

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) २.०
योजनेअंतर्गत AHP व AHP-PPP घटकांतर्गत
सविस्तर प्रकल्प अहवाल सादर
करण्याबाबतच्या मार्गदर्शक सूचना.

महाराष्ट्र शासन

गृहनिर्माण विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक:-प्रआयो-२०२५/प्र.क्र.१९४/गृनिधो-२

हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक:- २२ सप्टेंबर, २०२५.

वाचा:- गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्रमांक:-प्रआयो- २०२४/प्र.क्र.८७/गृनिधो-२,
दिनांक १५.१०.२०२४.

प्रस्तावना :-

प्रधानमंत्री आवास योजना या योजनेची देशात अंमलबजावणी “सर्वासाठी घरे २०२२” या उद्देशाने करण्यात आली होती. म्हणजे सन २०२२ पर्यंत देशामध्ये सर्वांना निवारा उपलब्ध होईल हा त्यामागचा मुख्य उद्देश होता. प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) या योजने अंतर्गत सदर उद्देश १००% पूर्ण न झाल्यामुळे केंद्र शासनाने सप्टेंबर, २०२४ मध्ये प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) २.० च्या मार्गदर्शक सूचना प्रसिध्द केल्या. त्यानुषंगाने मा. मंत्रीमंडळाच्या मान्यतेने शासन निर्णय दिनांक १५.१०.२०२४ अन्वये या योजनेची राज्यात अंमलबजावणी सुरू आहे. या योजने अंतर्गत देशातील सर्वसामान्य जनतेला परवडणाऱ्या दरात घरे उपलब्ध करून देणे आवश्यक आहे. त्यासाठी या योजने अंतर्गत उपलब्ध होणाऱ्या घरांचे दर हे परवडणारे असावेत या हेतूने सदरचे दर हे सर्वसाधारणपणे वार्षिक दरपत्रकाच्या (ASR) जवळपास असणे आवश्यक आहेत.

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) २.० योजने अंतर्गत गृहनिर्माण प्रकल्प उभारणाऱ्या विकासकांना प्रकल्पांची आर्थिक व्यवहार्यता वाढविण्यासाठी आणि अधिकाधिक परवडणारी घरे बांधण्यासाठी केंद्र व राज्य शासनामार्फत विविध प्रकारच्या सवलती व प्रोत्साहनपर अनुदाने प्रदान केली जातात.

या योजनेअंतर्गत खालीलप्रमाणे प्रमुख लाभ दिले जातात:-

१. प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) २.० अंतर्गत राहिवाशी गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी ३ FSI आणि हरित क्षेत्रासाठी १ FSI इतके अतिरिक्त FSI मंजूर केले जाते. Basic FSI वर एकूण सुमारे १.९ पर्यंत FSI विनामूल्य अनुदान स्वरूपात उपलब्ध करून दिले जाते.
२. जमिनीच्या मोजणीसाठी लागणाऱ्या मोजणी शुल्कामध्ये ५०% पर्यंत सवलतीचे अनुदान दिले जाते.
३. मंजूर प्रकल्पांसाठी विकासकांना अधिमूल्य (Premium) व विकास शुल्क (Development Charges) भरण्यास निश्चित प्रमाणात सवलत देण्यात येते.
४. प्रकल्पाच्या नोंदणीवेळी पहिल्या दस्त्याला मुद्रांक शुल्क फक्त रुपये १००० इतके सवलतीच्या दराने आकारले जाते.

५. सौरऊर्जेचा वापर, ग्रीन बिल्डिंग प्रमाणपत्र प्राप्त करणे तसेच प्रकल्पामध्ये नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञानाचा अवलंब करण्यासाठी TIG (Technology Innovation Grant) अंतर्गत अनुदान दिले जाते.
६. प्रति मंजूर घरकुलावर केंद्र व राज्य शासनामार्फत एकत्रितपणे सुमारे रु. २.५ लाख इतके अनुदान दिले जाते.

वरील अनुदाने व सवलतींमुळे विकासकांना कमी खर्चात जास्त घरे उभारणे शक्य होते आणि त्याचबरोबर शहरी भागातील गृह निर्माण करणे सुलभ होते. या अनुषंगाने, भागीदारी तत्त्वावर परवडणारी घरे (AHP) व सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीतून परवडणारी घरे (AHP- PPP) या प्रकल्पांसाठी विक्री किंमत ही चटई क्षेत्रफळावर (carpet area) काढण्यात यावी, असे दिनांक ११.०८.२०२५ रोजीच्या राज्यस्तरीय मुल्यमापन समिती (SLAC) च्या बैठकीमध्ये निश्चित करण्यात आलेले आहे. यामुळे विक्री किंमतीत पारदर्शकता राहील आणि परवडणारी घरे उपलब्ध करण्याच्या उद्देशाला चालना मिळेल.

उपरोक्त सर्व बाबींचा साकल्याने विचार करता, प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) २.० अंतर्गत परवडणाऱ्या दरात घरे उपलब्ध होण्यासाठी सविस्तर मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

शासन परिपत्रक:-

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) २.० अंतर्गत परवडणाऱ्या दरात घरे उपलब्ध होण्यासाठी भागीदारी तत्त्वावर परवडणारी घरे (AHP) व सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीतून परवडणारी घरे (AHP- PPP) या घटकांतर्गत खालील मार्गदर्शक सूचनांनुसार सविस्तर प्रकल्प अहवाल सादर करण्यात यावेत :-

१. सदनिका विक्री किंमत वार्षिक दरपत्रकाच्या मर्यादेत असावी.
२. वार्षिक दरपत्रक + २०% पर्यंतचे प्रस्ताव संबंधित नियोजन प्राधिकरणाच्या स्वयंस्पष्ट स्पष्टीकरणानंतरच समितीपुढे सादर केले जातील.
३. वार्षिक दरपत्रकाच्या दरापेक्षा जास्त असलेल्या व बांधकाम परवानगी प्राप्त असलेल्या प्रकल्पांचे बांधकाम विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली/एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (DCPR/UDCPR) नुसार विभागीय क्षेत्र निर्देशांक (Zonal FSI) च्या मर्यादेपर्यंत करण्यात यावे. युनिफाईड वेब पोर्टलवर २५% लाभार्थी जोडणीनंतर उर्वरित निर्देशांक (FSI) उपलब्ध करण्यात यावा.
४. ग्रीन झोन/नो डेव्हलपमेंट झोन (NDZ) मधील जमिनीवर असलेल्या प्रकल्पांसाठी, पायाभूत स्तरापर्यंतचे प्रारंभ प्रमाणपत्र (Commencement Certificate upto Plinth) येईपर्यंत २५% लाभार्थी जोडणी पूर्ण करणे अत्यावश्यक आहे. युनिफाईड वेब पोर्टलवर किमान २५% लाभार्थी जोडणीनंतर उर्वरित क्षेत्र निर्देशांक उपलब्ध करण्यात येईल.

२. प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) २.० योजनेअंतर्गत वरील प्रमाणे सदनिकांची विक्री किंमत काढताना निवासी सदनिका दर चटई क्षेत्रफळाप्रमाणे (Carpet Area) गणना करण्यात यावी.

उदा:- निवासी सदनिकेचा शिघ्रगणक दर त्या वर्षाकरिता रुपये ५०,००० प्रती चौ.मी. असल्यास, ३० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळाच्या (Carpet Area) सदानिकेकरिता रुपये १५ लाख इतकी विक्री किंमत राहील.

३. सर्व अंमलबजावणी यंत्रणांना सूचित करण्यात येते की, सदर मार्गदर्शक सूचनांची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्यात यावी.

४. सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून, त्याचा सांकेतांक २०२५०९२२१६३७३८४४०९ असा आहे. हे परिपत्रक डिजीटल स्वाक्षरीने सांक्षातिक करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(राजु अंबाडेकर)

कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

प्रत:-

- १) मा. मुख्य सचिव महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई.
- २) मा. सचिव, केंद्रीय गृहनिर्माण व शहरी व्यवहार मंत्रालय, गृहनिर्माण भवन, नवी दिल्ली.
- ३) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) मा. उप मुख्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा. उप मुख्यमंत्री (वित्त) यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ८) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- ९) महालेखापाल, महाराष्ट्र-१/२ (लेखापरीक्षा/लेखा व अनुज्ञेयता), मुंबई.
- १०) महालेखापाल, महाराष्ट्र-१/२ (लेखापरीक्षा/लेखा व अनुज्ञेयता), नागपूर.
- ११) उपाध्यक्ष तथा व्यवस्थापकीय संचालक, शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको), सीबीडी बेलापुर, नवी मुंबई.
- १२) आयुक्त तथा संचालक, नगर परिषद प्रशासन संचालनालय, सीबीडी बेलापुर, नवी मुंबई.
- १३) विभागीय आयुक्त सर्व.
- १४) जिल्हाधिकारी सर्व.
- १५) आयुक्त, महानगरपालिका सर्व.
- १६) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- १७) व्यवस्थापकीय संचालक, शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.

- १८) उपसचिव तथा मुख्य अधिकारी व अभियान संचालक राज्यस्तरीय प्रकल्प व्यवस्थापन यंत्रणा (PMU), PMAY (U) २.० गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १९) व्यवस्थापकीय संचालक तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी महाराष्ट्र गृहनिर्माण विकास महामंडळ (महाहौसिंग) (MHDC), साखर भवन, नरिमन पॉईंट, मुंबई
- २०) मुख्य अभियंता-२, राज्यस्तरीय समन्वय अधिकारी, प्रधानमंत्री आवास योजना कक्ष, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- २१) मुख्य अधिकारी, अमरावती / पुणे / मुंबई / नाशिक / छत्रपती संभाजीनगर / कोकण / नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ.
- २२) संबंधित मुख्याधिकारी, नगरपालिका/नगरपरिषद/ नगरपंचायत महाराष्ट्र राज्य.
- २३) अधिदान व लेखाधिकारी, मुंबई/नागपूर.
- २४) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- २५) निवडनस्ती/गृनिधो-२ कार्यासन, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.