

E-9557372
जा.क्र.मुदवसुअ/प्रा/परिपत्रक/ /२०२६
मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी/ प्राधिकरण, मुंबई
दि. ११/०८/२०२६

दक्षता विभागाचे परिपत्रक - २६

विषय- २०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेअंतर्गत विकासकाद्वारा प्रस्तावित केलेल्या EWS/LIG सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्रफळ (built-up area) निश्चित करणेबाबत.

२०% सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेअंतर्गत UDCPR-2020 मधील विनियम ३.८.२ नुसार, ४००० चौ.मी. पेक्षा अधिक क्षेत्रफळाच्या भूखंडाचा विकास करणा-या विकासकाला समाजातील आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक म्हणजेच अत्यल्प उत्पन्न गट (EWS) व अल्प उत्पन्न गट (LIG) यांचेसाठी भूखंडाच्या किमान २०% क्षेत्रावर सदनिका बांधणे बंधनकारक आहे. त्याबदल्यात विकासकाला प्रोत्साहनपर चटई क्षेत्र निर्देशांक (incentive FSI) मंजूर करण्यात येतो.

संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडून बांधकाम आराखडे मंजूर झाल्यानंतर विकासक MHADA कडे EWS/LIG सदनिकांच्या सोडतीसाठी प्रस्ताव सादर करतात. सदर आराखड्यांमध्ये EWS/LIG सदनिकांचे आरक्षण दर्शविलेले असतात.

गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासनाच्या दिनांक १६.०३.२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार, EWS सदनिकांचे चटई क्षेत्रफळ (carpet area) ३० चौ.मी. व LIG सदनिकांचे चटई क्षेत्रफळ (carpet area) ६० चौ.मी. पेक्षा जास्त नसावे. विकासकाकडून प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर MHADA चे विभागीय मंडळ प्रस्तावित सदनिकांच्या चटई क्षेत्रफळाची (carpet area) पडताळणी करून सदर प्रस्ताव शासन निर्णयातील निकषानुसार असल्यास सदनिकांची किंमत निश्चित करतात. UDCPR-2020 विनियम ३.८.२ (b) (iii) नुसार ही किंमत वार्षिक दरपत्रक (ASR) मधील बांधकाम खर्चामध्ये २५ % वाढ करून निश्चित केली जाते.

परंतु, वार्षिक दरपत्रक (ASR) मधील बांधकाम दर हे चटई क्षेत्रफळा (carpet area) ऐवजी बांधकाम क्षेत्रफळा (built-up area) वर आधारित आहे. तसेच UDCPR-2020 विनियम ३.८.२ (b) (iii) नुसार EWS/LIG लाभार्थी उपलब्ध न झाल्यास विकासकाला संबंधित सदनिका खुल्या बाजारात विक्री करण्याची तरतूद आहे. काही विकासक या दोन्ही बाबींचा म्हाडाच्या विभागीय मंडळाच्या अधिका-यांशी संगनमत करून गैरफायदा घेतात, अशा अनेक तक्रारी दक्षता विभागाकडे प्राप्त झाल्या आहेत.

तक्रारींच्या अनुषंगाने चौकशी केली असता असे निदर्शनास येते की, काही विकासक सदनिकांचे चटई क्षेत्रफळ (carpet area) शासनाने निर्धारित केलेल्या मर्यादित म्हणजेच ३० ते ६० चौ.मी. ठेवतात. मात्र, त्याच सदनिकांचे बांधकाम क्षेत्रफळ (built-up area) अवास्तवपणे वाढवतात. काही प्रकरणांमध्ये हे क्षेत्रफळ ९० ते ११० चौ.मी. पर्यंत वाढविले असूनही म्हाडाच्या विभागीय मंडळाच्या अधिका-यांनी सदर सदनिका सोडतीसाठी स्विकारले असल्याचे आढळून आले आहे.

अशा प्रकारे बांधकाम क्षेत्रफळाच्या (built-up area) आधारे निश्चित होणा-या सदनिकेची किंमत मोठ्या प्रमाणात वाढते. EWS प्रवर्गातील लाभार्थ्यांचे वार्षिक उत्पन्न रु.६ लाख पर्यंत असते व LIG प्रवर्गातील लाभार्थ्यांचे वार्षिक उत्पन्न रु. ६ लाख ते रु. ९ लाख इतके असते. अशा लाभार्थ्यांना सदर सदनिकेची किंमत एकरकमी भरणे किंवा गृहकर्ज मिळणे शक्य होत नाही. परिणामी, त्यांना सोडतीत मिळालेल्या सदनिका परत कराव्या लागतात.

त्यानंतर विकासक UDCPR-2020 विनियम ३.८.२ (b) (iii) मधील तरतुदींचा लाभ घेऊन त्याच सदनिका खुल्या बाजारात विक्री करतात. अशा प्रकारे विकासकांना प्रोत्साहनपर चटई क्षेत्र निर्देशांक

(incentive FSI) चा लाभ तर मिळतोच, शिवाय सदनिकांची बाजारभावाने विक्री करून अतिरिक्त आर्थिक लाभही मिळतो. त्यामुळे गरीब जनतेला परवडणारी घरे उपलब्ध करून देण्याचा शासनाचा उद्देश असफल ठरतो.

यास्तव, सर्व विभागीय मंडळांच्या मुख्य अधिकारी यांना या परिपत्रकाद्वारे निर्देशित करण्यात येते की, यापुढे महारेरा संकेत स्थळावर दर्शविण्यात आलेले सदनिकांचे चटई क्षेत्रफळ हे गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांचे दि.१६.०३.२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार EWS सदनिकांसाठी ३० चौ.मी. व LIG सदनिकांसाठी ६० चौ.मी. पेक्षा जास्त नसावे, याची खात्री करावी. तसेच, ज्या विकासकांच्या प्रस्तावामध्ये बांधकाम क्षेत्रफळ (built-up area) हे चटई क्षेत्रफळा (carpet area) च्या तुलनेमध्ये अवाजवी, उदा. ३० टक्क्यांपेक्षाही अधिक असेल, अशा सदनिकांचे प्रस्ताव स्विकारू नयेत; याची दक्षता घ्यावी.

सदर सूचनांचे काटेकोरपणे पालन करण्यात यावे.



(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/प्रनिस/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/गोरेगाव/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