखाना, संयंत्र व इतर संचमांडणी यांसह असेल त्याशिवाय, जमिनीची विल्हेवाट लावण्यात येणार नाही, आणि अशा रीतीने विल्हेवाट लावण्यात आलेली जमीन, राज्य शासनाची मान्यता असेल त्याशिवाय ती सुरुवातीस ज्या प्रयोजनाकरीता देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनाखेरीज इतर प्रयोजनासाठी वापरण्यात येणार नाही.

(क) जमिनीवरील कारखाना, संयंत्र, बांधकाम आणि इतर संच मांडणी यांसह जमिनीची विक्री करून विल्हेवाट लावण्यात आल्यावर. राज्य शासनाचा अर्ध्या अनर्जित उत्पन्नावर हक्क असेल आणि अशी जमीन, उपरोक्त कोणत्याही बांधकामाशिवाय, विकण्यात आली असेल त्याबाबतीत, राज्यशासन ठरवील त्याप्रमाणे ९० टक्क्यांपेक्षा अधिक नसलेल्या अनर्जित उत्पन्नावर राज्य शासनाचा हक्क असेल.

(ड) विक्रीच्या किमतीसंबंधात, कोणताही विपर्यास किंवा लपवाछपवी झाली असे राज्य शासनास सकारण वाटले तर राज्य शासनाच्या स्वेच्छा निणर्यानुसार विक्री अग्राह्य ठरवण्यायोग्य होईल.

(तीन) महानगरपालिका क्षेत्राबाहेरील आणि महानगर प्रदेश क्षेत्राबाहेरील इमारती जागा जिल्हाधिकारी अशा जागेचे भोगाधिकार मूल्य रुपये १०,०००/- पेक्षा अधिक नसल्यास स्वतः व रुपये १०,०००/- पेक्षा अधिक परंतु रुपये ५०,०००/- पेक्षा जास्त नसल्यास आयुक्तांच्या मंजूरीने आणि इतर प्रकरणांत राज्य शासनाच्या मंजूरीने राज्य शासनाच्या उपक्रमांना, शासकीय प्राधिकरणांना, स्थानिक संस्थांना आणि याबाबत राज्य शासन सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे निर्देश देईल अशा इतर संस्थांना देईल परंतु, कोणत्याही महानगरपालिका क्षेत्रात किंवा महानगर प्रदेश क्षेत्रात येणाऱ्या जमिनी मात्र अशा अभिकरणाना राज्य शासनाच्या पूर्व मान्यतेनेच देण्यात येतील.

१६. सहकारी संस्थांना सवलतीच्या दराने जमीन देणे:

महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ३२ आणि या नियमातील सन १९९० ला केलेल्या सुधारणांन्वये सहकारी संस्थांना सवलतीच्या दराने शासकीय जमीन प्रदान करण्याची तरतुद आहे.

(एक) उप-निबंधक, सहकारी संस्था, यांच्या शिफारशीवरून, कार्यालयीन इमारती बांधण्यासाठी, गोदामांसाठी, कृषि उत्पन्नाच्या संस्करणासाठी कारखाने सुरु करण्यास आणि तशाच उद्देशांसाठी (सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि सहकारी मध्यवर्ती बँका वगळून) सहकारी संस्थाना सवलतीच्या दराने शासकीय जमीन प्रदान करता येते.

(दोन) जर अशा जमिनीचे भोगवटा मूल्य रुपये २५,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तर स्वतः जिल्हाधिकार्यास आणि जर जागेचे मूल्य रुपये २५,०००/- पेक्षा अधिक परंतु रुपये १,००,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तर आयुक्तांच्या मंजूरीने आणि इतर प्रकरणात राज्य शासनाच्या मान्यतेने.) इमारती जागांमधील भोगवट्याचे अधिकार देता येतील.

(तीन) जमीन देण्यात आल्याच्या तारखेस विद्यमान असलेल्या तिच्या बाजारमूल्याच्या ५०% एवढे भोगाधिकार मूल्य देण्यात आल्यावर अशी जमीन, अन्यसंक्राम्य आणि अविभाज्य धारणाधिकार तत्वावर देण्यात येईल.

१७. मीठ उत्पादनाकरिता जमीन देणे:

महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ३३ अन्वये मीठ उत्पादनाकरिता शासकीय जमीन प्रदान करण्याची तरतुद आहे.

(एक) जमिनीच्या पूर्ण बाजारमूल्याच्या पाच टक्के इतकी रक्कम किंवा दर हेक्टरला रु. ६५/- यांपैकी जी अधिक असेल तेवढी रक्कम खंड म्हणून देण्यात आल्यावर, २५ वर्षांच्या कालावधीकरिता, जिल्हाधिकार्यास, राज्य शासनाच्या पूर्व मंजूरीस अधीन राहून, बिन-दुमाला व भोगवट्यात नसलेली जमीन पट्ट्यावर देता येईल; राज्य शासनाकडून निश्चित करण्यात येईल असा सुधारित खंड देण्याच्या आणि अशा नवीकरणाच्या तारखेस असलेली परिस्थिती विचारात घेतल्यावर, जिल्हाधिकार्यास राज्य शासनाची पूर्व मंजूरी घेऊन, त्या शर्ती लादणे योग्य वाटतील त्या शर्तीस अधीन राहून पट्टेदाराच्या सूचनेवरून तितक्याच मुदतीसाठी पट्टेदाराच्या नावे पट्ट्याचे एकदा नविकरण करण्याचा विकल्प असेल.

(दोन) या नियमाखाली पट्टाधिकार खऱ्याखऱ्या मीठ उत्पादकाला देता येईल, परंतु इतर गोष्टी समान असतील तर, असे अधिकार व्यक्तीऐवजी सहकारी संस्थेला देण्यात येतील. परंतु संस्थेने जिल्हाधिकार्याची खात्री करून दिली पाहिजे, की मीठ तयार करण्यास संस्था तांत्रिकदृष्ट्या समर्थ आहे आणि वाजवी कालावधीत मिठाच्या जमिनीचा जास्तीत जास्त उपयोग करून घेण्याकरिता या संस्थेजवळ आर्थिक क्षमता आहे.

(तीन) अशा जमिनीचे पट्ट्यावर प्रदान करणे पुढील शर्तीस अधीन असेल:-

(अ) मीठ तयार करण्याकरिता जमिनीचा वापर करण्यात येत नसेल किंवा मीठ तयार करण्याच्या प्रयोजनाखेरीज इतर कोणत्याही प्रयोजनाकरिता तिचा वापर करण्यात येत असेल त्या बाबतीत, जमीन परत घेतली जाण्यात पात्र ठरेल.

(ब) सरकारी प्रयोजनाकरिता जमिनीची आवश्यकता असेल त्या बाबतीत पट्टेदाराने केलेल्या, कोणत्याही असल्यास, सुधारणांच्या मूळ किमती बरोबरीची भरपाई वजा घसारा एवढी रक्कम भरल्यानंतर, जमीन परत घेतली जाण्यास पात्र ठरेल.

(क) जमीन कब्जात घेण्यापूर्वी, पट्टेदार नमुना सहा मध्ये करार करून देईल.

१८. पट्ट्याने जमीन देणे: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ३४ अन्वये तात्पुरत्या पट्ट्याने शासकीय जमीन प्रदान करण्याची तरतुद आहे.

(एक) तात्पुरता पट्टा: राज्यशासनाच्या सामान्य किंवा विशेष आदेशास अधीन राहून जिल्हाधिकाऱ्यास जमिनीच्या अनुदानाशी तो अनुबद्ध करील अशा अटीवर व शर्तीवर, पाच वर्षांपेक्षा जास्त नसेल अशा कालावधीकरिता, कोणत्याही अकृषिक प्रयोजनाकरिता म्हणून भोगवट्यात नसलेली जमीन, सार्वजनिक लिलावाद्वारे पट्टाधिकारावर देता येईल.

(दोन) दिर्घ मुदतीचे पट्टे आणि त्यांचे नवीकरण:

(१) पूर्वगामी नियमांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी जिल्हाधिकाऱ्यास (अशा जमिनीचे मूल्य रुपये १०,०००/- पेक्षा अधिक नसेल आणि बाजार मूल्य रुपये १०,०००/- पेक्षा जास्त परंतु रुपये ५०,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तर आयुक्तांच्या मान्यतेने आणि इतर प्रकरणी राज्य शासनाच्या मान्यतेने) ९९ वर्षांपेक्षा जास्त नसेल अशा कालावधीकरिता, कोणत्याही अकृषिक प्रयोजनार्थ, भोगवट्यात नसलेल्या जमिनीतील धारणाधिकार देऊन तिची विल्हेवाट लावता येईल. जमीन अशा रीतीने देताना पट्ट्यास जोडण्यात येईल अशी नवीकरणासंबंधीची शर्त धरून, इतर अटीवर व शर्तीवर ती देता येईल.

(२) राज्य शासनाच्या सामान्य किंवा विशेष आदेशास अधीन राहून, प्रारंभाच्या लगतपूर्वी अंमलात असलेल्या जमीन महसूल विषयक कोणत्याही विधीच्या उपबंधान्वये देण्यात आलेल्या पट्ट्याचे जिल्हाधिकाऱ्याकडून

(अ) जेव्हा जमिनीचे बाजारमूल्य रुपये ५०,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तेव्हा, आणि

(ब) जेथे पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीचे बाजारमूल्य रुपये ५०,०००/- पेक्षा जास्त परंतु रुपये २,५०,०००/- पेक्षा अधिक नसेल तर) त्याबाबतीत, आयुक्तांच्या मंजूरीने, आणि

(क) मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील जमिनीच्या बाबतीत व इतरत्र जेथे पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीचे बाजार मूल्य रुपये २,५०,०००/- पेक्षा अधिक आहे अशा जमिनीच्या बाबतीत राज्य शासनाच्या मंजूरीने नवीकरण करण्यात येईल.

(ड) पट्ट्याचे नवीकरण करण्याच्या वेळी, सुधारित खंड निश्चित करण्यासाठी जमिनीचे बाजार मूल्य निर्धारित करण्याच्या प्रयोजनार्थ, बाजार मूल्य दहा हजार रुपयांपेक्षा अधिक होईल त्याबाबतीत, जिल्हाधिकारी, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य यांचा किंवा याबाबतीत त्याने नेमलेल्या अधिकाऱ्याच्या सल्ला घेईल.

१९. थंड हवेच्या ठिकाणी असलेल्या जमिनी अकृषिक प्रयोजनासाठी देणे: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ३६ अन्वये थंड हवेच्या ठिकाणी असलेल्या जमिनी अकृषिक प्रयोजनासाठी प्रदान करण्याची तरतुद आहे.

थंड हवेच्या ठिकाणी किंवा राज्य शासनाकडून शासकीय राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे विनिर्दिष्ट करण्यात येईल. अशा इतर ठिकाणी, राज्य शासनाची मंजूरी घेऊन, जिल्हाधिकाऱ्यास, इमारती रचना, बांधणीचा कालावधी आणि नगरपालिका व स्वच्छताविषयक विनिमय यांचे अनुपालन याबाबत इष्ट वाटतील त्या शर्तीवर, आणि राज्य शासनाच्या पूर्व मंजूरीने जिल्हाधिकारी निर्धारित करील अशा इतर शर्तीवर, इमारतीसाठी म्हणून, पट्टेदारी अधिकारावर जमीन देता येईल.

२०. धार्मिक प्रयोजनांकरिता जमीन देणे: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ४० अन्वये धार्मिक प्रयोजनांकरिता जमीन प्रदान करण्याची तरतुद आहे.

राज्य शासनाची पूर्वमंजूरी असेल त्याशिवाय कोणतीही भोगवट्यात नसलेली जमीन, देवळे, चर्च, ज्यु उपासना स्थाने, मशीद किंवा इतर कोणत्याही धार्मिक प्रयोजनाकरिता देण्यात येणार नाही किंवा भोगवट्यातील जमिनीत अशा इमारतींच्या बांधणीकरिता म्हणून जमिनीच्या वापरात बदल करण्याकरिता परवानगी देण्यात येणार नाही.

२१. अकृषिक प्रयोजनांकरिता जमीन देण्याच्या शर्ती: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ४१ अन्वये अकृषिक प्रयोजनांकरिता जमीन देण्याच्या शर्ती नमूद आहेत.

(एक) सदर जमीन ज्या प्रयोजनाकरिता देण्यात आली असेल त्याच प्रयोजनाकरिता तिचा वापर करण्यात येईल.

(दोन) सदर जमीन अकृषिक आकारणीच्या आणि इतर उपकरांच्या प्रदानास अधीन असेल.

(तीन) ज्या अकृषिक प्रयोजनाकरिता, जमीन देण्यात आली असेल त्या विशिष्ट अकृषिक प्रयोजनाकरिता, जमीन वाजवीरित्या योग्य ठरेल अशा रीतीने प्रतिग्रहिता ती जमीन समतल व स्वच्छ करील.

(चार) जिल्हाधिकाऱ्याची परवानगी मिळाल्याशिवाय, ज्या प्रयोजनाकरिता जमीन देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनाखेरीज कोणत्याही प्रयोजनासाठी प्रतिग्रहिता जमिनीचा व तीवर उभारलेल्या व उभारण्यात येणाऱ्या इमारतीचा वापर करणार नाही.

(पाच) जमीन मिळाल्याच्या तारखेपासून तीन वर्षांच्या आत (अथवा जिल्हाधिकारी परवानगी देईल अशी आणखी मुदत) प्रतिग्रहिता जमिनीवर भरीव व कायम स्वरूपाची इमारत उभारली यात कसूर झाली तर, प्रतिग्रहिताकडून देण्यात आलेल्या भोगवटा किमतीपेक्षा अधिक नसेल इतकी नुकसान भरपाई दिल्यानंतर ती जमीन परत घेतली जाण्यास पात्र असेल.

(सहा) मान्य केलेल्या आराखड्यानुसार, आणि आराखडा मान्य करण्यास आणि अशा शर्ती विहित करण्यास सक्षम असलेल्या स्थानिक प्राधिकाऱ्याकडून विहित करण्यात येतील अशा शर्तीनुसार प्रतिग्रहिता बांधकामे करील.

(सात) सर्वसाधारणपणे भूखंडाचे दोन-तृतीयांश क्षेत्र मोकळे ठेवण्यात येईल आणि जिल्हाधिकाऱ्याच्या मते जर जमीन मौल्यवान असेल किंवा इमारतीमध्ये अत्यंत गरीब वर्गाच्या व्यक्ती राहणार असतील आणि पूर्वीच दाट लोकवस्ती असलेल्या बाजारात किंवा नगराच्या मध्यवर्ती भागात उक्त जमीन येत असेल तर, केवळ एक द्वितियांश क्षेत्र मोकळे ठेवण्यात येईल. कोणतीही जमीन मौल्यवान आहे किंवा कसे, कोणत्याही इमारतीत गरीब वर्गाच्या व्यक्ती राहत आहेत किंवा कसे किंवा त्या व्यक्ती गरीब वर्गातील आहेत किंवा कसे किंवा कोणतेही क्षेत्र पूर्वीच दाट लोकवस्तीचे आहे किंवा कसे या प्रश्नाबाबतचा जिल्हाधिकाऱ्याचा निर्णय अंतिम असेल.

(आठ) जमीन मंजूर करणे, जमीन महसूल अधिनियमाच्या आणि तदन्वये केलेल्या नियमांच्या उपबंधास अधीन असेल.

(नऊ) प्रतिग्रहिता, नगरेतर क्षेत्रात जमीन जेथे असेल ती वस्ती आणि तिची जागा विचारात घेऊन, वेळोवेळी विहित करील असे रस्त्यांपासून अंतर सोडून बांधकाम करील.

(दहा) राज्य शासनाच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी लादिलेले अशा इतर शर्ती.

२२. प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीवर झाडे लावणे, इत्यादींबाबत शर्ती: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ५१ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीवर झाडे लावणे, इत्यादींबाबत शर्ती नमूद आहेत.

(एक) कोणत्याही बाबतीत अन्यथा निर्देश देण्यात आले असतील ते खेरीज करून, जी जमीन कृषिविषयक प्रयोजनासाठी मंजूर करण्यात आली असेल त्या बाबतीत, माती, हवामान, पाऊसपाणी, स्थान आणि त्या जमिनीशी संबध्द असे इतर घटक लक्षात घेऊन प्रतिग्रहिता, अशा जमिनीवर झाडे असतील तर अशा मंजुरीमध्ये नमूद करण्यात आले असेल त्याप्रमाणे प्रत्येक हेक्टरमध्ये १० झाडांपेक्षा कमी होणार नाहीत इतकी झाडे असतील याप्रमाणे निश्चित होईल इतक्या किमान संख्येतील योग्य जातीच्या झाडांचे जतन करील.

अशी झाडे नसतील तर, अशा जमिनीचा ताबा घेतल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षांच्या कालावधीमध्ये प्रत्येक हेक्टरमध्ये किमान १० झाडे लाविले आणि त्यांच्या रक्षणाची निश्चिती करील.

दोन) कोणत्याही बाबतीत अन्यथा निर्देश देण्यात आला असेल ते खेरीज करून, जी जमीन अकृषिक प्रयोजनासाठी मंजूर करण्यात किंवा भाडेपट्ट्याने देण्यात आली असेल त्याबाबतीत, माती, हवामान, पाऊसपाणी, स्थान आणि त्या जमिनीशी संबंध असलेले इतर घटक लक्षात घेऊन प्रतिग्रहिता किंवा पट्टेदार मंजुरीची मुदत किंवा भाडेपट्टा चालू असेपर्यंत, जमीन ताब्यात घेतल्याच्या तारखेपासून तीन वर्षांच्या कालावधीमध्ये दर १०० चौरस मीटरांमध्ये एक यापेक्षा कमी नाही इतकी झाडे होतील याची निश्चित होईल इतक्या संख्येतील योग्य जातीच्या झाडांची लागवड करील व त्यांचे रक्षण करील.

तीन) मंजुरी किंवा भाडेपट्ट्यान्वये जितक्या संख्येत झाडे लावणे आणि त्यांचे रक्षण करणे आवश्यक असेल ती संख्या आवश्यक असेल ती संख्या झाडे वाळून गेल्यामुळे किंवा इतर कोणत्याही कारणांमुळे कमी झाली असतील तर त्याबाबतीत प्रतिग्रहिता किंवा पट्टेदार मंजुरी किंवा भाडेपट्टा यान्वये त्याला लावण्यास फर्मविले असेल अशी योग्य जातीची, कोणतीही असल्यास, किमान संख्येतील झाडे लावील आणि त्याचे रक्षण करील.

चार) प्रतिग्रहिता किंवा पट्टेदार याने त्याला मंजूर केलेल्या जमिनीमध्ये झाडे लावणे किंवा त्याचे रक्षण करणे यासंबंधीच्या शर्ती पूर्ण केल्या नाही तर -

अ) अकृषिक प्रयोजनासाठी जमीन मंजूर करण्यात आली असेल अशा बाबतीत, कसुरीच्या प्रत्येक वर्षासाठी त्या जमिनीवर जी अकृषिक आकारणी यापूर्वीच करण्यात आली असेल तेवढीच दंड भरण्यास तो पात्र असेल.

ब) अकृषिक आकारणी करण्यात आली नसेल किंवा जमिनीला संपूर्ण किंवा अंशतः सूट देण्यात आली असेल अशा बाबतीत कसुरीच्या प्रत्येक वर्षासाठी दंडाची रक्कम ही, त्या जमिनीला अकृषिक आकारणीच्या प्रदानातून सूट देण्यात आली नसती तर जितकी अकृषिक आकारणी केली गेली असती तेवढी असेल.

क) जमीन कृषि प्रयोजनासाठी जमीन मंजूर करण्यात आली असेल त्या प्रकरणी, त्याने उक्त शर्त पूर्ण करण्यात प्रथमतः कसूर केली असेल तर, तो कसुरीच्या प्रत्येक वर्षासाठी जमिनीसंबंधातील कृषिविषयक आकारणीच्या पाचपटी इतकी रक्कम दंड म्हणून भरण्यास पात्र ठरेल आणि तदनंतरच्या कोणत्याही कसुरीच्या बाबतीत, जमीन परत घेतली जाण्यास पात्र ठरेल आणि अनुदानग्राही हा, त्याशिवाय, कसुरीच्या प्रत्येक वर्षासाठी, जमिनीसंबंधातील कृषिविषयक आकारणीच्या पाचपटी इतकी रक्कम, दंड म्हणून भरण्यास पात्र ठरेल.

परंतु, अनुदानग्राहीला किंवा पट्टेदाराला त्याचे म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्याशिवाय, या नियमाखाली कोणतीही कार्यवाही केली जाणार नाही.

तसेच, जिल्हाधिकार्यांना आवश्यक वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर, त्याची अशी खात्री होईल की, विशिष्ट प्रकारची माती, हवामान, पाऊस यांमुळे किंवा इतर संबंध घटक यामुळे किंवा संबंध परिस्थितीमध्ये उगवू शकणाऱ्या झाडांच्या योग्य त्या जाती उपलब्ध न होणे यामुळे किंवा या दोन्ही गोष्टीमुळे अनुदानग्राहीने कितीही प्रयत्न केले तरी त्या जमिनीत किंवा तिच्या भागात, आवश्यक तितकी झाडे लावणे किंवा त्यांची जोपासना करणे शक्य झालेले नाही तर, जिल्हाधिकार्यांना, एकतर अशा लावण्याच्या आणि जोपासना करण्याच्या आवश्यकतेतून सूट देता येईल आणि त्यानुसार, त्या बाबतीतील कसुरीदाखलची शास्ती कमी करता येईल किंवा ती रद्द करता येईल.

२३. अतिक्रमण झालेल्या जमिनी देणे: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ४३ अन्वये अतिक्रमण झालेल्या जमिनी प्रदान करण्याची तरतूद आहे.

मुंबई शहराव्यतिरिक्त इतर क्षेत्रांमध्ये, अतिक्रमण करणाऱ्या व्यक्तीची तशी इच्छा असेल तर, जिल्हाधिकार्यांना, राज्य शासनाच्या सर्वसाधारण अथवा विशेष आदेशास अधीन राहून, भोगाधिकाराने किंवा पट्टेदारी अधिकाराने पुढील अतिक्रमण करणारास अतिक्रमण केलेली जमीन पुढील इतर शर्तीवर देता येईल:

(अ) अतिक्रमण झालेल्या जमिनी भोगवट्याच्या अधिकाराने देण्यासाठी शर्ती-

(एक) अतिक्रमण करणारा अतिक्रमणाच्या संपूर्ण कालावधीची आकारणी आणि आवश्यक असल्याप्रमाणे दंड देईल.

(दोन) जर अतिक्रमण करणारा मागासवर्गाचा नसेल तर, तो सर्वसाधारण भोगाधिकार मूल्याच्या किमान अडीच पटीस अधीन राहून जिल्हाधिकारी, स्वेच्छानिर्णयानुसार निश्चित करतील असे, जमिनीच्या मूल्याच्या पाच पटीपेक्षा अधिक नसलेले भोगाधिकार मूल्य दंड म्हणून देईल आणि जर तो मागासवर्गाचा असेल तर, सर्वसाधारण भोगाधिकार मूल्याएवढी रक्कम देईल.

(तीन) जर अतिक्रमण करणारा मागासवर्गाचा नसेल तर, तो अशा आकारणीच्या किमान अडीच पटीस अधीन राहून, जिल्हाधिकारी स्वेच्छानिर्णयानुसार निश्चित करतील अशी, जमिनीच्या वापराच्या संदर्भात लादता येण्याजोग्या सर्वसाधारण वार्षिक जमीन महसूलाच्या पाच पटीपेक्षा अधिक नसेल अशी आकारणी दंड म्हणून देईल आणि जर अतिक्रमण करणारा मागासवर्गाचा असेल तर, अशा आकारणीएवढी रक्कम देईल.

परंतु, जिल्हाधिकार्यास राज्य शासनाच्या पूर्व मंजूरीने, त्या प्रकरणाची परिस्थिती आणि पुढील गोष्टी विचारात घेऊन, अनुक्रमे शर्त (दोन) आणि (तीन) अन्वये विहित केलेल्या किमान दरांपेक्षा कमी दराने, दंडाचे भोगाधिकार मूल्य आणि दंडाची आकारणी यांची रक्कम निश्चित करता येईल त्या शर्ती अशा:-

(१) जिल्हाधिकार्यांच्या मते, सरकारी जमिनीवर अतिक्रमण करताना, अतिक्रमण करणाऱ्याच्या बुद्धिपरस्पर किंवा असदभावपूर्वक तसे करण्याचा उद्देश नव्हता.

(२) जिल्हाधिकार्यांच्या मते, भोगाधिकार मूल्य आणि दंडाची आकारणी यांची रक्कम विहित किमान मर्यादेपेक्षा निश्चित करण्यात आली तरी, धारकाचे आर्थिक नुसकान होण्याचा संभव आहे आणि

(३) त्या प्रकरणाच्या वस्तुस्थितीशी संबंधित असेल अशी इतर कोणतीही गोष्ट.

(चार) जर जमीन अकृषिक प्रयोजनाकरिता वापरण्यात येत असेल तर, शर्त (तीन) अन्वये निश्चित केलेल्या आकारणीबाबत, १५ वर्षे मुदतीपर्यंत हमी देण्यात येईल आणि कृषिविषयक प्रयोजनाकरिता वापरण्यात येत असेल तर, जमाबंदीच्या मुदतीपर्यंत हमी देण्यात येईल आणि त्यानंतर, ती फेरतपासणीस पात्र ठरेल.

परंतु, आकारणीची फेरतपासणी करण्यात येईल तेव्हा, अतिक्रमण करणारा, सुधारित आकारणी देण्यास शर्त (तीन) अन्वये निश्चित केलेली दंडनीय आकारणी यांपैकी जी अधिक असेल ती आकारणी देण्यास पात्र ठरेल.

(पाच) जिल्हाधिकार्यांच्या परवानगीशिवाय ज्या प्रयोजनाकरिता जमीन देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनाखेरीज इतर कोणत्याही प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करता कामा नये.

(सहा) अतिक्रमण करणारा तसा करारनामा करून देईल.

(ब) अतिक्रमण केलेली जमीन पट्टेदारी अधिकारावर देण्यासाठी शर्ती:-

(एक) अतिक्रमणाच्या तारखेपासून पूर्वलक्षी प्रभावासह, तीस वर्षांच्या कालावधीसाठी पट्टा करण्यात येईल.

(दोन) अतिक्रमण झालेल्या जमिनीच्या भोगाधिकार मूल्याच्या १५ टक्क्यांपेक्षा कमी नसेल आणि २५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल इतका खंड देण्याबाबत पट्टेदाराने लेखी कबुली दिली पाहिजे.

(तीन) अतिक्रमण झालेल्या जमिनीच्या अनधिकृत भोगवट्याकरिता, जिल्हाधिकारी, निर्धारित करतील असा दंड देण्याचे पट्टेदार कबूल करील.

(चार) जिल्हाधिकार्यांच्या मते पट्ट्याच्या मुदतीत अनधिकृत बांधकामात महत्वाचे फेरफार करण्यात आले असतील तर, पट्टेदार अतिक्रमण केलेली जमीन भरपाई शिवाय सोडून देण्याचे कबूल करील.

(पाच) ज्या प्रयोजनाकरिता जमीन देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनाखेरीज इतर कोणत्याही प्रयोजनासाठी जिल्हाधिकार्याच्या परवानगीशिवाय तिचा वापर करता कामा नये.

(सहा) पट्टेदार तसा करारनामा करून देईल.

या नियमान्वये अतिक्रमण करणाऱ्याला जमीन देण्यापूर्वी जिल्हाधिकारी, अतिक्रमण केलेल्या जमिनीचे बाजारमूल्य, पाच हजार रुपयांपेक्षा अधिक परंतु दहा हजार रुपयांपेक्षा अधिक नसेल त्याबाबतीत, आयुक्तांची मंजूरी घेतील आणि असे मूल्य दहा हजार रुपयांपेक्षा अधिक असेल त्याबाबतीत, राज्य शासनाची मंजूरी घेतील.

२४. ना - दावा तत्वावर विविक्षित अतिक्रमणे चालू ठेवण्यास परवानगी: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ४४ अन्वये ना - दावा तत्वावर विविक्षित अतिक्रमणे चालू ठेवण्यास परवानगी देण्याची तरतुद आहे.

मलकुंडी आणि चबुतरा, तख्त, पायऱ्या आणि लहान आकाराचे तत्सम बांधकाम करून (ज्यामुळे लोकांची गैरसोय होणार नसेल अशा प्रकारच्या मलकुंड्या आणि बांधकाम) किंवा पुढे आलेले सज्जे, छप्पर आणि जमिनीवर आलेले इतर हवाई बांधकाम (ज्यामध्ये जागेच्या प्रत्यक्ष वापराचा अंतर्भाव होत नसल्याने जनतेची गैरसोय होणार नसेल, जागेच्या भविष्यातील विकासात अडथळा निर्माण होणार नसेल आणि अन्यथा आक्षेपाई नसतील अशी बांधकामे) या रुपाने झालेले सरकारी जमिनीवर झालेले अतिक्रमण चालू ठेवण्यास, अतिक्रमणच्या तारखेपासून त्या स्थानातील विद्यमान असलेल्या जमिनीच्या वार्षिक भाडे मूल्याच्या दुपटीएवढी अनुज्ञप्ती फी तसेच व अतिक्रमण करणाराने ना-दावा करारनामा करून दिल्यास जिल्हाधिकार्याकडून परवानगी देण्यात येईल.

२५. सरकारी जमिनीत, तीवरून पाण्याचे प्रमुख नळ इत्यादी घालण्यास परवानगी देण्याची जिल्हाधिकार्यांची शक्ती: महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१ मधील नियम ३९ अन्वये सरकारी जमिनीत, तीवरून पाण्याचे प्रमुख नळ इत्यादी घालण्यास परवानगी देण्याची तरतुद आहे.

(१) जिल्हाधिकार्यांनी, संबंधित कार्यकारी अभियंत्याशी विचारविनिमय केल्यावर, त्यांना लादणे योग्य वाटेल अशा शर्तीवर, सरकारी जमिनीमधून, ती वरून किंवा ती खालून पाण्याचे प्रमुख नळ, नळ आणि भूमिगत वीजतारा घालण्यास व मलकुंडी घालण्यास त्या प्रयोजनाकरिता भोगवट्यात घेतलेल्या जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या ५ टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल व किमान एक रुपया असेल एवढी वार्षिक रक्कम दिल्यावर परवानगी देता येईल.

(२) १५ वर्षांपेक्षा कमी नसेल अशा मुदतीने वार्षिक प्रदानांची फेरतपासणी करण्यात येईल.

(३) पाण्याचे प्रमुख नळ आणि नळ घालण्यासाठी जमिनीचा वापर करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल तर, नमुना आठमध्ये, भूमिगत वीजतारा घालण्यासाठी नमुना नऊमध्ये, मलकुंडीच्या बांधणीसाठी नमुना दहामध्ये आणि खांब, मनोरे, उपरिविजतारांसाठी स्टे रॉड्स यांच्या उभारणीसाठी नमुना अकरामध्ये, करारनामा करून घेण्यात येईल.

२६. शासकीय जमिनीची मागणी प्रस्तावातील त्रुटी:

शासकीय जमिनीची मागणीची प्रकरणे वर्षानुवर्षे अंतीम निर्णय न होताच प्रलंबीत राहतात. मोठ्या प्रमाणात स्मरणपत्रे, अर्धशासकीय पत्रे, तारा इत्यादी पत्रव्यवहार केला जातो परंतु निर्णय होत नाही. याचे मुळ कारण म्हणजे तहसील कार्यालय स्तरावर अशी प्रकरणे कोणत्या पध्दतीने हाताळावीत याबाबत पुरेसी माहिती नसते.

क) नकाशे: मागणी केलेल्या जागेच्या आजुबाजुच्या परिस्थितीबाबत (उदा. रस्ते, इमारती, स्मशान भुमी इत्यादी) माहितीसह नकाशे तीन प्रतीत पाठविणे जरूरीचे असते. परंतु बऱ्याच वेळा असे नकाशे तीन प्रतीत न पाठविता एक किंवा दोन प्रतीत पाठविले जातात.

काही वेळेस नकाशा म्हणजे नुसता चौकोन काढून तो मागणी केलेली जागा म्हणून कळविला जातो. मागणी केलेली जागा नकाशात दाखवितांना त्या जागेभोवतीची सर्व परिस्थिती लक्षात घेण्यासाठी खुलासेवार नकाशा तयार करणे, नकाशावर सविस्तर टीप देणे आवश्यक असते.

शासन परिपत्रकानुसार या नकाशांवर जागेची समक्ष पाहणी केलेबाबत तहसिलदार आणि उपविभागीय अधिकारी यांची स्वाक्षरी असणे आवश्यक असते. परंतु असे नकाशे फक्त तलाठी अथवा मंडळ अधिकारी यांनी स्वाक्षरी केलेले असतात. तहसिलदार आणि उपविभागीय अधिकारी यांनी सदर जागेला समक्ष भेट देऊन नकाशांवर स्वाक्षरी करणे गरजेचे असते. मागणी केलेल्या जागे लगत जर राष्ट्रीय महामार्ग, राज्य महामार्ग, जिल्हामार्ग किंवा ग्रामीण रस्ता असल्यास त्याच्या मध्यापासून मागणी जागेचे अंतर नकाशात दाखविणे आवश्यक असते. महाराष्ट्र जमीन महसुल(जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९, अनुसूची २ अन्वये कोणत्या रस्त्यापासून किती अंतर मोकळे ठेवणे आवश्यक आहे याबाबतचा तपशील नमूद आहे.

ख) प्रमाणपत्र: शाळेची इमारत, वसतीगृह इत्यादीसाठी मागणी केलेली जागा आरोग्याच्या दृष्टीकोनातून योग्य असलेबद्दल संबंधीत आरोग्य अधिकाऱ्याचे प्रमाणपत्र घेतले जात नाही. सार्वजनिक आरोग्याच्या दृष्टीने असे प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक असते.

ग) जागेची मालकी: मागणी केलेली जागा गावठाणापैकी, शासकीय सर्वे नंबरपैकी अथवा ग्रामपंचायतकडे निहित केलेल्या क्षेत्रापैकी असू शकते. मागणी केलेली जागा शासकीय असल्यास ती गुरेचरण, खळवाडी अथवा इतर सार्वजनिक कामाकरीता राखून ठेवलेल्या जागापैकी असू शकते. अशा जागेची प्रकरणे तयार करतांना मुळात मागणी केलेली जागा शासकीय मालकीची आहे की, ग्रामपंचायतकडे निहित केलेल्या जागेपैकी आहे याची खात्री करावी. जागा ग्रामपंचायतीकडे निहित केलेली असेल तर त्याकामी संबंधीत फेरफाराचा उतारा जोडणे आवश्यक आहे. परंतु असा फेरफाराचा उतारा बऱ्याच वेळा जोडला जात नाही. जागा ग्रामपंचायतीकडे निहित केली असेल तर अशी जागा ग्रामपंचायत कायदा कलम ५१ प्रमाणे शासनाकडे परत वर्ग करून घेतल्याशिवाय मंजूर करता येत नाही. ग्रामपंचायतीकडे निहित जागा शासनाकडे वर्ग करण्यासाठी ग्रामपंचायतीने सदरहू जागा ज्या कामाकरीता ग्रामपंचायतीस दिली त्या कारणासाठी आवश्यक नाही आणि मागणी करणाऱ्या संस्थेस ती मंजूर करणेस हरकत नाही, याबद्दल ठराव घेणे आवश्यक असते. परंतु एकतर अशा प्रकारचे ठराव घेतले जात नाहीत किंवा ठराव घेतला असल्यास या ठरावाची प्रत प्रकरणात जोडली जात नाही. ग्रामपंचायतीचा ठराव नसतांना ती जागा मंजूर केली गेली तर ग्रामपंचायत त्यावर हरकत घेते आणि अशी प्रकरणे न्यायालयात वर्षानुवर्षे प्रलंबित राहतात. त्यामुळे ग्रामपंचायत ठराव आवश्यक घ्यावा. यासोबत ग्रामपंचायतीचा विहित "एल" नमुन्यात जागेचा राजीनामा असणे आवश्यक असते. या राजीनाम्यात मागणी करण्यात आलेल्या जमिनीचा क्रमांक अथवा सर्व्हे/गट नंबर, जागेचे क्षेत्र व राजीनाम्याची तारीख असणे आवश्यक असते. ग्रामपंचायतीने मागणी केलेल्या जागेचा राजीनामा दिल्यानंतर तो स्विकृत केल्याबाबत तहसिलदारांनी अशा राजीनाम्यावर स्वाक्षरी करावयाची असते. राजीनाम्यावर स्विकृतीबाबत स्वाक्षरी करतांना विषयांकित जागा खरोखरच ग्रामपंचायतीचे मालकीची आहे किंवा ग्रामपंचायतीकडे निहित केलेल्या जागेपैकी आहे याची खात्री केली जात नाही. जागा ग्रामपंचायतीचे मालकीची अथवा ग्रामपंचायतकडे निहित केलेली नसतांना अशा राजीनाम्यावर तहसिलदारांनी स्विकृती दाखल सह्या करू नयेत.

घ) शाळेकरीता जागा मागणी: शाळेकरीता जागा मागणी असेल त्या प्रकरणात महाराष्ट्र शासनाच्या परिपत्रकाप्रमाणे जिल्हा शिक्षण अधिकारी यांचे अभिप्राय घेणे आवश्यक असते. परंतु असे अभिप्राय हजर करणेबद्दल संस्थेला कळविणेत येत नाही किंवा तहसिल पातळीवर जिल्हा शिक्षण अधिकारी यांचे अभिप्राय मागवून घेतले जात नाहीत.

च) मागणी जागेलगत स्मशान भूमी: मागणी करण्यात आलेल्या जागेलगत स्मशान भूमी असेल तर शासन परिपत्रकानुसार अशा स्मशानभूमी भोवती १०० फूटाचा मोकळा पट्टा सोडणे आवश्यक आहे. परंतु मागणी जागेलगत स्मशानभूमी असेलस मागणी जागेपासून स्मशानभूमीचे अंतर किती? ते नकाशात नमुद केले जात नाही. लगत स्मशानभूमी नसेल तर तशी नोंद नकाशात दर्शविणे जरूरीचे आहे.

छ) महसूलातून सूट असलेली जागा: ज्या प्रकरणात महसूलातून सूट असलेल्या जागेची मागणी केलेली आहे अशा प्रकरणात विहित "अ", "ब" आणि "क" नमुन्यात माहिती भरून पाठविणे आवश्यक असते. या नमुन्यांतील प्रत्येक रकान्यातील माहिती महत्वाची आहे ती माहिती अचूक लिहिणे व ती माहिती अचूक असल्याबद्दल तहसिल कार्यालयाने तपासून खात्री करणे आवश्यक असते.

यापैकी "अ" नमुन्यावर संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांची स्वाक्षरी आवश्यक असते तर "ब" आणि "क" नमुन्यावर चौकशी अधिकाऱ्यांने स्वाक्षरी केल्यानंतर ह्या नमुन्यातील माहिती तहसिलदारांनी तपासून स्वाक्षरी करणे आवश्यक असते. परंतु बऱ्याच वेळा "अ" नमुन्यावर संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांची स्वाक्षरी न घेता तहसिलदारच स्वाक्षरी करतात.

ज) संस्थेकडून जागा मागणी: संस्था ज्यावेळी शासकीय जागेची मागणी करते त्यावेळी मागणी करणारी संस्था, सोसायटीज रजिस्ट्रेशन अॅक्ट किंवा पब्लिक ट्रस्ट अॅक्ट खाली नोंदणीकृत असणे आवश्यक असते. अशी संस्था नोंदणीकृत असल्याबाबत नोंदणीप्रमाणपत्राच्या साक्षांकीत प्रती तसेच प्रत्येक संस्थेची काही ठराविक ध्येये उद्दिष्टे असतात अशा ध्येय, उद्दिष्टे व घटनेची अद्ययावत प्रत संस्थेकडून हजर करून घेऊन ती प्रकरणास जोडणे आवश्यक असते.

संस्थेजवळ इमारत बांधकाम खर्चासाठी १/६ रक्कम शिल्लक असणे आवश्यक असते, परंतु या बाबीवर सहसा विचारले शिवाय कोणीही माहिती पाठवित नाही. संस्थेला इमारत बांधण्याकरीता किती खर्च येणार आहे? हा खर्च संस्था कोठून करणार आहे? याबाबत संस्थेकडून माहिती घेणे आवश्यक आहे. संस्थेकडे किती रक्कम शिल्लक आहे हे पहाण्याकरीता संस्थेकडून अलीकडील अर्थबाबीची तेरीज (बॅलन्सशिट) हजर करून घेतली जावी. बऱ्याच वेळेला प्रकरणाला दोन तीन वर्षापूर्वीचे जुने बॅलन्सशिट जोडले जाते जे योग्य नाही.

झ) पोलीस खात्याचा अभिप्राय: शासनाच्या अर्धशासकीय पत्रान्वये मागणीदार संस्था खरोखरच लायक (बोनाफाईड) संस्था आहे किंवा नाही याबाबत पोलीस खात्याचा अभिप्राय हजर करून घेणे आवश्यक आहे. परंतु असा अभिप्राय प्रकरणास जोडला जात नाही.

ट) गुरे चरण क्षेत्राची मागणी: अनेकदा जे क्षेत्र गुरे चरणाकडे राखून ठेवले आहे त्या क्षेत्रापैकी काही जमीन मिळणेबद्दल विनंती करणेत येते. अशा प्रकरणात गावी असलेली शिंगाची जनावरे, बिनशिंगाची जनावरे, यांना नियमाप्रमाणे आवश्यक असलेले चरण क्षेत्र आणि गावी उपलब्ध असलेले चरण क्षेत्र याबाबत माहिती देणे आवश्यक असते.

ठ) महसूल मुक्त किंमत म्हणजे काय?: अशा प्रकरणात महसूल मुक्त किंमतीबाबत नेहमी चुका निदर्शनास येतात. अनेक चौकशी अधिकाऱ्यांना महसूल मुक्त किंमत म्हणजे काय आणि ती कशी काढली जाते त्यासंबंधी माहिती नसते. त्यामुळे महसूल मुक्त किंमत काढण्याची रीत खाली नमुद केली आहे.

प्रथम नियम २६ (३) प्रमाणे बाबी विचारात घेऊन जागेची चालू बाजार भावाप्रमाणे किंमत ठरवावी. (अ) त्या वस्तीतील तशाच प्रकारच्या जमिनीच्या विक्रीची किंमत (ब) इमारती जागेचे ठिकाण (क) तशाच प्रकारच्या जमिनीची उपलब्धता आणि तिच्यासाठी असलेली मागणी (ड) भूमिसंपादन अधिनियमान्वये जमिनीची किंमत ठरवितांना जे घटक विचारात घेण्यात येतात ते घटक.

उपरोक्त सर्व बाबी विचारात घेऊन किंमत ठरविणेपूर्वी लगतच्या ५ वर्षांच्या व्यवहाराचा खरेदी विक्री तक्ता (दर हेक्टरी किंमतीचा) तयार करावा. असा तक्ता लगतच्या ५ वर्षांच्या व्यवहाराचा नसणे, ज्या जमिनीची मागणी करणेत आली आहे त्या परिसरातील जमिनीचा नसणे, एकाच तक्त्यात एकर-गुंठे व हेक्टर-आर या परिणामातील जमिनी नमुद करणे अशा प्रकारच्या चुका टाळाव्यात.

वरीलप्रमाणे जमिनीची किंमत ठरविले नंतर खालील प्रमाणे "महसूल मुक्त" किंमत काढावी.

(१) मागणी जागेचे क्षेत्र (चौ. मी.) (२) गुणीले मागणी जागेच्या वार्षिक बिनशेती साऱ्याच्या ३० पट रक्कम (३) अधिक मागणी जागेची किंमत = म्हणजेच महसूल मुक्त किंमत.

एखाद्या संस्थेने वेगवेगळ्या कारणाकरीता जागा मागणी केल्यास अशा जागांची महसूल मुक्त किंमत एकत्र काढण्यात येते हे चुकीचे आहे. प्रत्येक कारणासाठी उदा :- शाळा, इमारत, क्रिडांगण/ वसतीगृह यांच्या महसूल मुक्त किंमती वेगवेगळ्या काढाव्यात.

ड) नदीपात्रातील जमीन: बऱ्याच वेळेला नदीपात्रातील जमिनीची विहीरी वगैरे करता मागणी करण्यात येते. अशी प्रकरणात मागणी जमीन ही नदीपात्रातील आहे किंवा नदीपात्रालगत साचलेली गाळेपेर (नैसर्गिक प्रक्रियेमध्ये पाणी कमी झाल्यामुळे दिसू लागणारी जमीन) जमीन आहे याबाबतीत नेहमीच घोटाळा होतो. नियम २१ अन्वये नदीपात्रातील जमिनीची कायमची विल्हेवाट लावता येते तर नदीपात्रालगतची गाळेपेर जमिनीची नियम २१ -अ अन्वये विल्हेवाट लावता येते. ज्यावेळी नदीपात्रातील जमिनीची मागणी करणेत येईल त्यावेळी काढावयाच्या नकाशात नदीपात्रापासून ज्या जमिनीस नदीतील/विहीरीतील पाणी द्यावयाचे अशा जमिनीसह नकाशा काढून त्यात अंतर दर्शविणे आवश्यक असते.

ढ) रहिवासासाठी जागा मागणी: रहिवासासाठी जागा मिळणेसाठी आलेले अर्ज पाहता चौकशीत असे दिसून येते की, अर्जदार भुमीहीन शेतमजूर आहे. अशा वेळेला अशा अर्जदाराच्या विनंतीचा विचार गावठाण विस्तार योजनेखाली होणे जरूर असते. काही अर्जांना नियमाप्रमाणे कोर्ट फी स्टॅप लावलेला नसतो. अर्जदार मागास वर्गाचा नसल्यास आणि अर्ज हा तगादा अर्ज नसेल तर चौकशी अधिकाऱ्याने अशा अर्जांना नियमाप्रमाणे कोर्ट फी स्टॅप लावून घेणेस हरकत नाही. घरासाठी जागा देतांना किंवा संस्थेला सार्वजनिक कामासाठी जागा मंजूर करतांना या कामी प्रथम ग्रामपंचायतीची संमती आहे किंवा नाही हे पाहणे आवश्यक असते. या बाबतीत ग्रामपंचायतीचा ठराव/ संमती अवश्य हजर करून घ्यावी.

स्वातंत्र्य सैनिक, सशस्त्र दलातील नोकर, सरकारी नोकर, सुवर्णकार यांच्याशिवाय इतर व्यक्तींना विना लिलाव जागा मंजूर करता येत नाही. त्यामुळे अर्जदाराचा जबाब घेतांना तो प्रथम लिलावात जागा घेणेस तयार आहे किंवा नाही या

बाबतीत त्याचे म्हणणे घ्यावे. लिलावात जागा मिळणार नाही म्हणून अर्जदारास जागा देण्याची शिफारस करणे सर्वस्वी अयोग्य आहे. विना लिलाव जागा का देण्यात यावी याबद्दल खरोखरच काही सबळ कारणे असतील तर नियम २६ नुसार तसा स्पष्ट खुलासा करावा. खाजगी व्यक्तींना जागा मंजूरीची शिफारस करतांना अर्जदार सध्या कोठे राहतो याबद्दल चौकशी करून प्रॉपर्टी रजिष्टरचा उतारा जोडावा.

खाजगी व्यक्तींची जागा मागणीचे प्रकरणे पाठवितांना अर्जदाराच्या अथवा त्याचे कुटुंबियांच्या नावावर असलेल्या जमिनीचा/मोकळ्या जागांचा/ राचा खाते उतारा, प्रॉपर्टी रजिष्टरचा उतारा इ. बाबत कागदपत्रे जोडावीत. अर्जदाराच्या अगर कुटुंबियांच्या नावावर जागा नसल्यास तसा ग्रामपंचायत दाखला व इसमाचे प्रतिज्ञापत्र इ. बाबत कागदपत्रे जोडावीत.

त) गृहनिर्माण संस्थांना जागा देणे: सध्या अनेक गृहनिर्माण संस्था उदयास येत आहेत व त्याची जागा मागणी सातत्याने चालू असते. अशा संस्थांना जागा देण्यापूर्वी ही संस्था सोसायटीज रजिस्ट्रेशन अॅक्ट खाली नोंदणीकृत असणे आवश्यक असते.

अशी प्रकरणे पाठवितांना खालील कागदपत्रे पाठवावीत.

१) मागणी जागेचा उतारा २) मागणी जागा एखाद्या सार्वजनिक कामाकरीता वर्ग केली आहे काय? ३) या जागेची एखाद्या सार्वजनिक कामाकरीता मागणी आहे काय ? ४) संस्थेतील सर्व सभासदांची नावे, पत्ता, जात, कुटुंबातील इसमांची संख्या यापैकी कोणाचे नावावर घर/ जागा आहे काय? कुटुंबातील एखादी व्यक्ती अन्य गृहनिर्माण संस्थेची सभासद आहे काय ? ५) सभासदाचे सर्व मार्गानी येणारे वार्षिक उत्पन्न या बाबतचा तक्ता ६) सर्व सभासदांचे तहसिलदारांच्या स्वाक्षरीचे उत्पन्नाचे दाखले जोडावेत ७) सर्व सभासदांचे सक्षम अधिकाऱ्याने दिलेले जातीचे दाखले जोडावेत. ८) मंजूरी कामी नेहमीप्रमाणे लागणारी इतर माहिती उदा. नकाशे, ग्रामपंचायत संमती इत्यादी पाठवावेत. संस्थेस जागा मंजूरी संबंधांत प्रकरण तयार करतांना खालील बाबी अत्यावश्यक असतात.

१) जागेचा बाजार भावाप्रमाणे किंमत.

२) गेल्या ५ वर्षांचा खरेदी विक्री तक्ता.

३) शासन परिपत्रक क्र.जमीन १०७८/१८२८७/ ग. ८ दि. १४-६-७८ नुसार विहित नमुन्यात माहिती.

४) शासन परिपत्रक क्र.एल.सी.एस. १०७५/ ५१८३८ सी.आर.३७६ ग.४ दि. १५-७-१९७८ नुसार प्रत्येक सभासदाचे स्टॅम्प पेपरवर प्रतिज्ञापत्र.

५) जिल्हा निबंधकाचे अभिप्राय इ.

थ) स्वातंत्र सैनिक, सशस्त्र दलातील नोकर, सुवर्णकार, विकलांग व्यक्ती, सरकारी नोकर यांना जागा देणे: या व्यक्तींना नियम २८ प्रमाणे विनालिलाव जागा देता येते. अशा इसमांची प्रकरणे तयार करतांना खालील कागदपत्रांची पूर्तता करणे आवश्यक असते.

१) अर्जदार किमान १५ वर्ष महाराष्ट्र राज्याचा रहिवासी असलेला माजी सैनिक असावा.

२) सुवर्णकार हा भारत संरक्षण अधिनियम १९६२ अन्वये काढलेल्या सुवर्ण नियंत्रण आदेशाच्या प्रारंभाच्या लगतपूर्वी १५ वर्ष महाराष्ट्र राज्याचा रहिवासी असावा.

३) वरील व्यक्तींनी त्यांना राज्यात किंवा राज्याबाहेर कोठेही स्वतःचा कोणताही इमारती भुखंड नाही किंवा इमारती व भुमीखंड किंवा इमारती स्वतःचे किंवा त्याच्या कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याच्या नावे नाहीत असे प्रतिज्ञापत्र करून दिले पाहिजे.

४) सशस्त्र दलातील नोकराने अथवा माजी सैनिकाने असा अर्ज नाविक, सैनिक आणि वैमानिक मंडळाच्या अध्यक्षामार्फत करणे जरूर आहे.

द) औद्योगिक अथवा वाणिज्य कामाकरीता जमीन देणे:

या कारणाकरीता जागा देतांना सर्व साधारणपणे गेल्या वर्षातील शेतजमिनीचे खरेदी विक्री व्यवहार विचारत घेतले जातात. तसे न करता मागणी केलेल्या जागेच्या परिसरातील बांधकाम जागेचे खरेदी विक्रीचे व्यवहार लक्षात घेणे आवश्यक आहे.

सहकारी संस्थेसाठी जमिनीची शिफारस करतांना प्रत्येक प्रकरणात उपनिबंधक सहकारी संस्था यांची शिफारस आवश्यक असते. तसेच सहकारी संस्थांना चालू बाजार भावाच्या ५० टक्के एवढ्या किंमतीवर जागा मंजूर करता येतात. ही बाब लक्षात घ्यावी.

ध) भाडे पट्ट्याने जमीनी देणे:

भोगवट्यात नसलेली कोणतीही जमीन सार्वजनिक लिलावाव्दारे ५ वर्षांच्या भाडे पट्ट्याने देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत. यापेक्षा जास्त कालावधीच्या भाडे पट्ट्याकरीता शासनाची मंजूरी आवश्यक असते. भाडपट्ट्याने दिलेल्या जमीनीच्या बाबतीत ठराविक मुदतीनंतर पट्टाधारकाकडून जमिनीचा ताबा काढून घेतला जात नाही किंवा मुदतवाढीकरता प्रकरण तयार केले जात नाही. त्यामुळे महसूल खात्यास पुढे दिवाणी दावे घालणे भाग पडते. वेळीच कार्यवाही केली तर असे प्रसंग उद्भवणार नाहीत.

न) शासकीय जमिनीत/जमिनीवरून पाण्याचे नळ घालण्यास परवानगी:

अशा प्रकरणात संबंधीत कार्यकारी अभियंता यांचे अभिप्राय आवश्यक आहे.

प) धार्मिक प्रयोजनाकरीता जमीन देणे:

देऊळ, चर्च, मशीद किंवा इतर कोणतेही कारणासाठी जमिनीची मागणी केली असेल तर किंवा अशा धार्मिक कारणासाठी बिनशेती परवानगी मागण्यात आली असेल तर या कारणांकरीता शासनाची मंजूरी असल्याशिवाय जागा मंजूर करता येत नाही. किंवा बिनशेती परवानगी देता येत नाही. शासनाच्या मंजूरीशिवाय बिनशेती परवानगी देता येणार नाही अशी समज संबंधीत अर्जदारास देणे ही अत्यावश्यक बाब आहे. अश्या प्रकारची समज दिली गेली नाही तर ९० दिवसात शासनाची मंजूरी न आलेस कलम ४४ (३) नुसार बिनशेती परवानगी दिली गेली आहे असे मानले जाते. त्यावेळी वरील प्रमाणे वेळीच दखल घेणे आवश्यक आहे.

