महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६.

प्रचलित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकापोटी आकारण्यात येणाऱ्या अधिमूल्यामध्ये सवलत देण्याबाबत **कलम १५४ अन्वये निदेश...**

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८२०/अनौ.२७/प्र.क्र.८०/२०/नवि-१३,
दिनांक : १४/०१/२०२१

प्रस्तावना :- राज्य शासनाने, कोविड-१९ विषाणूच्या संक्रमणाचा धोका व जागतिक आरोग्य संघटनेने जाहीर केलेली जागतिक महामारी यांचा सारासार विचार करुन, राज्यात वेळोवेळी घोषित केलेली टाळेबंदी आणि या सर्व बाबींमुळे जागतिक स्तरावर आर्थिक व औद्योगिक प्रगतीत आलेली आमुलाग्र शिथिलता या साऱ्याच्या पार्श्वभूमीवर आर्थिक सुधारणांसाठी राज्य शासनामार्फत विविध उपाययोजना करण्यात येत आहेत. ह्याचाच एक भाग म्हणून रियल इस्टेट क्षेत्राच्या पुनरुज्जीवनासाठी शासनस्तरावर प्रयत्न सुरु आहेत. या दृष्टीने, बांधकाम क्षेत्राला पुनर्उभारणीसाठी प्रोत्साहन देणे गरजेचे झाले आहे. या अनुषंगाने दिपक पारेख समितीने काही शिफारशी सुचविल्या आहेत.

अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर करताना आकारण्यात येणारे अधिमूल्य हे शासनाने ठरवून दिलेल्या टक्केवारीनुसार नियोजन प्राधिकरणांकडून आकारण्यात येते. अशा अधिमूल्यात शासन तसेच नियोजन प्राधिकरण यांच्यामध्ये काही प्रमाणात हिस्स्याचे वाटप आहे. तर प्रादेशिक योजना क्षेत्रात आकारण्यात येणारे अधिमूल्य हे शासनाने ठरवून दिलेल्या टक्केवारीनुसार संबंधित नगर रचना विभागाची शाखा कार्यालये / जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत आकारण्यात येते. अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी अधिमूल्य हे वार्षिक बाजारमूल्यदर तक्यातील संबंधित वर्षाच्या संबंधित जमिन दराच्या, शासनाने ठरवून दिलेल्या टक्केवारीनुसार आकारायचे आहे. त्यामुळे अशा अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी आकारण्यात येणाऱ्या अधिमूल्यामध्ये पारेख कमिटीच्या शिफारशीनुसार सूट देणे आवश्यक असल्याचे आणि सदर बाब तातडीने लागु करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झाले आहे. तसेच प्रचलित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदींनुसार अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाव्यतिरिक्त नियोजन प्राधिकरणांमार्फत तसेच इतर प्राधिकरणांमार्फत अन्य बाबींसाठीचे अधिमूल्य आकारण्यात येते. यानुसार आकारण्यात येणाऱ्या अधिमूल्यामध्ये ५०% (पन्नास टक्के) सूट देण्याबाबत नियोजन प्राधिकरणांचे / इतर प्राधिकरणांचे स्तरावर निर्णय घेण्याबाबत सर्व नियोजन प्राधिकरणांना तसेच इतर प्राधिकरणांना सूचना देणेबाबत शासनाचे मत झाले आहे.

Scanned by CamScanner

सबब याबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये सर्व नियोजन प्राधिकरणे/नगर रचना विभागाची सर्व शाखा कार्यालये/सर्व जिल्हाधिकारी/इतर प्राधिकरणे यांना पुढीलप्रमाणे निदेश देण्यात येत आहेत :-

" ***निदेश*** "

" १. प्रचलित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार, नियोजन प्राधिकरणाचे क्षेत्रात तसेच प्रादेशिक योजना क्षेत्रात अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकापोटी / फंजीबल चटई क्षेत्र निर्देशांकापोटी आकारण्यात येणाऱ्या अधिमूल्याच्या बाबतीत ५०% (पन्नास टक्के) सूट देण्यात यावी. यानुसार अंमलबजावणी करताना खालीलप्रमाणे (**अ, ब** व **क**) कार्यवाही करण्यात यावी.

२. तसेच प्रचलित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदींनुसार अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाव्यतिरिक्त नियोजन प्राधिकरणांमार्फत तसेच इतर प्राधिकरणांमार्फत अन्य बार्बीसाठी (उदा.स्टेअरकेस, पॅसेजेस, खुले क्षेत्र कमतरता सवलती देण्यासाठी, विभाग बदल इ.) आकारण्यात येणाऱ्या अधिमूल्यामध्ये ५०% (पन्नास टक्के) सूट देण्याबाबत नियोजन प्राधिकरणांनी / इतर प्राधिकरणांनी निर्णय घ्यावा. त्याची अंमलबजावणी करताना खालीलप्रमाणे (**अ, ब** व **क**) कार्यवाही करण्यात यावी.

अ) या योजनेसाठी खालील प्रकल्प / प्रकल्पाचा भाग पात्र होतील.

(i) चालू प्रकल्प आणि नवे प्रकल्प : अशा प्रकल्पांना दि.३१/१२/२०२१ पर्यंत प्रत्यक्ष जमा करण्यात येणाऱ्या अधिमूल्याच्या रकमेवर ५०% (पन्नास टक्के) एवढी सूट देय असेल.

(ii) सदर सवलत केवळ विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार आकारावयाचे सर्व प्रकारचे अधिमूल्य (Premium) यासाठी लागु असून, विकास शुल्क (Development Charges) अथवा इतर प्रशासकीय बार्बीना लागु राहणार नाही.

ब) जे विकासक वरीलप्रमाणे ज्या प्रकल्पांसाठी अथवा प्रकल्पातील ज्या भागासाठी अधिमूल्यात सुट घेतील अशा प्रकल्पांमधील EWS/LIG/MIG/HIG क्षेत्रातील घरे / सदनिका/ वाणिज्यिक-औद्योगिक इ. गाळे घेणाऱ्या ग्राहकांचे देय मुद्रांक शुल्क भरतील (म्हणजेच ग्राहकाचे मुद्रांक शुल्क शुन्यावर आणतील) अशाच विकासकांना सदर योजनेचा लाभ मिळेल व तशा प्रकारचे जाहीर प्रकटीकरण व खालीलप्रमाणे कार्यवाही अशा विकासकांनी करणे जरुरीचे राहील.

I. या योजनेमध्ये सहभागी होवू इच्छिणाऱ्या प्रकल्पांकरिता संबंधित विकासकाने ग्राहकांचे पूर्ण मुद्रांक शुल्क भरण्यात येणार असल्याचे हमीपत्र नियोजन प्राधिकरणाला सादर करावे लागेल.

II. अशा प्रकल्पामधील मुद्रांकांचा संपूर्ण खर्च विकासकामार्फत करण्यात आला असल्याचे लाभार्थी ग्राहकाचे प्रमाणपत्र विकासकास नियोजन प्राधिकरणाला सादर करावे लागेल.

III. विकासकाने ज्या ग्राहकांचा अशा प्रकारे मुद्रांकांचा संपूर्ण खर्च केला आहे, त्यांची यादी त्यांच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावी लागेल.

IV. जे प्रकल्प या योजनेत सहभागी होतील त्या प्रकल्पांची अथवा प्रकल्पांच्या ज्या भागासाठी सवलत घेतली आहे त्याची यादी, महानगरपालिका आयुक्त / नगरपरिषद अथवा नगरपंचायत

Scanned by CamScanner

मुख्याधिकारी / जिल्हाधिकारी / नियोजन प्राधिकरण यांच्यामार्फत माहितीकरिता मुद्रांक नोंदणी कार्यालयास कळवावी लागेल. तसेच संबंधित प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरही प्रसिध्द करावी लागेल.

v. या सवलतींचा लाभ घेणाऱ्या प्रकल्पांना, लाभ घेतलेल्या बांधकाम क्षेत्राची विक्री होईपर्यंत मुद्रांक शुल्क सवलतीचा लाभ चालू ठेवावा लागेल.

क) नव्याने अधिमूल्य आकारणी करावयाच्या नवीन प्रकल्पांच्या अथवा प्रकल्पाच्या नवीन भागाच्या बाबतीत अधिमूल्य आकारणीकरीता जो वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्ता (Annual Statement of Rates-ASR) आधारभूत धरण्यात येईल तो -

i) दि.०१/०४/२०२० रोजी लागु असणारा,

किंवा

ii) अधिमूल्य भरणा करताना प्रचलित असणारा,

यापैकी जो अधिकतम (जास्त) असेल, तो तक्ता (Annual Statement of Rates-ASR) गृहीत धरून आकारणी करण्यात यावी.

सदर योजनेची प्रभावी अंमलबजावणी करण्याकरिता महारेराशी समन्वय साधून आवश्यकतेनुसार त्यांची मदत व मार्गदर्शन घेण्यात येईल.

सदर निदेश लगोलग अंमलात येतील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

(नो. र. शेन्डे)
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रति :-

१) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
२) सर्व विभागीय सहसंचालक, नगर रचना.
३) सर्व विभागीय आयुक्त.
४) सर्व जिल्हाधिकारी.
५) आयुक्त, सर्व महानगरपालिका.
६) महानगर आयुक्त, सर्व महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणे.
७) सर्व विशेष नियोजन प्राधिकरणे.
८) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, कोल्हापूर नागरी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, कोल्हापूर.
९) सर्व नवनगर विकास प्राधिकरणे.

Scanned by CamScanner

१०) सहायक संचालक, नगर रचना / नगर रचनाकार, नगर रचना व मूल्यनिर्धारण विभाग, सर्व शाखा कार्यालये.

११) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, सर्व जिल्हापरिषद.

१२) अवर सचिव, नवि-११/नवि-३०, कक्ष अधिकारी, नवि-९/नवि-१२, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

१३) मुख्याधिकारी (सर्व नगरपरिषदा / नगरपंचायती)

१४) कक्ष अधिकारी (नवि-२९), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
/- सोबतचे **निदेश** या विभागाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.

१५) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
/- सदरचे **निदेश** शासनाच्या संकेतस्थळावर प्रसिध्द करावेत.

१६) निवडनस्ती, कार्यासन (नवि-१३).

प्रत :-

१. मा.मुख्यमंत्री महोदय यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२. मा.उप मुख्यमंत्री महोदय यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.मंत्री, नगर विकास यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा.राज्यमंत्री, नगर विकास यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद / विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
६. मा.उपसभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
७. मा.उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
८. प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
९. संचालक (नगर रचना) तथा सह सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

****

Scanned by CamScanner