अकृषक परवानगी, सनद तसेच अकृषक आकारणी रद्द करण्याबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (सुधारणा) २०२५ च्या अनुषंगाने दिशानिर्देश देण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांकः एनएपी-२०२५/प्र.क्र.१७७/जमीन-०१अ

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२
दिनांक:- १० फेब्रुवारी, २०२६

वाचा :-

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६
२) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६
३) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२, ४२अ, ४२ब, ४२क, ४२ड व कलम ४४-अ अन्वये काही प्रकरणी जमिनीच्या अकृषिक प्रयोजनासाठी वापर करण्याकरिता परवानगीची आवश्यकता नसल्याबाबत वेळोवेळी म्हणजेच सन १९९४, २०१४, २०१७, २०१८ तरतूदी करण्यात आल्या होत्या. या तरतुदींनुसार जमीनधारकांना अकृषक कर भरुन जमिनीचा अकृषिक वापर करण्यासाठी मानीव अकृषिक वापराची सनद घेणे आवश्यक होते. त्यासाठी करावी लागणारी कार्यवाही व वेळ हा जमिनीच्या अकृषिक प्रयोजनासाठी वापर करण्याकरिता लागणाऱ्या परवानगी एवढाच लागत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आले होते. तसेच, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ नुसार नियोजन प्राधिकरणाने जमिनीवर विकास परवानगी दिली किंवा बांधकाम आराखडे मंजूर केले, तर अकृषिक वापरासाठी महसूल विभागाची परवानगी तसेच, अकृषिक वापराच्या सनदेची तरतूद अनावश्यक ठरत आहे. यास्तव नागरिकांच्या सुविधेकरिता या तरतुदींमध्ये बदल करणे ही काळाची गरज बनली होती. त्याकरिता, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ नुसार नियोजन प्राधिकरण व महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ नुसार महसूल विभाग यांची दुहेरी परवानगी टाळणे आवश्यक होते. आतापर्यंत अकृषक परवानगी घेतांना राज्यातील महानगरपालिका क्षेत्र, अ वर्ग नगरपालिका क्षेत्रामधील जमीनधारकांना एकवेळचा रुपांतरण कर शासनास भरावा लागत होता. तसेच,

राज्यातील अकृषिक वापर असलेल्या जमिनीवर महसूल विभागाकडून दरवर्षी अकृषिक कर आकारला जात होता. त्याशिवाय अशा जमिनींवर उभारलेल्या मिळकतींवर स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडून मिळकत कराची (Property Tax) आकारणी देखील केली जाते. अशा दुहेरी करपद्धतीमुळे अकृषिक कर रद्द करण्याची वारंवार मागणी होत होती.

त्याकरिता, सन २०२५ च्या हिवाळी अधिवेशनात सन २०२५ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ९७ - महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा) विधेयक, २०२५ विधिमंडळात सादर करण्यात आले होते. विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहाने मंजुरी दिल्यानंतर तसेच मा. राज्यपाल महोदयांच्या मंजुरीने या विधेयकाचे आता दिनांक ३१.१२.२०२५ रोजी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा), २०२५ मध्ये रुपांतरण झाले आहे. या सुधारणेद्वारे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ नुसार अकृषिक वापराची परवानगी व सनदेबाबतच्या कार्यपध्दतीबाबत पूर्वीची अंतर्भुत असलेली क्लिष्ट कलमे जसे कलम ४२, ४२अ, ४२ब, ४२क, ४२ड वगळून, नव्याने सुटसुटीत कलम ४२ समाविष्ट करण्यात आले आहे. तसेच, जमिनीच्या अकृषिक प्रयोजनाच्या वापराकरीता रुपांतरण कर तसेच दरवर्षी आकारला जाणारा संपूर्ण अकृषिक कर रद्द करण्याच्या अनुषंगाने, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील यापुर्वीचे कलम ४७, ४७अ आणि प्रकरण ७ (कलम १०८ ते कलम १२०) वगळण्यात आले आहे, व त्याऐवजी कलम ४७ मध्ये नव्याने तरतुद समाविष्ट करुन त्यामध्ये जमिनीच्या वापरातील बदलादाखल, जमिनीच्या क्षेत्रफळानुसार टप्पा निहाय चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्यावर आधारीत एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य (Premium) आकारण्यात येणार आहे. सदर सुधारणेच्या अनुषंगाने सर्व क्षेत्रीय अधिकारी / प्राधिकारी तसेच सर्व नागरिकांना त्यानुषंगाने सूचना / दिशानिर्देश देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती.

<u>शासन निर्णय:</u>

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा), २०२५ ची प्रत सोबत जोडली आहे. त्यानुषंगाने खालीलप्रमाणे सूचना / दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये नव्याने समाविष्ट करण्यात आलेल्या कलम ४२ नुसार, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ अंतर्गत अनुज्ञेय असलेल्या कोणत्याही प्रयोजनाकरीता संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने एखाद्या जमिनीवर विकास परवानगी

देणे / बांधकाम आराखडे मंजूर करणे अनुज्ञेय असल्यास, यापुढे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अन्वये जिल्हाधिकारी यांचेकडून स्वतंत्र अकृषक परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही.

२) यासाठी संबंधित जमीनधारक थेटरित्या महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ मधील तरतुदीनुसार निश्चित केलेल्या संबंधित प्राधिकरणाकडे अर्ज करु शकेल. संबंधित जमीनधारक असा अर्ज नगर विकास विभागामार्फत सध्या विकसित करण्यात आलेल्या Building Permission Management System- BPMS, Auto DCR किंवा यापुढे शासन वेळोवेळी निश्चित करेल अशा संगणकीय प्रणालीद्वारे ऑनलाईन पद्धतीने अर्ज करु शकेल. जेथे कोणतीही ऑनलाईन संगणकीय प्रणाली वापरात नसेल तेथे नगर विकास विभागाने निश्चित केलेल्या कार्यपध्दतीनुसार ऑफलाईन पद्धतीने करु शकेल.

३) अर्जदाराची जमीन वर्ग-१ ची अथवा वर्ग-२ ची असली तरी त्याला बांधकाम / विकास परवानगीसाठी अर्ज करायला बाधा नाही. परंतू, केवळ बांधकाम परवानगी दिली म्हणून भोगवटादार वर्ग-२ अथवा भाडेपट्ट्याच्या जमिनीच्या दर्जामध्ये कोणताही बदल होणार नाही.

४) भोगवटादार वर्ग-१ व्यतिरिक्त अन्य जमिनी या प्रतिबंधित सत्ताप्रकाराच्या असून सदर जमिनी या त्यासंबंधित कायदे, नियम अथवा शासकीय आदेशानुसार ठराविक प्रयोजनासाठी विविध अटी-शर्तीवर धारण केलेल्या असतात. सदर जमिनीच्या वापराच्या प्रयोजनात बदल करावयाचा असल्यास अथवा बांधकाम करावयाचे असल्यास त्याकरीता महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीनुसार नियोजन प्राधिकरणाकडून विकास / बांधकाम परवानगी घेण्यापूर्वी सदर जमीनधारकाला आवश्यक असेल तेथे सदर जमिनींशी संबंधित कायदे, नियम अथवा शासन आदेशामधील तरतुदींनुसार शासन अथवा संबंधित सक्षम अधिकारी / प्राधिकारी यांची मान्यता प्राप्त करून विहीत करण्यात आलेल्या नजराणा / अधिमूल्याचा भरणा करणे आवश्यक राहील. तसे न केल्यास सदर जमीनधारक यांच्या विरुद्ध संबंधित कायदे, नियम अथवा शासन आदेशामधील तरतुदींनुसार कारवाई करण्यास जिल्हाधिकारी अथवा संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांना कोणतीही बाधा असणार नाही.

५) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ नुसार नियोजन प्राधिकरणाकडून जमिनीच्या अकृषक वापराकरीता परवानगी देतेवेळी सदर जमीनधारकाकडून खाली नमूद

दराने एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य (Conversion Premium) भरुन घेण्यात येईल व त्यानंतर नियोजन प्राधिकरणाकडून विकासाची / बांधकामाची परवानगी देण्यात येईल.

एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य (Premium) आकारण्याचे दर:-

(अ) १००० चौ.मी. पर्यंतच्या क्षेत्राच्या भुखंडासाठी क्षेत्रफळानुसार चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.१०%

(ब) १००१ चौ.मी. ते ४००० चौ.मी. पर्यंतच्या भुखंडासाठी क्षेत्रफळानुसार चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.२५%

(क) ४००१ चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्राच्या (एक एकरपेक्षा जास्त) भुखंडासाठी क्षेत्रफळानुसार चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.५०%

६) वरीलप्रमाणे प्राप्त होणाऱ्या रुपांतरण अधिमूल्याची विभागणी सदर कार्यक्षेत्राशी संबंधीत स्थानिक स्वराज्य संस्था व शासन यांच्यामध्ये खाली नमूद केल्यानुसार करण्यात येईल:-

अ) संबंधीत "अ" वर्ग महानगरपालिका कार्यक्षेत्रात शासनास प्राप्त होणाऱ्या रुपांतरण अधिमूल्यापैकी ३०% रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम ही संबंधित "अ" वर्ग महानगरपालिकेला शासनाकडून देण्यात येईल.

ब) संबंधीत "अ" वर्ग व्यतिरिक्त इतर महानगरपालिका, नगर पालिका व नगर पंचायत कार्यक्षेत्रात शासनास प्राप्त होणाऱ्या रुपांतरण अधिमूल्यापैकी ५०% रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम ही संबंधित महानगरपालिका, नगर पालिका, नगरपंचायतीस शासनाकडून देण्यात येईल.

क) संबंधीत ग्रामपंचायत कार्यक्षेत्रात प्राप्त होणाऱ्या रुपांतरण अधिमूल्यापैकी ५०% रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम ही संबंधित जिल्हापरिषदेला शासनाकडून देण्यात येईल. जिल्हापरिषदेस प्राप्त होणाऱ्या महसुलापैकी २५% महसूल हा संबंधित जिल्हापरिषद व २५% महसूल हा संबंधीत ग्रामपंचायतीस देण्यात येईल.

७) सदर प्रस्तावामध्ये प्राप्त होणाऱ्या रुपांतरण अधिमूल्यातून प्राप्त होणारा शासनाचा हिस्सा हा GRAS प्रणाली मार्फत महसूल विभागाच्या **“००२९ जमीन महसूल”** या लेखाशिर्षाखाली जमा करण्यात यावा. स्थानिक स्वराज्य संस्थांचा रुपांतरण अधिमूल्यामधील हिस्सा संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या बँक खात्यामध्ये जमा करण्यात येईल.

८) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ अंतर्गत अनुज्ञेय असलेल्या कोणत्याही प्रयोजनाकरीता संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने एखाद्या जमिनीवर विकास परवानगी / बांधकाम / रेखांकन आराखडे मंजूर केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अन्वये स्वतंत्र अकृषक परवानगीची आवश्यकता राहणार नसल्याने सदर जमिनीवर कोणत्याही बँक / वित्तीय संस्थेमार्फत कोणत्याही प्रकारचे कर्ज वा अन्य सुविधा उपलब्ध करुन देण्यासाठी अकृषक वापराच्या सनदेची आवश्यकता नाही. तसेच त्याकरीता कोणत्याही बँक / वित्तीय संस्थेने आग्रह धरु नये. जिल्हाधिकारी यांनी ही तरतुद त्यांच्या अधिनस्त कार्यक्षेत्रातील सर्व बँक / वित्तीय संस्थांच्या निदर्शनास आणावी.

९) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ नुसार नियोजन प्राधिकरणाकडून जमिनीवर विकास / बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर Building Permission Management System- BPMS / Auto DCR किंवा शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या प्रणालीद्वारे व Digital ७/१२ या संगणकीय प्रणालीमध्ये समन्वय साधुन त्याबाबत संबंधित जमिनीच्या महसूली अभिलेखांमध्ये नोंद घेण्याची कार्यवाही करण्यात येईल. जेथे कोणतीही ऑनलाईन संगणकीय प्रणाली वापरात नसेल तेथे नियोजन प्राधिकरणाने संबंधित तहसिलदार यांना स्वतंत्ररित्या याबाबत सूचित करावे.

१०) यापुढे, बिनशेती झालेल्या मिळकतींवर दरवर्षी आकारला जाणारा अकृषिक कर आकारण्यात येवू नये. तसेच सदर सुधारणेच्या दिनांकापर्यंत दरवर्षी आकारला जाणारा थकीत अकृषिक कर वसूल करण्यापासून सूट देण्यात येत आहे. तथापि, ज्या मिळकती दिनांक ३१.१२.२००१ रोजी किंवा त्यापूर्वी बिनशेती झाल्या, त्या मिळकतींवर दरवर्षी आकारल्या जाणाऱ्या अकृषिक कराऐवजी, सन २००१ च्या चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४७ मध्ये नमूद

टप्प्यांनुसार व दराने अधिमूल्याची रक्कम (परिच्छेद ५ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे) सदर शासन निर्णय निर्गमित झाल्यापासुन एक वर्षाच्या आत भरणे संबंधित मिळकतधारक यांना अनिवार्य राहणार आहे. त्यानंतर सदर रक्कम दंड आणि व्याजासह वसुल करण्यात यावी.

११) तसेच, ज्या मिळकती दिनांक ०१.०१.२००२ रोजी किंवा त्यानंतर बिनशेती झाल्या त्या मिळकतींवर दरवर्षी आकारल्या जाणाऱ्या अकृषिक कराऐवजी, विकास / बांधकाम परवानगी दिलेल्या दिनांकाच्या चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४७ मध्ये नमूद टप्प्यांनुसार व दराने अधिमूल्याची रक्कम (परिच्छेद ५ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे) सदर शासन निर्णय निर्गमित झाल्यापासुन एक वर्षाच्या आत भरणे संबंधित मिळकतधारक यांना अनिवार्य राहणार आहे. त्यानंतर सदर रक्कम दंड आणि व्याजासह वसुल करण्यात यावी.

१२) सदर शासन निर्णय नगर विकास विभाग अनौपचारीक संदर्भ क्र.प्र.क्र.१/२०२६/नवि-१३, दिनांक ०२.०१.२०२६ तसेच वित्त विभाग अनौपचारिक संदर्भ क्र. अनौ/०६/सास, दिनांक १०.०२.२०२६ अन्वये प्राप्त सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

०२. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२६०२१०१७४१३२१३१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(संजय धारुरकर)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई
२. मा.मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय मुंबई
३. मा.उपमुख्यमंत्री, (नगर विकास, गृह निर्माण, सार्वजनिक बांधकाम (सा.उ.)) यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई
४. मा.उपमुख्यमंत्री, (राज्य उत्पादन शुल्क), यांचे सचिव, मंत्रालय,मुंबई
५. मा.मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय ,मुंबई

६. मा.राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय ,मुंबई
७. मा.मुख्य सचिव, यांचे वरिष्ठ स्वीय सहाय्यक,मंत्रालय ,मुंबई
८. अपर मुख्य सचिव /प्रधान सचिव/सचिव, सर्व मंत्रालयीन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
९. विभागीय आयुक्त (सर्व)
१०. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमिअभिलेख (म.रा.) पुणे
११. संचालक, नगर रचना महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१२. जिल्हाधिकारी (सर्व)
१३. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद (सर्व)
१४. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) १/२, महाराष्ट्र मुंबई/नागपूर
१५. महालेखापाल (लेखा परीक्षा) १/२, महाराष्ट्र मुंबई/नागपूर
१६. सर्व जिल्हा कोषागार अधिकारी,
१७. राज्यस्तरीय बँकर्स समिती, महाराष्ट्र राज्य, बँक ऑफ महराष्ट्र, प्र.का. लोकमंगल, १५०१, शिवाजीनगर, पुणे-४११००५
१८. निवड नस्ती (कार्यासन:जमीन-०१अ)

RNI No. MAHBIL /2009/35530

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार

वर्ष ११, अंक २८(६)] बुधवार, डिसेंबर ३१, २०२५/पौष १०, शके १९४७ [पृष्ठे ४ , किंमत : रुपये २३.००

असाधारण क्रमांक ७१

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम.

अनुक्रमणिका

सन २०२५ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ५७.—महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ यामध्ये आणखी सुधारणा करण्यासाठी अधिनियम.	**पृष्ठे** १–४

दिनांक ३१ डिसेंबर २०२५ रोजी राज्यपालांनी संमती दिलेला महाराष्ट्र विधानमंडळाचा पुढील अधिनियम माहितीसाठी, याद्वारे, प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.

सुप्रिया धावरे,
प्रारूपकार-नि-सह सचिव,
महाराष्ट्र शासन,
विधि व न्याय विभाग.

सन २०२५ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ५७.

(राज्यपालांची संमती मिळाल्यानंतर "**महाराष्ट्र शासन राजपत्रात**" दिनांक ३१ डिसेंबर २०२५ रोजी प्रथम प्रसिद्ध केलेला अधिनियम)

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अधिनियम.

१९६६ चा महा. ४१. **ज्याअर्थी,** यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ यामध्ये आणखी सुधारणा करणे इष्ट आहे ; **त्याअर्थी,** भारतीय गणराज्याच्या शहात्तराव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

१. या अधिनियमास, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५, असे म्हणावे. संक्षिप्त नाव.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम २ ची सुधारणा.

२. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, "उक्त संहिता" असा केला आहे) याच्या कलम २ मधील,— १९६६ चा महा. ४१.

(एक) खंड (७-अ) वगळण्यात येईल;

(दोन) खंड (२१) वगळण्यात येईल.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम ४१ ची सुधारणा.

३. उक्त संहितेच्या कलम ४१ मधील पोट-कलमे (२) ते (६) वगळण्यात येतील.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम ४२ ऐवजी दाखल करणे.

४. उक्त संहितेच्या कलम ४२ ऐवजी, पुढील कलम दाखल करण्यात येईल :—

जमिनीच्या अकृषिक वापरासाठी जिल्हाधिकाऱ्याची परवानगी आवश्यक नसणे.

"**४२.** (१) जमिनीच्या वापरात शेतीऐवजी अकृषिक असा बदल करण्यासाठी, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या तरतुदींनुसार तयार केलेली आणि प्रसिद्ध केलेले प्रारूप किंवा अंतिम विकास योजना किंवा प्रादेशिक योजना किंवा त्या अधिनियमान्वये केलेले विकास नियंत्रण विनियम किंवा अन्य कोणतेही नियम किंवा विनियम किंवा काढलेले आदेश किंवा निर्गमित केलेली मार्गदर्शक तत्त्वे यांनुसार, जर असा वापर अनुज्ञेय असेल तर, जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीची आवश्यकता असणार नाही आणि संबंधित नियोजन प्राधिकरणास, अशा जमिनीवर विकासास परवानगी देता येईल किंवा बांधकाम योजनेस मान्यता देता येईल. १९६६ चा महा. ३७.

(२) नियोजन प्राधिकरणाने, अशा जमिनीवर विकासास परवानगी दिली आहे किंवा बांधकाम योजनेस मान्यता दिली आहे केवळ या कारणावरून, भोगवटादार वर्ग-एक या व्यतिरिक्त जमिनीच्या भोगवट्याच्या दर्जात फेरफार करण्यात येणार नाही.

(३) नियोजन प्राधिकरण, विकासास परवानगी देण्यापूर्वी किंवा बांधकाम योजनेस मान्यता देण्यापूर्वी, कलम ४७ मध्ये नमूद केलेल्या दराने जमिनीच्या अकृषिक वापरासाठी एक वेळचे अधिमूल्य वसूल करील.

(४) जेव्हा नियोजन प्राधिकरण, विकासास परवानगी देते किंवा बांधकाम योजनेस मान्यता देते तेव्हा, अशा मान्यतेच्या अनुसार महसुली अभिलेखांमध्ये आवश्यक ते बदल करण्यात येतील.".

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याची कलमे ४२अ, ४२ब, ४२क व ४२ड वगळणे.

५. उक्त संहितेची कलमे ४२अ , ४२ब, ४२क व ४२ड वगळण्यात येतील.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याची कलमे ४४, ४४अ, ४५ व ४६ वगळणे.

६. उक्त संहितेची कलमे ४४, ४४ अ, ४५ व ४६ वगळण्यात येतील.

७. उक्त संहितेच्या कलम ४७ ऐवजी, पुढील कलम दाखल करण्यात येईल :— सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम ४७ ऐवजी दाखल करणे.

जमिनीच्या अकृषिक उपयोगासाठी अधिमूल्य.

"**४७.** (१) जमिनीच्या अकृषिक वापरासाठी एक वेळचे अधिमूल्य आकारण्यात येईल व वसूल करण्यात येईल.

(२) पोट-कलम (१) खालील अधिमूल्य,—

(एक) १००० चौरस मीटर पर्यंतच्या क्षेत्रासाठी, चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.१ टक्के;

(दोन) १००० चौरस मीटरवरील, परंतु ४००० चौरस मीटर पर्यंतच्या क्षेत्रासाठी, चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.२५ टक्के; आणि

(तीन) ४००० चौरस मीटरवरील क्षेत्रासाठी, चालू वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या ०.५ टक्के,

या दराने आकारण्यात येईल :

परंतु, ज्या जमिनींचे, ३१ डिसेंबर २००१ रोजी किंवा त्यापूर्वी अकृषिक वापरामध्ये रूपांतर करण्यात आलेले आहे त्या जमिनीसाठी, दरवर्षी अकृषिक निर्धारणाऐवजी, सन २००१ च्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या जमिनीच्या चालू बाजार मूल्याच्या पोट-कलम (२) मध्ये नमूद केलेल्या दराने, एक वेळचे अधिमूल्य आकारण्यात येईल व वसूल करण्यात येईल :

२०२५ चा महा. ५७.

परंतु आणखी असे की, ज्या जमिनीचे, १ जानेवारी २००२ रोजी किंवा त्यानंतर आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०२५ याच्या प्रारंभाच्या तारखेपूर्वी, अकृषिक वापरामध्ये रूपांतर करण्यात आलेले आहे त्या जमिनीसाठी, दरवर्षी आकारणी केलेल्या अकृषिक निर्धारणाऐवजी, ज्या वर्षी अशी जमीन अकृषिक वापरासाठी रूपांतर करण्यात आली आहे त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार निर्धारित केलेल्या अशा जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या, पोट-कलम (२) मध्ये नमूद केलेल्या दराने, एक वेळचे अधिमूल्य आकारण्यात येईल व वसूल करण्यात येईल.

स्पष्टीकरण.– या पोट-कलमाच्या प्रयोजनांसाठी, "वार्षिक दर विवरणपत्र" या संज्ञेचा अर्थ, महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेच्या वास्तविक बाजार मूल्याचे निर्धारण) नियम, १९९५ याच्या तरतुदी किंवा या संबंधात त्या त्या वेळी अंमलात असलेले अन्य कोणतेही नियम, या अन्वये प्रसिद्ध केलेले वार्षिक दर विवरणपत्र, असा असेल.

(३) राज्य शासन, जर सार्वजनिक प्रयोजनाच्या प्रकल्पांसाठी किंवा जनहितार्थ तसे करणे आवश्यक आहे, असे राज्य शासनाचे मत असेल तर, तशा अर्थाची अधिसूचना, **शासकीय राजपत्रात** प्रसिद्ध करून त्याद्वारे, या कलमान्वये आकारलेल्या अधिमूल्यातून सूट देऊ शकेल.".

८. उक्त संहितेचे कलम ४७ अ वगळण्यात येईल. सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याचे कलम ४७अ वगळणे.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम ६७ ची सुधारणा.

९. उक्त संहितेच्या कलम ६७ मधील,-

(एक) पोट-कलम (२) वगळण्यात येईल;

(दोन) पोट-कलम (४) मधील, "पोट-कलम (२) व (३)" या मजकुराऐवजी, "पोट-कलम (३)" हा मजकूर दाखल करण्यात येईल.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याचे प्रकरण सात व कलमे १०८ ते १२० वगळणे.

१०. उक्त संहितेचे प्रकरण सात व कलमे १०८ ते १२० वगळण्यात येतील.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम १२५ ची सुधारणा.

११. उक्त संहितेच्या कलम १२५ मधील, परंतुक वगळण्यात येईल.

सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ याच्या कलम ३२८ ची सुधारणा.

१२. उक्त संहितेच्या कलम ३२८ मध्ये, पोट-कलम (२) मधील,—

(एक) खंड (चोवीस) मधील, "पोट-कलमे (२) व (३)" या मजकुराऐवजी, "पोट-कलम (३)" हा मजकूर दाखल करण्यात येईल ;

(दोन) खंड (चौदा-अ), (चौदा-अअ), (सोळा), (सोळा-अ), (सतरा), (अठरा), (सदतीस-अ), (अडतीस) व (एकोणचाळीस) वगळण्यात येतील.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.

RNI No. MAHENG /2009/35528

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग आठ

वर्ष ११, अंक ४८(६)] बुधवार, डिसेंबर ३१, २०२५/पौष १०, शके १९४७ [पृष्ठे ३, किंमत : रुपये २७.००

असाधारण क्रमांक १२२

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधि व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).

In pursuance of clause (*3*) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Maharashtra Land Revenue Code, (Second Amendment) Act, 2025. (Mah. Act No. LVII of 2025), is hereby published under the authority of the Governor.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

SUPRIYA DHAWARE,
Draftsman-*cum*-Joint Secretary to Government,
Law and Judiciary Department.

MAHARASHTRA ACT No. LVII OF 2025.

(First published, after having received the assent of the Governor in the "Maharashtra Government Gazette," on the 31st December 2025).

An Act further to amend the Maharashtra Land Revenue Code, 1966.

Mah. XLI of 1966. WHEREAS it is expedient further to amend the Maharashtra Land Revenue Code, 1966, for the purposes hereinafter appearing ; it is hereby enacted in the Seventy-sixth Year of the Republic of India as follows :—

1. This Act may be called the Maharashtra Land Revenue Code (Second Amendment) Act, 2025. Short title.

Mah. XLI of 1966. **2.** In section 2 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (hereinafter referred to as "the said Code"),– Amendment of section 2 of Mah. XLI of 1966.

(*1*) clause (*7-A*) shall be deleted ;

(*2*) clause (*21*) shall be deleted.

Amendment of section 41 of Mah. XLI of 1966.

3. In section 41 of the said Code, sub-sections (*2*) to (*6*) shall be deleted.

Substitution of section 42 of Mah. XLI of 1966.

4. For section 42 of the said Code, the following section shall be substituted, namely :–

No permission of Collector is required for non-agricultural use of land.

"**42.** (*1*) No permission of the Collector for change in use of land from agricultural to non-agricultural is required, if such use is permissible under the draft or final Development Plan or Regional Plan prepared and published as per the provisions of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 or Development Control Regulations or any other rules or regulations or orders or guidelines issued under that Act and, the concerned Planning Authority may give development permission or may give approval to the building plan on such land. Mah. XXXVII of 1966.

(*2*) The occupancy status of land other than the Class-I occupancy land shall not be altered merely because the development permission is given or building plan is approved by the Planning Authority on such land.

(*3*) The Planning Authority shall, before giving development permission or approving building plan, recover one time premium at the rate mentioned in section 47 for non-agricultural use of land.

(*4*) Where the Planning Authority grants development permission or approves building plan, necessary changes shall be effected in the revenue records pursuant to such permission or approval.".

Deletion of sections 42A, 42B, 42C and 42D of Mah. XLI of 1966.

5. Sections 42A, 42B, 42C and 42D of the said Code shall be deleted.

Deletion of sections 44, 44A, 45 and 46 of Mah. XLI of 1966.

6. Sections 44, 44A, 45 and 46 of the said Code shall be deleted.

Substitution of section 47 of Mah. XLI of 1966.

7. For section 47 of the said Code, the following section shall be substituted, namely:-

Premium for non-agricultural use of land.

"**47.** (*1*) There shall be levied and collected one-time premium for non-agricultural use of land.

(*2*) The premium under sub-section (*1*) shall be levied at the rate of,–

(*i*) for an area up to 1000 square meters, 0.1 per cent. of the current market value of the land determined as per current Annual Statement of Rates ;

(*ii*) for an area above 1000 square meters, but upto 4000 square meters, 0.25 per cent. of the current market value of the land determined as per current Annual Statement of Rates; and

(*iii*) for an area above 4000 square meters, 0.5 per cent. of the current market value of the land determined as per current Annual Statement of Rates :

Provided that, for the land which has been converted to non-agricultural use on or before the 31st December 2001, instead of the annual non-agricultural assessment, a one-time premium shall be levied and recovered, at the rate mentioned in sub-section (*2*) of the current market value of the land determined as per the Annual Statement of Rates of the year 2001 :

Mah. LVII of 2025.

Provided further that, for the land which has been converted to non-agricultural use on or after the 1st January 2002 and before the date of commencement of the Maharashtra Land Revenue Code (Second Amendment) Act, 2025, instead of the annual non-agricultural assessment, a one-time premium shall be levied and recovered, at the rate mentioned in sub-section (*2*) of the market value of such land determined as per the Annual Statement of Rates of the year in which land was converted to non-agricultural use.

Explanation.– For the purposes of this sub-section, the term "Annual Statement of Rates" shall mean the Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 or any other Rules for the time being in force in this regard.

(*3*) The State Government may, by notification published in the *Official Gazette*, grant exemption from payment of the premium levied under this section, if the State Government is of the opinion that it is necessary for projects of public purpose or in the public interest.".

Deletion of section 47A of Mah. XLI of 1966.

8. Section 47A of the said Code shall be deleted.

Amendment of section 67 of Mah. XLI of 1966.

9. In section 67 of the said Code,—

(*1*) sub-section (*2*) shall be deleted ;

(*2*) in sub-section (*4*), for the words, brackets and figures "sub-sections (*2*) and (*3*)," the word, brackets and figure "sub-section (*3*)" shall be substituted.

Deletion of Chapter VII and sections 108 to 120 of Mah. XLI of 1966.

10. Chapter VII and sections 108 to 120 of the said Code shall be deleted.

Amendment of section 125 of Mah. XLI of 1966.

11. In section 125 of the said Code, the proviso shall be deleted.

Amendment of section 328 of Mah. XLI of 1966.

12. In section 328 of the said Code, in sub-section (*2*),–

(*i*) in clause (*xxiv*), for the words, brackets and figures "sub-sections (*2*) and (*3*)" the word, brackets and figure "sub-section (*3*)" shall be substituted;

(*ii*) clauses (*xiv-a*), (*xiv-aa*), (*xvi*), (*xvi-a*), (*xvii*), (*xviii*), (*xxxvii-a*), (*xxxviii*) and (*xxxix*) shall be deleted.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.