



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 (ए) 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.
☎: ०२२-४७४८८३९२, ४७४८४६७९/९९ ☎: +९१-०२२-४०९६९४५९/५४ (022-40161451/54)

www.midcindia.org

जा.क्र.मऔविम/भू-विभाग/म.व्य.(भूमी)/P५६९९३३

दिनांक : १६/१०/२०२५

परिपत्रक

विषय : महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे (एमआयडीसी) भूखंड वाटपाच्या दराबाबतचे धोरण (MIDC Pricing Policy)

उपरोक्त विषयाच्या अनुषंगाने महामंडळाच्या मा. सदस्य मंडळाच्या दिनांक १२.०९.२०२५ रोजी झालेल्या ४०७ व्या बैठकीमध्ये महामंडळाच्या विविध औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंड वाटपाच्या दराबाबतचा प्रस्ताव सादर करण्यात आला होता. सदर प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होवून ठराव क्रमांक ७०३३ पारीत करण्यात आला आहे.

त्यानुसार "महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे (एमआयडीसी) भूखंड वाटपाच्या दराबाबत खालीलप्रमाणे धोरण (MIDC Pricing Policy)" निर्गमित करण्यात येत आहे.

उद्दिष्ट: महाराष्ट्रातील औद्योगिक विकासाला चालना देण्यासाठी आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, १९६१ (MID Act) आणि दी एमआयडीसी डिस्पोजल ऑफ लँड रेग्युलेशन्स १९७५ (MIDC Disposal Regulation) नुसार महाराष्ट्र राज्यात औद्योगिकरणास अधिक गतिमान करतांना उद्योजकांना पारदर्शक, निष्पक्ष आणि मुल्य/दर नियंत्रित बोली प्रक्रियेद्वारे औद्योगिक भूखंड वाटपासाठी प्रवेशयोग्यता सुनिश्चित करणे आणि मऔवि महामंडळासाठी नफा निर्मितीचे उद्दिष्ट न ठेवता वाजवी दराने औद्योगिक स्थापनेला प्रोत्साहन देण्यासाठी सदर धोरण निश्चित करण्यात येत आहे.

व्याप्ती व कायदेशिर तरतुदी:

- दी एमआयडीसी डिस्पोजल ऑफ लँड रेग्युलेशन्स १९७५ (MIDC Disposal Regulation) नुसार, प्रत्येक औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंड वाटपा संदर्भात महामंडळास वेळोवेळी निर्णय घेवून धोरण निश्चित करण्याचे अधिकार प्रदान करण्यात आलेले आहेत. तसेच, सदर नियमनानुसार सार्वजनिक लिलावाद्वारे (by Public Auction) किंवा वैयक्तिक अर्ज (by entertaining Individual Application) स्वीकारून भूखंड वाटपाचे अधिकार मऔवि महामंडळाचे आहेत.
- दी एमआयडीसी डिस्पोजल ऑफ लँड रेग्युलेशन्स, १९७५ नुसार भूखंड वाटपाचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना प्रदान केले आहेत.



- प्रस्तुत धोरणानुसार भूखंड वाटप करणेकरिता केवळ महामंडळाच्या ऑनलाईन पोर्टलद्वारे अर्ज स्विकारले जातील. मऔवि महामंडळाच्या औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये उपलब्ध रिक्त सर्व प्रकारचे भूखंड सातत्याने नियमितपणे सदर पोर्टलवर प्रदर्शित केले जातील.

भूखंड वाटपाचा दर निश्चित करणे (प्रचलित दर): मऔवि महामंडळाच्या औद्योगिक क्षेत्रातील औद्योगिक भूखंडांचा वाटपाचा दर महामंडळाचे परिपत्रक क्र. A६९००८ दि.२१.०२.२०१९ अन्वये निश्चित करण्यात येतो. सदर कार्यप्रणाली नुसार वाटपाचा दर परिगणित करतांना महामंडळाद्वारे नफ्याचे उद्दिष्ट न ठेवता, प्रत्यक्ष झालेला आवश्यक खर्च भागविण्यासाठी परिगणित केला जातो.

१. कमाल दर/बोली (कॅप रेट): नियंत्रित किंमत सुनिश्चित करण्यासाठी आणि अनावश्यक जास्त किंमत रोखण्यासाठी, कमाल बोली (कॅप रेट) मर्यादा म्हणजेच दर कक्षा निश्चित केली जाईल:

१.१.प्रचलित दर (Prevailing Rate) : महामंडळाने वेळोवेळी निश्चित/सुधारित केलेला दर (अधिक रोडविथ् चार्जेस लागू असल्यास) म्हणजे प्रचलित दर.

१.२.आधारभूत दर (Upset Rate) : महामंडळाने निश्चित केलेला प्रचलित दर+ प्रचलित दराच्या १० टक्के असा आधारभूत दर निश्चित करण्यात यावा.

१.३.उच्चतम दर: त्या त्या औद्योगिक क्षेत्रासाठी नमूद केल्यानुसार उच्चतम दर गृहीत धरण्यात यावा.

१.४.दर कक्षा: भूखंडाचा आधारभूत दर (न्युनतम दर) आणि उच्चतम दर (कॅप रेट) (आधारभूत दरापेक्षा जास्त पण एका विशिष्ट वरची मर्यादा असलेला) अशी दर कक्षा निश्चित केली जाईल. अर्जकरते वेळी सदर दर कक्षेत/मर्यादेत दर/बोली सादर करणे अनिवार्य आहे. दर कक्षेबाहेर दर नमूद करता येणार नाही.

२. ऑनलाईन पोर्टल/बोली यंत्रणा:

२.१.ऑनलाईन पोर्टल/ बोली पोर्टल : सर्व उद्योजकांना भूखंड वाटपासाठी ऑनलाईन भूखंड मागणी अर्ज करण्यासाठी एक समर्पित, सुरक्षित आणि वापरकर्ता-अनुकूल ऑनलाईन पोर्टल २४x७ उपलब्ध करून दिले जाईल.(MILAAP)

२.२.भूखंड वाटपासाठी अर्ज करू इच्छिणाऱ्या सर्व उद्योजकांना महामंडळाच्या ऑनलाईन पोर्टलवर (MILAAP) नोंदणी करून ऑनलाईन अर्ज सादर करणे आवश्यक आहे. ऑनलाईन अर्जासोबत सविस्तर प्रकल्प अहवालासोबत (DPR) आवश्यक सर्व कागदपत्रे ऑनलाईन अपलोड करणे अनिवार्य आहे. अर्जदारांना उपलब्ध भूखंडांची यादी (Vacant Plot List) ऑनलाईन पाहता येईल आणि ते ऑनलाईन अर्ज आणि बोली (दर कक्षेत) २४x७ सादर करू शकतील.

२.३.एन्क्रिप्टेड बोली: अर्जा सोबत महामंडळाद्वारे निश्चित केलेल्या भूखंड वाटपाच्या दर कक्षेत दर/बोली नमूद करणे अनिवार्य आहे. नमूद केलेल्या दराची गोपनीयता सुनिश्चित करण्यासाठी आणि फेरफार टाळण्यासाठी सर्व बोली दर एन्क्रिप्ट असतील.

३. भूखंड वाटप प्रकारानुसार दर निश्चिती :

महामंडळाने राज्यात तालुका पातळीपर्यंत औद्योगिक क्षेत्रांची स्थापना केली आहे. त्यामध्ये राज्याच्या विकसित भागांसह उत्तर महाराष्ट्र, मराठवाडा, विदर्भ या अविकसित भागात देखील औद्योगिक क्षेत्रांची स्थापना करून उद्योग आकर्षित करून रोजगार निर्मिती होण्यासाठी आणि औद्योगिक प्रगती होण्यासाठी महामंडळ उद्योगांना प्रोत्साहित करत असते.



अविकसित भागात भूखंडासाठी उद्योगांचा अल्प प्रतिसाद असल्यामुळे आणि राज्यात विविध भागातील जमिनीचे दर वेगवेगळे असल्यामुळे, सर्व राज्यभरात भूखंड वाटपाचे दर एकाच पध्दतीने परिगणित करणे उचित होणार नसल्यामुळे, वेगवेगळ्या भागात वेगवेगळी दर कक्षा/दर निश्चित करणे आवश्यक आहे.

सदर परिपत्रक निर्गमित झाल्यानंतर प्रत्येक वर्षी १ एप्रिल पासून महामंडळाने निश्चित केलेल्या दरामध्ये ९ टक्के दरवाढ लागू होईल. महामंडळाच्या काही औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंड वाटपाचे दर ९ टक्क्यापेक्षा जास्त वाढ करण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना राहतील.

टक्केवारीमध्ये वरीलप्रमाणे परिगणित केलेला भूखंड वाटपाचा दर पुढील लगतच्या दहाच्या पटीत रुपांतर करण्यात यावा.(Round up to next ten)

४. भूखंड वाटपाची पध्दती: औद्योगिक भूखंड हे विना निविदा सरळ पध्दतीने अथवा कॅप निविदेद्वारे वाटप केले जातील. निवासी व व्यापारी भूखंड तसेच औद्योगिक गाळ्याचे वाटप खुल्या निविदेद्वारे केले जाईल.

४.१. विना निविदा भूखंड वाटप (अति महत्त्वाचे आणि शासनाचे प्रकल्प) :

विशाल व अति विशाल प्रकल्प यांचे गुंतवणूक हजारो कोटी रूपयामध्ये असते तसेच रोजगार निर्मिती देखील मोठ्या प्रमाणात होणार असते आणि अशा प्रकल्पाच्या स्थापनेनंतर परिसरात औद्योगिक वातावरण (Industrial Eco-system) निर्मिती होवून इतर संलग्न उद्योगांना देखील प्रोत्साहन मिळून लहान-मोठ्या उद्योगांची स्थापना होवून परिसराचा विकास होण्यास मदत होते. तसेच, शासनाचे महत्त्वाचे प्रकल्प आणि राज्य शासनाच्या धोरणाच्या अनुषंगाने महामंडळाने MSME करिता काही औद्योगिक भूखंड राखीव ठेवण्यात येतात.

त्यामुळे, विशाल व अति विशाल प्रकल्प, शासनाचे महत्त्वाचे प्रकल्प, उद्योग विभागासोबत सामाजिक करार करणाऱ्या कंपन्या आणि राखीव MSME भूखंड यांचे उद्योगांकरीता आवश्यक जमीनीवरील आर्थिक भार कमी करण्याच्या हेतूने, औद्योगिक भूखंड वाटप आधारभूत दराने करण्यात यावे.

४.२. कॅप निविदेद्वारे भूखंड वाटप :

a) महानगर प्राधिकरणे (मुंबई, पुणे, नाशिक) आणि महानगरपालिका अंतर्गत येणारे औद्योगिक क्षेत्रे, तसेच “अ” व “ब” प्रभागातील सर्व औद्योगिक क्षेत्रामध्ये भूखंड मागणी मोठ्या प्रमाणात असल्यामुळे अशा क्षेत्रातील भूखंडाचे वाटप कॅप निविदेद्वारे करतांना उच्चतम दर (Cap Rate) मर्यादा परिशिष्ट “अ” मध्ये नमूद केल्यानुसार असेल.

b) इतर औद्योगिक क्षेत्रे: क, ड व ड+ औद्योगिक क्षेत्रामध्ये उद्योगांना आकर्षित करणे आणि अविकसित भागात उद्योग उभारण्यास प्रोत्साहित करणेकरीता अशा क्षेत्रातील भूखंडाचे वाटप कॅप निविदेद्वारे करतांना उच्चतम दर (Cap Rate) मर्यादा परिशिष्ट “अ” मध्ये नमूद केल्यानुसार असेल.



c) ५.२ (a) आणि ५.२ (b) येथे नमूद केलेल्या दर कक्षेमध्ये बदल करण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना असतील.

टीप : टक्केवारी मध्ये परिगणित केलेला आधारभूत दर / उच्चतम दर अपूर्णाकात (Fraction) येत असल्यास पुढील लगतच्या पूर्णाकात रूपांतर करून येणारा दर आधारभूत दर / उच्चतम मर्यादा दर निश्चित करण्यात येईल.

४.३. खुल्या निविदेद्वारे भूखंड वाटप :

व्यापारी व निवासी भूखंडाचे तसेच औद्योगिक गाळ्याचे वाटप खुल्या निविदेद्वारे करतांना केवळ आधारभूत दर निश्चित करण्यात येईल. (उच्चतम दर हा अमर्याद असले. No Cap Limit)

५. वाटपाचे निकष:

५.१. एकच पात्र अर्जदार/बोलीदार: एकाच भूखंडासाठी एकच अर्ज प्राप्त झाला आणि (तांत्रिकदृष्ट्या छाननी करून) भू-वाटप समितीने भूखंड वाटप करण्याचा निर्णय दिल्यास त्यासदर कक्षेत अर्जदाराने नमूद बोली दराने भूखंड वाटप करण्यात येईल. (MILAAP धोरणानुसार)

५.२. एकापेक्षा जास्त पात्र अर्जदार/बोलीदार: एकाच भूखंडासाठी एकापेक्षा जास्त अर्ज प्राप्त झाले (तांत्रिक छाननी करून) आणि भू-वाटप समितीने एकापेक्षा जास्त अर्जदार भूखंड वाटपासाठी पात्र असल्याचा निर्णय दिल्यास, पात्र अर्जदारांचे दर उघडण्यात येवून, दर कक्षेतील उच्चतम बोली दर नमूद केलेल्या पात्र अर्जदारास भूखंड वाटप करण्यात येईल.

५.३. टाय-ब्रेकिंग यंत्रणा : एकापेक्षा जास्त पात्र अर्जदारांनी समान उच्चतम दर नमूद केले असल्यास त्या अर्जदारांचा सविस्तर प्रकल्प अहवालाचे (DPR) सादरीकरण भू-वाटप समिती (LAC) समोर अंतिम निर्णयासाठी ठेवले जाईल. सादरीकरणा दरम्यान गुंतवणूक (Investment), नविन तंत्रज्ञान (New technology), नाविन्यपूर्ण उद्योग (Innovative Industry) इत्यादी बाबींचा भू-वाटप समिती विचारात घेईल. LAC खालील घटकांचा विचार करेल.

भू-वाटप समिती प्रस्तावित औद्योगिक प्रकल्पाच्या आर्थिक आणि सामाजिक फायद्यांचे मूल्यांकन करेल, ज्यामध्ये रोजगार निर्मितीची क्षमता, तांत्रिक प्रगती, पर्यावरणीय शाश्वतता आणि राज्याच्या औद्योगिक धोरण उद्दिष्टांशी सुसंगतता यांबाबत सविस्तर चर्चा करून निर्णय देईल. भू-वाटप समितीचा निर्णय सर्व अर्जदारांना बंधनकारक असेल.

६. मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे अधिकार :

६.१. एखाद्या औद्योगिक क्षेत्रातील मागणी अथवा एखाद्या भूखंडाची क्षमता (Potential) स्थानविचारात घेवून सदर औद्योगिक क्षेत्रातील (प्रवर्ग विचारात न घेता) दर कक्षेमध्ये तसेच दर कक्षेतील उच्चतम दरात बदल करण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना असतील.

६.२. तसेच, एखाद्या भूखंड MILAAP प्रणाली द्वारे ६ महिन्याकरीता वाटपासाठी उपलब्ध होता, परंतु, त्यास मागणी प्राप्त न झाल्यास मुख्य कार्यकारी अधिकारी हे मा. सदस्य मंडळाच्या मंजूरीने भूखंडाची दर कक्षा कमी करू शकतात.



- ६.३. दर कक्षा कमी केल्यानंतरही एखाद्या औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंडांना प्रतिसाद प्राप्त झाला नाही, तर अशा औद्योगिक क्षेत्राची दर कक्षा पुनश्च सुधारित करण्याचे अधिकार मा. सदस्य मंडळाच्या मंजूरीने मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना राहतील.
- ६.४. उपरोक्त परिस्थिती एखाद्या औद्योगिक क्षेत्रात उद्भवल्यास त्याबाबतचा प्रस्ताव संबंधित प्रादेशिक अधिकारी यांनी संबंधित उपमुकाअ आणि सह मुकाअ यांचे मार्फत स्पष्ट कारणांसह मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे निर्णयार्थ सादर करावा.
७. हस्तांतरणाबाबत महामंडळाचे प्रचलित धोरण भूखंडधारकांना लागू राहिल.
- सदर धोरण दिनांक ०३.०९.२०२५ पासून लागू करण्यात येत आहे.



(पी. वेलसू, भाप्रसी)
मुख्य कार्यकारी अधिकारी
मौविम, अंधेरी (पूर्व), मुंबई-९३

प्रत:

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

परिशिष्ट “अ”
प्रभाग/औद्योगिक क्षेत्रांची यादी

अ.क्र.	औद्योगिक क्षेत्रे	उच्चतम दर (कॅप रेट) मर्यादा आधारभूत दराच्या --- टक्के अधिक
१.	महानगर प्राधिकरणे(मुंबई, पुणे, नाशिक), महानगरपालिका अंतर्गत आणि येणारे औद्योगिक क्षेत्रे, “अ” व “ब” प्रभागातील सर्व औद्योगिक क्षेत्रे	५० टक्के
२.	क, ड व ड+ प्रभागातील सर्व औद्योगिक क्षेत्रे	२५ टक्के

०००००