

नं.क्र.अ./मुं.मं.

अ.क्र./नं.क्र. 573

दिनांक 21/09/19

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ,

Premium Renewal Policy

जा. क्र.नि.का.अ./मुं.मं./ 12019
दिनांक :

विषय: महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाच्या दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार प्रस्तावित "सुधारित अधिमूल्य घोरण." बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार विकास / पुनर्विकासाकरिता भरणा करावयाचे शुल्क, अधिमूल्य इत्यादीबाबत.

संदर्भ: महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग, मंत्रालय यांचे क्र.टीपीबी-४३१९ / १८९ / प्र.क्र.१२३ / २०१९ / नवि-११, दि.२०/०८/२०१९ रोजीचे आदेश. (पृ. क्र. १-१३ क्रि-४)

कार्यालयीन टिप्पणी :

बृहन्मुंबईमध्ये सद्यःस्थितीत इमारती विक्रीत करण्यासाठी भरणा करावे लागणारे अधिमूल्य, उपकर इत्यादींमुळे प्रकल्पाचा खर्च खूप 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 संबंधित संस्थांनी शासनास विनंती केली होती.

त्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि.२०/०८/२०१९ रोजी मुंबई व बृहन्मुंबई क्षेत्रामधील इमारतींच्या पुनर्विकास व खुल्या भूखंडाच्या विकासाच्या प्रकल्पास बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील वि.नि.नि. ३३ (५) च्या टेबल-सी-१ मध्ये अधिसूचना जारी केलेल्या दिनांकापासून पुढील दोन वर्षांकरिता म्हणजेच दि.२०/०८/२०१९ ते दि.१९/०८/२०२१ पर्यंत खालीलप्रमाणे सुधारणा केलेली आहे.

LR/RC	Ratio EWS/LIG	MIG	HIG
0 to 2	20%	45%	60%
2 to 4	23%	49%	64%
4 to 6	25%	53%	68%
Above 6	28%	56%	71%

विषय: महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाच्या दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार प्रस्तावित "सुधारित अधिमूल्य धोरण." बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार विकास / पुनर्विकासाकरिता भरणा करावयाचे शुल्क, अधिमूल्य इत्यादीबाबत.

तसेच, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील वि.नि.नि.३३ (५) अन्वये आकारले जाणारे विकास शुल्क (Development Cess) अधिसूचना जारी केलेल्या दिनांकापासून पुढील दोन वर्षांपर्यंत वसूल करण्यात येवू नये असे महाराष्ट्रशासन, नगर विकास विभाग, मंत्रालय यांचे दिनांक २०/०८/२०१९ रोजीच्या आदेशात नमुद केलेले आहे.

या अनुषंगाने म्हाडा अभिन्यासामधील होऊ घातलेल्या व होणाऱ्या पुनर्वसन व विकासाच्या प्रकल्पास अधिमूल्याची आकारणी करताना "सुधारीत अधिमूल्य धोरण" आवश्यक असून, सदर धोरण खालील प्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

१. दि.२०.०८.२०१९ पूर्वीच्या धोरणानुसार जारी केलेल्या देकारपत्राबाबत :-

महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाच्या दि.२०/०८/२०१९ रोजीच्या आदेशाचा कालावधी सदर आदेश जारी केलेल्या दिनांकापासून पुढील दोन वर्षांकरिता म्हणजेच दि.१९/०८/२०२१ पर्यंत आहे. तसेच, म्हाडा अभिन्यासावरील इमारतींच्या पुनर्विकासास व खुल्या भुखंडांच्या विकासास म्हाडातर्फे अधिमूल्य आकारून मंजूरी देण्यात येते: अशा संस्थेच्या विनंतीनुसार पुनर्विकासाच्या व विकासाच्या प्रकल्पास मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर म्हाडातर्फे जारी करण्यात येणाऱ्या देकारपत्रामध्ये येणाऱ्या अधिमूल्याची रक्कम म्हाडा प्राधिकरण ठराव क्र.६७४९, दि.११/०७/२०१७ नुसार चार हप्त्यांमध्ये देकारपत्राच्या दिनांकापासून पुढील तीन वर्षांपर्यंत भरणा करणेबाबतची सवलत देण्यात येते. ✓

१.१. ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना देकारपत्र जारी करण्यात आले आहे व त्यांच्या पहिल्या हप्त्याचा कालावधी दि.२०.०८.२०१९ पूर्वी संपुष्टात आला आहे. अशा संस्थांनी दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार नविन देकारपत्राची मागणी केल्यास त्यांना पहिल्या हप्त्याचा भरणा करेपर्यंत म्हाडा प्राधिकरण ठराव क्र.६७४९ दि.११.०७.२०१७ नुसार पहिल्या हप्त्याचे अधिमूल्य जुन्या देकारपत्रान्वये दंडनिय व्याजसह भरणा करणे बंधनकारक राहिल व उर्वरित बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार अधिमूल्याची सुधारित परिगणना करून उर्वरित तीन हप्त्यात विभागून सुधारीत देकारपत्र जारी करण्याचे प्रस्तावित आहे.

विषय: महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाच्या दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार प्रस्तावित " सुधारित अधिमूल्य धोरण." बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार विकास / पुनर्विकासाकरिता भरणा करावयाचे शुल्क, अधिमूल्य इत्यादीबाबत.

१.२. ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना देकारपत्र जारी करण्यात आले आहे व त्यांच्या पहिल्या हप्त्याचा कालावधी दि.२०.०८.२०१९ नंतर संपुष्टात येणार आहे, अशा संस्थांनी दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार नविन देकारपत्राची मागणी केल्यास अशा संस्थांना अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार, अधिमूल्याची सुधारित परिगणना करुन, पूर्वीच्या देकारपत्रातील चार समान हप्त्यात विभागून व जुन्या देकारपत्रानुसार पहिल्या हप्त्याच्या मुदतीस अधिन राहून व उर्वरित क्षेत्रफळाकरिता सुधारीत देकारपत्र जारी करण्याचे प्रस्तावित आहे.

१.३. ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशापूर्वी देकारपत्रान्वये अधिमूल्याची रक्कम ठराव क्र.६७४९, दि.११.०७.२०१७ अन्वये चार हप्त्यांमध्ये भरणा करणेबाबत कळविले होते. तथापि, सदरच्या चार हप्त्यांपैकी पहिल्या /दुसऱ्या /तिसऱ्या हप्त्यांचा संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने म्हाडाकडे भरणा करुन ना हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्यात आलेले आहे तर उर्वरित हप्त्यांकरीता संस्थेने नगर विकास विभागाच्या दि.२०/०८/२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार नविन / सुधारीत देकारपत्र मिळण्याबाबतची विनंती केली असल्यास, फक्त उर्वरित बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार, अधिमूल्याची सुधारित परिगणना करुन, उर्वरित हप्त्यात विभागून सुधारीत देकारपत्र जारी करण्याचे प्रस्तावित आहे.

२. ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पुनर्विकासाचा प्रस्ताव विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील वि.नि.नि.३३ (५) मधील तरतुदीनुसार मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांची मंजूरी प्राप्त आहे. तथापि, अशा संस्थांना देकारपत्र जारी करण्यात आलेले नाही. त्याकरीता नगर विकास विभागाच्या दि.२०/०८/२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार येणाऱ्या अधिमूल्याची सुधारित परिगणना करून सुधारित देकारपत्रास मा. मुख्य अधिकारी/मुंबई मंडळ यांची मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित संस्थांना दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार, अधिमूल्याची परिगणना करुन व ठराव क्र.६७४९ नुसार चार समान हप्त्यात विभागून मा. मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांची मंजूरी प्राप्त करून सुधारित देकारपत्र जारी करण्याचे प्रस्तावित आहे.

विषय: महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाच्या दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार प्रस्तावित
"सुधारित अधिमूल्य धोरण."
बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार विकास / पुनर्विकासाकरिता भरणा
करावयाचे शुल्क, अधिमूल्य इत्यादीबाबत.

३. ज्या संस्थांनी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील वि.नि.नि.३३ (५) (५) (a) नुसार विकास उपकराचा भरणा व प्राधिकरण ठराव क्र.६७४९, दि.११/०७/२०१७ नुसार पहिल्या /दुसऱ्या /तिसऱ्या हप्त्याचा भरणा केलेला आहे. तसेच त्यांना त्या प्रमाणाचा बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता ना.ह.प्र. जारी करण्यात आले आहे किंवा आवश्यक कागदपत्रांच्या पूर्तता अभावी ना.ह.प्र. जारी करण्यात आले नाही, अशा प्रकरणी शासनाच्या दि.२०/०८/२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार संस्थेने भरणा केलेले अधिमूल्य / विकास उपकराचा परतावा किंवा समायोजन उर्वरीत हप्त्यांमध्ये करता येणार नाही.
४. शासनाचे दि.२०.०८.२०१९ रोजीचे आदेश, आदेशाच्या दिनांकापासून दोन वर्षांपर्यंत म्हणजेच दि.१९.०८.२०२१ पर्यंत वैध व लागू असल्याने सदरहू आदेशानुसार, अधिमूल्याची परिगणना करून, निर्गमित करण्यात येणाऱ्या सर्व नविन व सुधारित देकारपत्रांना, देकारपत्रातील नमुद संपूर्ण अधिमूल्याचा भरणा संस्थेला मुंबई मंडळाकडे दि.१९.०८.२०२१ पर्यंत भरणे बंधनकारक राहिल. अन्यथा, दि.२०.०८.२०२१ नंतर संस्थेस अधिमूल्याचा भरणा DCPR-२०३४ मधील पूर्वीचा मुळ तक्ता सी-१ नुसार करावा लागेल, अशा आशयाची अट सुधारीत देकारपत्रात नमुद करण्याचे प्रस्तावित आहे. तसेच याबाबत संस्थेकडून हमीपत्र घेण्याचे प्रस्तावित आहे.
५. ज्या संस्थांचे पुनर्विकास प्रस्ताव दि.१९.०२.२०२१ ते दि.१९.०८.२०२१ पर्यंत मंजूर झाल्यास, सदर संस्थेस देकारपत्र जारी करण्याच्या दिनांकापासून देकारपत्राची वैधता सहा महिने ठेवून सदर मुदतीत संपूर्ण अधिमूल्य एक रक्कमी भरणा करणे संस्थेस बंधनकारक असेल. अन्यथा, देकारपत्राची वैधता संपुष्टात आल्यानंतर संस्थेस अधिमूल्याचा भरणा DCPR -२०३४ मधील पूर्वीचा मुळ तक्ता सी-१ नुसार करावा लागेल, अशा आशयाची अट देकारपत्रात नमुद करण्याचे प्रस्तावित आहे. तसेच याबाबत संस्थेकडून हमीपत्र घेण्याचे प्रस्तावित आहे.

विषय: महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाच्या दि.२०.०८.२०१९ रोजीच्या आदेशानुसार प्रस्तावित "सुधारित अधिमूल्य धोरण."
 बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार विकास / पुनर्विकासाकरिता भरणा करावयाचे शुल्क, अधिमूल्य इत्यादीबाबत.

म्हाडाचे सध्याचे प्रचलित धोरण प्राधिकरण ठराव क्र.६७४९, दि.११.०७.२०१७ अन्वये संस्थांना मुंबई मंडळाकडे अधिमूल्य भरणेकरीता तीन वर्षांचा कालावधी चार हप्त्यात विभागून देण्याची तरतुद आहे. तथापि, महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाच्या दि.२०.०८.२०१९ रोजीचे अधिमूल्य व विकास उपकर बाबतचे आदेश हे फक्त दोन वर्षांकरीता लागू / वैध असल्याने उपरोक्त मुद्दा क्र.१ ते ५ मधील "सुधारीत अधिमूल्य धोरण" मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ तथा नियोजनकार / प्राधिकरण यांचे अभिप्राय घेऊन मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांचे अवलोकनार्थ तथा मंजूरीस्तव व आदेशार्थ सविनय सादर.

मि.का.अ.मु.मं.
 आ.बा.क. 515
 दि. 18/10/2019

मुख्य अधिकारी
 मुंबई मंडळ
 क्रमांक : 4307
 दि. 22/10/19

(अभय रामटेके)
(के.आर.बैस)
(अजय वानखेडे)
(रविन्द्र मच्छिया)

Proposed new premium policy in the light of Govt. Notification dt - 20/8/19.

(भूषण आर. देसाई)
 निवासी कार्यकारी अभियंता
 मुंबई मंडळ

मुख्य अधिकारी
 दि. 20/03/19
 दि. 7/10/19

(नाराधाकृष्णम बी.)
 मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ

Since matter is related to premium/finance EIA may kindly examine and give opinion.

(प्रविण साळुंखे)
 मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ तथा नियोजनकार / प्राधिकरण

Ull Anuly
 7-10-19

EIA

(मिलिंद म्हैसकर)
 मा.उपाध्यक्ष / प्रा.धिकरण

मि. उपाध्यक्ष

20/10/19

REE

AM 10/2
18/10/19

उपाध्यक्ष / प्रा.धिकरण
137
15/10/19

मुख्य अधिकारी
 मुंबई मंडळ
 क्रमांक : 4595
 दि. 18/10/19