

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ

(महाराष्ट्र शासन अंगिकृत)

“उद्योग सारथी”, मरोळ औद्योगिक क्षेत्र, महाकाली गुंफा मार्ग, अंधेरी (पूर्व), मुंबई-९३

जा.क्र./मऔविम/म.व्य(भूमी)/E 91623

दिनांक :- २७/१२/२०२१

परिपत्रक

विषय :- औद्योगिक पुनर्विकास धोरण २०२१

संदर्भ :- परिपत्रक क्र. मऔविम/भूविभाग/कार्यासन-१/बी५७१६५

दिनांक २७.०५.२०१५.

महामंडळाच्या दिनांक २७.०५.२०१५ च्या परिपत्रकानुसार भूखंडाचे पुनर्विकास करताना घटकाने जुने बांधकाम पाडण्याची सक्षम प्राधिका-यांची परवानगी घेण्याच्या दिनांकापासून घटकाला त्या औद्योगिक क्षेत्राचा प्रभागनिहाय विकास कालावधी लागू राहील. तसा स्पष्ट उल्लेख बांधकाम निष्कासन आदेशामध्ये(Demolition Order) सक्षम प्राधिकारी यांनी करावा असे नमूद आहे तथापि असे निदर्शनास येत आहे की काही प्रकरणात निष्कासन आदेशामध्ये(Demolition Order) मध्ये विकास कालावधी नमूद करण्यात आलेला नाही त्यामुळे भूखंडधारक त्यांना लागू असलेल्या विकास कालावधीत पुनर्विकास करीत नाही व विनाशुल्क मुदतवाढ मिळणेबाबत विनंती करतात. राज्यातील मोठ्या प्रमाणात नागरिकरण झालेल्या क्षेत्रातील औद्योगिक क्षेत्रामध्ये मोठ्या भूखंडधारकांना त्यांचे भूखंडावर पूर्ण विकास करण्यास बराच कालावधी लागतो तसेच ते बदलत्या आधुनिक तंत्रज्ञानानुसार त्यांचे उद्योगात बदल करत असतात याकरीता पुनर्वसन धोरण असणे आवश्यक आहे तसेच महामंडळाचे दिनांक २७.०५.२०१५ च्या परिपत्रकानुसार देय विकास कालावधी संपुष्टात आला असल्याने प्रकरणी निर्णयास्तव सदरहू प्रस्ताव संचालक मंडळाच्या दिनांक ३०.११.२०२१ रोजी झालेल्या ३९१ व्या बैठकीत चर्चेस्तव सादर करण्यात आला होता.

सदर प्रस्तावावर संचालक मंडळाच्या बैठकीत सविस्तर चर्चा होवून ठराव क्र. ६३४८ पारीत करण्यात आला. सदरहू पारीत ठरावानुसार संदर्भित परिपत्रकामध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे.

१. ज्या प्रकरणात निष्कासन आदेश(Demolition Order) निर्गमित केलेला आहे व विकास कालावधी नमूद करण्यात आलेला आहे अशा प्रकरणात मुदतवाढीकरीता प्रचलित धोरण लागू राहील. सदर धोरणातील मुदतवाढीविषयीच्या तरतूदी अशा प्रकरणास लागू राहणार नाहीत.
२. ज्या प्रकरणात निष्कासन आदेश(Demolition Order) निर्गमित केलेला आहे तथापि विकास कालावधी नमूद करण्यात आलेला नाही अशा सर्व प्रकरणांत दिनांक २७.०५.२०१५ या तारखेपासून खालीलप्रमाणे सुधारित विकास कालावधी लागू राहील.

अ.क्र.	भूखंडाचे क्षेत्र(चौ.मी. मध्ये)	विकास कालावधी
१	५० हजार पेक्षा कमी क्षेत्र	३ वर्षे
२	५० हजार व त्यापेक्षा जास्त क्षेत्र	४ वर्षे
३	१ लाख व त्यापेक्षा जास्त	५ वर्षे

३. उपरोक्त बाब क्र. २ मध्ये नमूद सुधारित विकास कालावधी ज्या तारखेला संपलेला असेल त्या दिनांकास भूखंडाच्या शिल्लक असणा-या लिज कालावधीनुसार खालीलप्रमाणे प्रति वर्षे मुदतवाढ शुल्क आकारण्यात यावे.

अ.क्र.	भूखंडाचा शिल्लक लिज कालावधी	औद्योगिक क्षेत्रातील प्रचलित दराच्या
१	७५ वर्षे व त्यापेक्षा जास्त	७.५ टक्के
२	५० वर्षे व त्यापेक्षा जास्त	५ टक्के
३	५० वर्षापेक्षा कमी	२.५ टक्के

४. सदरहू प्रकरणी परिच्छेद क्र. ३ नुसार देण्यात येणारी विकास कालावधीची मुदतवाढ जास्तीत जास्त खालील तक्त्यात नमूद केलेल्या मुदतीपर्यंत देण्यात यावी.

अ.क्र.	भूखंडाचे क्षेत्र(चौ.मी. मध्ये)	विकास कालावधी मुदत
१	५० हजार पेक्षा कमी क्षेत्र	३१.१२.२०२३
२	५० हजार व त्यापेक्षा जास्त क्षेत्र	३१.१२.२०२४
३	१ लाख व त्यापेक्षा जास्त	३१.१२.२०२५

५. जर प्रकरणी मुदतवाढीचा कालावधी १ वर्षापेक्षा कमी असेल तर अशा प्रकरणी मुदतवाढ शुल्काची परिगणना त्रैमासिक पध्दतीने करण्यात यावी.

उदाहरणार्थ:- एखाद्या उद्योजकाच्या विकास कालावधीची मुदतवाढ ३ वर्षे ७ महिने इतकी येत असेल तर पहिल्या ३ वर्षाकरीता वार्षिक परिगणना करण्यात यावी व उर्वरित ७ महिन्याकरीता मुदतवाढ शुल्क पूर्ण वर्षाकरीता न आकारता ९ महिन्याकरीता(३ त्रैमासिक) परिगणित करण्यात यावे.

६. कोव्हिड-१९ च्या महामारीमुळे महामंडळाने भूखंडधारकांना दिनांक ०१.०३.२०२० ते ३०.०६.२०२१ हा विकास कालावधी/वाढीव विकास कालावधी विनाशुल्क दिलेला असून सदरहू कालावधी या परिपत्रकातील प्रकरणात सुध्दा लागू करण्यात यावा. प्रकरणी ज्या भूखंडधारकांनी इमारतीचे नकाशे मंजूर करून इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे अशा भूखंडधारकांचा दिनांक ०१.०३.२०२० ते ३०.०६.२०२१ या कालावधीत जेवढा कालावधी त्यांचा बाधीत झालेला असेल तेवढा कालावधी त्यांना विनाशुल्क देण्यात यावा. बाधीत विकास कालावधी परिच्छेद क्र. ४ मधील नमूद मुदतीच्या पुढे वाढवण्यात येवू नये.

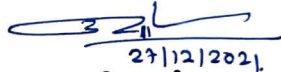
७. उद्योजकास जर निष्कासन आदेश (Demolition Order) निर्गमित केलेला असेल व काही कारणास्तव उद्योजकास सदर निष्कासन आदेश (Demolition Order) रद्द करावयाचा असेल व तशी महामंडळास विनंती केली तर अशा प्रकरणी SPA चा अहवाल घेऊन निष्कासन आदेश (Demolition Order) रद्द करण्याकरीता परवानगी देण्यात यावी.

८. उद्योजकास जर पुर्णतः बांधकाम निष्कासित करण्याचा आदेश निर्गमित केलेला असेल व उद्योजकाची अंशतः बांधकाम निष्कासित करण्याची विनंती केली असेल तर अशा प्रकरणी

त्या उद्योग घटकास लागू असलेल्या चटई निर्देशांकाच्या (FSI) मर्यादेत व उद्योग घटक कार्यान्वित ठेवण्याबाबत असेल तर अशा प्रकरणी SPA चा अहवाल घेऊन बांधकाम निष्कासन आदेशाची सुधारित परवानगी देण्यात यावी.

९. बांधकाम पूर्णपणे निष्कसित करे पर्यंत महामंडळाने अगोदर निर्गमित केलेल्या इमारत पूर्णत्वाचा दाखला(BCC) उर्वरित बांधकामासाठी जे सद्यःस्थितीत भूखंडावर अस्तित्वात असेल त्यासाठी वैध राहिल व त्या बांधकामाच्या पुर्नवापरासाठी हा दाखला ग्राह्य राहिल.
१०. निष्कासन आदेशातील बदल घडणा-या सर्व प्रकरणात जर विकास कालावधी नमूद असेल तर प्रचलित धोरणानुसार विकास कालावधी देण्यात यावा तथापि विकास कालावधी नमूद नसेल तर या परिपत्रकातील परिच्छेद क्र. २,३,४ नुसार विकास कालावधी देण्यात यावा.
११. ज्या प्रकरणात अंशतः बांधकाम निष्कासनाची परवानगी देण्यात येईल अशा प्रकरणी जर भूखंडधारकास नव्याने बांधकाम करावयाचे नसेल तर अशा प्रकरणी मुदतवाढ शुल्क लागू असणार नाही.
१२. सदरहू विकास कालावधी देण्याचे अधिकार महामंडळाच्या दिनांक २६.०९.२०१६ च्या परिपत्रकानुसार औद्योगिक, व्यापारी, निवासी, प्राधान्य सदराखालील भूखंड वाटपाच्या /हस्तांतरणाच्या अधिकारानुसार संबंधित प्रादेशिक अधिकारी / उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी/ सह मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना राहतील.

सदरहू परिपत्रक मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.



(अजित पाटील)

सह मुख्य कार्यकारी अधिकारी(प्रशासन)

मऔविम, मुंबई-९३

प्रति,

१. सर्व विभाग प्रमुख, मऔविम, मुंबई.
२. अतिरिक्त मुख्य अभियंता, मऔविम, पुणे/नांदेड/नागपूर.
३. सर्व अधिक्षक अभियंता, मऔविम.
४. सर्व प्रादेशिक अधिकारी, मऔविम.
५. सर्व कार्यकारी अभियंता, मऔविम.
६. सह मुख्य/उप मुख्य लेखा अधिकारी, मऔविम, मुंबई/पुणे /औरंगाबाद/नागपूर.

७. महाव्यवस्थापक (भूमि)/महाव्यवस्थापक (भूसंपादन)/व्यवस्थापक (भूमि-१/२), मऔविम, मुंबई.
८. प्रशासकीय अधिकारी, मऔविम, मुंबई.
९. व्यवस्थापक (भूसंपादन-१/२), मऔविम, मुंबई.
१०. जनसंपर्क अधिकारी, मऔविम, मुंबई.
११. सर्व क्षेत्र व्यवस्थापक, मऔविम.
१२. म.औ.वि. महामंडळाचे सर्व संचालक.
१३. सर्व महाव्यवस्थापक, जिल्हा उद्योग केंद्र.
१४. सर्व औद्योगिक संघटना.
१५. मुख्य मध्यवर्ती परिपत्रक नस्ती/मुख्य कार्यकारी अधिकारी, मऔविम, कार्यालय मरोळ/जागतिक व्यापार केंद्र (डब्ल्यू.टी.सी.), कफ परेड, मुंबई