मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ.

दि. ०५/०८/२०११ रोजी झालेल्या मंडळाच्या २६९ व्या बैठकीचे ठराव

१) म्हाडा वसाहतीच्या अभिन्यासातील निविदाद्वारे, विनियम १६ अंतर्गत आणि विनियम १३(२) अंतर्गत वितरीत भूखंडावर सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) अंतर्गत २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू करण्याबाबत.

ठराव क्र. २६९/२९८२ **दि. ०५/०८/२०११**

म्हाडाच्या मालकीच्या जमीनीवरील विनियम १६ अंतर्गत आणि विनियम १३(२) अंतर्गत अथवा निविदेद्वारे वितरीत भूखंडावर सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) अंतर्गत २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू करताना पोटविभाजीत भूखंडावर मूळ चटई क्षेत्र निर्देशांक १ पेक्षा वरीलच्या १.५ च.क्षे.नि. आणि अभिन्यासातील प्रोराटा क्षेत्राचे वितरण करताना संबंधीत संस्थेने/विकासकाने संस्थेस/विकासकास मिळणाऱ्या वाढीव बांधकाम क्षेत्रफळापैकी ५०% बांधकाम क्षेत्रफळातील सदनिका विनामूल्य बांधून म्हाडास द्याव्यात या अटीवर वितरण करावे.

शासनाच्या नगर विकास विभागाच्या दि.०६/१२/२००८ रोजीच्या अधिसूचनेत सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) मध्ये सुधारणा करण्याबाबत शासनाकडे शिफारस करण्यासाठी प्रस्ताव मुंबई मंडळातर्फे प्राधिकरणाकडे सादर करण्यात यावा.

सदरहू कार्यवृत्त स्थायिकरणाची वाट न पाहता सदरहू ठराव प्राधिकरणाकडे मान्यतेसाठी सादर करण्यास मुंबई मंडळ प्रशासनास अनुमती देत आहे

ठराव एकमताने मंजूर.

२) म्हाडा वसाहतीच्या अभिन्यासातील कार्यालयीन इमारती, सुविधा भूखंड व मोकळ्या भूखंडावर सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) अंतर्गत २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू करणेबाबत.

ठराव क्र. २६९/२९८३ **दि. ०५/०८/२०११**

म्हाडाच्या मालकीच्या जमीनीवरील विनियम १६ ऐवजी कार्यालयीन इमारतीत मोकळे भूखंडावर सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) अंतर्गत २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू करताना पोटविभाजीत भूखंडावर मूळ चटई क्षेत्र निर्देशांक १ च्या मुंबई महानगरपालिकेकडुन मिळणारे च.क्षे.नि. नुसार क्षेत्रफ़ळ आणि संबंधीत संस्थेने/ विकासकाने संस्थेस /विकासकास मिळणाऱ्या वाढीव बांधकाम क्षेत्रफळापैकी ५०% बांधकाम क्षेत्रफळातील सदनिका विनामूल्य बांधून म्हाडास द्याव्यात. या अटीवर वितरण करावे. कार्यालयीन इमारतींना व मोकळ्या भूखंडाना अभिन्यासातील प्रोराटा क्षेत्राचे वितरण करण्यात येऊ नये. सदरहु ठराव मुंबई मंडळाने यापूर्वी मंजुर केलेल्या आणि रहिवाश्यानी अथवा विकासकानी ज्या कार्यालयीन इमारतींची विक्री किमंतीचा भरणा केली असेल त्यास लागु राहणार नाही. सदरहु ठराव प्राधिकरणाच्या अथवा शासनाच्या ज्या बैठकीत मंजुर होईल, त्या तारखेपासून अंमलात येईल.

शासनाच्या नगर विकास विभागाच्या दि.०६/१२/२००८ रोजीच्या अधिसूचनेत सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) मध्ये सुधारणा करण्याबाबत शासनाकडे शिफारस करण्यासाठी प्रस्ताव मुंबई मंडळातर्फे प्राधिकरणाकडे सादर करण्यात यावा.

सदरहू कार्यवृत्त स्थायिकरणाची वाट न पाहता सदरहू ठराव प्राधिकरणाकडे मान्यतेसाठी सादर करण्यास मुंबई मंडळ प्रशासनास अनुमती देत आहे.

ठराव एकमताने मंजूर.

३) प्रोराटा शेअरनुसारच्या बांधकाम क्षेत्रफळाचे वाटपाबाबत :-

ठराव क्र.२६९/२९८४ **दिनांक :०५/०८/२०११**

मुंबई मंडळाकडे दि.२०/०९/२०१० पूर्वी प्राप्त झालेले आणि अधिमुल्य स्वीकारुन उर्वरीत चटईक्षेत्र वितरीत करण्यात आलेल्या प्रस्तावांना प्रोराटा क्षेत्र अधिमुल्य घेऊन वितरणाचा सुधारीत प्रस्ताव प्राप्त झाला आहे. सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली

३३(५) नुसार, म्हाडा वसाहतींचा अभिन्यास मंजूरीपूर्वी वसाहतीतील संस्थांच्या पोटविभाजीत भूखंडावर २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार चटई क्षेत्र देण्यात आले आहे. दि.२०/०९/२०१० पूर्वी प्राप्त झालेल्या संस्थांच्या प्रस्तावात उर्वरीत चटई क्षेत्रफ़ळ अधिमुल्य आकारुन वितरीत करण्यात आले आहे. अभिन्यास मंजूरीनंतर रस्ते, बगीचे यावरचे प्रोराटा क्षेत्रफळ २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या वरील मुंबई महानगरपालीका अधिकतम चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मान्यते पर्यंत चटई क्षेत्रफ़ळ वितरीत करता येते.

मुंबई मंडळाने दि.२०/०९/२०१० पूर्वी प्राप्त झालेल्या सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) नुसार, २.५ च.क्षे.नि.च्या मुळ प्रस्तावात संस्थांच्या पोटविभाजीत भूखंडावर उर्वरीत चटई क्षेत्रफ़ळाचे वितरण अधिमुल्य आकारणी करुन यापूर्वी मंजुर केलेले आहे. त्यानुसार प्रस्तावांना ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले आहे. अभिन्यास मंजुर झालेल्या वसाहतीतील अधिमुल्य आकारणी करुन मंजुर झालेल्या काही संस्थानी प्रोराटा क्षेत्रफळ अधिमुल्य आकारणी करुन वितरण करावे. अशी मंडळाकडे विनंती केली आहे.

मुंबई मंडळाने दि.२०/०९/२०१० पूर्वी प्राप्त झालेल्या सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) नुसार, २.५ च.क्षे.नि. च्या मुळ प्रस्तावात वसाहतीचा अभिन्यास मंजुर होण्यापूर्वी संस्थांच्या पोटविभाजीत भूखंडावर उर्वरीत चटई क्षेत्रफ़ळाचे वितरण अधिमुल्य आकारणी करुन यापूर्वी मंजुर केलेल्या आणि आता अभिन्यास मंजुर झाल्यानंतर प्रोराटा क्षेत्रफ़ळाचे वितरणाबाबतचा प्रस्तावातील चटई क्षेत्रफळ प्रचलित रेडी-रेकनर दराने प्राधिकरण ठराव क्र. ६२६० आणि ६४२२ यानुसार येणारे दर आणि प्राधिकरण ठराव क्र.६३९७ नुसार निश्चित होणारे दर यापैकी कमीतकमी दराने वितरीत करण्याचे मुंबई मंडळ शिफ़ारस करीत आहे.

प्राधिकरण ठराव क्र.६५०७ दि. २०/०९/२०१० नुसार २०/०९/२०१० नंतर मंडळाकडे सादर होणारे प्रस्ताव सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) २सी(i) व २सी(ii) निर्णय घेण्याचे आहे. त्यानुसार अशा प्रस्तावांच्या प्रोराटा क्षेत्रा बाबत २सी(i) व

२सी(ii) नुसार निर्णय घेण्यात यावा. प्राधिकरणाने प्रोराटा क्षेत्र वितरणाबाबत उपरोक्त वस्तुस्थिती विचारात घेऊन उचित निर्णय घेण्यास मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफ़ारस करीत आहे.

गांधीनगर, वांद्रे [पूर्व] या म्हाडा वसाहतीतील मिडल इन्कम ग्रुप -३ को.ऑ.हौसिंग सोसायटी लि. इमारत क्र.३८ ते ४६ या संस्थेने दि.१४.०१.२०१० रोजी संस्थेस मिळणारे प्रोराटा चटईक्षेत्रफळ वितरीत करण्याची विनंती केली होती. मुंबई महानगरपालिकेने गांधीनगर, वांद्रे [पूर्व] वसाहतीचा सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) नुसार २.५ चटईक्षेत्र निर्देशकांनुसार सुधारीत भू-अभिन्यास दि.२५.१०.२०१० रोजी मंजूर केला आहे.

गांधीनगर वसाहतीच्या मंजूर भू-अभिन्यासानुसार संस्थेस प्रोराटा क्षेत्र ८१.४८ चौ.मी. प्रति गाळा प्रमाणे ८० सदनिकासाठी ६५१८.४० चौ.मी. अनुज्ञेय होते. मंडळाकडे सादर प्रस्तावानुसार सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) २सी(i) नुसार हौसिंग स्टॉक अथवा २सी(ii) प्रमाणे अधिमुल्य रु.१९.५१ कोटी असे होते. मुंबई मंडळाच्या दि.३०.१२.२०१० रोजी झालेल्या २६२ व्या बैठकीत ठराव क्र.२६२/२९१७ अन्वये संस्थेचा अर्ज दि.१४/०९/२०१० चा असला तरी गांधीनगर वसाहतीचा भू-अभिन्यास दि.२५/१०/२०१० रोजी मंजुर झाल्यामुळे प्राधिकरण ठराव क्र. ६५०७ दि. २०/०९/२०१० च्या आधीन राहुन हौसिंग स्टॉक घेण्याचा निर्णय घेतला आहे. हि बाब वृत्तपत्रात सुध्दा प्रसिध्द झाली आहे.

मा. प्रकाश बाळा सावंत आमदार यांनी गांधीनगर, वांद्रे [पूर्व] येथील प्रोराटा क्षेत्रामधून हौसिंग स्टॉक घेण्याबाबत विधानसभा तारांकीत प्रश्न क्र.३७,१२३ अन्वये विचारणा केली होती. सदरहू तारांकित प्रश्नास उत्तर देताना शासनास कळविले आहे की, मुंबई मंडळाने दि.०२.१२.२०१० रोजीच्या पत्र क्र. सीओ/एमबी/आर्किटेक्ट/७३१०/१० अन्वये प्राधिकरण ठराव क्र.६५०७ दि.२०.०९.२०१० बाबत शासनाच्या मान्यतेसाठी प्रस्ताव सादर केला आहे.

शासनाकडून मान्यता प्रलंबित आहे. शासनाकडून मान्यता मिळाल्यानंतर पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

उपरोक्त वस्तुस्थितीचा विचार करुन प्राधिकरण स्तरावर निर्णय घेण्यास मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करत आहे.

सदरहू कार्यवृत्त स्थायिकरणाची वाट न पाहता सदरहू ठराव प्राधिकरणाकडे मान्यतेसाठी सादर करण्यास मुंबई मंडळ प्रशासनास अनुमती देत आहे.

ठराव एकमताने मंजुर.

३. ३. प्राधिकरण ठराव क्र.६५०७ दि. २०/०९/२०१० ची अंमलबजावणी- सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) २सी(i) अंतर्गत प्रस्ताव

ठराव क्रमांक. २६९/ २९८५ **दि.०५.०८.२०११**

प्राधिकरण ठराव क्र.६५०७ दि. २०/०९/२०१० ची अंमलबजावणी- सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) २सी(i) अंतर्गत प्रस्तावाची छानणीकरणे

दि. २०/०९/२०१० नंतरचे सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) २सी(i) अंतर्गत सुमारे २०० प्रस्ताव प्रलंबित आहे. या प्रस्तावांचा निपटारा करावयाचा आहे. त्याकारीता कार्यप्रणाली / मार्गदर्शक तत्वे निश्चित करावयाचे आहे.याप्रमाणे सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) २सी(i) प्रमाणे भूखंडाच्या एकुण क्षेत्रफळातुन पुनर्वसन क्षेत्र अधिक प्रोत्सानाहात्मक क्षेत्रफ़ळ २ बी नुसार वगळून उर्वरीत क्षेत्रफळ म्हाडा आणि संस्था / विकासक यांच्यात २:१ या प्रमाणात विभागणी करण्याची तरतुद आहे.

प्राधिकरण ठराव क्र.६५०७ दि.२०/०९/२०१० ची अंमलबजावणी करण्यासाठी शासनाच्या सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) मधील एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्रफळ, पुनर्वसन क्षेत्र, प्रोत्साहनात्मक क्षेत्रफळ, म्हाडाचा बांधकाम हिस्सा, विकासकाचा

बांधकाम हिस्सा, अधिमूल्याचा दर, प्रोराटा क्षेत्र इत्यादीं बाबत व्याख्या खालील प्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

१. एकूण अनुज्ञेय चटईक्षेत्रफळ

म्हाडा वसाहतीचा अभिन्यास मंजूर होण्यापूर्वी संस्थेच्या भाडेपट्टा करारनाम्यानुसार आणि संस्थेस वितरीत केलेल्या फूटकळ भूखंडासहीत पोट विभाजित भूखंडावर सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) नुसार २.५ चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार गणना करावी.

म्हाडा वसाहतीचा अभिन्यास मंजूर झाल्यानंतर संस्थेच्या पोट विभाजित भूखंडावर संस्थेच्या भाडेपट्टा करारनाम्यानुसार आणि संस्थेस वितरीत केलेल्या फूटकळ भूखंडासहीत पोट विभाजित भूखंडावर सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) नुसार २.५ चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार येणारे चटईक्षेत्रफळ अधिक संस्थेच्या रहिवाश्यांच्या प्रमाणात वसाहतीमधील प्रोराटा क्षेत्र मुंबई महानगरपालिकेच्या कमाल चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या आधिन राहून वितरीत केल्यास येणारे चटईक्षेत्रफळ असे एकूण चटईक्षेत्रफळास अनुज्ञेय क्षेत्रफळ गणना करण्यास मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करीत आहे.

२. पुनर्वसन क्षेत्र -

प्राधिकरण ठराव क्र. ६३८३ दि.२४/०२/२००९ नुसार पुनर्वसनाचे क्षेत्र २७.८८ चौ.मी.(३०० चौ.फु.) प्रति सदनिका किंवा म्हाडाच्या मान्य नकाशानुसार इमारतीतील सदनिकेच्या अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्रफळ (बाल्कनी वगळून) यापैकी जास्त असेल ते आणि कमाल मर्यादा ७५० चौ.फु. प्रति सदनिका पुनर्वसन क्षेत्र निश्चीत करण्यात आली आहे.

सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) मधील कलम-४ नुसार पुर्नवसन क्षेत्र महाराष्ट्र शासन वेळोवेळी निश्चित करेल. म्हाडाने दि.११/०८/२००९ रोजी सादर केलेल्या पुनर्वसन क्षेत्राबाबत शासनाने दि.२६.०८.२००९ रोजीच्या निर्णयानुसार

अत्यल्प उत्पन्न गट -२७.८८ चौ.मी., अल्प उत्पन्न गट - ४५ चौ.मी. आणि मध्यम उत्पन्न गट -८० चौ.मी. अशी कमाल मर्यादा प्रति सदनिका निश्चित केली आहे.

पुनर्वसनाचे क्षेत्र हे विकासकाने रहिवाश्यांशी केलेल्या करारनाम्यानुसार द्यावयाचे प्रति सदनिका बांधकाम क्षेत्रफळ आणि शासनाच्या दि.२६.०८.२००९ रोजीच्या निर्णयानुसार प्रति सदनिका पुनर्वसनाचे कमाल क्षेत्रफळ यापैकी जे कमीचे असेल ते प्रति सदनिका पुनर्वसनाचे क्षेत्रफळास मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करीत आहे.

३. संस्थेस /विकासकास देण्यात येणारे प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्रफळ -

पुनर्वसनाचे क्षेत्र हे विकासकाने रहिवाश्यांशी केलेल्या करारनाम्यानुसार द्यावयाचे प्रति सदनिका बांधकाम क्षेत्रफळ आणि शासनाच्या दि.२६.०८.२००९ रोजीच्या निर्णयानुसार प्रति सदनिका पुनर्वसनाचे कमाल क्षेत्रफळ यापैकी जे कमीचे असेल ते प्रति सदनिका पुनर्वसनाचे क्षेत्रफळानुसार संस्थेतील एकूण रहिवाश्यांच्या संख्येनुसार संस्थेचे **एकूण पुनर्वसन क्षेत्राची** गणना करावी, व त्यानुसार एकुण पुनर्वसनाच्या क्षेत्रफ़ळावार सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) २ बी नुसार **प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्रफळ** गणना करण्यास मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करीत आहे.

४. म्हाडाचा बांधकाम क्षेत्रफ़ळाचा हिस्साबाबत -

सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) २सी(i) नुसार संस्थेच्या पोटविभाजीत भूखंडावर २.५ च.क्षे.नि. लागु करुन येणारे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळातून पुनर्वसनाचे क्षेत्रफळ अधिक प्रोत्साहनात्मक क्षेत्रफळ वजा केल्यास उर्वरीत क्षेत्रफळापैकी दोन हिस्से बांधकाम क्षेत्रफळ म्हाडास व एक हिस्सा क्षेत्रफळ बांधकाम विकासकास अशा प्रकारे विभागणी करण्यांस मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करीत आहे

५. म्हाडास मिळणा-या बांधकाम क्षेत्रफळाच्या दराबाबत -

म्हाडास मिळणा-या २ हिस्से बांधकाम क्षेत्रफळासाठी म्हाडाने बांधकाम खर्च संस्थेस / विकासकास त्या वसाहतीच्या परिसरात म्हाडाचे काम चालू असल्यास त्या

प्रकल्पाच्या येणा-या बांधकाम दराने देण्यास मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करीत आहे.

६. संस्थेस /विकासकास मिळणा-या एक हिस्स्याच्या बांधकाम क्षेत्रफळाबाबत -

विकासकास मिळणा-या एक हिस्स्याच्या बांधकाम क्षेत्रफळाचे अधिमूल्य प्राधिकरण ठराव क्र. ६२६० आणि ६४२२ नुसार प्रचलित रेडीरेकनर दर व प्राधिकरण ठराव क्र. ६३९७ नुसार निश्चित केलेला दर या पैकी कमी असलेल्या दराने वितरीत करण्यास मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करीत आहे.

७. प्रोराटा क्षेत्रफळाबाबत -

म्हाडाच्या वसाहतीचा सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) नुसार २.५ चटईक्षेत्र निर्देशांक नुसार अभिन्यास मंजूर झाल्यानंतर वसाहतीतील संस्थांना त्यांच्या रहिवाश्यांच्या प्रमाणात प्रोराटा क्षेत्र गणना करण्यांस व संस्थेस मिळणा-या प्रोराटा क्षेत्रापैकी ५० टक्के प्रोराटा क्षेत्र विनामूल्य म्हाडास बांधून देण्याच्या अटीवर वितरीत करण्यांस मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करीत आहे.

८. दि. २०/०९/२०१० नंतर प्राप्त झालेले प्रस्ताव-

मंडळाकडे सादर झालेल्या प्रस्तावातून कमीतकमी २७ चौ.मी. च्या वरील बांधीव क्षेत्र मिळाल्यास मंडळ प्राधान्याने स्विकारण्यास व त्यापेक्षा कमी असल्यास अधिमूल्य घेण्यास मुंबई मंडळ प्राधिकरणाकडे शिफारस करीत आहे.

सदरहू कार्यवृत्त स्थायिकरणाची वाट न पाहता सदरहू ठराव प्राधिकरणाकडे मान्यतेसाठी सादर करण्यास मुंबई मंडळ प्रशासनास अनुमती देत आहे.

ठराव एकमताने मंजूर.