

जा.क्र.का.15/झोपडपट्टी/पुनर्विकास/1016
नोंदणी महानिरीक्षक तथा मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दि. 26 /12/2014.

विषय :- महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 अन्वये मुंबई शहर व उपनगरांतील झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी विकसन करारनामा दस्त नोंदणीसाठी / अभिनिर्णयावेळी / इतर कोणत्याही कारणास्तव मूल्य निश्चिती / मूल्य निर्धारण करताना विचारात घ्यावयाच्या बाबी.

परिपत्रक :-

मुंबई शहराच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.33 (10) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्विकास अनुज्ञेय आहे. प्रकल्पामधील आवश्यक असणा-या पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात उक्त नियमावलीसोबतच्या परिशिष्ट IV मध्ये नमूद नुसार, खुल्या बाजारात विक्रीसाठी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र (free sale component) अनुज्ञेय केलेले आहे. सदर अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे प्रमाण मुंबई शहर व उपनगरांकरिता वेगवेगळे आहे. सदर प्रकल्पाखालील जागेत एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांक 3 इतका अनुज्ञेय असून, झोपडपट्ट्यांची घनता 650 प्रति हेक्टर असल्यास जागेवर 4 चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. प्रकल्पातील शिल्लक राहणारे चटई क्षेत्र, अन्य ठिकाणी टि.डी.आर.चे स्वरूपात वापरणेची मुभा आहे. सदर तरतूदीनुसार झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसनाकरिता बांधकाम विनामूल्य करून देणे बंधनकारक आहे. उक्त नियमावलीनुसार, सदर पुनर्विकास प्रकल्प जागा मालक / सहकारी गृहनिर्माण संस्था / बिगर शासकीय नोंदणीकृत संस्था (NGO) राबवू शकतात. झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्प राबविणेसाठी संबंधित जमीन मालकाकडून विकसकासोबत विकसन करारनामा केला जातो.

झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये जमीन मालक / सहकारी गृहनिर्माण संस्था / बिगर शासकीय नोंदणीकृत संस्था (NGO) / विकसक हे पात्र झोपडपट्टीधारकांनी संमतीपत्र दिल्यास असा पुनर्विकास प्रकल्प हाती घेऊ शकतात. त्यानंतर जमीन मालक व विकसक यांचेत विकसन करारनामा करण्यात येतो. सदर विकसन करारनाम्यामध्ये जागेवरील पात्र झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन करण्याची प्रमुख अट असते व त्याचबरोबर खुल्या बाजारात विक्रीसाठी उपलब्ध होणा-या चटई क्षेत्राचे बांधकाम करून त्याची मालक व विकसक यांच्यामध्ये क्षेत्रविभागणी केली जाते अथवा मालकास पूर्ण / अंशतः मोबदला देऊन क्षेत्र विभागणी केली जाते. त्यामुळे अशा व्यवहारामध्ये संबंधित जमीनमालकास मिळालेल्या बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य / अन्य मोबदला व विकसकास मिळालेल्या चटई क्षेत्राचे जमीन दराने परिगणित होणारे मूल्य या दोन्ही पैकी जी जास्तीची रक्कम असेल ती बाजार मूल्य समजून मुद्रांक शुल्क आकारणी केली जाते. सदर जागेतील झोपडपट्टीधारकांना विनामूल्य नवीन इमारतीत जागा देणे बंधनकारक असलेने पुनर्वसनाचे बांधकामासाठी केलेला खर्च ही एक जबाबदारी (Liability) असल्याने विकसकास मिळणा-या बांधकाम क्षेत्राच्या / चटई क्षेत्राच्या मूल्यातून सदरची रक्कम वजातीसाठी गृहीत धरावी लागेल.



विकसकास मिळणा-या चटई क्षेत्राचे जमीन दराने येणा-या मूल्यामधून बांधकाम खर्च वजा केल्यास ज्या ठिकाणी जमीनीचे दर नवीन बांधकाम दरापेक्षा कमी आहेत अशा ठिकाणी सदर मूल्य हे कमी येते. सदर बाब विचारात घेऊन खालीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत.

- (1) जमीनमालकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील बांधकाम दराने काढावे.
- (2) विकसक यांना मिळणारे बांधकाम / चटई क्षेत्राचे मूल्य जमीन दराने काढून त्यामधून झोपडपट्टी पुनर्वसनाचा बांधकाम खर्च वजा करून येणारे मूल्य अथवा संपूर्ण जमीनीचे जमीन दराने येणा-या मूल्याच्या 50% रक्कम यापैकी जी रक्कम जास्त असेल ती विचारात घेणेत यावी.

वरील (1) व (2) प्रमाणे येणा-या रक्कमेपैकी जी रक्कम जास्त असेल ते मूल्य बाजार मूल्य म्हणून मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावे. उपरोक्त बाब सोबतच्या प्रपत्रामध्ये स्पष्ट केली आहे.

सदर परिपत्रकाची प्रत मा. नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर Publications या सदराखाली Circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-

(श्रीकर परदेशी)

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रत माहितीसाठी सादर :-

- 1) मा.सचिव, (मदत व पुनर्वसन) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-32.
- 2) मा.महालेखाकार (लेखापरिक्षा) - II, महाराष्ट्र, नागपूर

प्रत माहिती व कार्यवाहीसाठी :-

- 3) सहनोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
- 4) उपसंचालक, नगर रचना, मुंबई प्रदेश मूल्यांकन मुंबई.
- 5) सहायक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, कोकण/ पुणे / नाशिक/ औरंगाबाद / अमरावती / नागपूर.
- 6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (मुख्यालय), पुणे.
- 7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (संगणक), पुणे.

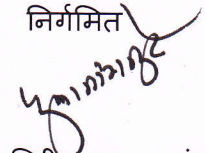
सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर Upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.

- 8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, मुंबई / कोकण / पुणे/नाशिक/ औरंगाबाद / लातूर / अमरावती / नागपूर यांना माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

-/ सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & Acknowledge) त्यांच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करून घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

- 9) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय,पुणे.

निर्गमित



नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरिता

झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पाचे विकसन करारनामा दस्त प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकन

- 1) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र = A
- 2) मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक = B (मुंबई शहरात 1.33 व उपनगरात 1.00)
- 3) पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र (Rehab component) = C
- 4) खुल्या बाजारात विक्रीसाठी उपलब्ध होणारे बांधकाम क्षेत्र (Sale component) = D
- 5) नवीन बांधकाम दर = E
- 6) वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील जमीन दर = F
- 7) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = C + D अथवा (A X 3) यापैकी जे अधिक असेल ते = G
- 8) विकसन करारनाम्यानुसार
 - I) जमीनमालकास मिळणारा मोबदला (बांधकाम, आर्थिक अथवा इतर स्वरूपात)
 - a) जमीन मालकास बांधून मिळणारे एकूण क्षेत्र = H
 - b) रोख स्वरूपात दिलेला मोबदला = I
 - c) इतर मोबदला = Jमोबदला मूल्य = (H x E) + I + J
 - II) विकसकास होणा-या लाभाचे मूल्य
 - a) विकसकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्र = (G - C - H) अथवा दस्तात नमूद क्षेत्र यापैकी जास्त असेल ते = K
 - b) झोपडपट्टीधारकांना विनामोबदला द्याव्या लागणा-या पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य = C x Eलाभाचे मूल्य = { (K x F) - (C x E) } अथवा A x B x F x 50/100
यापैकी जास्तीचे असेल ते मूल्य
- 9) मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावयाचे बाजार मूल्य उपरोक्त (I) अथवा (II) यापैकी जे जास्तीचे असेल ते मूल्य

५/११/१५