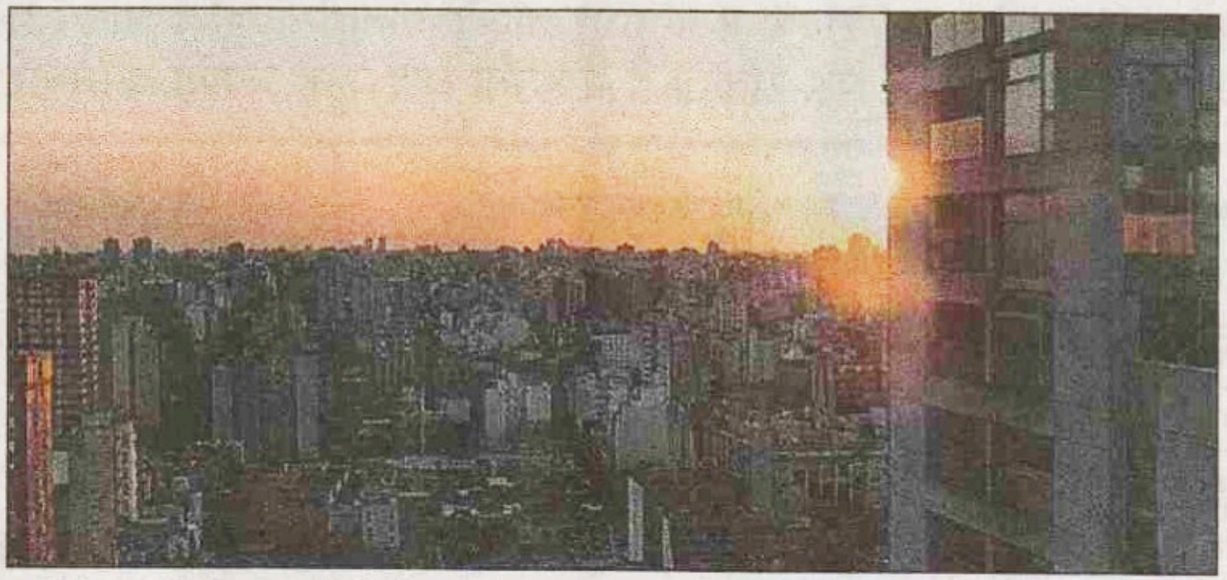
रीडिवेलपमेंट बिल्डिंगों की बढ़ रही है 'ऊंचाई'

नए बदलाव के तहत बिल्डिंगों को मिलती है अतिरिक्त FSI, बिल्डरों को मिल रहा लाभ



NBT रिपोर्ट, मुंबई : महानगर में रीडिवेलपमेंट के तहत बिल्डिंगों की ऊंचाई बढ़ती जा रही है। बीएमसी द्वारा डिवेलपमेंट कंट्रोल रेग्युलेशन (डीसीआर) में किए गए एक अहम बदलाव से बिल्डरों को यह लाभ मिल रहा है। इसमें से प्रोजेक्ट अफेक्टेड पर्सन (पीएपी) के लिए भी घर बनाकर उन्हें देने होते हैं। नए बदलाव के तहत, बिल्डिंगों को अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) मिलती है, जिससे वे ऊंची बिल्डिंग का कंस्ट्रक्शन कर सकते हैं। बीएमसी ने डीसीआर के सेक्शन 33(20बी) के तहत नए प्रस्ताव मंजूर करने पर अतिरिक्त एफएसआई का प्रावधान किया है। गौरतलब है कि मुंबई भर में पुरानी बिल्डिंगों का रीडिवेलपमेंट तेजी से चल रहा है।

अतिरिक्त कंस्ट्रक्शन का मौका: आर्किटेक्ट शिरीष सुखातमे के मुताबिक, डीसीआर में हुए बदलाव के बाद बिल्डर्स अपने प्रोजेक्ट्स को इस रेग्युलेशन के आधार पर भी तौलना चाहते हैं। इसमें बेसिक एफएसआई के बाद अतिरिक्त एसएसआई मिल जाती है लेकिन उसमें से बीएमसी को भी घर बनाकर देने होते हैं। यह घर 5 किमी के दायरे में दूसरे प्लॉट पर भी बनाकर दिए जा सकते हैं। किसी प्लॉट पर निर्माण की क्षमता की अनुमति फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) के आधार पर की जाती है। यदि कोई प्लॉट 1000 वर्ग मीटर का है और उस पर 3 एफएसआई की अनुमति है, तो कुल 3000 वर्ग मीटर के कंस्ट्रक्शन को अनुमति मिल सकती है।

गौरतलब है कि अभी रोड की चौड़ाई के अनुसार एफएसआई देने का प्रावधान है। 9 मीटर से चौड़े रोड पर फंजिबल मिलाकर 2.7 एफएसआई मिलती है। 33 (30बी) में जाने पर यह 4 एफएसआई तक हो सकती है। इसका मतलब यह होता है कि जिस प्लॉट पर 2700 वर्ग फीट का कंस्ट्रक्शन कर सकते हैं, वहां आप 4000 वर्ग फीट तक का भी कंस्ट्रक्शन कर सकते हैं। फंजिबल के साथ यह मामला हो जाता है 5400 वर्ग फीट तक का। प्लॉट साइज के आधार पर औसतन यह 5-6 फ्लोर बढ़ जाता है। बिल्डरों के संगठन नरेडको के अध्यक्ष प्रशांत शर्मा ने कहा कि जिन इलाकों में जमीन की कीमत ज्यादा होती है, वहां पर यह स्कीम फायदे की है।

बीएमसी को चाहिए घर: मुंबई में तेजी से चल रहे प्रोजेक्ट में प्रभावितों को बसाने के लिए बीएमसी को करीब 70,000 घर चाहिए। फिलहाल, बीएमसी भी पीएपी के तहत दो प्रोजेक्ट बना रही है। लेकिन वह बड़े पैमाने पर बिल्डरों पर ही निर्भर है।