परिपत्रक

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४च्या Regulation ३३(५) अंतर्गत म्हाडा अभिन्यासातील पुनर्विकसीत होणा-या इमारतीमधील अस्तित्वातील सदनिकांच्या चटई क्षेत्रफळ अनुषंगाने उपलब्ध होणा-या विनाशुल्क फंजीबल चटई क्षेत्रफळाबाबतची कार्यवाही करण्याबाबतची कार्यप्रणाली.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण.

गृहनिर्माण भवन, वांद्रे(पूर्व), मुंबई-५१

जा.क्र.एम.एच./मुअ-३/उमुअ/इ.प.क.(बृ.क्षे.)प्रा/परिपत्रक/न.क्र.४७/ईटी- 219 /२०२४
दिनांक:- 25 JUL 2024

शासन अधिसुचना क्र.टिपीबी ४३१५/१६/प्र.क्र.५१/२०१५/नवि-११ दि.२३ मे २०१८ अन्वये म्हाडास बृहन्मुंबई पालिका क्षेत्रातील म्हाडा अभिन्यासांकरीता नियोजन प्राधिकरणाचा दर्जा प्राप्त झालेला आहे. त्याअनुषंगाने इमारत परवानगी कक्ष/बृ.क्षे./म्हाडा मार्फत म्हाडा अभिन्यासातील इमारतींच्या बांधकामाकरीता बांधकाम परवानग्या देण्यात येतात.

म्हाडाचा इमारत परवानगी कक्ष शासानाने वेळोवळी जारी केलेल्या शासन निर्णय तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांच्या विविध परिपत्रके व विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील तरतूदींचा अवलंब करुन इमारतींच्या नकाशांना मंजूरी देण्याची कार्यवाही पार पाडत आहे.

तसेच इमारत प्रस्ताव विभाग / बृहन्मुंबई महानगरपालिका या कार्यालयामार्फत या पूर्वी म्हाडा अभिन्यासातील पुर्नविकसीत होणा-या इमारतींच्या नकाशा मंजूरी देताना विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील Regulation ३३(५) मधील तरतूदींच्या अनुषंगाने ज्याप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येत होती व ज्याप्रमाणे फंजीबल चटई क्षेत्रफळ वाटपाबाबत कार्यपध्दती अवलंबली जात होती. त्याच पध्दतीने इमारत परवानगी कक्ष / म्हाडा प्राधिकरण या कार्यालयाकडून सद्य स्थितीत म्हाडा अभिन्यासातील इमारतींच्या नकाशांना मंजूरी देतांना कार्यवाही करण्यात येत आहे.

तसेच पुर्नविकसीत होत असलेल्या इमारतीमधील अस्तित्वातील सदनिका धारकांना त्यांच्या असलेल्या चटई क्षेत्रफळ अधिक ३५ % अतिरिक्त चटई क्षेत्रफळ देण्या बाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४

मधील Regulation ३३(५) मध्ये नमूद करण्यात आलेले आहे. ते देणे हे विकासकास / संस्थेस बंधनकारक आहे. परंतु अस्तित्वातील सदनिकाधारकांच्या असलेल्या चटई क्षेत्रफळाच्या अनुषंगाने उपलब्ध होणा-या विनाशुल्क फंजीबल चटई क्षेत्रफळ विकासकास जून्या रहिवाश्यांना देणे बंधकनकारक नसून असे फंजीबल चटई क्षेत्रफळ जर विकासकाने जून्या रहिवांश्याना न दिल्यास किंवा उपलब्ध होणा-या विनाशुल्क फंजीबल चटई क्षेत्रफळापेक्षा कमी क्षेत्रफळ दिल्यास उर्वरीत सदर चटई क्षेत्रफळ हे विकासकास इतरत्र कुठेही वापरता येणार नसून ते विकासकास शिल्लक ठेवणे बंधनकारक आहे.

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मधील Regulation ३१ (३) मध्ये अस्तित्वातील इमारतींच्या बांधकाम क्षेत्रफळाच्या अनुषंगाने उपलब्ध होणा-या विनाशुल्क फंजीबल चटई क्षेत्रफळाबाबत सविस्तर नमूद करण्यात आलेले आहे.

वरील सर्व बाबींचा विचार करता इमारत परवानगी कक्ष / प्राधिकरण या कार्यालयातील म्हाडा अभिन्यासातील इमारतींच्या नकाशांना मंजूरी देतांना Regulation ३३ (५) व ३१ (३) अन्वये विनाशुल्क फंजीबल चटई क्षेत्रफळाच्या कार्यवाही बाबत खालील प्रमाणे धोरण प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

A) **If the Rehab tenement carpet area after providing 35% Additional entitlement area comes less than 35.00 m2 -** then the working shall be as under-

Example :-

i) Say existing tenement carpet area is - 20.00 m2

ii) Additional entitlement area - 20 x 35% = 07.00 m2

Rehab tenement carpet area including free fungible area

i.e. (i + ii) - 20 + 7 = 27.00 m2

Minimum carpet area to be provided as per DCPR-2034 = 35.00 m2

Therefore rehab tenements carpet area consider - 35.00 m2

Free Fungible area of existing carpet area - (20 x 35%) = 7.00 m2
Rehab tenement carpet area including free fungible area Total 35 + 7 = 42.00m2

- If the developer has provided carpet area to rehab tenement upto 42.00 m2 or more, then the fungible area of existing carpet area shall be provided without charging premium.
- If the developer has provided carpet area to the rehab tenements less than 42.00m2 i.e. Say - 40.00m2
  i.e. (42.00 - 40.00) = 2 m2 fungible are shall be kept in abeyance.
- If developer requested to make entire fungible area on 35.00 m2 free then it is mandatory to developer to provide i.e. [35 x 35%] = 12.25 m2 fungible area to rehab tenement.

- Rehab tenement carpet area including free fungible area i.e. (35 + 12.25) = 47.25 m2.

Or

- If developer is providing the rehab tenement carpet area more 47.25 m2 then the fungible area on (35 x 35%) = 12.25 will be provided without charging premium.

B) If the Rehab tenement area by providing 35% additional entitlement area comes more than 35.00 m2 then the working shall be as under -

i) Say existing tenement carpet area is – 30.00 m2

ii) 35% Additional entitlement area – (30 x 35%) = 10.50 m2

Minimum carpet area to be provided to rehab tenement i.e. (i+ ii)= 40.50m2

Free Fungible area of existing carpet area – 30 x 35% = 10.50 m2

Rehab tenement carpet area including free fungible area–(40.50 + 10.50) =51.00 m2

- If the Developer is providing carpet area to Rehab tenement 51.00 m2 or more then the free fungible area on existing carpet area shall be provided without charging premium.
- If the developer has provided carpet area to the rehab tenements less than 51.00m2 i.e. Say - 45.00m2
  i.e. (51.00 - 45.00) = 6 m2 fungible are shall be kept in abeyance.

If the existing carpet is with including balcony area then in such case the working shall be as under-

i) Say existing rehab tenement carpet area is – 50.00 m2 [including 5.00 m2 Balcony area]

ii) Additional entitlement area – (50.00 x 35%) = 17.5 m2

Minimum carpet area to be provided to rehab tenement (i + ii) = 67.50 m2

Free fungible area of rehab tenement i.e. – (50 – 5) x 35% i.e. 45 x 35% = 15.75m2

Rehab tenement carpet area including free fungible area i.e.– 67.50 + 15.75 = 83.25m2

- If the Developer is providing carpet area to Rehab tenement 83.25 m2 or more then the free fungible area on existing carpet area shall be provided without charging premium.
- If the developer has provided carpet area to the rehab tenements less than 83.25m2 i.e. Say - 70.00m2
  i.e. (83.25 - 70.00) = 13.25 m2 fungible are shall be kept in abeyance.

C) The available fungible area after deducting free fungible area from permissible fungible area of plot total built up area will be available to Developer / Society to be used for Free sale after necessary payment of fungible as per policy.

D) अनिवासी वापर - If the existing user is commercial / amenity unit then the working shall be as below

i) Say existing carpet area of Commercial tenement (Shop, Office or NR) is 20.00 m2

ii) Additional entitlement area - 20 x 20% = 04.00 m2

Minimum carpet area to be provided rehab NR tenement

(i + ii) – 20+4 = 24.00 m2

Free Fungible area of rehab NR tenement – 20 X 35% = 7.00 m2
Total permissible carpet area of Rehab NR tenement = 31.00 m2

- If the Developer is providing carpet area to NR Rehab tenement 31.00 m2 or more then the free fungible area on existing carpet area shall be provided without charging premium.
- If the developer has provided carpet area to the NR rehab tenements less than 31.00 m2 i.e. Say - 28.00m2
  i.e. (31.00 - 28.00) = 3 m2 fungible are shall be kept in abeyance.

सदर परिपत्रक जारी केल्याच्या दिनांकापासून अंमलात येईल.

(मा. उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./प्रा. यांच्या मान्यतेने.)

उपमुख्य अभियंता
इमारत परवानगी कक्ष/ (बृ.क्षे.) / प्रा.