

जा.क्र.का-१५/सोसा-विकासक दस्त/टीडीआर क्षमता/ ५६३
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय,
दि.३.११.२०१२.

परिपत्रक

विषय :- गृहनिर्माण संस्थेस विकासकाकडून बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर करण्यात येत असलेल्या हस्तांतरण दस्तामध्ये टी.डी.आर.वापरण्याची क्षमता विचारात घेण्याबाबत.

विकास कर्त्याकडून गृहनिर्माण योजनेतील बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर, विकासक गृहनिर्माण संस्थेस हस्तांतरणाचा दस्तऐवज (Deed of Conveyance) करून देतात. अशा प्रकरणी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील अंमलबजावणी सूचना क्र.३ नुसार टी.डी.आर. क्षमतेसाठी मूल्यदरात ४०% वाढ देण्यात यावी किंवा कसे याबाबत मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी मुद्दा उपस्थित केला असून त्यासंबंधाने या कार्यालयास संदर्भ सुध्दा प्राप्त आहे.

प्रस्तुत विषयासंबंधाने मुख्यत्वे खालील बाबी विचारात घेणे आवश्यक आहेत.

- अ) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील अंमलबजावणी सूचना क्र.३ ही, जेव्हा एखादी मिळकत विकासक यांचेकडे विकासासाठी हस्तांतरित होत आहे, पुनर्विकास करण्यासाठी / बांधकामासाठी खरेदी होत आहे, अशा स्वरुपाच्या दस्तांकरिता वापरणे अभिप्रेत आहे.
- ब) विकासकाकडून भूखंडावर अनुज्ञेय चटई क्षेत्र वापरून बांधकाम केल्यानंतर सदनिका धारकांसाठी जे करारनामे होतात त्यावेळी सदनिका धारकांचा सदर भूखंडात सदनिकेच्या क्षेत्राचे प्रमाणात हक्क निर्माण झालेला असतो व त्यानुषंगानेच हस्तांतरणाचा दस्त होत असतो.

उपरोक्त बाबी व या संबंधाने इतरही मुद्दे विचारात घेता, खालील प्रमाणे सुचना निर्गमित करण्यात येत आहेत.

- १) ज्या प्रकरणात नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर करण्यात आलेल्या बांधकाम नकाशा नुसार किंवा सुधारीत मंजूर नकाशानुसार (जे नंतर असेल ते) बांधकाम पुर्ण झाले असेल व मंजूर नकाशानुसार चटईक्षेत्र निर्देशांक शिल्लक नसेल अशा प्रकरणात वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील सुचना क्र.३ नुसार, टीडीआर क्षमतेसाठी मूल्यदरात ४०% वाढ देण्याची आवश्यकता नाही. मंजूर नकाशानुसार संपुर्ण बांधकाम पुर्ण झाले आहे याबाबत नियोजन प्राधिकरणाचा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला (संपुर्ण बांधकामासाठी) प्राप्त करून घेण्यात यावा. फार पुर्वीच्या प्रकरणात असा दाखला उपलब्ध नसल्यास, बांधकाम पुर्ण झाल्याची खातरजमा अधिका-यांनी करावी.
- २) ज्या प्रकरणात मंजूर नकाशानुसार काही बांधकाम अपुर्ण असेल अशा प्रकरणात शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे प्रचलीत दराने मूल्यांकन करण्यात यावे व त्यास वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील सुचना क्र. ३ नुसार वाढ देण्यात यावी.
- ३) ज्या प्रकरणात मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम पुर्ण झाले असूनही चटईक्षेत्र निर्देशांक शिल्लक आहे अशी परिस्थिती असेल त्या प्रकरणात उपरोक्त अ.क्र. २ प्रमाणे कार्यवाही करावी.

४. उपरोक्त नमूद परिस्थिती पेक्षा वेगळी परिस्थिती असल्यास, अशा दस्ताचे बाबतीत स्वतंत्रपणे अभिप्राय घेणे आवश्यक राहिल.
५. सदर सुचना गृहनिर्माण संस्थेस, महाराष्ट्र ओनरशिप फलॅट्स ॲक्ट अंतर्गत कलम ११ (३) नुसार देण्यात येणा-या deemed conveyance साठी सुध्दा लागू राहतील. तसेच या बाबतीत या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. का.५/मुद्रांक-१२/प्र.क्र.४४/११/५०१/१२, दि.१२.४.२०१२ मधील सुचना लागू राहतील.
६. सदर परिपत्रक हे मुंबई जिल्हा व उपनगर जिल्हयासाठी लागू आहे.

सही/-XXXXXX

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहिती व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी -

- १) उपसंचालक नगर रचना, मुंबई प्रदेश, मूल्यांकन, मुंबई.
- २) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, मुंबई
- ३) मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई/अंधेरी/कुर्ला/बोरीवली.

निर्गमित,

सहनोंदणी महानिरीक्षक तथा
मुद्रांक अधिक्षक (मुख्यालय), म.रा. पुणे.