राज्यातील नोंदणीकृत गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकासाला चालना देण्याच्यादृष्टीने द्यावयाच्या सवलतीबाबत...

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्रमांकः संकिर्ण-२०१९/प्र.क्र.१०/दुवपु-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
तारीख: ०८.०३.२०१९.

प्रस्तावना :

सध्या प्रचलित असलेल्या कार्यपध्दतीनुसार, राज्यातील जुन्या व जीर्ण झालेल्या इमारतींचा पुनर्विकास करण्याकरीता संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडून विकासकाची नियुक्ती करण्यात येते. संबंधित नियोजन प्राधिकरण/महानगरपालिका/स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून तयार करण्यात आलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदींनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा पुनर्विकास करण्यात येतो. विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये उपलब्ध होणाऱ्या वाढीव चटईक्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ प्रामुख्याने विकासकास होत असल्याने संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सभासदांना विशेष लाभ मिळत नाही. त्याचप्रमाणे पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांचा सहभाग अत्यल्प असल्याने संपूर्ण प्रकल्प विकासकाच्या मर्जीवर राबविला जातो व परिणामत: अनेक प्रकल्प अपूर्ण अवस्थेत पडून असल्याचे निदर्शनास आले आहे. पुनर्विकास प्रकल्पामुळे बाधित झालेल्या अनेक कुटूंबांना वर्षानुवर्षे संक्रमण शिबिरे तसेच अन्यत्र तुटपुंज्या भाड्यावर रहावे लागते. अनेकवेळा विकासकांकडून भाडेकरु/रहिवाशी यांना नियमितरित्या भाडे देखील देण्यात येत नाही. त्याचप्रमाणे सदर प्रकल्पातील विक्री सदनिकाकरीता कर्ज काढून गुंतवणूक केलेल्या खरेदीदारांना घराचा ताबा विहित कालावधीत न मिळाल्यामुळे त्यांना आर्थिक अडचणी सहन कराव्या लागतात. या परिस्थितीत संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांनी एकत्रित येऊन स्वयंपुनर्विकास केल्यास, पुनर्विकास प्रकल्पावर संपूर्णपणे संबंधित सहकारी संस्थेचे नियंत्रण राहील. तसेच, वाढीव चटईक्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ देखील सदर सहकारी संस्थेच्या सभासदांना मिळू शकेल. या उद्देशाने महाराष्ट्र शासनाने स्वयंपुनर्विकास योजनेला अधिक गती देण्याकरीता व सहकारी गृहनिर्माण चळवळीला बळकटी आणण्याकरीता स्वयंपुनर्विकासाला चालना देण्यासाठी सवलती देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती.

<u>शासन निर्णय</u> :

अ) राज्यातील शासकीय / निमशासकीय / खाजगी जमिनीवरील सर्व नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना त्यांच्या इमारतींचा स्वयंपुनर्विकास करण्यासाठी प्रोत्साहन देण्याच्या दृष्टीकोनातून शासनास प्राप्त झालेल्या विविध सूचनांवर विचार करुन राज्य मंत्रिमंडळाच्या दि.०८/०३/२०१९ रोजी झालेल्या बैठकीत **पुढे नमूद सवलती प्रदान करण्यास/कार्यवाही करण्यास राज्य मंत्रिमंडळाने तत्वत: मान्यता** प्रदान केली आहे -

१) राज्यातील शासकीय / निमशासकीय / खाजगी जमिनीवरील सर्व नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींच्या स्वयंपुनर्विकास प्रस्तावांच्या अनुषंगाने आवश्यक असलेल्या परवानग्या / मंजुरी घेण्यासाठी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाच्या स्तरावर एक खिडकी योजना राबविण्यात येईल.

२) सदर एक खिडकी योजनेच्या माध्यमातून देण्यात येणाऱ्या सर्व परवानग्या प्रदान करण्याची कार्यवाही प्रस्ताव प्राप्त झाल्यापासून ६ महिन्याच्या आत पूर्ण करण्यात येईल .

३) स्वयंपुनर्विकासाचा पर्याय स्विकारणाऱ्या नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडून देण्यात येणाऱ्या चटई क्षेत्र निर्देशांक/अधिमूल्याचा भरणा/ टीडीआर याबाबत सवलती देण्यात येतील.

४) स्वयंपुनर्विकासाचा पर्याय स्विकारणाऱ्या नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना विविध कर/ शुल्क (e.g., LUC Tax, GST, Stamp Duty, Open Space Deficiency Tax, etc.) याबाबत सवलती देण्यात येतील.

५) स्वयंपुनर्विकासाचा पर्याय स्विकारणाऱ्या नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना निधी उभारण्यासाठी बँकेची निवड करण्यासंबंधी धोरण/ मार्गदर्शक सूचना निश्चित करण्यात येतील.

६) स्वयंपुनर्विकासाचा पर्याय स्विकारणाऱ्या नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी स्वयंपुनर्विकासाची संपूर्ण प्रक्रिया ३ वर्षाच्या आत पूर्ण करणे बंधनकारक राहील .

ब) <u>समितीची स्थापना</u>-:

राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकासास चालना देण्यासाठी राज्य मंत्रिमंडळाने तत्वत: मान्यता दिलेल्या उपरोक्त निर्णयाची प्रत्यक्ष अंमलबजावणी करण्याच्यादृष्टीने

वर नमूद विविध सवलतींचे प्रमाण व स्वरुप कसे असावे याबाबत शासनास शिफारशी करण्यासाठी पुढीलप्रमाणे उच्च स्तरीय समितीची स्थापना करण्यात येत आहे-

.क्र.	सदस्य	पद
१.	अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग	अध्यक्ष
२.	अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल विभाग	सदस्य
३.	प्रधान सचिव (नगरविकास-१) विकास विभाग	सदस्य
४.	प्रधान सचिव (नगर विकास-२), नगर विकास विभाग	सदस्य
५.	प्रधान सचिव, सहकार विभाग	सदस्य
६.	दोन तज्ञ व्यक्ती	सदस्य

क) राज्य मंत्रिमंडळाने तत्वत: मंजुरी प्रदान केलेला उपरोक्त निर्णय व त्याचबरोबर भविष्यात स्वयंपुनर्विकास प्रक्रियेच्या प्रभावी अंमलबजावणीसंबंधी शासनाकडे प्राप्त होणाऱ्या विविध सुचनांच्या अनुषंगाने प्रचलित कायदे / नियम / शासन निर्णयातील तरतुदी विचारात घेऊन समितीने आपल्या शिफारशींचा अहवाल ३ महिन्याच्या कालावधीत शासनास सादर करावा.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०१९०३०८१८३०११८७०९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

Shrinivas Bhagvanrao Mokalikar

Digitally signed by Shrinivas Bhagvanrao Mokalikar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Housing Department, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=492dca985d041dcc3804f67582578431e1b5a3dd1c3ba9b38445312a2bad3125, serialNumber=bf17c01112182cb5128db70095d8dc01f8f916c9bc6dace1d8fd8bef272e1f37, cn=Shrinivas Bhagvanrao Mokalikar
Date: 2019.03.08 18:58:37 +05'30'

(श्रीनिवास मोकलीकर)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रत,

१) मा.राज्यपालांचे सचिव,

२) मा.मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,
३) मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव,
४) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव,
५) मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई,
६) अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
७) अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
८) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
९) प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१०) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
११) प्रधान सचिव (सहकार), सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१२) प्रधान सचिव, ग्राम विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१३) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
१४) सर्व विभागीय आयुक्त,
१५) सर्व आयुक्त, महानगरपालिका,
१६) सर्व जिल्हाधिकारी,
१७) सर्व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद,
१८) सर्व मुख्य अधिकारी, नगर पालिका/नगर परिषद,
१९) सर्व उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
२०) सर्व अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
२१) निवडनस्ती, कार्यासन-दुवपु-१, संग्रहार्थ.