म्हाडा वसाहतीमधील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकासाबाबत सर्वसाधारण माहिती





म्हाडा
MHADA

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण

गृहनिर्माण भवन, रुम नं. ४०२, तिसरा मजला, कला नगर, वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

म्हाडा वसाहतीमधील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकासाबाबत सर्वसाधारण माहिती :-

- सर्व सामान्यांसाठी गृहनिर्माण करण्यासाठी म्हाडा कट्टीबध्द असून, म्हाडा वसाहतीमध्ये राहणाऱ्या सर्व सामान्य जनतेकरीता व त्यांच्या प्रामुख्याने आर्थिक मर्यादा लक्षात घेऊन मुळ सभासदांचे राहणीमान उंचवण्याकरीता तसेच उपलब्ध होणाऱ्या अतिरिक्त चटई क्षेत्रळामधून परवडणारी घरे उपलब्ध व्हावी याकरिता पुर्नविकासाच्या माध्यमातून यशस्वी पाऊल टाकले आहे.
- बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या हद्दीमध्ये म्हाडाच्या एकुण ५६ वसाहती असून ११४ अभिन्यास आहेत. सदर ११४ अभिन्यासामध्ये एकुण ५३०० सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहेत.
- सदर गृहनिर्माण संस्थांचे बांधकाम म्हाडाने सन १९५० ते १९६० च्या दरम्यान म्हाडाच्या विविध वसाहतीमध्ये केले असून अत्यल्प, अल्प, मध्यम व उच्च उत्पन्न गटांमधील प्रवर्गाकरिता सदनिका बांधण्यात आल्या होत्या.
- या इमारतीच्या बांधकामांना जवळपास ५० ते ७० वर्ष पुर्ण झाले असून इमारतींची स्थिती जीर्ण झाली आहे. तसेच सद्दर गाळयांमध्ये कुटुंबांची वाढ होऊन अतिरिक्त जागेची निकड निर्माण झाली आहे. यामुळे सदर इमारतींचा पुनर्विकास करण्याची आवश्यकता निर्माण झालेली आहे.
- मुंबईमध्ये परवडणाऱ्या घरांच्या निर्मितीसाठी म्हाडाकडे जमिनीची असलेली मर्यादित उपलब्धता लक्षात घेता व वसाहतीमधील मुळ सभासदांचे राहणीमान उंचवण्याच्या हेतूने सभासदांचे मोठ्या आकाराच्या सदनिकांमध्ये मोफत पुनर्वसन करून सदर पुनर्विकास प्रकल्पांना प्रोत्साहन देणेकरिता शासनाने अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक वितरित करण्याबाबत धोरणांमध्ये वेळोवेळी सुधारणा करून पुनर्विकासाला चालना दिली आहे.

म्हाडा अभिन्यासातील संस्थांच्या अभिहस्तांतरणाबाबत.

- अभिहस्तांतरणाकरिता संस्थेकडून आवश्यक असलेली कागदपत्रे.
  १. संस्थेचे लेटरहेडवर इमारतीच्या अभिहस्तांरणाकरिता अर्ज.
  २. संस्थेचे नोंदणी प्रमाणपत्र.
  ३. संस्थेच्या सभासदांची यादी.
  ४. संस्थेतील सभासदांचे शेअर्स सर्टिफीकेट (भाग प्रमाणपत्र)
  ५. इमारतीमधील सभासदांच्या वितरण / नियमितीकरण/ हस्तांतरणाचे आदेशांची प्रत.
  ६. संबंधित मिळकत व्यवस्थापक यांचे ना देयक प्रमाणपत्र.
  ७. विभागीय कार्यकारी अभियंता / मुंबई मंडळ यांनी जारी केलेला अभिहस्तांतरण नकाशा.

- उपरोक्त कागदपत्रांसह परिपूर्ण प्रस्ताव संबंधित विभागीय कार्यकारी अभियंता / मुंबई मंडळ यांचे कार्यालयात सादर केल्यानंतर भूखंडाकरिता भाडेपट्टा करारनामा व संस्थेच्या इमारतीकरिता विक्री करारनाम्याचा मसुदा संस्थेस जारी करण्यात येतो.
- सदर भाडेपट्टा करारनामा व विक्री करारनाम्याचा मसुदा व करारनामा स्वाक्षरीकरिता अधिकृत सदस्यांच्या नेमणूकीबाबत संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेमध्ये मंजूर केलेल्या ठरावाची प्रत मंडळास सादर केल्यानंतर भाडेपट्टा व विक्री करारनाम्यांचे मसुदे कार्यान्वीत करण्याच्या प्रस्तावास मान्यता प्रदान करण्यात येते.
- तद्नंतर संस्थेने मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्काचा भरणा केल्यानंतर संस्थेमार्फत भाडेपट्टा करारनामा व विक्री करारनामा नोंदणीकृत करण्यात येतो.

पुनर्विकास प्रकल्पांसाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी करावयाची कार्यवाही :-

- सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ७९ (अ) अन्वये दि.०३.०१.२००९ व दि.०४.०७.२०१९ रोजी शासन निर्णय जारी केलेले असून, त्यानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी पुनर्विकासाकरिता करावयाच्या कार्यवाहीबाबत विस्तृत निर्देश जारी करण्यात आलेले आहे.
- सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्विकासाकरीता संस्थेने उपविधी मधील तरतूदीनुसार प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार / वास्तुशास्त्रज्ञांची निवड करणे आवश्यक आहे.
- संस्थेने प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार / वास्तुशास्त्रज्ञांची निवड केल्यानंतर आर्थिक व तांत्रिक क्षमता व स्पर्धात्मक दर, इत्यादी कसोट्यांची पडताळणी करून स्वयं-पुनर्विकासाकरिता (Self Redevelopment) अथवा विकासकाची निवड करणेबाबत निर्णय घेणे.
- संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेमध्ये पुनर्विकासाबाबत, नोंदणीकृत वास्तुशास्त्रज्ञ, स्वयं-पुनर्विकासाबाबत अथवा विकासक यांच्या नेमणूकीबाबत बहुमताने ठराव पारित करून इतिवृत्त तयार करणे.
- संस्थेने सर्वसाधारण सभेमध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या उपनिबंधकांच्या उपस्थितीत कलम ७९ (अ) अन्वये पुनर्विकासाबाबत बहुमताने कायम करणे व तसे ना हरकत प्रमाणपत्र उपनिबंधक यांचे कार्यालयामार्फत प्राप्त करणे.
- पुर्नविकासाकरीता संस्थेच्या किमान ५१% सभासदांची अपरिवर्तनीय समंतीपत्रे (Irrevocable Consent) स्वाक्षरीसह संकलीत करणे.

निविदा प्रक्रिया व त्यानंतरचे टप्पे :-

- संस्थेने करावयाच्या विकास करारनामा व मुखत्यार पत्र करीता प्रारूप मसुदयामध्ये संस्थेच्या सभासदांकरीता पुनर्विकासानंतर देय असलेले चटई क्षेत्रफळ, सदनिकांमधील सुविधा, कॉर्पस फंड, मासिक घरभाडे, सुरक्षा अनामत रक्कम, पुनर्विकास पुर्ण होण्याकरीता लागणारा कालावधी व लवादाबाबतच्या नेमणूक, वाहन पार्किंग करीताची संख्या, इत्यादी बाबींबाबत विकास करारनाम्यामध्ये समावेश करणे आवश्यक आहे.
- नोंदणीकृत विकास करारनामा व नोंदणीकृत मुखत्यारपत्र तयार करणे.
- अभिहस्तांतरण करारनामा, भाडेपट्टा करारनामा, संस्थेचे नोंदणी प्रमाणपत्र इत्यादी बाबींची पुर्तता करणे व म्हाडाच्या सर्व देय रक्कमांचा भरणा करणे.
- पुनर्विकासाकरिता ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणेकरिताच्या प्रस्तावासोबत आवश्यक असलेल्या कागदपत्र / दस्ताऐवज यांचेसह परिपूर्ण प्रस्ताव मान्यतेकरिता मुंबई मंडळास सादर करणे. आवश्यक कागदपत्र / दस्ताऐवज यांची सूची / छाननी तक्ता पुढील Slide प्रमाणे आहे.
- मुंबई मंडळाच्या विभागीय कार्यकारी अभियंता यांचे कार्यालयाकडून संस्थेच्या उपविभाजीत भूखंडाचा सिमांकन नकाशा प्राप्त करून घेणे.
- सदर प्रस्तावासोबत जोडलेल्या किमान ५१% सभासदांची अपरिवर्तनीय समंतीपत्रांची (Irrevocable Consent) मुंबई मंडळाच्या विभागीय कार्यकारी अभियंता यांचेमार्फत प्रत्यक्ष जागेवर पडताळणी केली जाते.

वि.नि.नि. ३३(५) अन्वये पुनर्विकासाकरीता सादर करावयाच्या दस्तऐवज / कागदपत्रांकरीता छाननी तक्ता

अ.क्र.	तपशील
१.	संस्थेचा अर्ज
२.	संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेच्या पुर्नविकास करणेबाबतचा ठराव
३.	संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेचा इतीवृताच्या रजिस्टरची साक्षांकित प्रत
४.	संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेच्या ठरावात वास्तुशास्त्रज्ञाचे नाव व पत्ता नमुद केलेल्या ठरावाची साक्षांकित प्रत.
५.	वास्तुशास्त्रज्ञाच्या नेमणूकीचे व पत्रव्यवहाराच्या अधिकाराचे मान्यता पत्र
६.	वास्तुशास्त्रज्ञाच्या परवान्याची साक्षांकित प्रत
७.	नोंदणीकृत विकास करारनाम्याची साक्षांकित प्रत
८.	५१ % सभासदांची पुनर्विकासाकरीता नोटराईज्ड वैयक्तीक संमतीपत्रे
९.	अभिहस्तांतरण करारनाम्याची (सेल / कन्व्हेयन्स) साक्षांकित प्रत
१०.	भाडेपट्टा करारनाम्याची (लीज डिड) साक्षांकित प्रत
११.	अभिहस्तांतरण नकाशा ची साक्षांकित प्रत
१२.	विभागीय कार्यकारी अभियंता / मुंबई मंडळ यांचेकडुन संस्थेच्या उपविभाजीत भूखंडाचा सिमांकन नकाशा
१३.	संस्थेच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची साक्षांकित प्रत
१४.	मिळकत व्यवस्थापक यांचे ना देय प्रमाणपत्र
१५.	नगरभुमापन नकाशे
१६.	मिळकत पत्रिका (PR कार्ड)
१७.	अस्तीत्वातील इमारतीचे फोटो
१८.	प्रस्तावीत इमारतीचा नकाशा
१९.	डी.पी.रिमार्क - २०३४
२०.	पुनर्विकासाबाबत उपनिबंधक यांचे कलम ७९ (अ) अंतर्गत जारी केलेले ना हरकत प्रमाणपत्र

म्हाडा वसाहतीतील इमारतींच्या स्वयं-पुनर्विकासाबाबत

- स्वयं-पुनर्विकासाला चालना देणेकरिता शासनाने जारी केलेल्या दि.१३.०९.२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयास अनुसरून संस्थांना मार्गदर्शन देणेकरिता निवासी कार्यकारी अभियंता / मुंबई मंडळ यांचे कार्यालयात स्वतंत्र स्वयं-पुनर्विकास कक्ष कार्यरत.

- स्वयं-पुनर्विकास जलद गतीने होण्याकरिता परिपूर्ण प्रस्ताव म्हाडाकडे सादर केल्यानंतर ४५ दिवसांत देकारपत्र देण्याची तरतुद.

- अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता म्हाडास भरावयाचे अधिमुल्य रक्कम ३ वर्षांच्या कालावधीत ४ हप्त्यात व्याजासह भरण्याची सुविधा.

- स्वयं-पुनर्विकासाकरिता आर्थिक सहाय्य / भांडवल उभारणीकरिता विक्रीयोग्य बांधकामक्षेत्र वित्तीय संस्थांकडे तारण ठेवणेकरिता ना हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्याची तरतुद.

- अद्यापपर्यंत स्वयं-पुनर्विकासाकरिता ४१ गृहनिर्माण संस्थांना देकारपत्रे व २९ गृहनिर्माण संस्थांना ना हरकत प्रमाणपत्रे जारी.

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम ३३ (५) च्या तरतुदीनुसार पुनर्विकासाकरिता देकारपत्र जारी करणेबाबत:

- म्हाडाच्या भूखंडावर पुनर्विकासाकरिता ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय असून, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाच्या वितरणाकरिता अधिमुल्य किंवा हिस्सेदारीचा पर्याय उपलब्ध आहे.
- भूखंडाचे क्षेत्रफळ ४,००० चौ.मी. पेक्षा अधिक असल्यास व लगत १८ मी. व त्यापेक्षा अधिक रुंदीचा रस्ता असल्यास ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. या ४.०० च.क्षे.नि. मधील ३.०० च.क्षे.नि. वरील १.०० च.क्षे.नि. गृहसाठा हिस्सेदारी किंवा अधिमुल्य तत्वावर वितरीत करण्याचे पर्याय उपलब्ध आहेत.
- अभिन्यासामधील अंतर्गत रस्ते व करमणुकीच्या मैदानाकरिता आरक्षित भूखंड या वरील चटई क्षेत्र हे प्रोराटा चटई क्षेत्रफळाच्या माध्यमातून संस्थेस वितरीत करण्याचे धोरण आहे.
- मुळ रहिवाश्यांना पुनर्विकासानंतर अस्तित्वातील चटई क्षेत्रफळ + ३५% किंवा ३५.०० चौ.मी. यापैकी कमाल चटई क्षेत्रफळ (फंजिबल क्षेत्र विरहीत) अनुज्ञेय आहे.
- संस्थेच्या एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळामधून अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्रफळ वगळता उर्वरित अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता भूखंडाला लागू असलेल्या सिध्द शीघ्रगणकामधील जमिनीच्या दरानुसार वि.नि.नि. ३३(५) मधील सी-१ तक्त्यानुसार अधिमुल्य आकारण्यात येते.
- अधिमुल्याची रक्कम ३ वर्षांच्या कालावधीत ४ हप्त्यात ८.५% सरळ व्याजासह भरण्याची सुविधा उपलब्ध आहे.
- अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता सिध्द शीघ्रगणकामधील जमिनीच्या दराच्या ७% नुसार विकास उपकर शुल्काची परिगणना करून त्यापैकी २/७ रक्कम मुंबई मंडळाकडे व ५/७ रक्कम इमारत बांधकाम परवानगी कक्ष / म्हाडा यांचेकडे भरावयाची आहे.
- देकारपत्रामध्ये नमुद केलेले इतर शुल्क, विकास उपकर शुल्काचा भरणा केल्यानंतर अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाकरिता भरणा केलेल्या अधिमुल्य रकमेच्या प्रमाणात असलेल्या बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र मुंबई मंडळाकडून जारी करण्यात येते.

पुनर्विकसित नविन इमारतींच्या नकाशा मंजूरीबाबत :

- संस्थेस देकारपत्र व ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर संस्थेच्या विकासकाच्या वास्तुशास्त्रज्ञाने तयार केलेले नकाशे सर्व आवश्यक कागदपत्रांसह मंजूरी करीता म्हाडाच्या इमारत परवानगी कक्ष / प्राधिकरण यांचेकडे सादर करणे.
- सदर प्रस्तावासोबत प्रामुख्याने परिशिष्ट-अ प्रमाणे लागू असलेल्या कागदपत्रांची पुर्तता करणे आवश्यक आहे.
- पुनर्विकास प्रस्तावातील भूखंड खालील बाबींमुळे प्रभावित असल्यास त्या विभागांच्या ना-हरकत प्रमाणपत्रांची आवश्यकता आहे.

  अ) सी आर झेड बाधित क्षेत्र

  ब) संरक्षण विभागाच्या हद्दीलगतचे क्षेत्र

  क) विमानपत्तन प्राधिकरणाच्या नियमावलीनुसार अनुज्ञेय असलेल्या उंचीची मर्यादा.

  ड) पर्यावरण विभागाची (MOEF) मंजूरी

  इ) मेट्रो रेल्वे, भूखंडालगतचा नाला, डी.पी.मधील आरक्षणे, इत्यादी.
- विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीनुसार मूळ सभासदांना अनुज्ञेय असलेले चटईक्षेत्र ३५ चौ. मी. किंवा अस्तित्वातील चटई क्षेत्रफळ + ३५% यापैकी कमाल क्षेत्रफळ.
- या व्यतिरिक्त ३५% पर्यंत फंजिबल चटईक्षेत्रफळ अनुज्ञेय आहे.
- इमारत परवानगी कक्षातर्फे कागदपत्रांची छाननी करून व आवश्यक ते अधिमुल्य शुल्काचा भरणा केल्यावर नकाशांना मंजूरी जारी करण्यात येते.

परिशिष्ट-अ (नकाशा मंजूरीकरिता आवश्यक कागदपत्रे)

Checklist of Documents for Proposal submission

1) Notice u/s 337/342 of MMC Act, 1888 in prescribed format & application u/s 44/69 of MRTP Act, 1966, along with complete set of plans (15 sets or as required in) as prescribed in the regulation 5(2) of DCR 1991, indicating therein the prominent roads, landmarks in the neighborhood near the site under reference on the location plan as well As block plan.
2) Form of supervision by Architect./ Licensed Surveyor (L.S.)/ structural Engineer/ Site supervisor in the prescribed proforma.
3) Triangulation calculation for area of the plot, & Architect/L.S."s certificate for area of the plot as prescribed in regulation 5(3) (1) (c) of DCR-1991.
4) Owner's affidavit for area of the plot
5) NOC from the Special Planning Authority, MMRDA, MIDC, etc. if applicable.
6) NOC from Mumbai Housing Area Development Board for development of cess properties in Island City and development of land under ownership of MHADA
7) Attested copy of Payment of tax up to date paid to assessment department.
8) Copy of Development Permission issued by B. P. section, wherever applicable.
9) Copy of application for NOC from Railway, wherever applicable.
10) NOC from M.H.A.D.A. for proposals under regulation 33(5) of DCR-1991.
11) In case of GOVT./ MCGM land, NOC from Collector/Concern Authorities of Govt. / Estate Dept. of MCGM.
12) Copy of Survey Remarks & or B Form from T.P.
13) Copy of application for NOC's from Highway Authority wherever applicable.
14) Copy of approved layout/sub-division/amalgamation along with terms & conditions.

परिशिष्ट-अ contd...

15) Tree Authority NOC wherever required.
16) Formation level of roads from E.E. (Roads) dept./Survey Remarks.
17) Nallah remarks from E.E. (S.W.D.) dept., wherever required.
18) Appointment and acceptance of consultants.
19) Structural Engineer
20) Site Supervisor
21) Licensed Plumber (SWD, Water SP)
22) Public Health consultant (Rain Water Harvesting/PCO/SWM)
23) M&E Consultant
24) Road Construction
25) Traffic/Parking
26) Horticulturist
27) CFO NOC.
28) Registered undertaking from the developer agreeing to the Terms & Conditions of the IOD/ Layout/ Development Permission
29) Copies of plan showing Demarcation for regular /sanctioned/proposed lines and reservations through A.E.(Survey) jointly with DILR

All documents shall be duly certified by Architect/ L. S. or shall be notarized.

नकाशा मंजूरी व बांधकाम परवानगी करीता मुख्यतः भरणा करावयाचे अधिमुल्य व शुल्क

- विकास निधी (Development Charges)
- Infrastructure Charges
- कामगार उपकर (Labour Cess)
- फंजिबल चटई क्षेत्र अधिमुल्य
- Open Space Deficiency Charges
- Staircase, Lift, Passage अधिमुल्य

पुनर्विकास नकाशांना ऑनलाईन परवानगी :-

- म्हाडा वसाहतीतील इमारतींच्या पुर्नविकासाकरीता नकाशांना परवानगी देण्याकरीता MHADA Auto DCR Permission System हे Software विकसित करण्यात आलेले आहे व ते म्हाडा संकेतस्थळावर उपलब्ध आहे.
- इमारतींच्या पुर्नविकासाकरिता विविध परवानग्या जारी करणेकरिता Online प्रणाली विकसीत करण्यात येत आहे.

म्हाडा अभिन्यासातील स्वयं-पुनर्विकास प्रकल्प



चित्रा सह.गृह.संस्था,
सहकार नगर, चेंबूर



पुर्वरंग सह.गृह.संस्था,
नवघर, मुलुंड

मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त व पुनर्रचित इमारतींच्या पुनर्विकासाबाबत तरतुद:-

- जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारती तसेच पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत बांधलेल्या ६६ इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विनियम ३३(७) नुसार ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक अथवा जुन्या इमारतीतील रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनासाठी लागणारा चटई क्षेत्र निर्देशांक + कलम ५(a) मधील तक्त्यात नमुद केल्यानुसार ७५ ते १००% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र (जमिनीचा दर व बांधकामाचा दर यांच्या प्रमाणानुसार व एकूण भूखंडाच्या संख्येनुसार) निर्देशांक यापैकी जो अधिकचा चटई क्षेत्र निर्देशांक असेल असा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे.

- पुर्नविकासाकरीता किमान ५१% भाडेकरु / रहिवाश्यांची अपरिवर्तनीय समंतीपत्रे (Irrevocable Consent) स्वाक्षरीसह आवश्यक आहे.

- भाडेकरु / रहिवाश्यांना पुनर्विकसीत इमारतीमध्ये किमान ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्र + ५% (१ भुखंड) / ८% (२ ते ५ भूखंड) / १५% (५ पेक्षा जास्त भूखंड) पुनर्वसन चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.

- सदर नियमावलीनुसार पुनर्विकासाकरिता बृहन्मुंबई महानगरपालिका, नियोजन प्राधिकरण असून, नकाशा मंजूरी, सी.सी., भोगवटा प्रमाणपत्र इ. परवानग्या महानगरपालिकेमार्फत जारी करण्यात येतात.

मुंबई शहरातील मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासाबाबत तरतुद:-

- मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या ३८८ इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी नगर विकास विभागाने दि.१९.१२.२०२२ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार विकास नियंत्रण नियमावली ३३(२४) मध्ये ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक अथवा जुन्या इमारतीतील रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनासाठी लागणारा चटई क्षेत्र निर्देशांक + कलम ७ मधील तक्त्यात नमुद केल्यानुसार ४५ ते ७५% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र (जमिनीचा दर व बांधकामाचा दर यांच्या प्रमाणानुसार व एकूण भूखंडाच्या संख्येनुसार) निर्देशांक यापैकी जो अधिकचा चटई क्षेत्र निर्देशांक असेल असा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे.

- पुनर्वसन चटई क्षेत्र निर्देशांक + प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक ३.०० च.क्षे.नि. पेक्षा कमी असल्यास उर्वरित चटई क्षेत्र निर्देशांकाची विभागणी संस्था / विकासक व म्हाडा यांचेमध्ये केली जाईल.

- पुर्नविकासाकरीता किमान ५१% भाडेकरु / रहिवाश्यांची अपरिवर्तनीय समंतीपत्रे (Irrevocable Consent) स्वाक्षरीसह आवश्यक आहे.

- भाडेकरु / रहिवाश्यांना पुनर्विकसीत इमारतीमध्ये किमान ३०० चौ.फुट पुनर्वसन चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.

- सदर नियमावलीनुसार पुनर्विकासाकरिता बृहन्मुंबई महानगरपालिका, नियोजन प्राधिकरण असून, नकाशा मंजूरी, सी.सी., भोगवटा प्रमाणपत्र इ. परवानग्या महानगरपालिकेमार्फत जारी करण्यात येतात.



म्हाडा
MHADA

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण