

E-9064303

जा.क्र.मुदवसुअ/प्रा/परिपत्रक/ /२०२६
मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी/ प्राधिकरण, मुंबई
दि. 27/05/2026

दक्षता विभागाचे परिपत्रक - २५

विषय- २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेअंतर्गत अत्यल्प उत्पन्न गट (EWS) व अल्प उत्पन्न गट (LIG) लाभार्थ्यांना नियमित चटई क्षेत्रफळाऐवजी नियमबाह्य अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळासाठी वाढीव किंमत न आकारण्याबाबत.

UDCPR-2020 मधील तरतूद क्र.३.८.२ नुसार ४००० चौ.मी.पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावरील विकासासाठी प्राप्त होणा-या Basic FSI च्या २०% एकूण क्षेत्रफळ असलेल्या सदनिका EWS/LIG लाभार्थ्यांना उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे. तसेच अशा सदनिकांचे चटई क्षेत्रफळ (Carpet Area) ३० ते ५० चौ.मी.असणे आवश्यक आहे. सदर बांधकाम क्षेत्र (Built-up Area) हे अनुमत FSI व्यतिरिक्त (over and above permissible FSI) असून त्याची गणना FSI मध्ये करण्यात येत नाही.

या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या विविध तक्रारींच्या अनुषंगाने चौकशी केली असता, काही प्रकरणांमध्ये विकासकांकडून जाणुनबुजून सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्रफळ (Built-up Area) वाढविण्यात येत असल्याचे निदर्शनास आले आहे. तसेच, काही विकासक म्हाडा सोडतीसाठी अनिवार्य असलेले ३० ते ५० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळाच्या (Carpet Area) सदनिकांची परवानगी म्हाडाकडून घेतात. परंतु, प्रत्यक्ष बांधकाम करतेवेळी ते ९० ते ११५ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळ (Built-up Area) असलेल्या सदनिका बांधतात.

सदनिकेची किंमत बांधकाम क्षेत्रफळा (Built-up Area) वर आधारित असल्याने सदनिकांची किंमत अवाजवीरित्या वाढते. EWS प्रवर्गासाठी वार्षिक उत्पन्न मर्यादा रु.६ लाख पर्यंत असून LIG प्रवर्गासाठी रु.६ लाख ते रु.९ लाख इतकी आहे. विकासकांकडून अवाजवीरित्या वाढीव किंमतीने EWS/LIG लाभार्थ्यांना सदनिका खरेदी करण्यासाठी भाग पाडले जाते. त्यामुळे अनेकवेळा असे लाभार्थी नाईलाजाने सदर सदनिका नाकारतात व विकासकाला सदर सदनिका खुल्या बाजारात विकण्याची संधी मिळते. परिणामी, शासनामार्फत आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांच्या लाभार्थ्यांसाठी राबविण्यात आलेल्या योजनेचा हेतू असफल होत आहे.

यास्तव, या परिपत्रकाद्वारे सर्व विभागीय मंडळांच्या मुख्य अधिकारी यांना असे निर्देशित करण्यात येते की, त्यांनी आपले मंडळांतील २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेंतर्गत सर्व प्रकल्पांची महारेरा संकेतस्थळावरील क्षेत्रफळासंबंधी माहिती व प्रकटीकरण (Disclosure) तपासावे. जर महारेरा संकेत स्थळावर सदर योजनेमध्ये म्हाडाला दिलेल्या सदनिकांचे चटई क्षेत्रफळ (Carpet Area) सोडतीसाठी

प्रसिध्द जाहिरातीमधील चटई क्षेत्रफळा (Carpet Area) पेक्षा जास्त दर्शविले असेल तर म्हाडाची दिशाभूल केल्याबाबत विकासकाविरुध्द पुढीलप्रमाणे कारवाई करावी.

१) अशा प्रकल्पांचे नकाशे सुधारित करण्यासाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरणाला कळवावे.

२) विकासकाविरुध्द महारेरा कार्यालयाकडे तक्रार दाखल करावी.

सादर परिपत्रकाचे काटेकोरपणे पालन करावे.

(विनीत अग्रवाल)

अपर पोलीस महासंचालक तथा
मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी/प्रा.

प्रत माहितीसाठी सादर,

उपाध्यक्ष तथा मुकाअ/प्राधिकरण

प्रत:

उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्राधिकरण

मुख्य अभियंता/१, २, ३/प्राधिकरण

मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार/प्राधिकरण

सचिव/प्राधिकरण

वित्त नियंत्रक/प्राधिकरण

विधी सल्लागार/प्राधिकरण

उपमुख्य अभियंता, दक्षता व गुण नियंत्रण कक्ष/प्राधिकरण

उपमुख्य अभियंता, पंतप्रधान आवास योजना/प्राधिकरण

उपमुख्य अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष/प्राधिकरण

कार्यकारी अभियंता/१, २, ३/ प्राधिकरण

कार्यकारी अभियंता/१, २/दक्षता व गुण नियंत्रण कक्ष/प्राधिकरण

कार्यकारी अभियंता, पंतप्रधान आवास योजना/प्राधिकरण

कार्यकारी अभियंता, विद्युत/प्राधिकरण

कार्यकारी अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष-पुर्व उपनगरे/प्राधिकरण

कार्यकारी अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष-पश्चिम उपनगरे/प्राधिकरण

मुख्य माहिती व संचार तंत्रज्ञान अधिकारी/प्राधिकरण

मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

सहमुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

उपमुख्य अभियंता, पूर्व/पश्चिम/प्रनिसं/बीडीडी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

वरीष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

उपमुख्य अधिकारी, पूर्व/पश्चिम/मिल जमिनी/बीडीडी/पणन, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

निवासी कार्यकारी अभियंता, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

कार्यकारी अभियंता, बोरीवली/गोरेगाव/बांद्रा/प्रनिसं/कुर्ला/शहर/विद्युत/बीडीडी-वरळी/बीडीडी-ना.म.जोशी

मार्ग/ बीडीडी-नायगाव, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

मिळकत व्यवस्थापक, जागतिक बँक प्रकल्प/बोरीवली/मालाड/गोरेगाव/बांद्रा पूर्व/बांद्रा पश्चिम/कुर्ला/
चेंबुर/घाटकोपर/मुलूंड/सायन/धारावी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

मुख्य लेखाधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, पणन, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२/३, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 सहाय्यक वास्तुशास्त्रज्ञ, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक-१, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 उपमुख्य अभियंता, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, पूर्व/पश्चिम/शहर, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ
 मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 सहमुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 उपमुख्य अभियंता, परीमंडळ - १, २, ३, ४, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 निवासी कार्यकारी अभियंता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, संक्रमण गाळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, पुनर्रचित गाळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, ए/बी-१/बी-२/सी-१/सी-२/सी-३/डी-१/डी-२/डी-३/ई-१/ई-२/फ-दक्षिण/
 फ-उत्तर/ ग-दक्षिण/ग-उत्तर, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 सहाय्यक लेखाधिकारी - परिमंडळ १/२/३/४, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, संक्रमण गाळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, शहर/सायन/विक्रोळी/गोरेगांव/वांद्रे, सं.गा., मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, पुनर्रचित गाळे, परीमंडळ- १/२/३/४, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, पुनर्रचित गाळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ
 मुख्य अधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,
 उपमुख्य अधिकारी, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य लेखाधिकारी, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मिळकत व्यवस्थापक, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 मुख्य अधिकारी, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 उपमुख्य अधिकारी, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
 कार्यकारी अभियंता, १/२, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ

मुख्य लेखाधिकारी, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
मिळकत व्यवस्थापक, अमरावती गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
मुख्य अधिकारी, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
उपमुख्य अधिकारी, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
कार्यकारी अभियंता, १/२, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
मुख्य लेखाधिकारी, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
मिळकत व्यवस्थापक, छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
मुख्य अधिकारी, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
उपमुख्य अधिकारी, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
कार्यकारी अभियंता, १/२, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
मुख्य लेखाधिकारी, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ
मिळकत व्यवस्थापक, नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ