

विषय :- Premium issues- Real Estate Industries.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार
विकासापोटी भरणा करावयाचे शुल्क, अधिमूल्य इत्यादीबाबत.

संदर्भ :- १) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे पत्र क्र. MCGM/G/१३८८
दिनांक- २५/७/२०१९ व दि. २/०८/२०१९.

२) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांचे पत्र दि. २५/०७/२०१९.

मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य यांचे अध्यक्षतेखाली वरील विषयाबाबत दि. १८/७/२०१९ रोजी बैठक आयोजित करण्यात आली होती. सदर बैठकीस प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग (नवि-१); आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका; मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा; महाराष्ट्र चेंबर ऑफ हाऊसिंग इंडस्ट्रिज (MCHI); नॅशनल रियल इस्टेट डेव्हलपर्स काउंसिल (NAREDCO); प्रॅक्टिसिंग इंजिनियर्स अँड टाऊन प्लॅनर्स (PEATA), मे. बोरीवली डेव्हलपर्स असोसिएशन चे प्रतिनिधी इत्यादी उपस्थित होते.

बृहन्मुंबईमध्ये सद्यःस्थितीत इमारती विकसित करण्यासाठी भरणा करावे लागणारे अधिमूल्य, उपकर इत्यादीमुळे प्रकल्पाचा खर्च खूप जास्त होत असल्याने बांधकाम व्यवसायाला उभारी देण्याची आवश्यकता असल्याने बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार महापालिका, म्हाडास भरणा करावे लागणारे अधिमूल्याचे दर कमी करणेबाबत तसेच होणारा खर्च कमी होईल या अनुषंगाने आवश्यक सुधारणा करणेबाबत बांधकाम व्यवसायाशी संबंधीत वरील संस्थांनी शासनास विनंती केली आहे.

त्यानुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेशी संबंधित मुद्द्यांबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिका व म्हाडाशी निगडित मुद्द्यांबाबत म्हाडाने शासनास अहवाल सादर करण्याबाबत चर्चा झाली होती. त्यानुसार आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी संदर्भ क्र. १ येथे नमूद पत्रानुसार तर उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांनी संदर्भ क्र. २ येथे नमूद पत्राद्वारे शासनास अभिप्राय सादर केले आहेत.

१) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अभिप्राय :-

आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी दि. २५/०७/२०१९ रोजीचे पत्राद्वारे विकास शुल्क/ फंजिबल क्षेत्रासाठीचे अधिमूल्य, विनियम ३३(१३) व ३३(१९) चे अधिमूल्यात खालील तक्क्यात नमूद केल्यानुसार सुधारणा प्रस्तावित केल्या आहेत.

Sr. No.	Charges / Premium	Remarks
1	Development Charges	Changes in Development Charges attract amendment to MR & TP Act 1966. 50% reduction in Development Charges may be considered for Mumbai for a period of two years. Further Residential & commercial Development Charges may be brought at par for a period of two years.
2	Fungible Compensatory Area Premium (For commercial/ residential development)	1. The rate may be reduced to 40% for the period of two years. 2. Directives from Govt. shall be required since this is the provision of DCPR 2034.

Additional FSI as per Regulation 33(13) (for IT) & 33(19) (for commercial)

1. The rate may be reduced to 40% for the period of two years.
2. Directives from Govt. shall be required since this is the provision of DCPR 2034.

उपरोक्त व्यतिरिक्त विकास शुल्कात (Development Charges) ५०% सूट दिल्यास परिणामी विकास उपकर (Development Cess) देखील त्याप्रमाणेत कमी लागेल. तसेच जीना / लिफ्ट चे चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये गणना न करण्याचे अनुषंगाने देय अधिमूल्य कमी करणेबाबतचे विनंतीवर महानगरपालिकेचे स्थायी समिती / महानगरपालिकेची मंजूरी घेऊन महानगरपालिकेचे स्तरावर कार्यवाही करण्यात येईल. तसेच मुंबईतील घर बांधणीला उभारी देण्यासाठी अधिमूल्य कमी करण्याची तरतूद दोन वर्षांचे कालावधीसाठी लागू करावी, असे आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी कळविले आहे.

तसेच त्यांनी दि. २/०८/२०१९ रोजीचे पत्राद्वारे कळविले आहे की, अधिमूल्याचे दर वरीलप्रमाणे कमी केल्यास महानगरपालिकेचे उत्पन्न ८०० कोटी रुपयांनी कमी होईल. तथापि, मागील ३ वर्षांचे महसूलाचे अवलोकन करता अधिमूल्याचे रक्कमेत बदल न होता देखील सन २०१६-१७ पासून मागील ३ वर्षात महसूलात घट होत आहे. तेव्हा विकास उपकर, अधिमूल्याचे दर वरीलप्रमाणे कमी केल्यास फंजिबल क्षेत्रासाठी तसेच विनियम ३३(१३) व विनियम ३३(१९) अन्वये विकासासाठी अधिक संख्येने प्रस्ताव प्राप्त होऊ शकतील परिणामी महसूलात होणारी घट कमी होईल, असे महानगरपालिकेचे पत्रात नमूद आहे.

२) म्हाडाचे अभिप्राय :-

उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांनी दि. २५/०७/२०१९ चे पत्राद्वारे म्हाडाचे खालील अभिप्राय दिले आहेत.

“ म्हाडाचे अभिन्यासात पुनर्विकासास प्रोत्साहन देण्यासाठी विनियम ३३(५) मध्ये खालील सुधारणा प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

- (१) विनियम ३३(५) चे Incentive FSI ची तरतूद सुधारीत करुन विनियम ३३(९) मधील प्रोत्साहन चटई क्षेत्र निर्देशांक (Incentive FSI) ची तरतूद विनियम ३३(५) साठी लागू करावी. त्यानुसार विनियम ३३(५) चे खंड २.१(B) टेबल B मध्ये विनियम ३३(९) चे धर्तीवर सुधारणा करावी.
- (२) विनियम ३३(५) टेबल सी-१ मधील अधिमूल्य ५०% ने कमी करावे.

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ नुसार विनियम ३३(५) अन्वये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाकरीता LR / RC चे प्रमाणेत अधिमूल्याची आकारणी करण्यात येते. तथापि, सन २०१५-२०१६ चे तुलनेत सन २०१८-२०१९ मध्ये रेडीरेकनर दरात वाढ होऊन देखील अधिमूल्याची वसूली कमी झाली आहे. तरी अधिमूल्याचा दर कमी केल्यास पुनर्विकासास चालना मिळेल. त्यानुसार टेबल सी-१ मधील अधिमूल्य दरात ५०% कपात दोन वर्षांसाठी करण्यास हरकत नसावी.

त्याकरीता महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १५४ अन्वये निदेश देऊन सुधारणा करणेबाबत विनंती आहे.”

मे. क्रेडाई -एमसीएचआय तसेच मे. बोरीवली डेव्हलपर्स असोसिएशन यांनी सादर केलेल्या पत्राद्वारे अधिमूल्य आकारून देण्यात येणाऱ्या अतिरिक्त चटई क्षेत्राचे तरतुदी (Paid FSI) मध्ये देखील अधिमूल्याचा दर कमी करणेबाबत विनंती केली आहे. सदर मुद्द्यावर महापालिकेचे पत्रात अभिप्राय नमूद नसले तरी सदर मुद्द्यावर मा. मुख्य सचिव महोदय यांचेकडे दि. १/०८/२०१९ रोजी झालेल्या बैठकीत त्यासंबंधी विनियम ३० मध्ये सुधारणा करण्याबाबत चर्चा झाली.

विभागाचे अभिप्राय :-

बृहन्मुंबईमध्ये सद्यःस्थितीत इमारती विकसित करण्यासाठी भरणा करावे लागणारे शुल्क, अधिमूल्य, उपकर इत्यादीमुळे प्रकल्पाचा खर्च खूप जास्त होत असल्याने बांधकाम व्यवसायाला उभारी देण्याची आवश्यकता असल्याने बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार महापालिका, म्हाडास भरणा करावे लागणारे अधिमूल्याचे दर कमी करणेबाबत तसेच होणारा खर्च कमी होईल या अनुषंगाने आवश्यक सुधारणा करणेबाबत एम.सी.एच.आय. (MCHI), प्रॅक्टिसिंग इंजिनियर्स, आर्किटेक्ट्स अँड टाऊन प्लॅनर्स असोसिएशन(PEATA), नॅशनल रियल इस्टेट डेव्हलपर्स काउन्सिल (NAREDCO); यांनी मा. मुख्य सचिव यांचेकडील बैठकीत केलेल्या विनंतीचे अनुषंगाने आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांनी सादर केलेला प्रस्ताव/ अभिप्राय तसेच प्राप्त प्रस्तावावर बैठकीत झालेली चर्चा इत्यादी विचारात घेता विभागाचा प्रस्ताव खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.

अधिमूल्याचे दर कमी केल्यास महानगरपालिकेचे उत्पन्न ८०० कोटी रुपयांनी कमी होईल. तथापि, मागील ३ वर्षांचे महसूलाचे अवलोकन करता अधिमूल्याचे रक्कमेत बदल न होता देखील सन २०१६-१७ पासून मागील ३ वर्षात महसूलात घट होत आहे. तेव्हा विकास उपकर, अधिमूल्याचे दर बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने सूचविल्याप्रमाणे कमी केल्यास फंजिबल क्षेत्रासाठी तसेच विनियम ३३(१३) व विनियम ३३(१९) अन्वये विकासासाठी अधिक संख्येने प्रस्ताव प्राप्त होऊ शकतील, परिणामी महसूलान होणारी घट कमी होईल हा महापालिकेचा दावा उचित आहे.

(i) विकास अधिभार (Development Cess) :-

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने विकास शुल्कात ५०% सूट सुचविली असून सदर सूट दिल्यास परिणामी विकास उपकर देखील त्याप्रमाणात कमी होईल असे कळविले आहे. तथापि, विकास शुल्कात बदल करावयाचा झाल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ मधील कलम १२४ मध्ये सुधारणा करावी लागेल.

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली -२०३४ (DCPR-२०३४) दि. १/०९/२०१८ पासून अंमलात आली आहे. सदर नियमावलीतील विनियम ३३ मध्ये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करताना बहुतांशी तरतुदी मध्ये विकास शुल्काव्यतिरिक्त १००% पर्यंत विकास उपकर (Development Cess) आकारण्याची तरतुद आहे.

सबब, विकास शुल्काच्या दरात बदल न करता विकास उपकर (Development Cess) आकारणी न केल्यास आवश्यक परिणाम साधता येईल. त्यामुळे DCPR-२०३४ मधील ज्या विनियमामध्ये विकास उपकर (Development Cess) आकारण्याची जी तरतुद आहे, ती दोन वर्षांसाठी लागू न करण्याचे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

(ii) फंजिबल क्षेत्रासाठीचे अधिमूल्य :-

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम ३१(३) मध्ये रहिवास, वाणिज्य, औद्योगिक विकासासाठी कमाल ३५% क्षेत्र Fungible Compensatory Area म्हणून अधिमूल्याचे भरणा करण्याचे अटीवर उपलब्ध होतो. त्याकरीता रहिवास प्रयोजनार्थ ५०% दराने तर वाणिज्य/ औद्योगिक प्रयोजनार्थ रेडीरेकनरचे दराचे ६०% अधिमूल्य आकारणीचे तरतूद आहे.

महानगरपालिकेने सूचविल्यानुसार रहिवास तसेच वाणिज्य प्रयोजनार्थ फंजिबल क्षेत्रासाठी विद्यमान दर कमी करून दोन्हीसाठी रेडीरेकनरचे ४०% दराने अधिमूल्य आकारणी करणे बाबत महानगरपालिकेचा प्रस्ताव विचारात घेण्यास हरकत नाही.

(iii) विनियम ३३(१३) व ३३(१९) बाबत :-

आय.टी. पार्क करीता अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्याची तरतूद विनियम ३३(१३) मध्ये, तर वाणिज्य प्रयोजनार्थ अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्याची तरतूद विनियम ३३(१९) मध्ये आहे. त्यामध्ये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाकरीता रेडीरेकनरनुसार जमिनीचे दराच्या ५०% दराने अधिमूल्याची आकारणी करण्याची तरतूद आहे.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने सूचविल्यानुसार अधिमूल्याची आकारणी ५०% ऐवजी ४०% दराने करणेबाबतचा महानगरपालिकेचा प्रस्ताव विचारात घेण्यास हरकत नाही.

(iv) विनियम ३०(६) अन्वये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक (paid FSI) साठी आकारणी करावयाचे अधिमूल्याचा दराबाबत :-

विकास नियंत्रण नियमावली-२०३४ चे विनियम ३० टेबल क्र.१२ चे कॉलम ५ नुसार अधिमूल्य आकारणी करून रहिवास / वाणिज्य प्रयोजनार्थ अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक (Paid FSI) अनुज्ञेय करण्याची तरतूद आहे. विनियम ३०(A) चे उपखंड ६ नुसार अशा (Paid FSI) साठी रेडीरेकनरमधील जमिनीचे दराच्या ५०% दराने (FSI साठी) अधिमूल्य आकारणीची तरतूद आहे.

वरील तरतुदीत सुधारणा करण्याबाबतची विनंती विचारात घेता विनियम ३० अन्वये Paid FSI साठी आकारणी करावयाचे अधिमूल्याचा दर ५०% ऐवजी ४०% उचित राहिल.

(v) विनियम ३३(५) :-

विनियम ३३(५) चे तरतुदीमध्ये म्हाडाच्या इमारतीच्या पुनर्विकासामध्ये विनियम ३३(९) चे धर्तीवर प्रोत्साहनपर क्षेत्र अनुज्ञेय करणेबाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ चे विनियम ३३(५) मध्ये सुधारणा करण्याबाबत म्हाडाची विनंती आहे. सदर विनंतीमुळे विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मध्ये फेरबदल करावा लागेल. सदर फेरबदल हा प्रोत्साहनपर क्षेत्र अनुज्ञेय करण्याबाबत असल्याने या विनंतीबाबत स्वतंत्रपणे निर्णय घेणे उचित राहिल.

तसेच विनियम ३३(५) मधील अधिमूल्याचे विद्यमान दर ५०% दोन वर्षासाठी कमी करणेबाबत म्हाडाची विनंती आहे

विनियम ३३(५) चे टेबल सी-१ मधील विद्यमान अधिमूल्याचे दर सरसकट ५०% कमी न करता EWI/LIG साठी ५०% व MIG/HIG साठी २५% कमी करणे उचित राहिल.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला प्राप्त होणाऱ्या अधिमूल्याचे एकूण रक्कमेमध्ये सुमारे ५०% हिस्सा हा शासनास प्राप्त होतो. उपरोक्तप्रमाणे अधिमूल्याचे दर कमी केल्यास ज्याप्रमाणे महानगरपालिकेचे उत्पन्न ८०० कोटी रुपयांनी कमी होणार आहे. त्याप्रमाणे शासनाचे उत्पन्न देखील सुमारे ८०० कोटी रुपयांनी कमी होईल. तथापि, अधिमूल्याचे दर कमी केल्याने जास्त विकास प्रस्ताव प्राप्त होऊन महसूलातील घट कमी होईल, ही बाब विचारात घेता खालीलप्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील अधिमूल्याचे उपरोक्त तरतुदीमध्ये दोन वर्षांसाठी अधिमूल्याचे दर वर प्रस्तावित केल्याप्रमाणे कमी करण्यासाठी DCPR-२०३४ मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये फेरबदलाची वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करावी लागेल. तसेच दरम्यान सादर कमी केलेले दर त्वरीत लागू करण्यासाठी कलम १५४ अन्वये निर्देश देणे उचित राहिल.

त्यानुसार वरील (i) ते (v) विचारात घेता महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) मध्ये फेरबदल करणेस व कलम १५४ चे निर्देश देणेबाबतचा प्रस्ताव मान्यतेस्तव सादर करण्यात येत आहे. मान्यतेनंतर फेरबदलाच्या सूचनेसह कलम १५४ चे निर्देश निर्गमित करण्यात येतील.

तथापि, आदेशार्थ सादर.

अवर सचिव

[Signature]
3.1.2019

उपसचिव (नगर रचना)

[Signature]
4.1.19

The addl. proposal for reducing premium in PPL sent by on 1.1.19 is also approved. The issue of installments is being handled at the level of on 1.1.19. The premium for 'R' can be lower than for 'C' & can be kept at 35%

प्रधान सचिव (नवि-१)

[Signature]
6/1/19

मा. मुख्य सचिव

[Signature]

मा. मुख्यमंत्री

[Signature]