



महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ

(महाराष्ट्र शासन अंगिकृत)

Maharashtra Industrial Development Corporation

(A Government of Maharashtra Undertaking)



मुख्य कार्यालय : "उद्योग सारथी", महाकाली गुंफा मार्ग, अंधेरी (पूर्व), मुंबई ४०० ०९३. प्रिन्सिपल कार्यालय : ४,४ (ऐ) १२ वा मजला, वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, सेंटर-१, कफ परेड, मुंबई ४०० ००५.
Head Office : "Udyog Sarathi", Mahakali Caves Road, Principle Office : 4,4 (A), 12th Floor, World Trade Centre-1, Cuffe
Andheri (East), Mumbai 400 093. Parade, Mumbai-400 005.

☎: ०२२-४७४८८३१२, ४७४८४६७९/९९

☎: +९१-०२२-४०९६९४५९/५४ (022-40161451/54)

www.midcindia.org

क्र. मऔविम/भू-विभाग/मव्य (भूमी)/P५६१९३५

दिनांक : ०३/१०/२०२५

०३/१२/२०२५

परिपत्रक

विषय:- भूखंड विकसित करण्यासाठी विकास कालावधी व
मुदतवाढ देणेबाबत सुधारीत धोरण....

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, दि डिस्पोजल ऑफ लँड रेग्युलेशन्स, १९७५ मधील तरतुदीनुसार आणि भूखंडधारकासोबत करण्यात आलेल्या प्राथमिक करारनाम्यातील / अंतिम करारनाम्यातील अटी व शर्तीनुसार वाटप केलेल्या भूखंड / शेड / गाळा इत्यादींचा विहित मुदतीत विकास करणे, भूखंड/शेड/गाळा धारकांवर बंधनकारक करण्यात आलेला आहे. महामंडळाच्या औद्योगिक क्षेत्रांचे वर्गीकरण अ, ब, क, ड आणि ड+ या विभागात (प्रभागात) करण्यात आले असून वाटप करणेत येणा-या मोकळ्या भूखंडांना प्रभागनिहाय विकास कालावधी देण्यात येतो.

भूखंडाचा विकास करणे म्हणजे विहित मुदतीत मंजूर नकाशाप्रमाणे भूखंडावर बांधकाम पूर्ण करून इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (BCC) / भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) प्राप्त करून उत्पादनास सुरुवात करणे तसेच शेड/गाळ्यांचा विकास म्हणजे शेड/गाळ्यामध्ये उद्योग सुरू करण्यासाठी यंत्रसामुग्री बसवून उत्पादनास सुरुवात करणे होय. मोकळ्या भूखंडाचा विकास करण्याचा कालावधी भूखंडधारकासोबत करण्यात येणा-या प्राथमिक करारनाम्यात (Agreement to Lease) अथवा अंतिम करारनाम्यात (Final Lease) / मुदतपूर्व अंतिम करारनाम्यात (Predetermined Lease) नमूद करण्यात येतो. तसेच, शेड/गाळा विकासाचा कालावधी अंतिम करारनाम्यात / मुदतपूर्व अंतिम करारनाम्यात नमूद करण्यात येतो.

भूखंडांचा विहित विकास कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर उपरोक्त संदर्भिय परिपत्रकांनुसार सद्यस्थितीत मुदतवाढी मंजूर करण्यात येतात. तथापि, काही उद्योजकांकडून विहित विकास कालावधीत भूखंड विकासाची कार्यवाही होत नसल्याने असे भूखंड उत्पादनात न जाता विनावापर मोकळे पडून राहतात, त्यामुळे होतकरु उद्योजकांना वाटपासाठी भूखंड उपलब्ध होत नाहीत परिणामी राज्याच्या GDP व रोजगार निर्मितीवर विपरित परिणाम होतो करिता प्रचलित मुदतवाढ धोरणात सुधारणा करणे

आवश्यक आहे. त्याअनुषंगाने महामंडळाच्या मा. सदस्य मंडळाच्या दिनांक १२.०९.२०२५ रोजी झालेल्या ४०७ व्या बैठकीमध्ये महामंडळाच्या विविध औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंड विकसित करण्यासाठी विकास कालावधी व मुदतवाढ देणेबाबतचा प्रस्ताव सादर करण्यात आला होता. सदर प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होवून ठराव क्रमांक ७०३४ पारीत करण्यात आला आहे.

त्यानुसार भूखंडधारक यांना वाटप, हस्तांतरण तसेच भूखंडावरील बांधकाम पाडणेकरिता आदेश (Demolition Order) निर्गमित करण्यात येणा-या भूखंडांकरिता मुदतवाढी लागू करणेबाबत खालीलप्रमाणे धोरण निर्गमित करण्यात येत आहे:

१. महामंडळामार्फत वाटप करण्यात येणा-या सर्व प्रकारच्या भूखंडांना परिशिष्ट "अ" मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे विकास कालावधी अनुज्ञेय राहिल.
२. भूखंड वाटप केल्यानंतर विहित विकास कालावधीत भूखंडाचा विकास करू न शकलेल्या भूखंडधारकांना एकूण तीन मुदतवाढींच्या मर्यादेपर्यंत वार्षिक पध्दतीने त्या-त्या वर्षी प्रचलित असलेल्या अधिमूल्याच्या रक्कमेवर ना-परतीची अतिरिक्त अधिमूल्याची रक्कम वसूल करून पुढीलप्रमाणे मुदतवाढ अनुज्ञेय होईल. (परिपत्रक क्रमांक ए७१२२२, दिनांक ०६.०३.२०१३ मधील योग्य त्या सुधारणेसह)

१ ली वार्षिक	२० टक्के	३ री वार्षिक	४० टक्के
२ री वार्षिक	४० टक्के		

(अ) उपरोक्त प्रमाणे पहिली मुदतवाढ मंजूर करताना परिशिष्ट "अ" मध्ये नमूद केल्यानुसार भूखंडधारकाने नकाशे मंजुरी प्राप्त करणे आवश्यक राहिल.

(ब) द्वितीय मुदतवाढीच्या टप्प्यावर भूखंडधारकाने बांधकामात प्रगती न केल्यास विशेष नियोजन प्राधिकरण यांच्या अहवालावरून संबंधित भूखंडधारकास उर्वरित वाढीव कालावधीत बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त करून घेणेबाबत प्रादेशिक अधिकारी यांनी नोटीस बजवावी.

(क) वरील तीन वार्षिक मुदतवाढीनंतर कोणतीही मुदतवाढ दिली जाणार नाही. त्यानंतर सदर भूखंड महामंडळाच्या प्रचलित धोरणानुसार "जसा आहे त्या स्थितीत" परत काढून घेण्यात येईल. परत घेण्यात आलेल्या भूखंडावरील केलेल्या विकास कामाचा कोणताही मोबदला भूखंडधारकास अनुज्ञेय असणार नाही.

३. ज्या भूखंडधारकाने भूखंडावरील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केलेले आहे तथापि, काही तांत्रिक कारणास्तव बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे बाकी आहे अशा प्रकरणी भूखंडधारकाने मुदतवाढ मागणी केल्यास उपरोक्त मुद्दा क्र. (२) मध्ये नमूद केलेल्या ज्या मुदतवाढीच्या टप्प्यावर असेल त्या टप्प्यास अनुसरून सहा महिन्याची सशुल्क मुदतवाढ देण्यात यावी. तथापि, भूखंडधारकाने

मंजूर नकाशाप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केलेले आहे याबाबत विशेष नियोजन प्राधिकरण यांचा अहवाल बांधकामाच्या रंगीत छायाचित्रासह घेणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारची सहामाही पध्दतीची मुदतवाढ एकदाच अनुज्ञेय करण्यात येईल. उक्त कालावधीत भूखंडधारक बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त करु न शकल्यास त्यास पुढील मुदतवाढ वार्षिक पध्दतीने उपरोक्त मुद्दा (२) मधील नमूद कालमर्यादेपर्यंत अनुज्ञेय राहिल.

४. शासकीय / निमशासकीय संस्थांना वाटप केलेल्या भूखंडांना मुदतवाढ मंजूर करणेबाबत दि. २२.०१.२०१३ (परिपत्रक क्र.मऔविम/भूविभाग/कार्यासन-१/२५९५०) अन्वये निर्गमित धोरण यापुढे कायम राहिल.
५. ज्या भूखंडांचे वाटप सवलतीच्या दराने (Concessional Rate) केले असेल (पीएपी भूखंड वगळता), अशा भूखंडाच्या विकासासाठी मुदतवाढ देण्यासाठी त्या-त्या औद्योगिक क्षेत्रातील त्या-त्या वेळचे मुदतवाढीसाठी निश्चित केलेले प्रचलित दर विचारात घेण्यात यावेत.
६. ज्या भूखंडधारकांना वित्त सहाय्यासाठी वित्तीय संस्थेकडे भूखंड, करारनामा / लिजमधील त्यांचे अधिकार / हक्क तारण ठेवण्यास परवानगी दिली असल्यास, अशा प्रकरणात भूखंडधारक वित्तीय संस्थेकडून घेतलेले अर्थसहाय्य परत फेडण्यास असमर्थ ठरल्यास आणि वित्तीय संस्थेने त्यांचेकडे तारण असलेल्या भूखंडाची विक्री इतर उद्योजकास केल्यास, अशा प्रकरणी वित्तीय संस्थेने सदर परिपत्रक निर्गमित झाल्याच्या तारखेनंतर ज्या गरजू उद्योजकास भूखंडाची विक्री केली आहे, त्या उद्योजकास ज्या दिवशी तारण ठेवलेल्या भूखंडाचा ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून प्रस्तुत परिपत्रकानुसार विकास कालावधी आणि सदर विकास कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर मंजूर करावयाच्या मुदतवाढीसंदर्भात सदरहु धोरण लागू राहिल. तथापि, National Company Law Tribunal (NCLT) प्रकरणांमध्ये करावयाच्या कार्यवाहीसंदर्भात परिपत्रक क्रमांक मऔविम/मव्य(भूमी)/ ई९४५३८, दिनांक २९.१२.२०२१ अन्वये निर्गमित करण्यात आलेले धोरण लागू राहिल.
७. सदरचे मुदतवाढीचे धोरण हे सदर परिपत्रक निर्गमित झाल्यानंतर वाटप करण्यात येणाऱ्या भूखंडांना व सदर परिपत्रक निर्गमित झाल्याच्या एक वर्षापूर्वी वाटप केलेल्या परंतु ज्या भूखंडाचा प्राथमिक करारनामा अद्याप कार्यान्वित झालेला नाही, अशा सर्व भूखंडांना लागू राहिल.

८. माहिती तंत्रज्ञान भूखंडांकरिता ईमारतीचे उंचीनुसार विकास कालावधी निश्चित करणेबाबत निर्गमित करण्यात आलेले परिपत्रक क्रमांक मऔविम/मुनि/आय७०५२०, दिनांक १२.०८.२०२४ लागू राहिल.
९. यापूर्वी वाटप, हस्तांतरण तसेच भूखंडावरील बांधकाम पाडणेकरिता आदेश (Demolition Order) निर्गमित करण्यात आलेल्या भूखंडांकरिता लागू राहणार नाही. अशा भूखंडांना त्या त्या वेळचे प्रचलित धोरण लागू राहिल.
१०. अपवादात्मक परिस्थितीत जसे नैसर्गिक आपत्ती, भूखंडधारकाचे आजारपण, भूखंडधारकाच्या आवाक्याबाहेरील परिस्थिती इ. कारणास्तव प्रकरणपरत्वे विशेष मुदतवाढ मंजूर करणेबाबत परिपत्रक क्रमांक पी१५५८५०, दिनांक ०७.०९.२०२५ अन्वये कार्यवाही करण्यात यावी.

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

३-१२

(डॉ. कुणाल खेमनार, भा.प्र.से.)

सह मुख्य कार्यकारी अधिकारी (प्रशासन)

मऔविम, मुंबई-९३

प्रत:

- (१) सर्व विभाग प्रमुख, मऔविम, मुंबई.
- (२) मुख्य अभियंता, मऔविम, पुणे / छत्रपति संभाजीनगर / नागपूर
- (३) महाव्यवस्थापक (भूमी / विधी / भूसंपादन / मा व तं / जनसंपर्क / म.ब.वि. / डीएमआयसी / पणन)
- (४) सर्व अधीक्षक अभियंता, मऔविम,
- (५) सर्व प्रादेशिक अधिकारी, मऔविम,
- (६) सर्व कार्यकारी अभियंता, मऔविम,
- (७) सह / उप मुख्य लेखा अधिकारी, मऔविम, मुंबई / पुणे / छत्रपति संभाजीनगर / नागपूर.
- (८) सर्व महाव्यवस्थापक, जिल्हा उद्योग केंद्र,
- (९) सर्व औद्योगिक संघटना
- (१०) मुख्य मध्यवर्ती परिपत्रक नस्ती / मुख्य कार्यकारी अधिकारी, मऔविम, कार्यालय मरोळ / जागतिक व्यापार केंद्र, मुंबई.

परिशिष्ट-अ

विकास कालावधी सुनिश्चित करणेबाबत मानक कार्यप्रणाली

भूखंडाचे क्षेत्रफळ (चौ. मी.)	शेड स्वरूपाचे बांधकाम		RCC स्वरूपाचे बांधकाम	
	बांधकाम नकाशा मंजूरी (Building Plan Approval)	अनुज्ञेय विकास कालावधी	बांधकाम नकाशा मंजूरी (Building Plan Approval)	अनुज्ञेय विकास कालावधी
४००० चौ.मी. पर्यंत	१ वर्ष	२ वर्ष ६ महीने	१ वर्ष ६ महीने	३ वर्ष
४००१ - २०००० चौ.मी.		३ वर्ष		३ वर्ष ६ महीने
२०००१ - ५०००० चौ.मी.		३ वर्ष ६ महीने		४ वर्ष
५०००१ चौ.मी.व त्यापेक्षा जास्त क्षेत्र		४ वर्ष		५ वर्ष

टिप :

- विहित कालावधीत बांधकाम नकाशे मंजूर करून न घेतल्यास म.औ.वि. महामंडळाच्या धोरणानुसार विलंब शुल्क लागू राहिल.
- म.औ.वि. महामंडळाच्या धोरणानुसार निर्धारित केलेल्या विकास कालावधीमध्ये सर्व भूखंडधारकांस किमान ४०% चटई निर्देशांक इतके बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.

000000