

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ

(म्हाडाचा घटक)

MUMBAI BUILDING REPAIRS AND
RECONSTRUCTION BOARD

(A MHADA UNIT)



जा.क्र.मुअ/निकाअ/न.क्र.GEN-१८/३९५/दुवपु-२०१८,

दिनांक: 17 JAN 2019

✓ प्रति,

अपर मुख्य सचिव,

गृहनिर्माण भवन,

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

विषय: सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) दि.२१.०९.२०१८ व दि.१२.११.२०१८ मधील तरतुदीनुसार म्हाड अधिनियमातील परिशिष्ट ३ नुसार म्हाडास प्राप्त होणारे अतिरीक्त बांधकाम क्षेत्रफळाच्या गणनेमध्ये उपकर प्राप्त इमारतीमध्ये राहणाऱ्या भाडेकरू / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन क्षेत्र प्रमाणित करून ग्राह्य धरण्याबाबत.

- संदर्भ: १) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग यांची अधिसूचना क्र.टीपीबी-४३१७/६२९/सीआर-११८(III)/२०१७/इपी(डीसीपीआर)/युडी-११, दि.२१.०९.२०१८.
२) महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग यांची अधिसूचना क्र.टीपीबी-४३१७/६२९/सीआर-११८(III)/युडी-११, दि.१२.११.२०१८.
३) या कार्यालयाचे मा.सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांना उद्देशुन लिहिलेले पत्र क्र.उपा/प्रा/निकाअ/दुवपु/२२२८/१०, दि.२१.०५.२०१०.

महोदय,

कृपया संदर्भाधिन अधिसूचना व या कार्यालयाचे दि.२१.०५.२०१० रोजीच्या पत्राचे अवलोकन व्हावे (प्रती संलग्न),

उपरोक्त बाबतीत असे सादर करण्यात येते की, उपकर प्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळातर्फे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मधील तरतुदीनुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करण्यात येते. ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करताना, म्हाड अधिनियम १९७६ च्या परिशिष्ट ३ नुसार म्हाडास प्राप्त होणाऱ्या अतिरीक्त बांधकाम क्षेत्रफळाची गणना करण्यात येते. या कार्यालयाने संदर्भाधिन दि.२१.०५.२०१० रोजीच्या पत्राद्वारे अतिरीक्त बांधकाम क्षेत्रफळाची गणना करण्याची कार्यपध्दती आपल्या कार्यालयास अवगत करण्यात आली आहे. सादर पत्रामध्ये खालील बाब अंतर्भूत करण्यात आली होती.

➤ सामाईक क्षेत्राचा समावेश पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये (Rehab Area) करणेबाबत:

मंडळाच्या प्रचलित अतिरीक्त क्षेत्रफळाच्या गणनेप्रमाणे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) खालील रहिवाश्यांना द्यावयाचे किमान बांधकाम क्षेत्र व कमाल बांधकाम व अनिवासी

गृहनिर्माण भवन, कलानगर, बान्दे (पूर्व), मुंबई-४०० ०५९

दुरध्वनी : ६६०४५३८७, ६६४०५३९८, २६५९०४७२

फॅक्स : (०२२) २६५९९३९७ / ०४७२ / २०५८, पत्रपेटी क्र. ८९३५

Griha Nirman Bhavan Kalanagar, Bandra (E), Mumbai- 400051

Phone : 66045387, 66405318, 26590472

Fax : (022) 26591397 / 0472 / 2058, Post Box No.8135

वापरासाठीचे सध्याचे बांधकाम क्षेत्र याप्रमाणे एकुण पुनर्वसन क्षेत्रफळ काढल्यानंतर जुन्या इमारतीमध्ये अस्तित्वात असलेले सामाईक क्षेत्रफळाचा (उदा.शौचालय, पॅसेज, जीना, व्हरंडा, इत्यादी) समावेश तसेच बिगर उपकरप्राप्त रहिवाश्यांसाठी बांधलेले पुनर्वसन क्षेत्राचा समावेश करुन एकुण पुनर्वसन क्षेत्र (Total Rehab Area) काढले जाते.

सदर पध्दत ही तत्कालीन उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांना सन २००० मध्ये टिप्पणी सादर करण्यात आली होती व सदर टिप्पणीवर वरिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ / प्राधिकरण व मुख्य अधिकारी / दुवपु मंडळ यांनी तपासुन त्यांचे मत नोंदविले होते व त्यास त्यानंतर त्यांच्य मंजूरीप्रमाणे सामाईक क्षेत्र हे पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये समाविष्ट करण्यात येत आहे. साधारणतः वर्ष २००८ पासुन दुवपु मंडळातर्फे इमारतीचे सामाईक क्षेत्र हे येथील रहिवाश्यांच्या मुळ चटईक्षेत्रामध्ये त्याच्या क्षेत्राच्या प्रमाणात विभागण्यात येत आहे व त्याप्रमाणे एकुण पुनर्वसन क्षेत्र काढले जात आहे व सध्या वरील पध्दत प्रचलित आहे.

वर नमुद केल्याप्रमाणे, सन २००८ पासुन मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळातर्फे इमारतीमधील जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र (उदा.शौचालय, पॅसेज, जीना, इत्यादी) हे भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या मुळ चटईक्षेत्रामध्ये त्यांनी व्यापलेल्या क्षेत्राच्या समप्रमाणात विभागण्यात येते व त्याप्रमाणे एकूण पुनर्वसन क्षेत्र काढले जाते. सदर निर्णय हा भाडेकरु / रहिवाश्यांना पुनर्वसन योजनेमध्ये जास्तीत जास्त लाभ मिळावा, यासाठी घेण्यात आलेला आहे.

आता, शासन नगर विकास विभागाने संदर्भाधिन दि.२१.०९.२०१८ व १२.११.२०१८ रोजीच्या अधिसुचनेद्वारे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मध्ये सुधारणा केल्या आहेत. त्यामध्ये भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये कोणते क्षेत्र गृहित धरावे, याबाबत कलम २ मध्ये खालीलप्रमाणे तरतुद केली आहे.

Sanctioned as proposed with following modification

(2) In Sub Regulation 2 following definition as proviso as added:--

For purpose of rehabilitation existing "Carpet area"/ rehabilitation "Carpet area" means the net usable floor area within a tenement excluding that covered by the walls or any other areas specifically exempted from floor space index computation as per then/prevailing Regulation but including the areas of balcony if allowed free of FSI as per then Regulation.

उपरोक्त तरतुदीनुसार आता, भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये बाल्कनीचे क्षेत्र समाविष्ट करण्याची तरतुद केली आहे. तसेच सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मधील कलम ५(अ) व (ब) मध्ये भाडेकरु / रहिवाश्यांना त्यांनी व्यापलेल्या चटईक्षेत्रफळावर ५% / ८% / १५% अतिरीक्त हक्क (Additional Entitlement) देण्याची तरतुद केली आहे. त्यानुसार मंडळातर्फे पुनर्वसन क्षेत्र काढताना भाडेकरु / रहिवाश्यांचे मुळ चटईक्षेत्र + समप्रमाणात सामाईक क्षेत्र + बाल्कनी क्षेत्र + नव्याने तरतुद केल्याप्रमाणे ५% / ८% / १५% अतिरीक्त हक्क (Additional Entitlement)

