

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ  
(महाराष्ट्र शासनाचा अंगिकृत व्यवसाय)

क्र.: मऔविम/विधी व कामकाज/बी.सी.सी./५५२/२०१२

“उद्योग सारथी”,  
मरोळ औद्योगिक क्षेत्र,  
महाकाली गुंफा मार्ग,  
अंधेरी (पूर्व), मुंबई-१३.  
दिनांक: 17/4/12

परिपत्रक

विषय : महामंडळाच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार भुखंडावर २०%  
बांधकाम करून इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (BCC) प्राप्त  
करण्यासंदर्भातील धोरण.

महामंडळाने विकसित केलेल्या औद्योगिक क्षेत्रातील भुखंडावर विकास नियंत्रण  
नियमावलीनुसार मंजूर नकाशाप्रमाणे विहित मुदतीत बांधकाम करून इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (BCC) प्राप्त  
करून घटक उत्पादनात जाणे अपरिहार्य आहे.

महामंडळाचे असे निदर्शनास आले आहे की, होतकरु उद्योजक मंजूर नकाशाप्रमाणे १००%  
बांधकाम करून इमारत पूर्णत्वाचे दाखले प्राप्त करतात, तथापि, काही उद्योजक विहित मुदतीत बांधकाम पूर्ण  
करून इमारत पूर्णत्वाचे दाखले प्राप्त न करता भाग इमारत पूर्णत्वाचे दाखले (Part BCC) प्राप्त करून  
उत्पादनास सुरुवात करतात आणि उत्पादन चालू केल्याच्या सदराखाली अतिरिक्त रक्कम न आकारता,  
इमारत पूर्णत्वाचे दाखले प्राप्त करण्यासाठी मुदतवाढीची मागणी करतात व त्यांना मंजूर नकाशाप्रमाणे  
बांधकाम पूर्ण करेपर्यंत, अतिरिक्त रक्कम भरून मुदतवाढ घ्यावी लागते.

काही उद्योजक मुळातच कमी क्षेत्राचे बांधकाम नकाशे मंजूर करून घेऊन त्याप्रमाणे  
बांधकाम करतात व इमारत पूर्णत्वाचे दाखले प्राप्त करतात, अशा उद्योजकांना मात्र बांधकामासाठी पूर्वीत  
मुदतवाढीची आवश्यकता लागत नाही, तसेच त्यांना अतिरिक्त रक्कम सुध्दा भरावी लागत नाही.

उपरोक्त विसंगती दूर करण्याच्या दृष्टीने विषय-बाब महामंडळाच्या दिनांक ३०/११/२०११  
रोजी झालेल्या ३४४ व्या सभेत चर्चा होऊन निर्णयामाठी सादर करण्यात आली होती. सदर विषय बाबीवर  
संचालक मंडळाच्या सभेत सविस्तर चर्चा होऊन ठराव क्र.५०६८ पारित करण्यात आला व याबाबतील  
खालीलप्रमाणे धोरण ठरविण्यात आले.

इमारत पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त करण्यासाठी अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या किमान २०%  
बांधकाम करणे भुखंडधारकावर बंधनकारक करण्यात येत आहे. काही भुखंडधारक अनुज्ञेय २०% FSI  
(Basic) पेक्षा जास्त क्षेत्राचे नकाशे मंजूर करून घेतात, मात्र ते मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करण्यास  
असमर्थ ठरतात अथवा भाग इमारत पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त करतात, अशा प्रकरणात अनुज्ञेय FSI (Basic)  
च्या किमान २०% बांधकाम पूर्ण करून घटक उत्पादनात गेला असल्यास, त्यास इमारत पूर्णत्वाचा दाखला  
देण्यात यावा व त्यास उर्वरित ८०% FSI (Basic) चे बांधकाम करण्यास मुदतवाढ देण्याची आवश्यकता  
राहणार नाही. मात्र, अशी सवलत खालील अटी व शर्तीच्या आधीन राहून देण्यात यावी :-

- १) जर विहित कालावधीत अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या किमान २०% बांधकाम झाले नाही तर  
२०% बांधकाम करून इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (BCC) घेऊन उत्पादनात जाईपर्यंत  
भुखंडधारकास महामंडळाच्या प्रचलित धोरणानुसार अतिरिक्त रक्कम भरून (सशुल्क) मुदतवाढ  
घ्यावी लागेल.
- २) जर मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम पूर्ण केले नसल्यास, तसेच अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या किमान  
२०% बांधकाम करून घटक उत्पादनात गेला नसल्यास, घटक उत्पादनात जाईपर्यंत

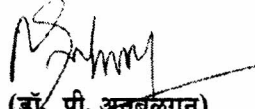
भूखंडधारकास महामंडळाच्या प्रचलित धोरणानुसार अतिरिक्त रक्कम भरून (सशुल्क) मुदतवाढ घ्यावी लागेल.

- ३) भूखंडाकरिता अर्ज करतेवेळी प्रकल्प अहवालात आवश्यक बांधकाम कशा प्रकारे टप्प्या-टप्प्याने करण्यात येईल याचा स्पष्ट उल्लेख केलेला असावा. त्यापैकी, पहिल्या टप्प्यात अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या किमान २०% बांधकाम विहित मुदतीत करणेबाबतचा उल्लेख प्रकल्प अहवालात केलेला असावा.
- ४) विहित मुदतीत भूखंडावर अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या किमान २०% बांधकाम करून इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेऊन घटक उत्पादनात गेला असल्यास, पुढील बांधकामाकरिता पाण्याचे व इतर सर्वसाधारण दर लागू राहतील. मात्र, अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या किमान २०% बांधकाम करून इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेऊन घटक उत्पादनात गेला नसल्यास, महामंडळाच्या प्रचलित धोरणानुसार अतिरिक्त रक्कम आकारून (सशुल्क) मुदतवाढ देण्यात यावी. तसेच, अशा प्रकरणात पाण्याचा दिडपट दर व इतर वाढीव दर आकारण्यात यावेत.
- ५) भूखंड वाटप करतेवेळी प्रकल्प अहवालामध्ये प्रस्तावित केलेले बांधकाम जर बहुमजली असेल आणि त्यामध्ये अर्जदारांनी २०% च्या हिशोबाने बांधकाम पूर्ण केले असेल, तसेच जर सदर बांधकाम वरील मजल्यांचे बांधकाम पूर्ण करेपर्यंत भाग इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेऊन उत्पादनात जाणे शक्य नसेल, तर अर्जदारांना सदर बहुमजली बांधकाम पूर्ण करेपर्यंत महामंडळाच्या प्रचलित धोरणानुसार अतिरिक्त रक्कम भरून (सशुल्क) मुदतवाढ घ्यावी लागेल.
- ६) भूखंडधारकास भाग इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (Part BCC) देण्यात आला असल्यास, मंजूर नकाशानुसार इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत व त्यास पूर्ण इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेईपर्यंत बांधकाम परवानगीमध्ये नमूद केल्यानुसार बांधकाम परवानगीम/आराखड्यास संबंधीत विशेष नियोजन प्राधिकरण यांचेकडून मुदतवाढ घेणे बंधनकारक राहिल व प्रकल्प अहवालानुसार पूर्ण बांधकाम झाल्यानंतरच त्याचेसोबत अंतिम करारनामा केला जाईल.
- ७) सदर धोरण हे ज्या प्रकरणी २०% पेक्षा जास्त बांधकामाचे नकाशे मंजूर करून अद्याप पूर्ण इमारत पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त केलेला नाही, आणि उत्पादनास सुरुवात केलेली नाही अशा सर्व प्रलंबित प्रकरणात तसेच यापुढील सर्व भूखंड वाटप प्रकरणी लागू राहिल.
- ८) भूखंडाची मागणी करताना उद्योजकाने जर प्रकल्प अहवालामध्ये त्यांचे प्रयोजनानुसार उदा. फॅब्रिकेशन, दाल मिल, पार्सप इंडस्ट्रिज इत्यादी उद्योगांसाठी मोकळी जागा जास्त प्रमाणात लागत असल्यामुळे बांधकामाचे क्षेत्र अनुज्ञेय FSI (Basic) चे २०% पेक्षा कमी दाखविले असेल व त्यास मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे स्तरावर मान्यता घेतली असेल तर अशा उद्योजकांना इमारत पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त करण्यासाठी किमान २०% बांधकाम करण्याची अट लागू करण्यात येऊ नये. तथापि, अशा उद्योजकांनी प्रकल्प अहवालामध्ये प्रस्तावित केलेले बांधकाम हे विहित मुदतीत पूर्ण करून उत्पादनात जाणे आवश्यक राहिल.
- ९) या धोरणापूर्वी ज्या भूखंडधारकाने भाग इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेतला असल्यास, व आता या धोरणानुसार, अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या किमान २०% बांधकाम करून उत्पादनात गेलेल्या घटकाचा भाग इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (Part BCC) हा इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (BCC) ग्राह्य धरण्यात येणार असल्याने, ज्या भूखंडधारकाने भाग इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेऊन इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेण्यासाठी मुदतवाढीकरिता महामंडळाकडे या अगोदर ना परतीची अतिरिक्त रक्कम भरली असल्यास, ती रक्कम भूखंडधारकास परत करण्यात येऊ नये. तसेच, अशा भूखंडधारकास नंतरच्या बांधकामाकरिता मुदतवाढीसाठी अतिरिक्त रक्कम आकारण्यात येऊ नये. त्याचप्रमाणे, या परिपत्रकाचे दिनांकापूर्वी दिडपट दराने पाणी आकारणी केली असल्यास/यापूर्वी दिडपट दराने पाणी देयके भरली असल्यास ती रक्कम सुध्दा परत करण्यात येऊ नये. ज्या भूखंडधारकांनी यापूर्वीच्या धोरणानुसार २०% पेक्षा कमी अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या बांधकामाचा इमारत पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त केला असल्यास, व उत्पादनास सुरुवात केली

असल्यास, अशा भूखंडधारकास एकपट पाण्याचा दरच लागू राहिल. मात्र, ज्या भूखंडधारकांनी भाग इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेतला आहे व सुधारित धोरणानुसार किमान २०% FSI (Basic) वापरून इमारत पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त करेपर्यंत तसेच उत्पादनात जाईपर्यंत दिडपट दराने पाण्याचे देयक भरणे भूखंडधारकावर बंधनकारक करण्यात येत आहे. त्या अनुषंगाने परिपत्रक क्र.जी./०५/२००६, दिनांक २४/०४/२००६ मधील मुद्दा क्रमांक क (२) मध्ये किमान १०% बांधकामाऐवजी किमान २०% बांधकाम करून उत्पादनात जाणे आवश्यक करण्यात येत आहे.

- १०) सद्यःस्थितीत ज्या भूखंडधारकांनी अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या २०% पेक्षा कमी बांधकाम केले असेल अथवा ज्यांनी २०% पेक्षा जास्त बांधकाम केले आहे, परंतु सदर घटक उत्पादनात गेलेले नाहीत, अशा भूखंडधारकांने भाग इमारत पूर्णत्वाचा दाखला घेतलेला असो अथवा नसो, त्यांना या धोरणानुसार अनुज्ञेय FSI (Basic) च्या किमान २०% बांधकाम करणे, तसेच घटक उत्पादनात जाणे, हया दोन्ही अटी/बाबी बंधनकारक राहतील.
- ११) या परिपत्रकापूर्वी इमारत पूर्णत्वाचे दाखले प्राप्त करण्यासंदर्भातील सर्व परिपत्रके/मागदर्शक तत्वे रद्द करण्यात येत आहेत.
- १२) उपरोक्त धोरण या परिपत्रकाच्या दिनांकापासून लागू राहिल याची सर्व संबंधितानी नोंद घेऊन त्याप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

सदरहू परिपत्रक विधी, नियोजन तसेच अभियांत्रिकी विभागांचे सहमतीने व मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म.औ.वि.म यांचे मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.

  
(डॉ. पी. अनंदकुमार)  
सह मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
म.औ.वि.म.

प्रति,

१. सर्व विभाग प्रमुख, म.औ.वि.म, मुंबई.
२. मुख्य अभियंता, म.औ.वि.म, पुणे/नांदेड, अतिरिक्त मुख्य अभियंता (नागपूर)
३. सर्व अधीक्षक अभियंता, म.औ.वि.म.
४. सर्व प्रादेशिक अधिकारी, म.औ.वि.म.
५. सर्व कार्यकारी अभियंता, म.औ.वि.म.
६. सह मुख्य/उप मुख्य लेखा अधिकारी, म.औ.वि.म, मुंबई/पुणे/औरंगाबाद/नागपूर.
७. महाव्यवस्थापक (भूमि)/महाव्यवस्थापक (भूसंपादन)/व्यवस्थापक (भूमि-१/२), म.औ.वि.म, मुंबई.
८. प्रशासकीय अधिकारी, म.औ.वि.म, मुंबई.
९. व्यवस्थापक (भूसंपादन-१/२), म.औ.वि.म, मुंबई.
१०. जनसंपर्क अधिकारी, म.औ.वि.म, मुंबई.
११. सर्व क्षेत्र व्यवस्थापक, म.औ.वि.म.
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, म.औ.वि.म, कार्यालय मरोळ/जागतिक व्यापार केंद्र (डब्ल्यू.टी.सी.), कफ परेड, मुंबई.