

## बृहन्मुंबई महानगरपालिका

क्र स आ /मा/ २८४२७/प्र अधि (सगृस)/सोसा-१ दिनांक

"विषय:- बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या भाडेकरू असलेल्या मालमत्तांवरील, विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या अद्ययावत विनियम ३३(७) व ३३(९) अन्वये मंजूर केलेल्या कार्यरत असलेल्या व विलंब झालेल्या पुनर्विकास प्रकल्पांबाबत धोरण निश्चित करण्याबाबत.

### 1) प्रस्तावना :-

"बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालमत्ता विभागाच्या भाडेकरू असलेल्या साधारण ३०८३ मालमत्ता आहेत. यामध्ये साधारण ७६३ भूखंडावर तळमजला + पहिला व त्यापेक्षा जास्त मजले असलेल्या इमारती आहेत. यापैकी १२४ व ४ भूखंडावर अनुक्रमे विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या विनियम ३३ (७) व ३३ (९) अन्वये पुनर्विकास प्रकल्पाकरीता सुधार समिती व महानगरपालिका यांच्या मान्यतेने, वेळोवेळी व आवश्यक त्या अटी व शर्तीच्या अधीन राहून मंजूरी देण्यात आली आहे. याबाबतची सद्यस्थिती खालीलप्रमाणे आहे. :-

१. एकूण प्राप्त झालेले पुनर्विकास प्रकल्प	- १२८
२. पूर्ण झालेले पुनर्विकास प्रकल्प	- ३४
३. कार्यरत असलेले पुनर्विकास प्रकल्प	- ९५
४. निरंक भांडवली मूल्य असलेले पुनर्विकास प्रकल्प	- ३६
५. भांडवली मूल्य पूर्णपणे भरणा केलेले पुनर्विकास प्रकल्प	- १६
६. भांडवली मूल्य अंशतः भरणा केलेले पुनर्विकास प्रकल्प	- ४३

२. वर नमूद केल्याप्रमाणे काही पुनर्विकास योजनेमध्ये भाडेकरूंचे पुनर्वसन क्षेत्रफळ आणि प्रोत्साहनपर क्षेत्र हे भूभागावर चटईक्षेत्र २.५ /३.० यापेक्षा जास्त आहेत तर, काही पुनर्विकास योजनेमध्ये अतिरिक्त क्षेत्रफळावर भांडवली मूल्य आकारण्याच्या अटीसापेक्ष पुनर्विकास प्रस्ताव मंजूर करण्यात आलेले आहेत. अशा पुनर्विकास योजनांमध्ये, पुनर्वसन अधिक ५०% प्रोत्साहनपर क्षेत्रापेक्षा जास्त असलेल्या प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्रफळावर भांडवली मूल्य वसूल केले जाते. अशा पुनर्विकास योजनांसाठी महानगरपालिकेमार्फत वेळोवेळी विविध धोरणे / मार्गदर्शक तत्वे विविध परिपत्रकांद्वारे निर्गमित करण्यात आलेली आहेत, ज्यामध्ये पुनर्विकास प्रकल्पात भांडवली मूल्य अदा करण्यासाठी

विविध टप्प्यांचा / कालावधीचा उल्लेख केलेला आहे. अशा पुनर्विकास योजना कार्यान्वित होत असतांना असे निदर्शनास आले की, काही पुनर्विकास प्रकल्प बऱ्याच कालावधीकरिता प्रलंबित आहेत आणि त्यापैकी काही पुनर्विकास प्रकल्प १० वर्षांपेक्षा अधिक कालावधी उलटून सुद्धा अपूर्ण आहेत.

सदर कार्यरत असलेल्या ९५ पुनर्विकास प्रकल्पांचे पुनरावलोकन केले असता असे निदर्शनास येते की, अनेक पुनर्विकास प्रकल्पांस विविध कारणांमुळे विलंब झालेला आहे. सदर पुनर्वसन प्रकल्पांस विलंबाकरिताची समर्थनीय कारणे लक्षात घेऊन अतिरिक्त प्रकल्प कालावधी वाढवून दिल्यावरसुद्धा लक्षणीय प्रगती आढळून आलेली नाही.

सदर कार्यरत असलेल्या ९५ पुनर्विकास प्रकल्पांपैकी ३६ प्रकल्पांमध्ये महानगरपालिकेस देय असलेले भांडवली मूल्य निरंक असून १६ पुनर्विकास प्रकल्प भांडवली मूल्यांचा विकासकाने पूर्ण भरणा केला आहे. उर्वरित ४३ पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये अंदाजे रुपये ३३३.४१ कोटी इतके भांडवली मूल्य विकासकांनी भरणा केला असून अंदाजे रुपये ३७८.५९ कोटी टप्पाटप्प्याने महानगरपालिकेस प्राप्त होणे अपेक्षित होते.

कार्यरत असलेल्या पुनर्विकास प्रकल्पांपैकी काही प्रकल्पांचे काम अद्यापि सुरु झालेले नाही, काही पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये तेथील रहिवाशांचे तात्पुरत्या स्वरूपात स्थलांतर केलेले नाही, काही पुनर्विकास प्रकल्प सुरु झालेले आहेत परंतु त्यामध्ये प्रगती दिसून येत नाही तर काही प्रकल्प ठप्प आहेत. त्याबाबतचा सर्वसाधारण तपशील खालीलप्रमाणे आहे :-

तक्ता - १

अनु.क्र.	तपशील	संख्या
१.	इरादा पत्र दिले परंतु आराखडे मंजूर झाले नाही	१३
२.	आराखडे मंजूर झाले परंतु बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्र घेण्यात आलेले नाही	१९
३.	बांधकाम आरंभ प्रमाणपत्र दिले परंतु बांधकाम सुरु झालेले नाही	२०
४.	पुनर्वसन इमारत पुर्ण झाली व विक्री योग्य इमारत अर्धवट सोडून देण्यात आली / सुरु करण्यात आलेली नाही	२६
५.	भाडेकरु इमारती अंशत : निष्कासीत	०२
६.	भाडेकरु इमारती पुर्णत निष्कासीत	०५

७.	पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम अर्धवट सोडून दिले	०२
८.	पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून भाडेकरुंचे त्यात पुनर्वसन झाले	०८
	एकूण	१५
९.	प्रकल्प कालावधी संपुष्ट	१६
१०.	प्रकल्प कालावधी वाढीस मंजूरी	०३
११.	इरादा पत्र रद्द केल्याचे विकासकास कळविले	०२
१२.	न्यायप्रविष्ट प्रकरण	०३
१३.	मक्ता भूखंडावरील राज्यशासनाचे मक्तानुतनीकरणामुळे प्रलंबित प्रकल्प	०३
	एकूण (९ ते १३ मधील प्रकरणी उपरोक्त १५ प्रकरणांमध्ये अंतर्भूत आहेत.)	२७

२. II) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या भाडेकरु मालमत्तांवरील, विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या अद्ययावत विनियम ३३(७) अंतर्गत पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये भांडवली मूल्याची वसूली करण्याबाबतची विद्यमान धोरणे

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या भाडेकरु मालमत्तांवरील, विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या अद्ययावत विनियम ३३(७) अंतर्गत पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राकरिता भांडवली मूल्याची वसूली करण्याकरिता सन २००० मध्ये धोरण निश्चित करण्यात आले.

सदर धोरण सन २००२ मध्ये सुधारित करण्यात आले असून पुनःश्च सन २००७ मध्ये व तदनंतर सन २००९, २०१२, २०१६, २०१७ व २०१८ मध्ये सुधारित करण्यात आले आहे. सदर धोरणांस त्या त्या वेळेस मनपा आयुक्त, सुधार समिति व महानगरपालिका यांची मंजूरी प्राप्त करण्यात आलेली आहे.

सन २०१२ व सन २०१६ मध्ये भांडवली मुल्य टप्प्या टप्प्याने वसूली करण्याबाबतचे परिपत्रक प्रशासकीय मंजूरी प्राप्त करून निर्गमित करण्यात आलेले आहे.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या भाडेकरु मालमत्तांवरील, विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या अद्ययावत विनियम ३३(७) अंतर्गत पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राकरिता भांडवली मूल्याची वसूली आणि प्रकल्प कालावधी वाढविण्याकरिता तसेच प्रकल्प प्रभावीपणे राबविण्याकरिता मंजूर केलेल्या मार्गदर्शक धोरणांबाबतचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे :-

१) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या भाडेकरू मालमत्तांवरील विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या अद्ययावत विनियम ३३(७) अन्वये पुनर्वसन प्रकल्पांतर्गत अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळाचे जमिनीच्या बाजारमुल्याप्रमाणे भाडवली मुल्याचे परिगणन करून भाडवली मुल्य वसुल करण्याबाबत सुधार समिती ठराव क्र. १५२ दि. २९.०३.२००० व महानगरपालिका ठराव क्र. १०२५ दि ३०.०३.२००० अन्वये मान्यता दिलेली आहे.

२) सुधार समितीचा ठराव क्र १७६ दि. २०.८.२००२ / मनपा ठराव क्र १०२५ दि.०३.१०.२००२ नुसार पुनर्वसन प्रकल्पाकरिता परिशिष्ट - २ निर्गमित करण्यात आलेल्या वर्षाच्या मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दराच्या ८० टक्के दराने भाडवली मुल्य वसुल करण्याबाबत मान्यता देण्यात आली आहे.

३) सुधार समितीचा ठराव क्र. १५ दि १०.०५.२००७ / मनपा ठराव क्र ३२७ दि २१.०७.२००७ नुसार सुधार समिती / महानगरपालिकेने पुनर्वसन प्रस्ताव मंजुर केलेल्या तारखेस अनुज्ञेय असलेल्या मुद्रांक शुल्काच्या सिध्दगणक दराच्या १०० टक्के दराने भाडवली मुल्य वसुल करण्याबाबत मान्यता देण्यात आली आहे.

वरील मंजूर ठरावांप्रमाणे अनुज्ञेय भाडवली मुल्य, पुनर्वसन इमारतीचे बांधकामास मालमत्ता विभागातर्फे सदरच्या धोरणात नमूद केल्याप्रमाणे नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी त्यावेळेस वर उल्लेख केल्याप्रमाणे मंजूरी तारखेस लागू असलेल्या अनुज्ञेय मुद्रांक शुल्काच्या सिध्दगणक दराने १० टक्के व विक्रीयोग्य घटकांच्या इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी उर्वरित ९० टक्के भाडवली मुल्याचे भरणा करण्याची अट इरादापत्रात नमूद करण्यात आलेली आहे.

४) सुधार समितीचा ठराव क्र. १७५ दि. ०६.०२.२००९ / मनपा ठराव क्र १२५९ दि ०९.०२.२००९ नुसार भाडवली मुल्याची किंमत ठरवण्याकरिता महानगरपालिकेच्या मंजूरीसाठी ज्यावर्षी सादर करण्यात येईल त्या वर्षाच्या प्रचलित मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दराच्या १०० टक्के दराने भाडवली मुल्य खालील टप्यानुसार वसुल करण्याकरिता मंजूरी देण्यात आली आहे.

२०% इरादा पत्र निर्गमित करण्यापूर्वी

६०% विक्रीयोग्य इमारतीचे बांधकाम सुरू करण्याचे ना हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी

२०% विक्रीयोग्य इमारतीच्या भोगवटा प्रमाणपत्रास ना हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी

सदर भांडवली मूल्य हे वरिलप्रमाणे नमुद केलेल्या टप्प्यानुसार क्वा निर्धारित केलेला प्रकल्प कालावधी या मधील जे आधी असेल त्यानुसार भरणा करावयाचा असून त्यास विलंब झाल्यास विलंब कालावधीकरिता १८% सरळ ब्याज आकारून भांडवली मूल्याची वसूली करण्यात येईल.

५) विनियम ३३(७) अंतर्गत महानगरपालिकेच्या भाडेकरु इमारतीच्या पुनर्विकासाकरिता प्राप्त होणा-या प्रस्तावांमध्ये सुसुत्रता आणुन कार्यवाही करण्याकरिता दिनांक ०५.०५.२०१२ च्या परिपत्रक क्र. सआ /मालमत्ता / २१६७ / स.अभि(सुधार-२) नुसार पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता, प्रस्ताव सादर करण्यापासून ते प्रकल्प पुर्ण होईपर्यंत करावयाच्या कार्यवाहीबाबत नव्याने मार्गदर्शक तत्वे तयार करण्यात आली. त्यातील ठळक मुद्दे खालील प्रमाणे.

- i) पुनर्वसन प्रकल्पाच्या भूखंडाच्या क्षेत्रफळाप्रमाणे छाननी शुल्काची आकारणी
- ii) छाननी सुचीप्रमाणे पडताळणी करुन प्रस्ताव स्वीकारणे.
- iii) विद्यमान भाडेकरुंची शोध यादी (Inventory) तयार करण्याची कार्यपध्दती
- iv) भाडेकरु संमती पडताळणीची कार्यपध्दती
- v) तांत्रिक छाननी समिती रचना व कार्यपध्दती
- vi) आराखडे मंजूरी, बांधकाम आरंभप्रमाणपत्र, भोगवटा प्रमाणपत्र, विविध टप्प्यास मालमत्ता विभागाची ना-हरकत देण्याची कार्यपध्दती.
- vii) परिशिष्ट-२ पारीत केल्यानंतर भाडेकरु सदनिका / गाळे हस्तांतरण प्रकरणे हाताळण्याची कार्यपध्दती
- viii) पुनर्वसन इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर भाडेकरुंना सदनिका / गाळे वाटप प्रक्रीया करण्याची कार्यपध्दती
- ix) भांडवली मूल्य भरणा करण्याचे विविध टप्पे व अनुज्ञेय सिध्दगणक मुद्रांक शुल्क दर. सदर परिपत्रकातील भांडवली मूल्य संदर्भातील महत्त्वाचे मुद्दे.

इरादापत्र निर्गमित करण्यापूर्वी भरणा करण्याच्या तारखेस लागु असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिध्दगणकदरानुसार २०% भांडवली मूल्य, विकासकाकडून वसुल करण्यात येईल. विक्रीयोग्य इमारतीच्या बांधकामाच्या आरंभपत्रास ना हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी, भरणा करण्याच्या तारखेस लागु असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिध्दगणकदरानुसार, ६०% भांडवली मूल्य, विकासकाकडून वसुल करण्यात येईल.

विक्रीयोग्य इमारतीच्या भोगवटा प्रमाणपत्रास ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी, भरणा करण्याच्या तारखेस लागू असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिध्दगणकदरानुसार, २०% भांडवली मुल्य, विकासकाकडून वसूल करण्यात येईल.

सदर भांडवली मुल्य हे वरील प्रमाणे नमुद केलेल्या टप्यानुसार किंवा विहित केलेला प्रकल्प कालावधी या मधील जे आधी असेल त्यानुसार भरणा करावयाचा असून त्यास विलंब झाल्यास विलंब कालावधीकरिता १८% सरळ व्याज आकारून भांडवली मूल्याची वसूली करण्यात येईल.

६) पुनर्विकास प्रकल्पास अवाजवी विलंब (Inordinate delay) होत असल्यास, पुनर्विकास प्रस्ताव रद्द करण्याबाबत परिपत्रक क्र.सआ /मालमत्ता /२५०४६ /स.आ.(सु-२) दि.१५.१०.२०१२ निर्गमित करण्यात आले. त्यातील महत्वाच्या तरतूदी,

**परिच्छेद क्र. अ(सी) - इरादापत्र निर्गमित केले आहे परंतु संस्था / विकासक यांनी अमान्यतेची सूचना (आयओडी) / बांधकाम आरंभपत्र (सीसी) मिळविलेले नाही.**

इरादापत्राची विधाग्राह्यता एक वर्षाची असून इरादापत्राची विधीग्राह्यता पुढील तीन वर्षाकरिता मा.उपायुक्त (सुधार) यांच्या मंजूरीने रु.५,००,०००/- प्रतिवर्षे या दराने विधीग्राह्यता शुल्क आकारून वाढविता येईल. संस्था / विकासक यांना या काळामध्ये पुनर्वसन इमारतीस बांधकाम आरंभप्रमाणपत्र उपलब्ध करून घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा उपायुक्त (सुधार) प्रस्ताव रद्द करण्याबाबत कारणे दाखवा नोटीस संस्था / विकासक यांना जारी करतील. त्यानंतर पुनर्वसन प्रस्ताव दफ्तरी दाखल करण्याबाबतच्या कारणासह उपायुक्त (सुधार) यांच्या स्वाक्षरीने संबधिताना कळविण्यात येईल.

**परिच्छेद क्र.बी - प्रकल्प कालावधी वाढविण्याकरीता बांधकामाचा कामकाजाचा व बिगर कामकाजाचा कालावधी (working / non working days) याबाबत परिगणना करण्याबाबत .**

पुनर्वसन प्रकल्पांतर्गत बांधकाम करणे शक्य व अशक्य असलेला कालावधी विचार करून जर प्रकल्प कालावधी संपुष्टात आला नसेल तर इरादापत्राची विधीग्राह्यता अतिरीक्त आयुक्त (मालमत्ता विभागाचे प्रमुख म्हणून) यांच्या पातळीवर मंजूर करण्यात येईल. जर प्रकल्प कालावधीत पुनर्विकास प्रकल्प काही अपरिहार्य कारणास्तव पूर्ण झाला नसल्यास इरादापत्राची विधीग्राह्यता अति.आयुक्त / मा.मनपा आयुक्त यांच्या मंजूरीने वाढविता

येईल. परंतु अश्या प्रकारची विधी ग्राह्यता वाढ कारणास्तव उर्वरित भांडवली मुल्याचा भरणा आणि रु.१,००,०००/- प्रति माह इतकी दंडात्मक रक्कम वाढीव कालावधी करिता विकासक / संस्थेकडून वसूल करण्यात येईल. विकासक संस्था उर्वरित भांडवली मुल्याचा भरणा विहित वेळेत पूर्ण करण्यास असमर्थ ठरल्यास १८ टक्के सरळव्याजाप्रमाणे उर्वरित भांडवली मूल्यांवर व्याजआकारून वसूली करण्यात येईल.

**परिच्छेद क्र. 'सी' - पुनर्वसन इमारत पुनर्वसन घटकाचे अनुपालन होण्याच्या अनुषंगाने सुरक्षा अनामत.**

ब-याचश्या प्रकरणामध्ये प्रकल्प कालावधीत पुनर्वसन घटक सुध्दा बांधून पूर्ण न झाल्याचे निदर्शनास आले आहे. त्यामुळे पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम विहित कालावधीत पूर्ण होण्याच्या अनुषंगाने, मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दराच्या पुस्तीकेमध्ये नमूद केल्यानुसार, पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाच्या किंमतीच्या २० टक्के रक्कमेचे बँक हमीपत्र, सुरक्षा अनामत म्हणून इरादा पत्र देते वेळी घेण्यात येईल.

सदर सुरक्षा अनामत रक्कम ही इरादा पत्र देतेवेळी विकासकाने भरावयाच्या २० टक्के भांडवली मुल्याच्या व्यतिरिक्त असेल. जर विकासक प्रकल्पकालावधीत पुनर्वसन घटक पूर्ण करण्यास अपयशी ठरल्यास सदर सुरक्षा अनामत जप्त करण्यात येईल. सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) हे बँक हमीपत्र व जप्त केलेले बँक हमीपत्र याबाबतचा अभिलेख परिरक्षित करतील.

**परिच्छेद क्र. 'डी' - कसुरवार विकासका विरुद्ध कारवाई.**

ज्या विकासकाचे ३ प्रकल्प दुर्लक्षित अवरथेत (Abandoned) असतील तर दि ०५.०५.२०१२ च्या परिपत्रक क्र.सआ/मालमत्ता/२१६५/स.आ.(सु-२) मधील तरतुद क्र.९ नुसार अशा विकासकाकडून नविन प्रस्ताव स्विकारण्यात येणार नाही.

७) महानगरपालिकेच्या भाडेकरु मालमत्तांच्या, विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतुद क्र ३३(७) नुसार पुनर्विकास करण्याबाबत च्या प्रक्रियेबाबत परिपत्रक क्र. सआ/ मालमत्ता/ १३४४९/ स.आ.(सु-२) दि.१०.१०.२०१६ अन्वये सुधारीत मार्गदर्शक तत्वे निर्गमित करण्यात आले. पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता प्रस्ताव सादर करण्यापासून ते प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत करावयाच्या कार्यवाहीबाबत नव्याने मार्गदर्शक तत्वे तयार करण्यात आली. परिच्छेद-५ मधील नमूद दिनांक ०५.०५.२०१२ च्या परिपत्रकात समाविष्ट तरतूदी व्यतिरीक्त सुधारीत तरतूदी खालील प्रमाणे.

- i) इरादापद दिल्यानंतर पुनर्वसन प्रकल्पातील धोकादायक इमारतीबाबत करावयाची कारवाई
- ii) भुखंडावर प्रस्तावित आरक्षण / नामनिर्देशित आरक्षण असल्यास उपभोक्ता विभागाचे अभिप्राय घेणे
- iii) परिच्छेद क्र. 'के' : प्रकल्प कालावधी
- महानगरपालिकेच्या भाडेकरू असलेल्या मालमत्तांच्या पुनर्विकास प्रकल्पाकरिताचा प्रकल्पकालावधी खालीलप्रमाणे.

तक्ता - २

क्र.	क्षेत्रफळ	प्रकल्प कालावधी	पुनर्वसन इमारत पूर्णत्व	पुनर्वसन घटक विलंबाकरिता आकारण्यात येणारा दंड
१.	२००० चौ.मी पेक्षा कमी	३ वर्षे	२ वर्षे	दर महिन्याला भूभाग क्षेत्रफळावर भरणा करावयाच्या दिवशी अनुज्ञेय असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दरानुसार ०.३० टक्के.
२.	२००१ ते ४००० चौ.मी	४ वर्षे	२.५ वर्षे	
३.	४००० चौ.मी पेक्षा जास्त	५ वर्षे	३ वर्षे	

नोंद:- पुनर्वसन घटकासाठी परिशिष्ट-२ मध्ये नमूद केलेल्या पात्र, विद्यमान निवासी / बांधकामे यांचा अंतर्भाव असेल याबाबत मा.मनपा आयुक्तांच्या मान्यतेने आवश्यकतेनुसार सुधारीत परिपत्रक निर्गमित करण्यात येईल.

८. सुधार समिती ठराव क्र. ०७/२५.०४.२०१७ व महानगरपालिका ठराव क्र. ९६२/ २३.११.२०१७ नुसार, महानगरपालिकेच्या भाडेकरू असलेल्या मालमत्तांचा, विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या सुधारित विनियम ३३(७) अन्वये पुनर्विकास करतांना उपलब्ध होणा-या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी भांडवली मुल्याची वसुली खालील दर्शविलेल्या तक्त्याप्रमाणे आहे :-



अ. क्र.	भांडवली मूल्याची वसूली	भांडवली मूल्य वसूल करावयाचे टप्पे
१	५%	इरादापत्र निर्गमित करण्यापूर्वी
२	१५%	विक्रीयोग्य इमारतीस बांधकाम सुरु करण्याच्या दाखल्यास नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी किंवा प्रकल्पकालावधी पूर्ण होण्यापूर्वी, ह्यापैकी जे अगोदर असेल ते.
३	३०%	उर्वरित बांधकामक्षेत्राच्या ५०% एवढ्या बांधकाम क्षेत्रासाठी बांधकाम सुरु करण्याच्या दाखल्यास नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी किंवा प्रकल्पकालावधी पूर्ण होण्यापूर्वी, ह्यापैकी जे अगोदर असेल ते.
४	३०%	उर्वरित बांधकामक्षेत्रास संपूर्ण बांधकाम सुरु करण्याच्या दाखल्यास नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी किंवा प्रकल्पकालावधी पूर्ण होण्यापूर्वी, ह्यापैकी जे अगोदर असेल ते.
५	२०%	विक्रीयोग्य इमारतीच्या भोगवटा प्रमाणपत्रास नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी किंवा प्रकल्पकालावधी पूर्ण होण्यापूर्वी, ह्यापैकी जे अगोदर असेल ते.

तथापि प्रस्तावाच्या गुणवत्तेनुसार वरील धोरणात शिथिलीकरणासाठीचे अधिकार महापालिका आयुक्तांना असतील व त्यासाठी सुधार समिती/ महानगरपालिकेच्या पुनश्च मान्यतेची आवश्यकता असणार नाही.

उर्वरित भांडवली मूल्याची वसूली करतेवेळी लागू असलेल्या वर्षाचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दराप्रमाणे भांडवली मूल्याची वसूली करण्यात येईल.

सदर भांडवली मुल्याचा भरणा करण्यास विलंब झाल्यास १८% दराने सरळ व्याजासहीत भांडवली मूल्याची वसूली करण्यात येईल.

९) सुधार समिती ठराव क्र.५० दि. ३१.०७.२०१८ व महापालिका ठराव क्र. ७०८ दिनांक ०७.०९.२०१८ नुसार यापूर्वीच्या वर नमुद केलेल्या महापालिका ठराव क्र. ९६२ / २३.११.२०१७ मधील बदलास खालीलप्रमाणे सुधार समिती व महापालिका यांची मंजूरी प्राप्त झाली आहे.

“विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या सुधारित नियम ३३(७) अन्वये महापालिकेचे भाडेकरू असलेल्या मालमत्ताच्या पुनर्विकास करतांना उपलब्ध होणा-या उर्वरित बांधकाम

क्षेत्रासाठीचे मुल्यवसुल करण्याबाबतचा सुधार समितीचा दि. २५.०४.२०१७ चा ठराव क्र.०७ आणि महानगरपालिकेचा दि २३.११.२०१७ चा ठराव क्र. ९६२ अन्वये मंजुर केलेल्या भाडवली मुल्याच्या वसुलीच्या टप्प्यामध्ये बदल न करता प्रचलीत कार्यपध्दतीनुसार विकास उर्वरित भाडवली मुल्याच्या कोणत्याही टप्प्याप्रमाणे देय रक्कम हप्त्यामध्ये भरण्याची विनंती करित असेल तर अशा प्रकारच्या प्रस्तावाची गुणवत्ता तपासून उर्वरित देय रक्कमेवर १८ टक्के सरळ ब्याज आकारून विकासकाला उर्वरित देय रक्कम हप्त्यांमध्ये भरण्याची सवलत प्रशासकीय स्तरावर देण्यासाठीच्या कार्यपध्दतीला सुधार समिती / महानगरपालिकेची मंजूरी मागतो. ”

३. III) सुधारित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहीत नियमावली २०३४.

राज्य शासनाने दि.१३.०९.२०१८ रोजी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकरिता सुधारित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहीत नियमावली, २०३४ मंजुर केला आहे. सदर नियमावलीच्या तरतुद ३३(७) नुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस अनुज्ञेय अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रापैकी दोन तृतीयांश (२/३) बांधीव क्षेत्रफळ महापालिकेस उपलब्ध होईल किंवा त्याबदल्यात संस्थेने महानगरपालिकेस, बाजार भावाच्या दराने व महापालिकेच्या धोरणानुसार मोबदला दयावा.

सबब ज्या प्रकल्पांमध्ये इमारतीचे प्रस्ताव / आराखडे विकास नियंत्रण व प्रोत्साहीत नियमावली, २०३४ प्रमाणे मंजुर करणे आवश्यक असेल अशा प्रकरणी, तयार करण्यात येत असलेल्या प्रस्तावित धोरणाप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल.

४. IV) मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ मधील तरतुद ९२ (कक) खालीलप्रमाणे आहे:

“महानगरपालिकेच्या मालकीची कोणतीही स्थावर मालमत्ता किंवा कोणताही हक्क मोबदल्याच्या ज्या रकमेस विकता येईल, पट्टयाने देता येईल किंवा अन्यथा हस्तांतरित करता येईल ती रक्कम, असे अधिमूल्य, भाडे किंवा इतर मोबदला बाजार किमतीहून कमी असणार नाही.”

त्यानुसार महानगरपालिकेच्या भाडेकरू मालमत्तांचे पुर्नवसन प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय भाडवली मुल्य हे त्या त्या वेळेच्या बाजारभावानुसार म्हणजेच प्रत्यक्ष भरणा करण्याच्या तारखेस अनुज्ञेय असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिध्दगणकामध्ये नमुद केलेल्या दरानुसार असावा.

५. V) सुधार समिती ठराव क्र.१५२, दि.२९.०३.२००० व महानगरपालिका ठराव क्र.१०२५, दि.३०.०३.२०००

विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतुद क्र ३३(७) मध्ये फेरबदल व सुधारणा सुचविण्याकरीता राज्यशासनाने माजी मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य यांच्या अध्यक्षतेखाली

समिती गठीत केली होती. सदर समितीने शिफारस केल्यानुसार विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतूद क्र ३३(७) मध्ये सुधारणा करण्यात आली. त्यानुसार सुधार समिती ठराव क्र १५२ दिनांक २९.३.२००० व महापालिका ठराव क्र १०२५ दिनांक ३०.३.२००० अन्वये विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतूद क्र ३३(७) अंतर्गत पुनर्विकासाचे धोरण मंजूर करण्यात आले. सदर मंजूर ठरावातील परिच्छेद क्र ७ मधील अ (३) नुसार "उर्वरीत घटईक्षेत्र (म्हणजे बांधकाम न केलेले) विकासकास विकले जाईल किंवा इतर प्रकारे देण्यात येईल आणि त्याचा मोबदला अधिमूल्याच्या भाड्याच्या किंवा इतर मोबदल्याच्या बाजार भावापेक्षा कमी नसावा."

६. VI) कॅंग (केंद्रीय नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक) यांचे निरीक्षण :-

जी/दक्षिण विभागातील न. भू. क्र. २०७, २१८ वरळी विभाग येथील वृंदावन सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित) या पुनर्विकास प्रस्तावाच्या योजनेबाबत खालील मुद्दे उपस्थित केलेले आहेत.

- अ) सदर पुनर्विकास योजनेस दि. १३.०८.२०१२ रोजी बांधकाम सुरु करण्याचा दाखला देण्यात आला आहे, सन २०१२ च्या सिद्धगणक मुद्रांक शुल्क दरानुसार विकासकाकडून एकूण २१५०.८४ चौ.मी. इतक्या अतिरिक्त क्षेत्रफळावर ६०% भांडवली मूल्य प्राप्त होणे आवश्यक आहे.
- ब) विक्रीकरिता असलेल्या क्षेत्रफळासाठी बांधकाम सुरु करण्याचा दाखला देण्यापूर्वी ६०% अतिरिक्त क्षेत्रफळाच्या भांडवली मूल्याची वसूली ही त्या वर्षीच्या सिद्धगणक मुद्रांक शुल्क दरानुसार करणे क्रमप्राप्त होते. या प्रकरणात इरादा पत्र दि. १७.१०.२००७ रोजी निर्गमित करण्यात आले आहे आणि अतिरिक्त घटई क्षेत्रफळ निर्देशांकाकरिता दि. ०५.०४.२०१३ रोजी सुधारित इरादा पत्र निर्गमित करण्यात आले आहे. विक्रीकरिता असलेल्या क्षेत्रफळासाठी 'बी' विंग इमारतीच्या जोत्याचे बांधकाम सुरु करण्याचा दाखला दि. १३.०८.२०१२ रोजी निर्गमित करण्यात आला आहे. केंद्रीय नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षकाने असे नमूद केले आहे की, दि. ०५.०५.२०१२ च्या परिपत्रकांनुसार विक्रीकरिता असलेल्या क्षेत्रफळासाठी बांधकाम सुरु करण्याचा दाखला देण्यापूर्वी ६०% अतिरिक्त क्षेत्रफळाच्या भांडवली मूल्याची वसूली ही त्या वर्षीच्या सिद्धगणक मुद्रांक शुल्क दरानुसार वसूल करणे आवश्यक होते.

क) केंद्रीय नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षकाने दि. ०७.०८.२०१८ रोजीच्या निरीक्षणात असे नमूद केले आहे की, "३०.६४ कोटींची वसूलीचे प्रमाणपत्र / पावती सादर केल्यानंतर सदर लेखा टिप्पणी बंद करण्यात येईल."

उपरोक्त नमूद लेखा टिप्पणीस केंद्रीय नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक यांना दि.०२.०२.२०१८, ०८.०३.२०१८ आणि ०६.०७.२०१८ रोजी सादर केलेल्या अहवालात विकासकाने भरणा केलेल्या भांडवली मूल्याचा तपशील देण्यात आला. तथापि, केंद्रीय नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षकाने दि. ०७.०८.२०१८ रोजीच्या निरीक्षणात सदर लेखा टिप्पणीबाबत केलेला खुलासा अमान्य केला.

#### ७. VII) महानगरपालिका मुख्य लेखापरीक्षक यांची निरीक्षणे

सदर वृंदावन सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित) या पुनर्विकास प्रस्तावाच्या योजनेबाबत महानगरपालिका मुख्य लेखापरीक्षक यांनी प्रकल्प कालावधी वाढविण्याकरिता सध्याच्या सिद्धगणक मुद्रांक शुल्क दरानुसार भांडवली मूल्याची वसूली न केल्यामुळे लेखा टिप्पणी उपस्थित केली आहे. सदर प्रकरणामध्ये इरादापत्र दि. १७.१०.२००७ रोजी निर्गमित करण्यात आले आणि या पुनर्विकास योजनेसाठीचा तीन वर्षांचा प्रकल्प कालावधी दि. १६.१०.२०११ रोजी संपुष्टात आला आहे. महानगरपालिका मुख्य लेखापरीक्षक यांनी असे प्रस्तावित केले की, सदर प्रकरणात भांडवली मूल्य हे सन २०११ च्या सिद्धगणक मुद्रांक शुल्क दरानुसार वसूल करणे आवश्यक आहे. सदर लेखा टिप्पणीबाबत महापालिका मुख्य लेखापरीक्षक यांनी या कार्यालयाचा असे न करण्याबाबतचा खुलासा अमान्य केलेला आहे.

एफ/उत्तर विभागातील मालमत्ता भूभाग क्र. ३२१, ३३४, ३३५ व ३३६ कात्रक रोड येथील विठोबा रखुमाई सहकारी गृहनिर्माण संस्था या पुनर्विकास योजनेबाबत केंद्रीय नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षकाने यांनी असे नमूद केले आहे की, अतिरिक्त क्षेत्रफळावरील भांडवली मूल्याची वसूली ज्या वर्षी भरणा करण्यात येईल त्या वर्षीच्या सिद्धगणक मुद्रांक शुल्क दरानुसार इरादा पत्र निर्गमित करण्यापूर्वी करणे आवश्यक आहे. सदर पुनर्विकास योजनेस इरादा पत्र दि. ०३.०७.२००६ रोजी निर्गमित करण्यात आले आहे.

#### ८. VIII) सुधारीत धोरणाची आवश्यकता

पुनर्वसन प्रकल्प राबविण्यात येणा-या अडचणी लक्षात घेऊन हे प्रकल्प सुरळीतपणे पूर्ण होण्याकरिता वर नमूद केलेल्या विविध धोरणावर सुधार समिती व महानगरपालिकेची

मंजूरी घेण्यात आली होती व त्याप्रमाणे परिपत्रके पारित करण्यात आलेली आहेत. परंतु व-याच पुनर्विकास प्रकल्पात, विलंब मोठ्या कालावधी करिता असल्याच्या कारणास्तव अशा प्रकल्पांना विविध टप्प्यांमध्ये उपरोक्त धोरण व परिपत्रक लागू होत होती. अशा प्रकल्पापैकी काही प्रकल्पांची केंद्रीय नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक (CAG) व मनपा मुख्य लेखा परिक्षक (MCA) मार्फत लेखापरिक्षण केले असता त्याप्रकल्पाबाबत विविध टप्प्यावरील प्रचलीत धोरणानुसार कार्यवाही का करण्यात आली नाही असे आक्षेप नोंदवण्यात आले. सदर आक्षेपावर केलेले खुलासे केंद्रीय नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक (CAG) व मनपा मुख्य लेखा परिक्षक (MCA) मार्फत अमान्य करण्यात आले. या आक्षेपांच्या अनुषंगाने अशा प्रलंबित प्रकल्पांकरिता, उपरोक्त नमुद धोरणांमध्ये सुधारणा सुचवून सदर धोरण प्रस्ताविले आहेत.

वरिल नमुद धोरणे व परिपत्रके याप्रमाणे वेळोवेळी मंजूर करण्यात आलेल्या पुनर्वसन प्रकल्पास मंजूरी देतांना त्यावेळीचे धोरण व परिपत्रकानुसार इरादा पत्रात अटी व शर्ती समाविष्ट करण्यात आल्या आहेत. विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या तरतुद क्र. ३३(७) अंतर्गत पुनर्वसन प्रकल्पाची मंजूरी देताना प्रत्येक पुनर्वसन प्रकल्पांकरिता सुधार समिती व महानगरपालिकेची मंजूरी घेऊन अशा मंजूर अटी व शर्ती इरादा पत्रात नमुद करण्यात येतात. अशा इरादापत्रानुसार, अनुज्ञेय भांडवली मुल्य हे प्रकल्पाचा प्रकल्प कालावधी दरम्यान वसूल होणे अपेक्षित होते. पुनर्वसन प्रकल्पास झालेला विलंब कालावधी लक्षात घेता, इरादापत्राच्या दिनांकाच्या वेळेस लागू असलेला मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर, विलंब कालावधीस सुध्दा लावणे हे मनपा अधिनियम १८८८ च्या कलम ९२ (कक) नुसार व दि. ०५.०५.२०१२ च्या परिपत्रक क्र. सआ/मालमत्ता/२१६७ / स.आ.(सु-२) नुसार सुसंगत नाही. यास्तव, प्रकल्प कालावधी संपुष्टात आलेल्या तसेच इरादापत्रामधील अटी व शर्तीची प्रकल्प कालावधीत पूर्तता न झाल्यामुळे, वाढीव प्रकल्प कालावधीस मंजूरी देताना अशा वाढीव कालावधीत प्रचलीत असलेल्या धोरणानुसार अटी व शर्ती लागू करणे आवश्यक आहे.

तसेच अशा कालावधी, संपुष्टात आलेल्या पुनर्वसन प्रकल्पाचे मुल्यांकन केले असता मनपास अधिक तसेच सुसुत्रपणे महसुल उपलब्ध होईल व पुनर्वसन प्रकल्प राबवितांना मार्गदर्शक तत्वांच्या अटी व शर्ती मध्ये एकसुत्रीपणा येईल.

विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या तरतुद क्र. ३३(७) अंतर्गत पुनर्विकास प्रकल्पाना सुधार समिती, महानगरपालिकेची मंजूरी घेतांना सादर केलेल्या प्रस्तावास

तत्कालीन धोरण व परिपत्राप्रमाणे अटी व शर्ती नमुद करण्यात आलेल्या आहेत परंतु अशा मंजूर प्रकल्पामधील नमुद केलेला प्रकल्प कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर, वाढीव प्रकल्प कालावधीत प्रचलीत धोरण व परिपत्रकानुसार सुधारीत अटी शर्ती लागू करण्याकरिता सदर प्रस्तावास सुधार समिती /महानगरपालिका यांनी ठराव क्र २६ दिनांक २८.०६.२०१९ आणि ठराव क्र ३८३ दिनांक २२.०७.२०१९ अन्वये मंजूरी दिलेली आहे.

#### ९. IX) प्रस्ताव

१) ज्या पुर्नविकास प्रकल्पामध्ये, प्रशासकीय स्तरावर प्रकल्प कालावधी वाढविण्याची मंजूरी दिली असेल, अशा प्रकरणी :-

अ. जर दिलेल्या मंजूरी प्रमाणे विकासकाने वाढीव प्रकल्प कालावधीमध्ये भांडवली मूल्याच्या रक्कमेचा भरणा मंजूर केलेल्या टप्प्याप्रमाणे केला असेल तर त्यानुसार पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

ब. जर विकासक वाढीव प्रकल्प कालावधीत उर्वरित भांडवली मूल्याचा पुर्णपणे भरणा, दिलेल्या मंजूरीप्रमाणे करण्यास अपयशी ठरला तर त्यास अशा उर्वरित भांडवली मूल्याकरीता, भरणा करण्यात येईल त्या तारखेस लागू असलेला मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दर लागू होईल. तसेच त्यांनी यापूर्वी भरलेली भांडवली मूल्याच्या रक्कमेस सुध्दा वरील प्रमाणे, भरणा केलेल्या तारखेचे मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दर लागू होईल व भांडवली मूल्याच्या अनुषंगाने आधी भरलेल्या एकूण रक्कमेची वजावट, भरणा दिनांकाच्या तारखेस लागू असलेल्या मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दरानुसार देण्यात येईल.

२) ज्या प्रकरणांमध्ये प्रकल्प कालावधी वाढविण्यास मंजूरी दिलेली आहे परंतु प्रशासनाने मंजूर केलेल्या प्रस्तावातील अटी व शर्तीचे पालन करण्यास विकासक अपयशी ठरला असल्यास -

अ. ज्या प्रकरणी संपूर्ण उर्वरित भांडवली मूल्याच्या अनुषंगाने भरणा करण्यात आलेली आहे, परंतु सदर भरणा केलेली रक्कम ही मंजूरी आदेशामध्ये नमूद कालावधीत भरली नसल्यास, सदर भरणा ज्या तारखेस केला असेल त्या तारखेचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर, अशा भरलेल्या भांडवली मूल्याच्या रक्कमेस लागू होईल.

ब. ज्या प्रकरणी वाढीव प्रकल्प कालावधीत उर्वरित भांडवली मूल्याच्या रक्कमेचा भरणा झालेला नसल्यास, असे उर्वरित भांडवलीमूल्य हे भरणा करण्याच्या तारखेच्या मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दराप्रमाणे वसूल करण्यात येईल. तसेच अशा उर्वरित भांडवली मुल्याच्या रक्कमेपैकी अंशतः भरणा केलेल्या भांडवली मूल्याची रक्कम, भरणा करण्याच्या तारखेस लागू असलेल्या मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दराप्रमाणे भांडवली मूल्याचे परिगणन केल्यानंतर भांडवली मुल्याच्या रक्कमेतील तफावत वसूल करण्यात येईल

- ३) जर मंजुर झालेल्या वाढीव कालावधीमध्ये उर्वरित भांडवली मुल्याच्या रक्कमेचे भरणा करण्यास विकासक अपयशी झाल्यास आणि प्रकल्प कालावधी आधीच संपुष्टात आला असेल तर वाढीव प्रकल्प कालावधीस मंजूरी देऊन उर्वरित भांडवली मुल्याची वसुली ही विकासक ज्या दिवशी भांडवली मुल्याच्या रक्कमेचा भरणा करेल, त्या तारखेस लागू असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराप्रमाणे, वाढीव प्रकल्प कालावधीत, सुधारित टप्प्यांप्रमाणे करण्यात येईल. असा सुधारीत टप्पा चुकवल्यास मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दरामध्ये बदल झालेला नसल्यास.
- ४) उपरोक्त सर्व प्रकरणी, पुनर्वसन प्रकल्पास गुणवत्तेनुसार पुनः वाढीव कालावधी देण्याकरीता प्रकल्प कालावधीस कामकाजाचे किंवा बिगर कामकाजांच्या दिवसांचा कालावधी (working / non working days) ग्राह्य न धरता भरणा करण्याच्या तारखेस लागू असलेल्या मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दरानुसार उर्वरित भांडवली मुल्याच्या रक्कमेची वसुली करण्यात येईल.
- ५) पुनर्वसन प्रकल्पास, प्रकल्प कालावधी वाढविण्याकरिता, परिपत्रक क्र. सआ/मालमत्ता/ १३४४९ /स.अ.(सु)-२ दि.१०.१०.२०१६ मध्ये वर नमुद केलेल्या परिच्छेद क्र.१ मधील प्रस्तावित बदलानुसार व आवश्यकतेनुसार मा.मनपा आयुक्तांच्या मंजूरीने सुधारित परिपत्रक निर्गमित करण्यात येईल व त्यामध्ये नमुद केल्यानुसार दंड आकारण्यात येईल. पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम, प्रकल्प कालावधीत पूर्ण झाले नसल्यास दर नहिन्याला, एकूण भूभागाच्या क्षेत्रफळावर ०.३० टक्के सिध्दगणक दरानुसार पुनर्वसन घटकाकरिता दंड आकारण्यात येईल. सदर दंडाचे परिगणन

करताना, कामकाजाचे किंवा बिगर कामकाजांच्या दिवसांचा कालावधी (working / non working days) गुणवत्तेनुसार ग्राह्य धरण्यात येईल..

- ६) जर एखाद्या पुनर्विकास प्रकल्पाचा प्रस्ताव, वाढीव घटई क्षेत्रफळाकरिता विकासकाने सादर केला असेल आणि जर पुनर्वसन इमारत / घटक आणि विक्रीयोग्य इमारत/घटक यांचस संपूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित केला नसल्यास आणि प्रकल्प कालावधी वाढविणे / भांडवली मुल्याच्या रक्कमेचा भरणा करण्यासाठी या पुर्वी काही प्रस्ताव मंजूर केले असल्यास, परंतू सदर मंजूर कालावधीत भांडवली मुल्याचा रक्कमेचा भरणा केलेला नसल्यास, भांडवली मूल्याच्या रक्कमेतील तफावत, भरणा केलेल्या त्या तारखेच्या मुद्रांकशुल्क सिध्दगणक दरानुसार वसूल करण्यात येईल. (The Amount to be adjusted as per SDRR on date of payment).
- ७) उर्वरीत भांडवली मुल्याची रक्कम ज्या तारखेस भरणा करण्यात येईल, त्या तारखेस लागू असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार वसूल करणे. पुनर्वसन प्रकल्पास, प्रकल्प कालावधी वाढविण्याकरिता, परिपत्रक क्र. सआ/मालमत्ता/ १३४४१ / स.अ.(सु)-२ दि.१०.१०.२०१६ मध्ये वर नमुद केलेल्या परिच्छेद क्र.१ मधील प्रस्तावित बदलानुसार व आवश्यकतेनुसार मा.मनपा आयुक्तांच्या मंजूरीने सुधारित परिपत्रक निर्गमित करण्यात येईल. ह्या उपाययोजना पुनर्विकास प्रकल्प प्रभावीपणे नियंत्रीत करण्यास पुरेशा असल्याकारणाने आणि त्यामुळे परिपत्रक क्र.सआ / मालमत्ता / २५०४६ / सआ(सु-२) दिनांक १५.१०.२०१२ मध्ये नमुद केलेली अनुपालन सुरक्षा अनामत रक्कम भरण्याची अट लागू करण्यात येणार नाही.
- ८) वरील प्रमाणे सुधारित अटी व शर्तीने प्रकल्प कालावधी वाढीस मंजूरी देतांना, वाढीव कालावधी सुरु होण्याच्या दिनांकापर्यंत वरिल मुददा क्र. ५ प्रमाणे दंड आकारण्यात येईल. प्रकल्पामधील उर्वरीत कामाच्या प्रमाणानुसार प्रकल्प कालावधी वाढविण्यात येईल. अशा वाढीव प्रकल्प कालावधीकरिता सुधार समती ठराव क्र.०७/२५.०४.२०१७ व महानगरपालिका ठराव क्र ९६२ /२३.११.२०१७ मध्ये नमुद केलेल्या टप्प्यानुसार भांडवली मुल्याच्या रक्कमची वसूल करण्यात येईल.



- ९) सवरच्या धोरणातील तरतुदी या विकास नियोजन नियमावली १९९१ - ३३(७)/ ३३(९) मधील तरतुदीप्रमाणे मंजूरी असलेल्या प्रकल्पांकरीता लागू असतील. परंतु ज्या प्रकल्पांमध्ये इमारतीचे प्रस्ताव / आराखडे विकास नियंत्रण व प्रोत्साहित नियमावली २०३४ प्रमाणे मंजूर करणे आवश्यक असेल अशा प्रकरणी, तयार करण्यात येत असलेल्या प्रस्तावित धोरणाप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल
- १०) सदर प्रस्तावामध्ये प्रस्तावित्या नुसार, परिच्छेद क्र. II मध्ये नमूद केलेल्या व मा.सुधार समिती, महानगरपालिका यांचे मंजूर ठराव तसेच वेळोवेळी निर्गमित केलेले प्रशासकीय परिपत्रकामधील तरतुदींमध्ये आवश्यक ते बदल करून त्यानुसार करण्यात येईल.

सदर प्रस्तावास मा.सुधार समिती, महानगरपालिका यांची मंजूरी प्राप्त होईपर्यंतच्या कालावधीत पुनर्वसन प्रकल्पांच्या मंजु-या प्रलंबीत राहू नयेत या उद्देशाने उपरोक्त प्रस्तावानुसार विकासकाकडून नोंदणीकृत हमीपत्र घेऊन, प्रकल्पाच्या इरादापत्रातील नमूद प्रकल्प कालावधीनंतरच्या संपूर्ण वाढीव कालावधीकरीता १८% व्याज आकारून उर्वरित भांडवली मूल्याची वसूली करून गुणवत्तेनुसार विकासकास प्रकल्प कालावधी वाढवून, उर्वरित कामाकरिता अनुमती देण्यात येत आहे.

१०. वर नमूद केलेली बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या भाडेकरू असलेल्या मालमत्तांवरील, विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या अद्ययावत विनिमय ३३(७) व ३३(९) अन्वये मंजूर केलेल्या कार्यरत असलेल्या व विलंब झालेल्या पुनर्विकास प्रकल्पांच्या धोरण निश्चित करण्याबाबत परिच्छेद ९ मधील IX मध्ये नमूद केलेल्या कार्यपध्दतीस सुधार समिती / महानगरपालिका यांनी ठराव क्र २६ दिनांक २८.०६.२०१९ आणि ठराव क्र ३८३ दिनांक २२.०७.२०१९ अन्वये मंजूरी दिलेली आहे.

महानगरपालिका आयुक्त यांजकरीता