



विधान परिषद गटनेते श्री.प्रविण दरेकर यांच्या अध्यक्षतेखालील
सहकारी गृहनिर्माण संस्था समुह/स्वयंपुनर्विकास अभ्यासगट

अभ्यासगटाच्या अहवालातील शिफारशी

एका दृष्टीक्षेपात

अध्यक्ष

प्रविण यशवंत दरेकर

सोमवार, दिनांक १४ जुलै, २०२५

मुंबई

शिफारशी

स्वयंपुनर्विकासासाठी पात्रता :

स्वयंपुनर्विकास/समुह स्वयंपुनर्विकासासाठी पात्रतेचे निकष खालीलप्रमाणे सुधारित करावेत :-

- १) ३० वर्षे किंवा त्यापेक्षा अधिक जुन्या इमारती स्वयंपुनर्विकास/समुह स्वयंपुनर्विकासासाठी पात्र असतील. ३० वर्षांची गणना करण्यासाठी पूर्णत्वाचा दाखला किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा मालमत्ता कराच्या पहिल्या देयकाची तारीख, यापैकी जे अगोदर प्राप्त झाले असेल त्या तारखेपासून इमारतीच्या वयोमानाची गणना करावी.

परंतु, नियोजन प्राधिकरणांनी घोषित केलेल्या धोकादायक (सी-१) इमारतींना अनुक्रमांक १ मधील पात्रतेचे निकष लागू होणार नाहीत.

परंतु, दोषपूर्ण बांधकामामुळे इमारत मोडकळीस आली असेल, दुरुस्ती करण्यायोग्य नसेल, अशा इमारतींच्या संरचनात्मक परीक्षणात इमारत धोकादायक असल्याचे निष्पन्न झाल्यास आणि संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने/अपार्टमेंटसने आयआयटी किंवा व्हीजेटीआय यापैकी कोणत्याही एका संस्थेकडून इमारत धोकादायक असल्याचा अहवाल प्राप्त केला असल्यास, अशा इमारतींना अनुक्रमांक १ मधील पात्रतेचे निकष लागू होणार नाहीत.

परंतु, नैसर्गिक व मानवनिर्मित आपत्तीमुळे बाधित झालेल्या इमारतींच्या संरचनात्मक परीक्षणात इमारत धोकादायक असल्याचे निष्पन्न झाल्यास आणि संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने आयआयटी किंवा व्हीजेटीआय यापैकी कोणत्याही एका संस्थेकडून इमारत धोकादायक असल्याचा अहवाल प्राप्त केला असल्यास, अशा इमारतींना अनुक्रमांक १ मधील पात्रतेचे निकष लागू होणार नाहीत.

- २) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये नोंदणीकृत असलेली सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि महाराष्ट्र फ्लॅट ओनरशिप ऍक्ट अन्वये नोंदणीकृत असलेली अपार्टमेंट्स स्वयंपुनर्विकास करण्यास पात्र असतील.
- ३) नगरविकास विभागाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ३७ अन्वये बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मध्ये तसेच एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० मध्ये पात्रतेच्या निकषात तीन महिन्यात दुरुस्ती करावी.

स्वयंपुनर्विकासासाठी एक खिडकी योजना :

- १) सर्व नियोजन प्राधिकरणांनी बांधकाम व अनुषंगिक परवानग्या देण्यासाठी “स्वयंपुनर्विकास नोडल अधिकारी” यांची नेमणूक करावी. जाहिरातीद्वारे नोडल अधिकाऱ्याचे नाव, पदनाम, संपर्क क्रमांक व साईटचा पत्ता यास प्रसिध्दी द्यावी.
- २) स्वयंपुनर्विकास करणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थेने परवानग्यांचा एकत्रित प्रस्ताव ऑनलाइन दाखल केल्यानंतर ऑनलाइन प्रणाली स्वतःहून तो प्रस्ताव “स्वयंपुनर्विकास नोडल अधिकारी” यांच्याकडे पाठवेल.
- ३) बांधकाम व अनुषंगिक परवानगीसाठी एकत्रित अर्ज ऑनलाईन प्रणालीद्वारा दाखल केल्यानंतर प्रणाली स्वतःहून (बाय डिफॉल्ट) तो अर्ज त्या त्या टप्प्यावर, त्या त्या विभागांकडे मानवी हस्तक्षेपाशिवाय पाठवेल.

- ४) संबंधित विभागाकडे अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, तो विभाग, विभागाशी संबंधित अर्जावरील कार्यवाही पूर्ण करुन, विभागाचे अभिप्राय नोंदवेल व तो अर्ज त्या विभागाकडून प्रणालीत समाविष्ट (अपलोड) होईल.
- ५) एखाद्या विभागास अर्जातील किंवा अर्जासोबत जोडलेल्या कागदपत्रातील त्रुटी अर्जदारास कळवावयाच्या असतील तर तो विभाग सर्व त्रुटी एकत्रितपणे प्रणालीत समाविष्ट (अपलोड) करील. प्रणालीत समाविष्ट केलेल्या त्रुटी प्रणालीद्वाराच बघून अर्जदार त्रुटीची पूर्तता करील.
- ६) प्रणालीच्या माध्यमातून अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर कनिष्ठ अभियंता, उप अभियंता व कार्यकारी अभियंता यांनी एकत्रितपणे अर्जाची छाननी करावी व सर्व त्रुटी एकाच वेळी प्रणालीत समाविष्ट (अपलोड) कराव्यात. हीच कार्यपद्धती अर्जदाराने केलेल्या त्रुटीची पूर्तता झाली किंवा नाही, हे तपासण्यासाठी अंमलात आणावी.
- ७) संबंधित अधिकाऱ्यांनी अनावश्यक त्रुटी काढल्याचे व कालापव्यय केल्याचे निदर्शनास आल्यास जबाबदार अधिकाऱ्याविरुद्ध महाराष्ट्र नागरी सेवा (शिस्त व अपील) अंतर्गत कारवाईचा प्रस्ताव सक्षम प्राधिकारी यांच्याकडे स्वतःहून (Suo-moto) दाखल करण्याची जबाबदारी स्वयंपुनर्विकास नोडल अधिकारी यांची राहिल.
- ८) अर्जदाराने बांधकाम व अनुषंगिक परवानग्यांचा एकत्रित अर्ज प्रणालीद्वारा दाखल केल्याच्या तारखेपासून ४५ दिवसांच्या आत सर्व परवानग्या मिळवून देण्याची जबाबदारी “स्वयंपुनर्विकास नोडल अधिकारी” यांचेवर राहिल.
- ९) अर्ज सादर केल्यानंतर संबंधित विभागांनी मंजूर होणाऱ्या नकाशाप्रमाणे विविध प्रिमियम, चार्जेस, डिपॉझिट्स, कर व इतर फीची मागणी स्वयंपुनर्विकास नोडल अधिकाऱ्यांकडे प्रणालीद्वारा सादर करावी. स्वयंपुनर्विकास नोडल अधिकारी यांनी वेगवेगळ्या विभागांकडून निश्चित केलेली रक्कम एकत्रित करुन एकच चलन जनरेट करावे व त्याचा भरणा शासन/प्राधिकरण ठरवून देईल त्या टप्प्यानुसार, अर्जदार संस्थेकडून ऑनलाईन भरुन घ्यावा.
- १०) अर्जदार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला त्यांनी सादर केलेल्या बांधकाम व अनुषंगिक परवानग्यांच्या अर्जाची सद्यःस्थिती (स्टेटस) ऑनलाईन उपलब्ध होईल, अशाप्रकारची सुविधा प्रणालीत निर्माण करावी.
- ११) एकखिडकी योजनेमधील सर्व सेवा नियोजन प्राधिकरणांनी महाराष्ट्र लोकसेवा हक्क अधिनियम, २०१५ लागू करण्यात यावा. नियोजन प्राधिकरणांनी एकखिडकी योजनेमधील ज्या सेवा अधिसूचित केलेल्या नाहीत, त्या अधिसूचित कराव्यात.

स्वयंपुनर्विकासासाठी चटईक्षेत्र निर्देशांक :

- १) स्वयंपुनर्विकासासाठी चटईक्षेत्र निर्देशांक/प्रोत्साहन क्षेत्रफळापेक्षा १० टक्के अधिकचे क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यासाठी बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मध्ये ३३ (७) (सी) हे कलम नव्याने समाविष्ट करावे. सदर नवीन कलम खालीलप्रमाणे राहिल :-

33 (7) (C) : Additional incentive FSI for Self-Redevelopment of existing registered Co-op housing societies:

- 1) In case of registered cooperative housing societies opting for self-redevelopment of their existing buildings, the members of the said society shall be benefited with 10% additional carpet area on their existing carpet area inclusive of Balcony area as an incentive.
 - 2) The additional carpet area granted under this regulation shall be granted without any premium, Furthermore, it shall exceed the Permissible FSI as per Table 12 of regulation no 30 (1) and shall not be transferable to sale or to any other person. To convert the additional carpet area granted to each member under this regulation into a built-up area, it is necessary to add 10% to the same carpet area. This Regulation shall be applicable only when existing members of the societies are proposed to be re-accommodated in self-redeveloped buildings.
 - 3) This regulation will be applicable for redevelopment of existing authorized buildings which are of thirty years of age or more or to those buildings which are dilapidated and declared unsafe for habitation.
 - 4) This regulation shall not be applicable in respect of redevelopment proposal to be/being processed under Regulation No. 33(9)A, 33(9)B, 33(10) (A), 33(20)(A), 33(21).
 - 5) Fungible compensatory area under Regulation No. 31(3) shall not be admissible on the additional 10% BUA granted under this regulation.
- २) स्वयंपुनर्विकासासाठी चटईक्षेत्र निर्देशांक/प्रोत्साहन क्षेत्रफळापेक्षा १० टक्के अधिकचे क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यासाठी एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२० मध्ये ७.१४ हे कलम नव्याने समाविष्ट करावे. सदर नवीन कलम खालीलप्रमाणे राहील :-

7.14 Additional incentive FSI for Self-Redevelopment of existing registered Co-op housing societies:

- 1) In case of registered co-op housing societies which are opting for Self-redevelopment for their existing buildings, the members of the said society shall be benefited with 10% additional carpet area on their existing carpet area inclusive of Balcony area as an incentive.
- 2) The additional carpet area granted under this regulation shall be granted without charging any premium, further it shall be over and above the Permissible FSI as per Table 6G of regulation no 6.3 and shall be non-transferrable to sale or to any other members. While converting the additional carpet area to Built up Area granted to each member under this regulation 10% should be added to the said carpet area.

- 3) This Regulation shall be applicable only when existing members of the societies are proposed to be re-accommodated in self-redeveloped buildings.
- 4) This regulation will be applicable for redevelopment of existing authorized buildings which are of thirty years of age or more or to those buildings which are dilapidated and declared unsafe for habitation.

१.०० मी.पेक्षा कमी रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या इमारतींचा स्वयंपुनर्विकास एफएसआय :

- १) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मध्ये खाजगी अभिन्यासाच्या रस्त्यांसह सर्व सार्वजनिक रस्ते ९ मीटरचे करण्याची तरतूद आहे. तथापि, त्याची अंमलबजावणी झाली नाही. त्यामुळे ९ मीटरखालील सर्व रस्ते ९ मीटरचे करण्याबाबतचा आराखडा व नियोजन करून किमान एक वर्षाच्या कालमर्यादेत सर्व रस्ते जागेवर ९ मीटरचे करण्याबाबतची सक्तीने अंमलबजावणी करावी, अशाप्रकारचे निदेश शासन निर्णयाव्दारे सर्व नियोजन प्राधिकरणांना द्यावेत.
- २) नियोजन प्राधिकरणांकडून ९ मीटरचे रस्ते बांधकाम होत नाही तोपर्यंत ९ मीटरखालील रस्त्यालगतच्या भूखंडांना ९ मीटरसाठी लागू असलेले हस्तांतरणीय विकास हक्क व शासकीय एफएसआय, इमारतीची उंची ३२ मीटरपर्यंत मर्यादित ठेऊन, उपलब्ध करण्यात यावे.
- ३) उपरोक्त १ व २ च्या शिफारशीची अंमलबजावणी करण्यासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मध्ये आवश्यक ती दुरुस्ती करण्याची प्रक्रिया तीन महिन्यांच्या आत पूर्ण करावी.
- ४) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मध्ये ९ मीटरपेक्षा कमी रुंदीचे अभिन्यासातील रस्ते आणि राईट ऑफ वेचे रस्ते नियोजन प्राधिकरणांनी स्वतःकडे हस्तांतरित करून ते रस्ते सार्वजनिक रस्ते म्हणून घोषित करावेत. त्याचप्रमाणे हे रस्ते ९ मीटर रुंदीचे करण्यासाठी आराखडे व नियोजन करावे आणि किमान एक वर्षाच्या कालमर्यादेत सर्व रस्ते जागेवर ९ मीटरचे करण्याबाबत सक्तीने अंमलबजावणी करावी, अशाप्रकारचे निदेश शासन निर्णयाव्दारे सर्व नियोजन प्राधिकरणांना द्यावेत.
- ५) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मध्ये खालीलप्रमाणे बदल करण्यात यावेत :-

DCPR 30 : Floor Space Indices & Floor space / Built-Up Area (BUA) computation, Tenement Density and Protected Development

(A) Floor space Indices & Floor space/ BUA computation

1. The area of a plot shall be reckoned in FSI / BUA calculations applicable to development to be undertaken as under:-

Existing provision

TABLE NO. 12
Floor Space Indices in Residential, Commercial and Industrial Zones

Sr. No	Areas		Zone	Road width	Zonal (Basic)	Additional FSI on payment of Premium	Admissible TDR	Permissible FSI (4+5+6)
	1		2	3	4	5	6	7
I	Island City		Residential/ Commercial	less than 9m	1.33	-	-	1.33
				9m and above but less than 12.0 m	1.33	0.5	0.17	2.0
				12.0m and above but less than 18.0 m	1.33	0.62	0.45	2.4
				18.0 m and above but less than 27 m	1.33	0.73	0.64	2.7
				27 m and above	1.33	0.84	0.83	3.0
II	Suburbs and Extended Suburbs							
	i	The area earmarked for BARC from M Ward	Residential/ Commercial		0.75	-	-	0.75

	ii	Areas of the village of Akse, Marve and CRZ affected areas of Erangal in P/North Ward excepting gaothan proper.	Residential/Commercial		0.5	-	-	0.50
	iii	The remaining area in Suburbs and Extended Suburbs	Residential/Commercial	less than 9m	1.0		-	1.0
				9m and above but less than 12.0 m	1.0	0.5	0.5	2.0
				12.0m and above but less than 18.0 m	1.0	0.5	0.7	2.2
				18.0m and above but less than 27 m	1.0	0.5	0.9	2.4
				27 m and above	1.0	0.5	1.0	2.5
III		Island City	Industrial		1.0	-	-	1.0
IV		Suburbs and Extended Suburbs	Industrial		1.0	-	-	1.0

Proposed modification

Table No 12

Floor Space Indices in Residential, Commercial and Industrial Zones

Sr. No.	Areas	Zone	Road width	Zonal (Basic)	Additional FSI on payment of premium	Admissible TDR	Permissible FSI (4+5+6)	
	1	2	3	4	5	6	7	
I	Island City	Residential / Commercial	Less than 6.00m	1.33	-	-	1.33	
			6m and above but less than 12.00m	1.33	0.5	0.17	2.0	
			12.0m and above but less than 18.0m	1.33	0.62	0.45	2.40	
			18.0m and above but less than 27m	1.33	0.73	0.64	2.7	
			27m and above	1.33	0.84	0.83	3.0	
II	Suburbs and Extended Suburbs							
	i	The area earmarked for BARC from M Ward	Residential / Commercial		0.75	-	-	0.75
	ii	Areas of the village of Akse, Marve and CRZ affected areas of Erangal in P/North Ward	Residential / Commercial		0.5	-	-	0.50

		expecting goathan proper						
	iii	The remaining area in suburbs and Extended Suburbs	Residential / Commercial	Less than 6.00m	1.0	-	-	1.0
				6m and above but less than 12.00m	1.0	0.5	0.5	2.0
				12.0m and above but less than 18.0m	1.0	0.5	0.7	2.2
				18.0m and above but less than 27m	1.0	0.5	0.9	2.4
				27m and above	1.0	0.5	1.0	2.5
III		Island City	Industrial		1.0	-	-	1.0
IV		Suburbs and Extended Suburbs	Industrial		1.0	-	-	1.0

Note:

- 1) The plots abutting public / private / layout / Right of Way roads having existing width of less than 6m which are proposed to be widened to 6.0 m or more then permissible FSI shall be as admissible for 6 m road width. The plots which are abutting public / private / layout / Right of Way road having width 6.0 m or more but less than 9.0 m, the height of proposed building shall be limited to 32.0 m.
6. Premium shall be charged for 'additional FSI on payment of premium' (as per column no 5 of table no 12) for BUA at the rate of 50% of the land rates as per ASR (for FSI 1) of the year in which such FSI is granted or as may be decided by Govt. from time to time. Premium so recovered shall be shared between the State Govt., MCGM, MSRDC and Dharavi Authority on 25:25:25:25 basis. The MCGM shall utilize the premium for implementation of D P.

Provided further that utilization of 'additional FSI on payment of Premium' and TDR is optional and can be utilized in any sequential manner subject to limit prescribed in column no 5 & 6 of Table No 12 above & shall be non-transferable. 'Additional FSI on payment of Premium' is to be granted on application and payment of premium & shall be used on the same plot only.

Provided for proposals submitted under Self-Redevelopment by Co-operative Housing Societies the premium charged for 'additional FSI on payment of premium' (as per column no 5 of table 12) for BUA shall be discounted by 10%.

7. A Development cess at the rate of 100% of Development charge, for BUA over and above the Zonal (basic) FSI / Protected BUA whichever is higher (excluding fungible compensatory area) in accordance with the Time Schedule for such payment as may be laid down by the Commissioner, MCGM shall be paid. This development cess shall not be applicable to BUA to be handed over to MCGM/Appropriate authority & BUA which are excluded from FSI computation. This Development cess shall be in addition to development charges levied as per section 124 of MR&TP Act 1966. This development cess shall not be applicable for proposals of Govt. /MCGM executed departmentally.
8. The payment of Development cess as detailed above shall be discounted by 10% for proposals submitted under Self-redevelopment by Co-operative Housing Societies.
9. The payment of Development cess as detailed above will not be payable in cases where development cess is proposed under Regulation no 33(3), 33(3)(A), 33(3)(B), 33(5), 33(10), 33(7)(A), 33(9), 33(9)(B), 33(10), 33(11) and for development where the payment of off-site infrastructure charges/ development cess is applicable and for these Regulations development cess/off-site infrastructure charges shall be payable as described in the concerned Regulations.
10. Regulation 32(5)
11. 5.4 Utilisation of TDR:
12. 5.4.1 Utilization of Transferable Development Rights (TDR) and Road Width Relation will govern by regulation 30 (A) subject to following notes: -

Note:

13. iv) If a plot is situated on access road having dead end with in 50 mt. from the main road, having minimum width of 6 m or more then such plot shall be treated as fronting on main road for the purpose of utilisation of TDR. Similarly, if the plot derives from 6 m wide internal road then such plots also eligible for the purpose for utilisation of TDR.

Provision for UDCPR

UDCPR Regulation No. 6.1: REGULATIONS FOR CONGESTED AREA IN DEVELOPMENT PLANS GAOTHANS OF VILLAGE SETTLEMENTS IN METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITIES AND REGIONAL PLANS

6.1.1 Residential buildings / Residential Building with mixed use:

Existing regulation

Table No.6-B			
Sr. No.	Road width	For Residential building	For Residential Buildings with mixed use
(i)	For streets / lane less than 4.5 m. width	2.25 m. from the centre of the street / lane	2.25 m. + 1.50 m. from the centre of the street / lane
(ii)	For streets 4.5 m. to less than 6.0 m. in width	NIL	1.50 m.
(iii)	For streets 6.0 m. to less than 12.0 m. in width	1.00 m.	2.00 m.
(iv)	For streets 12.0 m. in width and above	2.00 m.	2.50 m.

(U) Tarrant V&A Addendum No. CD 226/18 de 1st January 2021

Proposed modification

Table No.6-A								
Sr. No.	Road width in meter	Basic FSI	For all Municipal Corporations and (2) CIDCO as Planning Authority by Virtue of NTDA			For remaining authorities / areas		
			FSI on payment of premium	Maximum permissible TDR loading	Maximum building potential on plot	FSI on payment of premium	Maximum permissible TDR loading	Maximum building potential on plot
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Below 9.0 m. (Open Land) & Below 6.0 m (Congested / developed Land)	1.50	--	--	1.50	--	--	1.50
2	9.0 m. and above but below 12.0 m. (open Land) and 6.0 m and above but below 12.0 m (Congested / developed Land)	2.00	0.30	0.30	2.60	0.30	0.10	2.40
3	18.0 m. and below 30.0 m.	2.00	0.30	0.50	2.80	0.30	0.20	2.50
4	30.0 m. and above	2.00	0.30	0.70	3.00	0.30	0.20	2.50

Regulation 6.3: PERMISSIBLE FSI

Table 6-G								
Sr. No.	Road width in meters	Basic FSI	For all Municipal Corporations (2) CIDCO as Planning Authority by Virtue of NTDA			For remaining Authorities / Areas		
			FSI on payment of premium	Maximum permissible TDR loading	Maximum building potential on plot including in-situ FSI	FSI on payment of premium	Maximum permissible TDR loading	Maximum building potential on plot including in-situ FSI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Below 9.0 m. (Open Land) & Below 6.0 m (Congested / developed Land)	1.10	--	--	1.10	--	--	1.10
2	9.0 m. and above but below 12.0 m. (open Land) and 6.0 m and above but below 12.0 m (Congested / developed Land)	1.10	0.50	0.40	2.00	0.30	0.30	1.70
3	12.0 m. and above but below 15.0 m.	1.10	0.50	0.65	2.25	0.30	0.60	2.00
4	15.0 m. and above but below 24.0 m.	1.10	0.50	0.90	2.50	0.30	0.70	2.10
5	24.0 m. and above but below 30.0 m.	1.10	0.50	1.15	2.75	0.30	0.90	2.30
6	30.0 m. and above	1.10	0.50	1.40	3.00	0.30	1.10	2.50

समूह स्वयंपुनर्विकास :

33 (9) Reconstruction or redevelopment or **Self-redevelopment of Cluster (s)** of Buildings under Cluster Development Scheme (s) (CDS)/**Cluster Self-redevelopment Schemes (CSRDS)**:

1.1 Cluster Development Scheme (CDS) means any scheme for redevelopment of a cluster of buildings and structures over a minimum area of 4000 sq. m in the Island City of Mumbai, 6000 sq. m in the Mumbai Suburbs & Extended Suburbs **and Cluster Self-redevelopment Scheme (CSRDS) means scheme for self-redevelopment of cluster of buildings and structures of more than 1 society coming together over a minimum area of 2000 sq.m. in the Island city as well as in the Mumbai Suburbs & extend suburbs**, bounded by existing distinguishing physical boundaries such as roads, nallas and railway lines etc. and accessible by an existing or proposed D.P. road which is at least 18 m wide whether existing or proposed in the D.P. or URP or a road for which Sanctioned Regular line of street has been prescribed by the MCGM under MMC Act, 1888. Such cluster of buildings (hereinafter referred to as Cluster Development (CD) shall be a cluster or a group of clusters identified for urban renewal:

Provided further that HPC may consider after verifying traffic simulation study to allow CDS on a plot having access from existing minimum 12m. wide dead end road originating from 18 m. wide public road.

Provided further that the Commissioner may consider to allow CDS on a plot having access from existing 12.0 Mt.road, depending on availability of 18.30 M. arterial road within the vicinity of 500 M. from the Scheme.

5) Conditions of Rehabilitation:

(i) Each occupant/tenant shall be rehabilitated and given on ownership basis, carpet area equivalent to the area occupied by such occupant/tenant in the old building, However, in case of residential/residential cum commercial occupants, such carpet area shall not be less than 35.00 sq. m. This shall be the "basic area". In case of non-residential occupier, the carpet area to be given in the reconstructed building will be equivalent to the carpet area occupied in the old building.

(ii) In addition to (i) above, there shall be "additional area" for the rehabilitation of residential/residential cum commercial Occupants governed by the size of the CD in accordance with the Table-A below

Existing provision

Area of the Cluster Development	Additional Area (over & above basic area)
Above 4000 Sq.Mt. and up to 5000 Sq.Mt.	10%
Above 5000 Sq.Mt. and up to 1 Ha.	15%
Above 1 ha and up to 2 ha	20%
Above 2 ha and up to 5 ha	25%
Above 5 ha up to 10 ha	30%
Above 10 ha	35%

Proposed modification

Area of the Cluster Development	Additional Area (over & above basic area)
Above 4000 Sq. Mt. and up to 5000 sq.m.	10%
Above 5000 sq.m. and up to 1 Ha.	15%
Above 1 Ha and upto 2Ha	20%
Above 2 Ha and upto 5 Ha	25%
Above 5 Ha up to 1- Ha	30%
Above 10 Ha	35%

Proposed modification

Table A

Area of the Cluster Development	Additional Area (over & above basic area)
Above 4000 Sq. Mt. and up to 5000 sq.m.	10%
Above 5000 sq.m. and up to 1 Ha.	15%
Above 1 Ha and upto 2Ha	20%
Above 2 Ha and upto 5 Ha	25%
Above 5 Ha up to 1- Ha	30%
Above 10 Ha	35%

Proposed modification

Table A-1

Area of the Cluster Self-Re-Development Scheme (CSRDS)	Additional Area (over & above basic area)
Above 2000 Sq.Mt. and up to 3000 sq.m.	Nil
Above 3000 sq.m. and up to 4000 Sq.m.	5%
Above 4000 sq.m. and upto 5000 Sq.m.	10%

Provided that if the carpet area of any occupant/tenement in the old building is 100 sq. m or more then he shall be eligible for additional area only on the basis of carpet area of 100 sq.m.

Provided further that the rehabilitation entitlement of any occupant of a commercial establishment, who is allowed by the HPC to be rehabilitated in a residential tenement in lieu of his commercial establishment, shall also be governed by the aforesaid provisions applicable to the residential occupants in these Regulations. No occupant shall be given more carpet area than basic area+additional area, except in certain cases of planning constraints, where the Municipal Commissioner may allow marginally more area. Such additional area allowed due to planning constraints shall be deducted from the sale component without affecting the surplus area.

a) Each eligible residential or residential cum commercial slum dweller shall be entitled to a tenement of carpet area of 27.88 sq. m (300 sq.ft.) and

(b) Existing or 20.90 sq.m whichever is more in case of non-residential.

(c) For purpose of existing "Carpet area"/ rehabilitation "carpet area" means the net usable floor area within a tenement excluding that covered by the walls or any other areas specifically exempted from floor space index computation as per then/prevaling Regulation but including the areas of balcony if allowed free of FSI as per then Regulation.

6. Total Permissible FSI for CDS:

a) The total permissible FSI for an CDS shall be as per Table A-2 below on gross plot area, but excluding the reservations/ existing amenity, road set back, area under existing Municipal Roads but including the BUA under reservation/existing amenity, road set back or sum total of the Rehabilitation FSI + Incentive FSI, whichever is more.

Provided that the aforesaid FSI shall be exclusive of the Fungible Compensatory area admissible under the provision of DCPR 31(3).

Proposed modification

TABLE A-2

Sr. No.	Width of Road	FSI permissible
1	Above 9.00 m up to 12.0 m	2.00
2	Above 12.00 m up to 18.0 m	3.00

Existing provision

Table B

Area of the Cluster Development	Additional Area (over & above basic area)
Above 4000 Sq.Mt. and up to 5000 Sq.Mt.	10%
Above 5000 Sq.Mt. and up to 1 Ha.	15%
Above 1 ha and up to 2 ha	20%
Above 2 ha and up to 5 ha	25%
Above 5 ha up to 10 ha	30%
Above 10 ha	35%

Proposed modification

Table B

Basic Ratio (LR/RC)	Incentive (As % of Admissible Rehabilitation Area)					
	For 0.2 ha up to 0.3 ha (CSRDS)	More than 0.3 ha up to 0.4 ha (CSRDS)	More than 0.4 ha up to 1.0 ha	More than 1.0 ha up to 5.0 ha	More than 5.0 ha up to 10.0 ha	More than 10.0 ha
Above 6.00	60%	70%	85%	90%	95%	100%
Above 4.00 and up to 6.00	70%	75%	95%	100%	105%	110%
Above 2.00 and up to 4.00	75%	80%	105%	110%	115%	120%
Up to 2.00	80%	85%	115%	120%	125%	130%

(Proposed modification/addition shown highlighted)

Explanation:-

- (i) *RC is rate of construction in respect of RCC Construction and Land Rate (LR) is the rate of Open Land for FSI 1.

Provided further that in case there is more than one land rate applicable to different parts of the plot under the CDS, a weighted average of all the applicable rates shall be taken for calculating the Average Land Rate and the Basic Ratio.

Provided further that for calculation of the Basic Ratio, the Land Rate (LR) and the Rate of Construction (RC) shall be taken for the year in which the Cluster Development Project is approved and LOI is issued by the Authority competent to approve it and the said ratio shall remain unchanged even if such Scheme undergoes any revision or modification subsequently during its course of completion.

Provided further that if any new area is allowed to be added to or deleted from the CDS after such Scheme has been approved and if there is change in the slab prescribed above, the incentive FSI for the total area of the revised Scheme shall be determined as per the new slab. Provided further that any new area being added to a CDS shall not be less than 75% of the minimum area required for CDS.

Provided further that augmentation of area of CDS shall not be allowed after further CC has been issued in respect of more than 75% of the total permissible BUA sanctioned under the original Scheme and there shall be no revision of individual areas as a result of such amalgamation of area.

However, deletion of area from a sanctioned scheme will be permissible, provided the construction of rehabilitation component has not commenced and such deletion does not break the contiguity of the area under CDS.

- c) If the total of rehabilitation FSI + incentive FSI is less than 4.00 for CDS then the Balance FSI over and above total of "rehabilitation FSI + incentive FSI" as per (b) above upto the limit of 4.00 shall be shared in terms of BUA between MHADA and the Promoter/Developer in accordance with Table-C below.

Table-C

Basic Ratio (LR / RC)*	Sharing of Balance FSI	
	Promoter/Developer Share	MHADA Share
Above 6.00	30%	70%
Above 4.00 and upto 6.00	35%	65%
Above 2.00 and upto 4.00	40%	60%
Upto 2.00	45%	55%

In case of CSRDS if the total of rehabilitation FSI + incentive FSI is less than 2.00 then the Balance FSI over and above total of "rehabilitation FSI + incentive FSI" as per (b) above upto the limit of permissible FSI as per table 12 of regulation 33 (1) (A) then the balance FSI shall be permissible by way of Government FSI by payment of premium.

Provided that at the option of or with the approval of MHADA, the tenements coming to the share of MHADA can also be provided by the Promoter/Developer elsewhere within the same or adjoining Municipal Ward as per the following formula:

Area of tenements coming to MHADA's share at location 'B' in CDS = Area of tenements coming to MHADA's share at location 'A' in CDS X land rate as per ASR value of location 'A' / land rate as per ASR value of location 'B' Where location 'A' refers to the location where tenements coming to MHADA's share under the Scheme are required to be given.

Location 'B' is the new location where such tenements are allowed to be given.

Provided further that the tenements so received by MHADA under its share shall first be offered free of cost to the MCGM and MMRDA for use as PAP tenements or as transit accommodation. If the MCGM and MMRDA do not require such tenements for PAP's or as transit accommodation, then the tenements received under its share shall be used by MHADA for PAPs or Transit Accommodation or shall be sold as AH with prior permission of the Govt.

d)"tolerated structures" encroaching upon roads in nearby vicinity shall be allowed to be included in the CDS and its BUA shall be included in rehabilitation area, provided such structures are permanently removed.

Explanation: The term "tolerated structure" means structure used for residential or non-residential purpose and existing prior to 17th April 1964 or 1st April 1962 respectively or date as decided by Govt.

e) It shall be permissible to implement the sanctioned CDS in phases provided the area of CD is more than 8000 sq. m in Island City and 12000 sq. m. in Suburbs and Extended Suburbs and the development in each phase is strictly in conformity with the Master Plan/Layout Plan approved for the entire CDS.

Subject to the master plan for the whole cluster being followed, phase wise implementation of CDS may be allowed, with pro rata utilization of the total admissible FSI.

Provided further that, while giving permission for phased implementation of the CDS, the time frame for implementation of each phase shall also be given.

The minimum area for each phase of CDS shall be 4000 sq. m. in Island City, 6000 sq. m. in Suburbs and Extended Suburbs and for CSRDS it shall be 2000 sq.m. in Island City, Suburbs and Extended Suburbs.

Provided further that, while giving permission for phased implementation of CDS, the incentive FSI as per Table-B shall be first released as per the area of the plot under a given phase and the balance incentive FSI shall be released while giving approval to the last phase.

हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर)

- १) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ मध्ये विनियम क्रमांक ३०(अ)(१) नोट (२) मध्ये "TDR & additional FSI on payment of premium Ratio can be changed by Government from time to time keeping the total Cap as it is." अशा प्रकारची तरतूद आहे. या तरतुदीचा वापर करून स्वयंपुनर्विकास करणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या प्रकल्पांना टीडीआरऐवजी आवश्यक असेल तेवढा अतिरिक्त शासकीय एफएसआय वापरण्याची मुभा द्यावी. उपरोक्त शिफारस १ मधील तरतूद एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत देखील करावी.

प्रिमियम दरात सवलत :

- १) बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम ४(६) व एकत्रीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम १.८ चा वापर करून शासनाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांना सर्व प्रकारच्या प्रीमियम दरामध्ये १०% सवलत द्यावी व तशा प्रकारची अधिसूचना नगरविकास विभागाने निर्गमित करावी.
- २) व्याजमाफीच्या जाहीर केलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने नगरविकास विकास विभागाने राज्यातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांसाठी प्रीमियमवरील व्याजमाफीसंदर्भातील आदेश निर्गमित करावेत.

लॅण्ड अंडर कन्स्ट्रक्शन ॲसेसमेंट टॅक्स :-

- १) नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी जर विहित कालावधीत म्हणजेच प्लिनथ सी.सी. मिळाल्यापासून तीन वर्षांमध्ये प्रकल्प पूर्ण केल्यास अशा संस्थांना LUC Tax मधून सूट देण्यात यावी. ज्या संस्था विहित कालावधीत स्वयंपुनर्विकास करणार नाहीत, अशा संस्थांकडून प्रचलित दराने LUC Tax वसूल करण्यात यावा.
- २) प्रकल्पाच्या विहित कालावधीत नैसर्गिक आपत्ती (उदाहरणार्थ भूकंप, अतिवृष्टी, दुष्काळ, महामारी) किंवा मानवनिर्मित आपत्ती (उदाहरणार्थ दंगल, युद्ध, आगीची घटना वगैरे) या कारणांमुळे प्रकल्प कालावधीत वाढ झाली तर सदर बाधित कालावधी प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या कालावधीमधून वगळण्यात यावा.
- ३) विहित कालावधीत स्वयंपुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण झाला तर LUC Tax ची आकारणी पुढीलप्रमाणे करावी :-
एलयुसी टॅक्सऐवजी नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींना प्लिंथ सी.सी. मिळण्यापूर्वी आकारण्यात येत असलेला मालमत्ता कर प्लिंथ सी.सी. मिळाल्यापासून पुढे ३ वर्षांकरिता आकारण्यात यावा.
ज्या संस्था विहित कालावधीत स्वयंपुनर्विकास करणार नाहीत, अशा संस्थांकडून कालावधी संपल्यानंतर प्रचलित दराने LUC Tax आकार वसूल करण्यात यावा.
- ४) हा विषय महसुली कराशी संबंधित असल्यामुळे संबंधित नियोजन प्राधिकरणांनी या अनुषंगाने आवश्यक ते बदल त्यांच्या नियमात शासनाने निदेश दिल्यापासून ३ महिन्यात करावा.

मुद्रांक शुल्क :

- १) नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पातील प्रस्तावित घरे ही स्वयंपुनर्विकासामार्फत मुळ सदनिका/गाळेधारक/सभासदांना उपलब्ध होणार असल्यास सहकारी गृहनिर्माण संस्था व सदनिका/गाळेधारक/सभासद यांच्या होणाऱ्या वितरणपत्र/करारनाम्यावर रुपये १००/- (रुपये शंभर) इतके मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.

वस्तू व सेवाकर सवलती

- १) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी अदा केलेले जीएसटी व वसूल केलेल्या जीएसटीमध्ये संस्थांना सेटऑफ घेण्याची सुविधा उपलब्ध करण्यासाठी वस्तू व सेवा कर कायद्याअंतर्गत केंद्रीय वित्त मंत्रालयाच्या दि.७ मे, २०१९ च्या परिपत्रकात दुरुस्ती करण्याची शिफारस शासनाने केंद्र सरकारला करावी.
- २) सेटऑफ घेऊन झाल्यानंतर उर्वरित आयटीसीचा परतावा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना मिळण्याची तरतूद वस्तू व सेवा कर कायद्याच्या कलम ५४ (३) (२) मध्ये करण्याबाबत राज्य सरकारने केंद्र सरकारला शिफारस करावी.
- ३) परस्परतेच्या सिद्धांतानुसार जीएसटी परिषद किंवा सीबीआयसीने वैधानिक सूट किंवा स्पष्टीकरणात्मक परिपत्रक निर्गमित करावे. ज्यात स्पष्टपणे हे नमूद केले असले पाहिजे की, नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने स्वयंपुनर्विकासातून तिच्या विद्यमान सदस्यांना पुनर्वाटप करण्यासाठी बांधलेल्या क्षेत्राच्या भागावर (विनाशुल्क वाढीव क्षेत्रासह) जीएसटी लागू होत नाही.

कर्ज व्याजदरात सवलत

- १) स्वयंपुनर्विकास व्याज परतावा योजनेची अंमलबजावणी सहकार विभागाकडून करण्यात यावी.
- २) ही योजना सुरु करण्यासाठी करावयाची सर्व प्रक्रिया पूर्ण करून प्रत्यक्ष अंमलबजावणी शासनाने तीन महिन्यात करावी.
- ३) शासनाने शासन निर्णयाद्वारा या योजनेसाठीचे नियम, पात्रता, अर्हता, योजनेची कार्यपद्धती व आनुषंगीक बाबी निश्चित कराव्यात तसेच या योजनेला आवश्यक ती प्रसिध्दी द्यावी.

समुह स्वयंपुनर्विकास (क्लस्टर सेल्फ रिडेव्हलपमेंट)

- १) मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या विनियमन ३३ (९) च्या कलम १.१ मध्ये नव्याने खालील परिच्छेद समाविष्ट करावा :-
- 33 (9) Reconstruction or redevelopment or **Self-redevelopment of Cluster (s)** of Buildings under Cluster Development Scheme (s) (CDS)/**Cluster Self-redevelopment Schemes (CSRDS)**:
- 1.1 Cluster Development Scheme (CDS) means any scheme for redevelopment of a cluster of buildings and structures over a minimum area of 4000 sq. m in the Island City of Mumbai, 6000 sq. m in the Mumbai Suburbs & Extended Suburbs and **Cluster Self-redevelopment Scheme (CSRDS) means scheme for self-redevelopment of cluster of buildings and structures of more than 1 society coming**

together over a minimum area of 2000 sq.m. in the Island city as well as in the Mumbai Suburbs & extend suburbs, bounded by existing distinguishing physical boundaries such as roads, nallas and railway lines etc. and accessible by an existing or proposed D.P. road which is at least 18 m wide whether existing or proposed in the D.P. or URP or a road for which Sanctioned Regular line of street has been prescribed by the MCGM under MMC Act, 1888. Such cluster of buildings (hereinafter referred to as Cluster Development (CD) shall be a cluster or a group of clusters identified for urban renewal:

Provided further that HPC may consider after verifying traffic simulation study to allow CDS on a plot having access from existing minimum 12m. wide dead end road originating from 18 m. wide public road.

Provided further that the Commissioner may consider to allow CDS on a plot having access from existing 12.0 Mt.road, depending on availability of 18.30 M. arterial road within the vicinity of 500 M. from the Scheme.

5) Conditions of Rehabilitation:

(i) Each occupant/tenant shall be rehabilitated and given on ownership basis, carpet area equivalent to the area occupied by such occupant/tenant in the old building, However, in case of residential/residential cum commercial occupants, such carpet area shall not be less than 35.00 sq. m. This shall be the "basic area". In case of non-residential occupier, the carpet area to be given in the reconstructed building will be equivalent to the carpet area occupied in the old building.

(ii) In addition to (i) above, there shall be "additional area" for the rehabilitation of residential/residential cum commercial Occupants governed by the size of the CD in accordance with the Table-A below

Existing provision

Area of the Cluster Development	Additional Area (over & above basic area)
Above 4000 Sq. Mt. and up to 5000 sq.m.	10%
Above 5000 sq.m. and up to 1 Ha.	15%
Above 1 Ha and upto 2Ha	20%
Above 2 Ha and upto 5 Ha	25%
Above 5 Ha up to 1- Ha	30%

Above 10 Ha	35%
-------------	-----

Proposed modification

Table A

Area of the Cluster Development	Additional Area (over & above basic area)
Above 4000 Sq. Mt. and up to 5000 sq.m.	10%
Above 5000 sq.m. and up to 1 Ha.	15%
Above 1 Ha and upto 2Ha	20%
Above 2 Ha and upto 5 Ha	25%
Above 5 Ha up to 1- Ha	30%
Above 10 Ha	35%

Proposed modification

Table A-1

Area of the Cluster Self-Re-Development Scheme (CSRDS)	Additional Area (over & above basic area)
Above 2000 Sq.Mt. and up to 3000 sq.m.	Nil
Above 3000 sq.m. and up to 4000 Sq.m.	5%
Above 4000 sq.m. and upto 5000 Sq.m.	10%

Provided that if the carpet area of any occupant/tenement in the old building is 100 sq. m or more then he shall be eligible for additional area only on the basis of carpet area of 100 sq.m.

Provided further that the rehabilitation entitlement of any occupant of a commercial establishment, who is allowed by the HPC to be rehabilitated in a residential tenement in lieu of his commercial establishment, shall also be governed by the aforesaid provisions

applicable to the residential occupants in these Regulations. No occupant shall be given more carpet area than basic area+additional area, except in certain cases of planning constraints, where the Municipal Commissioner may allow marginally more area. Such additional area allowed due to planning constraints shall be deducted from the sale component without affecting the surplus area.

a) Each eligible residential or residential cum commercial slum dweller shall be entitled to a tenement of carpet area of 27.88 sq. m (300 sq.ft.) and

(b) Existing or 20.90 sq.m whichever is more in case of non-residential.

(c) For purpose of existing "Carpet area"/ rehabilitation "carpet area" means the net usable floor area within a tenement excluding that covered by the walls or any other areas specifically exempted from floor space index computation as per then/prevaling Regulation but including the areas of balcony if allowed free of FSI as per then Regulation.

6. Total Permissible FSI for CDS:

a) The total permissible FSI for an CDS shall be as per Table A-2 below on gross plot area, but excluding the reservations/ existing amenity, road set back, area under existing Municipal Roads but including the BUA under reservation/existing amenity, road set back or sum total of the Rehabilitation FSI + Incentive FSI, whichever is more.

Provided that the aforesaid FSI shall be exclusive of the Fungible Compensatory area admissible under the provision of DCPR 31(3).

Proposed modification

TABLE A-2

Sr. No.	Width of Road	FSI permissible
1	Above 9.00 m up to 12.0 m	2.00
2	Above 12.00 m up to 18.0 m	3.00

Existing provision

Table B

Basic Ratio (LR/RC)	Incentive (As % of Admissible Rehabilitation Area)			
	More than 0.4 ha up to 1.0 ha	More than 1.0 ha up to 5.0 ha	More than 5.0 ha up to 10.0 ha	More than 10.0 ha
Above 6.00	85%	90%	95%	100%
Above 4.00 and up to 6.00	95%	100%	105%	110%
Above 2.00 and up to 4.00	105%	110%	115%	120%
Up to 2.00	115%	120%	125%	130%

Proposed modification

Table B

Basic Ratio (LR/RC)	Incentive (As % of Admissible Rehabilitation Area)					
	For 0.2 ha up to 0.3 ha (CSRDS)	More than 0.3 ha up to 0.4 ha (CSRDS)	More than 0.4 ha up to 1.0 ha	More than 1.0 ha up to 5.0 ha	More than 5.0 ha up to 10.0 ha	More than 10.0 ha
Above 6.00	60%	70%	85%	90%	95%	100%
Above 4.00 and up to 6.00	70%	75%	95%	100%	105%	110%
Above 2.00 and up to 4.00	75%	80%	105%	110%	115%	120%
Up to 2.00	80%	85%	115%	120%	125%	130%

(Proposed modification/addition shown highlighted)

Explanation:-

- (i) *RC is rate of construction in respect of RCC Construction and Land Rate (LR) is the rate of Open Land for FSI 1.

Provided further that in case there is more than one land rate applicable to different parts of the plot under the CDS, a weighted average of all the applicable rates shall be taken for calculating the Average Land Rate and the Basic Ratio.

Provided further that for calculation of the Basic Ratio, the Land Rate (LR) and the Rate of Construction (RC) shall be taken for the year in which the Cluster Development Project is approved and LOI is issued by the Authority competent to approve it and the said ratio shall remain unchanged even if such Scheme undergoes any revision or modification subsequently during its course of completion.

Provided further that if any new area is allowed to be added to or deleted from the CDS after such Scheme has been approved and if there is change in the slab prescribed above, the incentive FSI for the total area of the revised Scheme shall be determined as per the

new slab. Provided further that any new area being added to a CDS shall not be less than 75% of the minimum area required for CDS.

Provided further that augmentation of area of CDS shall not be allowed after further CC has been issued in respect of more than 75% of the total permissible BUA sanctioned under the original Scheme and there shall be no revision of individual areas as a result of such amalgamation of area.

However, deletion of area from a sanctioned scheme will be permissible, provided the construction of rehabilitation component has not commenced and such deletion does not break the contiguity of the area under CDS.

- c) If the total of rehabilitation FSI + incentive FSI is less than 4.00 for CDS then the Balance FSI over and above total of "rehabilitation FSI + incentive FSI" as per (b) above upto the limit of 4.00 shall be shared in terms of BUA between MHADA and the Promoter/Developer in accordance with Table-C below.

Table-C

Basic Ratio (LR / RC)*	Sharing of Balance FSI	
	Promoter/Developer Share	MHADA Share
Above 6.00	30%	70%
Above 4.00 and upto 6.00	35%	65%
Above 2.00 and upto 4.00	40%	60%
Upto 2.00	45%	55%

In case of CSRDS if the total of rehabilitation FSI + incentive FSI is less than 2.00 then the Balance FSI over and above total of "rehabilitation FSI + incentive FSI" as per (b) above upto the limit of permissible FSI as per table 12 of regulation 33 (1) (A) then the balance FSI shall be permissible by way of Government FSI by payment of premium.

Provided that at the option of or with the approval of MHADA, the tenements coming to the share of MHADA can also be provided by the Promoter/Developer elsewhere within the same or adjoining Municipal Ward as per the following formula:

Area of tenements coming to MHADA's share at location 'B' in CDS = Area of tenements coming to MHADA's share at location 'A' in CDS X land rate as per ASR value of location 'A' / land rate as per ASR value of location 'B' Where location 'A' refers to the location where tenements coming to MHADA's share under the Scheme are required to be given.

Location 'B' is the new location where such tenements are allowed to be given.

Provided further that the tenements so received by MHADA under its share shall first be offered free of cost to the MCGM and MMRDA for use as PAP tenements or as transit accommodation. If the MCGM and MMRDA do not require such tenements for PAP's or as transit accommodation, then the tenements received under its share shall be used by MHADA for PAPs or Transit Accommodation or shall be sold as AH with prior permission of the Govt.

- d) "tolerated structures" encroaching upon roads in nearby vicinity shall be allowed to be included in the CDS and its BUA shall be included in rehabilitation area, provided such structures are permanently removed.

Explanation: The term "tolerated structure" means structure used for residential or non-residential purpose and existing prior to 17th April 1964 or 1st April 1962 respectively or date as decided by Govt.

- e) It shall be permissible to implement the sanctioned CDS in phases provided the area of CD is more than 8000 sq. m in Island City and 12000 sq. m. in Suburbs and Extended Suburbs and the development in each phase is strictly in conformity with the Master Plan/Layout Plan approved for the entire CDS.

Subject to the master plan for the whole cluster being followed, phase wise implementation of CDS may be allowed, with pro rata utilization of the total admissible FSI.

Provided further that, while giving permission for phased implementation of the CDS, the time frame for implementation of each phase shall also be given.

The minimum area for each phase of CDS shall be 4000 sq. m. in Island City, 6000 sq. m. in Suburbs and Extended Suburbs and for CSRDS it shall be 2000 sq.m. in Island City, Suburbs and Extended Suburbs.

Provided further that, while giving permission for phased implementation of CDS, the incentive FSI as per Table-B shall be first released as per the area of the plot under a given phase and the balance incentive FSI shall be released while giving approval to the last phase.

स्वयंपुनर्विकास प्राधिकरण

- १) शासनाने स्वयंपुनर्विकासासाठी स्वतंत्र कक्षाच्या स्वरूपात व्यवस्था निर्माण करण्याऐवजी...
- (अ) दि महाराष्ट्र को-ऑप.हौसिंग फायनान्स कॉर्पोरेशनच्या धर्तीवर स्वायत्त स्वयं/समूह पुनर्विकास आर्थिक विकास महामंडळ स्थापन करावे, किंवा..
- (ब) स्वयं/समूह पुनर्विकास प्राधिकरण स्थापन करावे, किंवा..
- (क) महाराष्ट्र राज्य को-ऑप. हौसिंग फायनान्स सोसायटीची पुनर्रचना करुन या कॉर्पोरेशनला “राज्य शासकीय अंगिकृत व्यवसाय” चा दर्जा द्यावा व त्यांच्याकडे हे कामकाज सोपवावे.

यापैकी कोणतीही एक स्वतंत्र व्यवस्था शासनाने यथाशीघ्र निर्माण करावी.

तक्रार निवारण समिती

- १) शासनाने, सहकार विभागाच्या माध्यमातून जिल्हा स्वयं/समुह पुनर्विकास तक्रार निवारण समितीची स्थापना, समितीची रचना, समितीचा विभाग, समितीची कार्यक्षेत्र, समितीचे उत्तरदायित्व, समितीचे कर्तव्ये आणि समितीच्या कामकाजाची कार्यपद्धती यासंदर्भातील सुस्पष्ट शासन निर्णय निर्गमित करावा.

स्वयंपुनर्विकासासाठी कर्ज सुविधा

- १) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना स्वयंपुनर्विकासासाठी आवश्यक कर्जपुरवठा जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँक व राज्य सहकारी बँकांकडून केला जातो. तथापि, रिझर्व्ह बँकेने CRE-RH कर्जाकरिता वेगळी एक्सपोजर मर्यादा घालून देण्याची गरज आहे. सदर एक्सपोजर मर्यादा सध्याच्या अॅग्रीगेट हौसिंग क्षेत्राकरिता असलेल्या ५% एक्सपोजर मर्यादेव्यतिरिक्त असावी. या संदर्भात राज्य सरकारने रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडियाला विनंती करावी.
- २) जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेने ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना कर्ज दिले आहे किंवा देणार आहे, त्यांच्याकडील भूखंड व सेलेबल कंपोनेंट राज्य सहकारी बँकेकडे आवश्यक ते करार करून तारण ठेवण्याची तरतूद राज्य सहकारी बँकेने त्याच्या धोरणात करावी, यासाठी राज्य सरकारने महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँकेला निदेशित करावे.
- ३) राज्य सहकारी बँकेने जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकांना स्वयंपुनर्विकास योजनेकरीता कर्ज पुरवठा केल्यास त्या कर्जासाठी शासनाने थकहमी द्यावी.
- ४) नागरी गृहनिर्माणासाठी निधी उपलब्ध करून देण्याबाबत नाबार्ड कायद्यात आवश्यक ती दुरुस्ती करण्यासाठी राज्य सरकारने केंद्र सरकारला शिफारस करण्याची आवश्यकता आहे.
- ५) नॅशनल हौसिंग बँकेच्या फेरकर्जास पात्र संस्थांच्या यादीत जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकांचा समावेश करण्याबाबत केंद्रीय अर्थ मंत्रालयाने आवश्यक ती दुरुस्ती नॅशनल हौसिंग बँकेच्या कर्ज पुरवठा नियमात करावी, अशा प्रकारची विनंती राज्य सरकारने केंद्रीय अर्थ मंत्रालयाला करावी.
- ६) शहरी भागातील जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकांना हौसिंग फायनान्स क्षेत्राकरीता कर्ज पुरवठा हुडकोने करावा, अशी विनंती राज्यसरकारने हुडकोला करावी.
- ७) नॅशनल को-ऑपरेटिव्ह डेव्हलपमेंट कॉर्पोरेशन यांच्याकडील निधी जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकांमार्फत शहरी भागातील गृहनिर्माण संस्थांना उपलब्ध व्हावा, यासाठी एनसीडीसीच्या नियमावलीत आवश्यक तो बदल करावा, अशी विनंती राज्य सरकारने केंद्रीय सहकार मंत्रालयाला करावी.
- ८) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना नागरी सहकारी बँकांचे सभासदत्व मिळावे, यासाठी बँकिंग रेग्युलेशन अॅक्ट, १९४९ मध्ये तरतूद करण्यासाठी राज्य सरकारने रिझर्व्ह बँकेला विनंती करावी.

- ९) जिल्हा बँकांना पतपुरवठ्यातील बहुतांश अडचणी या केंद्रीय मंत्रालय किंवा त्यांच्या अधीनस्त प्राधिकरणांकडील आहेत. शासनाने एक कृतिदल स्थापन करून केंद्र सरकारच्या विविध मंत्रालयांशी आणि प्राधिकरणांशी समन्वय साधून या अडचणी विशिष्ट कालमर्यादेत सोडवाव्यात.

स्वयंपुनर्विकास कार्यपद्धती/मार्गदर्शक सूचना

- १) शासनाने सहकार विभागामार्फत स्वयंपुनर्विकास कार्यपद्धती व मार्गदर्शक सूचना विहित करावी.

प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) यांचेसाठी निकष

- १) शासनाने स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पासाठी नियुक्त करावयाच्या प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचे निकष, जबाबदाऱ्या व कर्तव्ये शासन निर्णयान्वये विहित करावेत.

झो.पु. प्रकल्पांचा व शासकीय/निमशासकीय जमिनींवरील इमारतींचा स्वयंपुनर्विकास

- १) अधिकृत पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांमधील इमारतींच्या बाबतीत अशा इमारती २० वर्षे वा त्यापेक्षा अधिक जुन्या इमारती स्वयंपुनर्विकासासाठी पात्र असतील, अशी दुरुस्ती करण्यात यावी.
- २) झोपडपट्ट्यांच्या स्वयंपुनर्विकासाला चालना देण्यासाठी शासनाने स्वतंत्र “झोपडपट्टी स्वयंपुनर्वसन योजना” सुरु करावी.
- ३) अधिकृत पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था आपल्या इमारतींचा स्वयंपुनर्विकास करू इच्छितात त्यांना पात्रता नियमात शिथिलता द्यावी.
- ४) शासकीय भूखंड वर्ग २ मधून वर्ग १ मध्ये (मालकी हक्क) करण्याच्या निर्णयाप्रमाणेच पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना केंद्र शासन/त्यांचे अंगिकृत व्यवसाय, राज्य शासन/त्यांचे अंगिकृत व्यवसाय, स्थानिक स्वराज्य संस्था आणि म्हाडा यांनी स्वयंपुनर्विकासासाठी जमिनी मालकी हक्काने करण्याबाबत शासनाने धोरणात्मक निर्णय घ्यावा. किंवा पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना केंद्र शासन/त्यांचे अंगिकृत व्यवसाय, राज्य शासन/त्यांचे अंगिकृत व्यवसाय, स्थानिक स्वराज्य संस्था आणि म्हाडा यांनी स्वयंपुनर्विकासासाठी जमिनी शासन ठरवेल एवढ्या मुदतीकरिता भाडेपट्ट्याने द्याव्यात.
- ५) खाजगी व ट्रस्टच्या जमिनींवरील पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या बाबतीत खाजगी जमीन मालकांना किंवा ट्रस्टला २५ टक्क्यांच्या मर्यादेत भरपाई देऊन स्वयंपुनर्विकास पूर्ण झाल्यानंतर जमिनी अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नावे करण्याबाबत शासनाने धोरणात्मक निर्णय घ्यावा.
- ६) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना सन १९९५ मध्ये करण्यात आली आहे. तेव्हापासून विविध झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमधील सुमारे ३२०० प्रस्तावांना मंजूरी देण्यात आलेली आहे. त्यापैकी काही ठिकाणी विकासकांनी विहित परवानग्या घेऊन पुनर्वसन इमारती बांधल्या आहेत. मात्र, त्यास

भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यात आलेले नाही. अशा अधिकृत इमारतीतील रहिवाश्यांना सुध्दा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांच्या स्वयंपुनर्विकासात/पुनर्विकासात सामावून घेण्यासाठी भोगवटा प्रमाणपत्राची अट शिथिल करण्याबाबत शासनाने धोरणात्मक निर्णय घ्यावा.

- ७) सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभागाचा शासन निर्णय क्रमांक सगृयो २०२३/प्र.क्र.१९२/१४स, दि.३१/०५/२०२३ नुसार स्वयंपुनर्विकासाला जाणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी मानीव अभिहस्तांतरणाचा प्रस्ताव सादर केल्यानंतर त्यास नमुना क्र.१० ची नोटीस दिल्याच्या तारखेपासून १ महिन्यांच्या आत अर्ज निकाली काढण्याबाबत शासनाने निदेश दिले आहेत. याच शासन निर्णयाप्रमाणे खाजगी जमिनीवर राबविण्यात आलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील २० वर्षे पूर्ण झालेल्या सर्व अधिकृत इमारतींच्या स्वयंपुनर्विकासाला जाणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नावावर जमिनीचे मालकी हक्क करण्यासाठी लागू करण्यात यावा. (परिशिष्ट १४)
- ८) पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पातील इमारतींच्या स्वयंपुनर्विकासासाठी प्रचलित धोरणानुसार अनुज्ञेय केलेल्या चटई क्षेत्रफळापेक्षा अधिकचे चटईक्षेत्र अनुज्ञेय करण्यात यावे.
- ९) पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पातील इमारतींच्या स्वयंपुनर्विकासासाठी प्रोत्साहन म्हणून शासन देय असलेल्या सर्व अधिमूल्यामध्ये किमान ५० टक्के सूट देण्यात यावी.
- १०) पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पातील इमारतींच्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पात प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र जागेवरच वापरणे शक्य नसेल तर ते अतिरिक्त चटई क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या इतर योजनेत वापरण्याची मुभा देण्यात यावी.
- ११) पूर्वीच्या प्रचलित नियमांनुसार बांधण्यात आलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील इमारतींना जर ९ मीटरपेक्षा कमी पोच रस्ता उपलब्ध असला तरी विशेष बाब म्हणून ७० मीटरपर्यंत स्वयंपुनर्विकास इमारतीचे बांधकाम अनुज्ञेय करण्यात यावे. तसेच, यासंदर्भात आवश्यक त्या दुरुस्ती बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीत करण्यात यावी.
- १२) पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी योजनांच्या इमारतींचा स्वयंपुनर्विकास करू इच्छिणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना स्वयंपुनर्विकासासाठी प्रथमतः भूखंड भाडेपट्ट्याने देण्यात यावा. जेणेकरून त्यांना भांडवल उभारणी करणे शक्य होईल. इरादापत्र दिल्यानंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना बँकेकडून निधी उभारण्याकरिता परवानगी देण्याकरिता सहकारी गृहनिर्माण संस्था, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण व बँक असा त्रिपक्षीय करार निष्पादीत करून घेण्यात यावा. झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना पूर्ण झाल्यावर जमीन पूर्ण मालकीच्या स्वरूपात रुपांतरीत करावी.
- १३) शासनाने ४ टक्के व्याज परतावा योजना सुरू करण्याचे घोषित केले. या योजनांसाठी ही योजना लागू करावी.
- १४) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांसाठी सीएसआर निधीचा वापर करता येतो. अशा स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांना सीएसआर निधीसाठी पात्र ठरविण्यात यावे.
- १५) केंद्र सरकारच्या अर्थ मंत्रालयाने “स्पेशल विंडो फॉर अफोर्डेबल अँड मिड इन्कम हाऊसिंग” या विशेष निधीची स्थापना केली आहे. पूर्ण झालेल्या झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पातून विक्रीसाठी आर्थिकदृष्ट्या कमकुवत वर्ग, अल्प उत्पन्न गटांसाठी घरे उपलब्ध होणार आहेत. त्यामुळे “स्पेशल विंडो फॉर अफोर्डेबल अँड मिड इन्कम हाऊसिंग” या विशेष निधीतून अशा योजनांना आर्थिक ताकद देण्यात यावी.
- १६) पंतप्रधान आवास योजना देखील या योजनेशी संलग्न करावी.

- १७) परवडणाऱ्या घरांच्या बांधकामासाठी केंद्र सरकारने वितरित केलेल्या दीर्घकालीन व्याजमुक्त कर्जाचा लाभ परवडणाऱ्या घरांच्या बांधकामासाठी करण्याचे सरकारने ठरविले आहे. पूर्ण झालेल्या झोपु योजनांचा स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांचा त्यात समावेश करण्यात यावा.

अभ्यासगटाच्या शिफारशी (शासकीय/निमशासकीय जमिनीवरील स.गृ.संस्थांसाठी)

- १) मानीव अभिहस्तांतरणप्रमाणे कार्यपद्धती शासकीय जमिनीचा वर्ग बदल्याण्यासाठी अवलंबण्यात यावी.
- २) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना शासकीय भूखंड वर्ग २ मधून वर्ग १ करताना शासनाने नजराणा म्हणून विहित केलेल्या रकमेत ५० टक्के सुट देण्यात यावी.
- ३) महानगरपालिकेच्या भूखंडावरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना स्वयंपुनर्विकास करावयाचा असल्यास संस्थेकडे १० वर्षांपेवजी मागील ३ वर्षांचे लेखापरीक्षण अहवाल घेण्यात यावेत.
- ४) महानगरपालिकेच्या भूखंडावरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना स्वयंपुनर्विकास करावयाचा असल्यास संस्थेच्या बँक खाती १ कोटी रुपये शिल्लक असण्याबाबतची अट मुंबई महानगरपालिकेने शिथिल करावी.
- ५) महानगरपालिकेच्या भूखंडावरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पाच्या बाबतीत लॅण्ड कॉस्टच्या ३५ टक्के प्रिमियमची आकारणी केली जाते. यामध्ये सुट देऊन लॅण्ड कॉस्टच्या २० टक्के प्रिमियमची आकारणी करावी व हा प्रिमियम महानगरपालिकेने बांधकाम क्षेत्रफळाच्या स्वरूपात घ्यावा.

अर्धवट रखडलेले पुनर्विकास प्रकल्प

- १) विकासक व संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था अथवा तीचे सभासद यांच्या पुनर्विकासासंदर्भातील तक्रारीची दखल घेण्याकरीता स्वतंत्र कक्ष शासनाने स्थापन करावा.
- २) पुनर्विकासासंदर्भातील खटले जलद गतीने निकाली काढण्याकरीता फास्टट्रॅक कोर्ट, लोक अदालतीच्या धर्तीवर विशेष न्यायालय कायद्याने स्थापन करावे.
- ३) अशा न्यायालयाने दिलेल्या निकालाची अंमलबजावणी करण्यासाठी उपरोक्त प्रस्तावित कक्षाने कार्यवाही करावी.
- ४) अर्धवट सोडलेल्या, रखडलेल्या प्रकल्पांचे पुर्ननिरिक्षण करुन अशा प्रकल्पांची फिजिबिलिटी रिपोर्टद्वारे व्यवहार्यता व कायदेशीर बाजू प्रस्तावित कक्षाने तपासावी.
- ५) प्रकल्प व्यवहार्य असल्यास पूर्ण करणेकरीता आवश्यक ते सहाय्य (उदा. बँक कर्ज इत्यादी) उपलब्ध करुन द्यावे. प्रकल्प व्यवहार्य नसल्यास शासकीय मदत/सवलतीद्वारे प्रकल्प व्यवहार्य होतो का, हे पहावे.
- ६) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमधील सभासदांना आवश्यक त्या न्यायालयीन कार्यवाहीकरीता शासनाने सहाय्य उपलब्ध करुन द्यावे.
- ७) फौजदारी गुन्हे दाखल करण्याकरीता देखील शासनाने सहाय्य उपलब्ध करुन द्यावे.

म्हाडा भुखंडांवरील गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतींचा स्वयंपुनर्विकास

- १) म्हाडाच्या ऑफर लेटरमध्येच अतिरिक्त क्षेत्रफळ मंजूर केले आहे, तेवढ्या क्षेत्रफळासाठी देकार पत्रामध्येच ते क्षेत्र गहाण ठेऊन आर्थिक संस्था प्रिमियम भरण्याकरिता कर्ज उपलब्ध करून देतील. यासाठीची तरतूद म्हाडाने करावी.
- २) ऑफर लेटरच्या आधारावर एनओसी टु सीसीची मागणी करू नये. त्याऐवजी अस्तित्वात असलेल्या बांधकाम क्षेत्रापुरता आयओए इमारत प्रस्ताव विभागाने निर्गमित करून इमारतीचे प्रस्तावित नकाशे मंजूर करावे. सीसी घेण्याकरिता देकार पत्रामध्ये नमूद संपूर्ण क्षेत्रफळाकरिता आवश्यक तो प्रिमियमचा भरणा करण्याची व एनओसी टु सीसी सादर करण्याची अट आयओएमध्ये समाविष्ट करावी.
- ३) आयओए व ऑफर लेटरद्वारे एनओसी टु मॉडगेज प्राप्त झाल्यानंतर संस्था बँकांकडून कर्ज घेऊ शकतील व प्रकल्पाकरिता लागणाऱ्या संपूर्ण एफएसआयसाठी आवश्यक ती रक्कम भरणा करून पूर्ण क्षेत्राकरिता एनओसी टु सीसी घेतील.

सेस व नॉन-सेस इमारतींचा पुनर्विकास

- १) पुनर्रचित ३८८ इमारतींचा पुनर्विकास करताना भाडेकरू/रहिवाशी यांना विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (७) प्रमाणे लाभ द्यावेत व त्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (२४) मध्ये सुधारणा करावी.
- २) ३८८ इमारतीतील रहिवाशांना भाडेपट्टा हस्तांतरण (Transfer of tenancy) साठी उत्तराधिकारी प्रमाणपत्राऐवजी कोणत्याही दावेदाराने दावा केल्यास संबंधित रहिवाश्याची जबाबदारी राहिल, अशा प्रकारच्या क्षतिपूर्ती बंधपत्रासह हक्कसोडपत्र (रिलिज डिड) किंवा सेटलमेंट डिड घेऊन भाडेपट्ट्याचे हस्तांतर करावे.
- ३) परागंदा मालक, मालमत्तेच्या मालकीबाबत न्यायप्रविष्ट प्रकरणे, कोर्ट रिसिव्हर किंवा लिक्विडेटरच्या ताब्यातील मालमत्तांच्या प्रकरणात कलम ७९ (अ) (१) (अ) ची नोटीस बजावून देखील जमीन मालकांकडून प्रतिसाद मिळत नसल्यास ७९ (अ) (१) (बी) प्रमाणे कार्यवाही करावी.
- ४) म्हाडा कायदा ७९ (अ) (१) (अ) अन्वये नोटीस बजावलेल्या घरमालकांची यादी म्हाडाने ठळकपणे प्रसिध्द करावी.
- ५) म्हाडा कायद्यातील कलम ७९ (अ) (१) (अ) व (बी) च्या अंमलबजावणीसाठी सेस इमारतींच्या स्ट्रक्चरल ऑडिटसाठी कालबद्ध कार्यक्रम म्हाडाने निश्चित करावा.
- ६) स्ट्रक्चरल ऑडिट रिपोर्टमध्ये सी-१ (धोकादायक) किंवा सी-२बी (दुरुस्ती करण्यायोग्य) आल्यास जमीन मालक व रहिवाशांना स्वखर्चाने इमारतीची दुरुस्ती करून घेण्याबाबतची कायदानुसार संधी दिल्यानंतर म्हाडाने ७९ (अ) (१) (अ) ची नोटीस देणे, जमीन मालकाने प्रतिसाद न दिल्यास ७९ (अ) (१) (बी) ची नोटीस भाडेकरू रहिवाशांना देणे, ही सर्व कार्यवाही करण्यासाठी निश्चित केलेल्या कालमर्यादेत पूर्ण करावी.
- ७) सेसच्या इमारती ८० ते १०० वर्षे जुन्या असल्यामुळे या सर्व इमारतींना धोकादायक मानून या इमारतींच्या बाबतीत म्हाडाने ७९ (अ) (१) (अ) व पुढे ७९ (अ) (१) (बी) प्रमाणे कार्यवाही करावी.

- ८) दक्षिण मुंबईत एलआयसीच्या ताब्यात असलेल्या १०० इमारतींच्या बाबतीत मुंबई महानगरपालिकेने एलीआयसीला नोटीस पाठवून या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी पुढाकार घ्यावा.
- ९) मुंबई महापालिकेच्या डी विभागात मोडणाऱ्या मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने बांधलेल्या ३५ इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी शासनाने धोरण निश्चित करावे.
- १०) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्बांधणी मंडळाच्या एकल स्वरूपाच्या उपकरप्राप्त किंवा खाजगी मालमत्ता असलेल्या घरमालकांबरोबर जॉईंट व्हेचरने विकास नियंत्रण नियमावलीच्या ३३ (७) व ३३ (२४) प्रमाणे पुनर्विकास करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्बांधणी मंडळाच्या प्रभागनिहाय रचनेप्रमाणे आर्थिक क्षमता, बांधकामाची गुणवत्ता व अनुभव हे निकष गृहित धरून सक्षम विकासकांचे पॅनल तयार करण्यात यावे.
- ११) मुंबई मेट्रो लाईन-३ (कुलाबा-वांद्रे-सिफ्हा) प्रकल्पात बाधित इमारतीतील भाडेकरू/रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करण्यासाठी शासनाने कालबद्ध कार्यक्रम निश्चित करावा. त्याचप्रमाणे मेट्रो रेल्वेच्या भुयारी मार्गाच्या दुतर्फा असणाऱ्या जीर्णवस्थेतील इमारतींना मेट्रो सुरु झाल्यानंतर धोका निर्माण होऊ शकतो किंवा कसे, याबाबतची तपासणी करून या इमारतींची पुनर्बांधणी/दुरुस्ती याबाबतच्या उपाययोजना कराव्यात. याकरीता सदर प्रकल्पामुळे बाधित झालेल्या रहिवाशांना प्रकल्पग्रस्त घोषित करून त्याकरीता स्वतंत्र कायदा करून त्यांचे पुनर्वसन त्याच भागातील घरबांधणी प्रकल्पामध्ये करणेकरीता विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम ३३ (७) व ३३ (९) मध्ये आवश्यक ती दुरुस्ती करावी.
- १२) मुंबईतील सेस व नॉन — सेस इमारतींच्या स्वयं/समुह पुनर्विकासासाठी पोषक वातावरण शासनाने तयार करावे. भाडेकरूंच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी करण्याची तरतूद कायद्यात करण्यासाठी कायदेशीर अभिप्राय घेवून पुढील अभिप्राय तातडीने करावी. भाडेकरूंच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने स्वयंपुनर्विकास करण्याचा निर्णय बहुमताने घेतल्यास आणि तशाप्रकारचा प्रस्ताव म्हाडाला सादर केल्यास, म्हाडाने कायद्यातील तरतुदीनुसार अशी इमारत संपादित करून संस्थेला स्वयंपुनर्विकासासाठी ना-हरकत द्यावी.

झोपडपट्टी -

- १३) झोपडपट्टी निर्मुलन करणेकरीता एमएमआर क्षेत्रात ०.२ व मुंबईमध्ये ०.५ इतके प्रोत्साहन चटईक्षेत्र देण्याबाबत शिफारस करण्यात आली आहे.
- १४) सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करणेबाबत -
- १५) भाडेकरूंच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था सहकार कायद्यातर्गत सद्यस्थितीत स्थापन करता येत नाहीत त्यांची नोंदणी सदर कायद्यातर्गत होत नाही. याचे कारण या संस्थेच्या नावे मालमत्ता नसते.
- १६) मालमत्ता नसल्याने, तारण नसल्याने तसेच सहकार कायद्याखाली संस्था नोंदणीकृत नसल्याने वित्तीय संस्था या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांना कर्ज देवू इच्छित नाहीत.
- १७) झोपडपट्टीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या बाबतीत देखील तारणाचा प्रश्न निर्माण होत असल्याने वित्तीय संस्था या संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांना कर्ज देवू इच्छित नाहीत.

- १८) मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व त्यालगत असलेल्या बिगर उपकरप्राप्त, पुनर्रचित, पीएमजीपी या इमारतींचा विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) अंतर्गत प्रस्तावित समुह पुनर्विकासाबाबतचा प्रस्ताव मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने दि.२३ एप्रिल, २०२५ रोजी शासनाला सादर केला आहे. या प्रस्तावाची प्रत म्हाडाचे उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी अभ्यासगटाला दि.०२/०५/२०२५ रोजीच्या बैठकीत दिली आहे. या प्रस्तावाचा शासनाने विचार करावा व त्याबाबतचा निर्णय घ्यावा, असे अभ्यासगटाचे आग्रही मत आहे. (परिशिष्ट १५)

बीपीटी इमारतींचा समुह/स्वयंपुनर्विकास

- १) शासनाने मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली मुंबई पोर्ट ट्रस्ट, नगर विकास विभाग, गृहनिर्माण विभाग, म्हाडा, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्बांधणी मंडळ, मुंबई महानगरपालिका या शासकीय यंत्रणांच्या प्रमुखांचा समावेश असलेली उच्चाधिकार समिती गठीत करावी. उच्चाधिकार समितीने मुंबई पोर्ट ट्रस्टने निश्चित करावयाच्या धोरणासंबंधी तातडीने शिफारशी राज्य व केंद्र शासनाला कराव्यात.

एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण

- १) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे परिपत्रक क्रमांक कार्या-५/मुद्रांक-१२/प्र.क्र.४४/११/५०१/१२, दि.१२ एप्रिल, २०१२ मधील (२.२.१) च्या तरतुदीत खालीलप्रमाणे दुरुस्ती करावी :-
- “सर्व नोंदणी केलेल्या वा न केलेल्या निष्पादित दस्तांवर (ते कोणत्याही तारखेचे असले तरी) अभय योजनेअंतर्गत मुद्रांक शुल्काचा भरणा केलेला असेल तर अभिहस्तांतरण दस्त मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्याकडून अभिनिर्णित करण्याची आवश्यकता नाही. जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था यांनी मानीव अभिहस्तांतरण आदेश व प्रमाणपत्र निर्गमित केल्यानंतर अभिहस्तांतरण दस्ताची नोंदणी करण्यात यावी. असे करीत असताना नोंदणी अधिकाऱ्यांनी प्रति सभासद रुपये ५००/- “ (रुपये पाचशे फक्त) प्रमाणे येणारी एकूण रक्कम मुद्रांक शुल्क म्हणून सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडून भरणा करून घ्यावी व दस्ताची नोंदणी करावी.”
- २) एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण दस्त निष्पादित करण्यापूर्वी नोंदणी अधिकारी विकासक आणि जमीन मालक यांच्याकडून हरकती मागवतात व त्यासाठी १५ दिवसांचा कालावधी दिला जातो. या कार्यपद्धतीत खालीलप्रमाणे दुरुस्ती करावी :-
- “मानीव अभिहस्तांतरण आदेशाला कोणत्याही न्यायालयाचे मनाई हुकुम किंवा स्थगिती आदेश नसल्याचे प्रतिज्ञापत्र किंवा क्षतिपूर्ती बंधपत्र संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडून घेऊन मानीव अभिहस्तांतरण दस्त निष्पादित करण्याची प्रक्रिया पूर्ण करावी.”
- ३) मानीव खरेदीखताबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख व नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियमन, १९७१ च्या नियम क्रमांक ३६ मध्ये खालीलप्रमाणे दुरुस्ती करावी :-
- “जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था यांनी मानीव अभिहस्तांतरणाचा आदेश व प्रमाणपत्र निर्गमित केल्यानंतर व त्याची नोंदणी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने केल्यानंतर संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची इमारत कायदेशिररित्या वैध असून संस्थेची जमीन अकृषिक आहे, असे मानले जाईल. आणखी असे की, वरील परिस्थितीत जमीन अकृषिक करण्याची वेगळी कार्यपद्धती पार पाडण्याची आवश्यकता राहणार नाही. ज्यावेळी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था त्या नोंदणीकृत दस्ताआधारे अधिकार अभिलेखात (गाव नमुना ७/१२ अथवा यथास्थिती मिळकत पत्रिका) नोंदी करण्यासाठी तलाठी किंवा नगर भूमापन

अधिकारी यांच्याकडे अर्ज करतात त्यावेळी महसूल विभागातून फेरफार नोंद अभिलिखित व निर्गमित करण्यापूर्वी अशा मिळकतीमधील संबंधितांना पुनः श्च नोटीस देण्याची आवश्यकता राहणार नाही. अधिकार अभिलेखात (गाव नमुना ७/१२ अथवा यथास्थिती मिळकत पत्रिका) संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव आपोआप लागले आहे, असे मानले जाईल.”

- ४) म्हाडा, इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, सिडको, बीपीटी अशा सर्व शासकीय मंडळे, प्राधिकरणांनी मालकी तत्वावर करून दिलेल्या सदनिका/इमारतींच्या बाबतीत अभिहस्तांतरणाची कार्यवाही प्रलंबित असलेल्या प्रकरणांमध्ये ३ महिन्यांच्या आत अभिहस्तांतरणाची कार्यवाही करण्याबाबतचा निर्णय शासनाने घ्यावा व त्याबाबतचा शासन निर्णय निर्गमित करावा. तसेच, त्या त्या महामंडळांना/प्राधिकरणांना लागू असलेल्या कायद्यात सदनिका/इमारती मालकी तत्वावर केल्यापासून ४ महिन्यात अभिहस्तांतरणाची कार्यवाही करण्याबाबतची तरतूद करावी.
- ५) मानीव अभिहस्तांतरणासाठी प्राप्त होणाऱ्या अर्जावर निर्णय घेण्याच्या प्रक्रीयेचा कालावधी कमी करून ३ महिन्यांपर्यंत निश्चित करावा जेणे करून मानीव अभिहस्तांतरण प्रक्रियेस गती येईल. तरी शासन निर्णय क्रमांक : सगृयो-२०१७/प्र.क्र. १९२/१४-स, दि. २२.६.२०१८ या शासन निर्णयामध्ये खालील प्रमाणे दुरुस्ती करावी-

“अर्जदाराने प्रत्यक्ष प्रस्ताव सादर केल्यानंतर त्यास फॉर्म नं. १० ची नोटीस दिल्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांचे आत अर्ज निकाली काढतील.”

- ६) अभिहस्तांतरण/मानीव अभिहस्तांतरणाच्या सर्व सेवांना महाराष्ट्र लोकसेवा हक्क अधिनियम, २०१५ लागू करण्यात यावा. यामधील ज्या सेवा अधिसूचित केलेल्या नाहीत, त्या संबंधित विभागांनी अधिसूचित कराव्यात.

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरणाचे उंचीचे निर्बंध

- १) भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरणाची मुंबईतील दहिसर, जुहू, अंधेरी (पश्चिम) भागातील जमीन मुंबई महानगरपालिकेकडे हस्तांतरित करण्याबाबतचा प्रस्ताव केंद्र सरकारकडून मान्य करून घेण्यासाठी राज्यशासनाने युध्दपातळीवर प्रयत्न करावेत.
- २) केंद्र सरकारकडून तत्त्वतः मंजूरी मिळाल्यानंतर ठराविक कालमर्यादेमध्ये नवीन जागी रडार उभे करणे, रडार स्थलांतरित करणे, स्टेशन व इक्वीपमेंटचे स्थलांतर ही सर्व प्रोसेस कालमर्यादा निश्चित करून करावी. तसेच, इमारतींना उंचीचे निर्बंध शिथिल करून बांधकाम सुरु करण्याचे आदेश निर्गमित करावेत.

समुह/स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांची महारेरा नोंदणी

- १) रेरा नोंदणीसाठी आवश्यक असणारी, RERA Designated Collection Bank Account, RERA Designated Separate Bank Account आणि RERA Designated Transaction Bank Account ही सर्व खाती राज्य सहकारी बँक आणि जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकांमध्ये उघडण्यास स्वयंपुनर्विकास करू इच्छिणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना अनुमती असणारी तरतूद रेरा कायद्यात शासनाने करावी.

२) बँकिंग रेग्युलेशन ॲक्टनुसार जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकांना “शेड्युल्ड बँके”चा दर्जा नाही. स्वयंपुनर्विकास करणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेकडून कर्ज सुविधा घेण्यासाठी रेरा कायद्यात दुरुस्ती करावी. रेरा कायद्याचे कलम ४ (२) (एल) (डी) खालीलप्रमाणे आहे :-

(I) a declaration, supported by an affidavit, which shall be signed by the promoter or any person authorised by the promoter, stating: —

(D) that seventy per cent of the amounts realised for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose:

या कलमामध्ये पुढील परंतुक समाविष्ट करावे :-

Provided that in the case of self-redevelopment and cluster self-redevelopment projects, the provision of the Scheduled Bank shall not apply.

फनेल झोनच्या निर्बंधांमुळे बाधित झालेला पुनर्विकास

१) फनेल झोनमधील बाधित झालेल्या इमारतींच्या स्वयंपुनर्विकासासाठी अभ्यासगटाने प्रस्तावित केलेली योजना शासनाने लागू करावी.

सहकार कायद्यात करावयाच्या दुरुस्त्या

१) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमातील कलम १५४-बी-१० (५) (दोन) मध्ये पुढील मजकूर समाविष्ट करावा:-

“आणखी असे की, ज्या सर्वसाधारण बैठकीत सदस्यांनी सदनिका रिकाम्या करण्याचे ठरविले असेल त्या बैठकीनंतर एक महिन्याच्या आत किंवा सर्वसाधारण बैठकीने जी मुदत निश्चित केली असेल त्या मुदतीपूर्वी सदस्य सदनिका रिकामी करून सदनिकेचा ताबा संस्थेकडे सुपूर्द करील. सदनिका रिकामी करण्यास जो सदस्य कसूरवार असेल त्या सदस्याविरुद्ध संस्थेची समिती संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे सदनिका सक्तीने रिकामी करून देणेबाबतचा अर्ज दाखल करील व संबंधित प्राधिकरण कसूरवार सदस्यास १५ दिवसाची आगाऊ नोटीस देवून सदनिका सक्तीने रिकामी करून घेण्याची कारवाई करील.

२) तसेच उपरोक्त १ मध्ये प्रस्तावित केलेल्या दुरुस्तीच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम, १९६१ च्या नियम २८ मध्ये खालील मजकूर समाविष्ट करण्यात यावा :-

“महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम १५४-बी-१० (५) (दोन) चे उल्लंघन करून पुनर्विकासासाठी सदनिका रिकामी करून देण्यात जो कोणीही सदस्य कसूर करील, अशा कोणत्याही कसूरवार सदस्यास, कलम ३५ पोटकलम (१) च्या उपबंधानुसार, संस्थेतील सभासदत्व रद्द करता येईल.”

३) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम १५४ बी च्या कलम १० मध्ये खालील मजकूर समाविष्ट करावा :-

“परंतु असे की, संस्थेतील सहयोगी सदस्य व तात्पुरते सदस्य पुनर्विकासाबाबतच्या कोणत्याही कायदेशीर दस्तावेजावर स्वाक्षरी करण्यास पात्र असणार नाहीत. सहयोगी सदस्य व तात्पुरते सदस्य समितीचे पदाधिकारी असतील तर त्यांच्याऐवजी समितीमधील अन्य समिती सदस्य पुनर्विकासाच्या कायदेशीर दस्तावेजावर स्वाक्षरी करतील.”

४) नागरी सहकारी बँकांच्या आदर्श उपविधीमध्ये सुधारणा करणे.

बँकिंग रेग्युलेशन अँक्टमधील तरतूदीनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सभासदत्व देण्याचा प्रश्न नागरी सहकारी बँकांना निर्माण होतो. त्यामुळे नागरी सहकारी बँकांना सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना कर्ज पुरवठा करण्याला बंधने आहेत. हाऊसिंग फायनान्सकरीताच्या रिझर्व्ह बँकेने नागरी बँकांसाठी निर्गमित केलेल्या परिपत्रकात “आवश्यकता असल्यास, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सभासदत्व देण्याकरिता निबंधकांची परवानगी घ्यावी,” अशी तरतूद आहे. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये राज्यातील नागरी सहकारी बँकांसाठी निश्चित करण्यात आलेल्या आदर्श उपविधीमध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सभासदत्व देता येईल, अशाप्रकारची तरतूद नाही. अशी तरतूद शासनाने नागरी सहकारी बँकांसाठीच्या आदर्श उपविधीमध्ये केल्यास राज्यातील सहकारी गृहनिर्माण संस्था नागरी सहकारी बँकेचे सभासदत्व घेण्यास पात्र ठरतील व परिणामी या संस्थांना नागरी सहकारी बँकेकडून “हाऊसिंग फायनान्स” उपलब्ध होऊ शकेल.

अपार्टमेंटसना स्वयंपुनर्विकासाच्या सवलती

१. गृहनिर्माण विभागाचा शासन निर्णय संकिर्ण २०१९/प्र.क्र.१०/दुवपु-१, दि.१३.०९.२०१९ अन्वये नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या स्वयंपुनर्विकासाला चालना देण्याच्या दृष्टीने लागू केलेल्या सर्व सवलती, त्याचप्रमाणे या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने विविध विभागांनी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णयाअन्वये लागू केलेल्या सर्व सवलती महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अंतर्गत नोंदणीकृत झालेल्या राज्यातील अपार्टमेंटसना लागू करण्यात याव्यात. याबाबतचा शासन निर्णय गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभागाने निर्गमित करावा.
२. महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० मध्ये आवश्यक सुधारणा करण्यासाठी शासनाने सहकार आयुक्त व निबंधक यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती स्थापन केली आहे. या समितीने आपला अहवाल शासनाला सादर केला आहे. या अहवालातील शिफारशीची अंमलबजावणी शासनाने तत्काळ करावी.
३. महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये स्थापित झालेल्या अपार्टमेंटस् महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमात वर्ग होऊ इच्छित आहेत. तथापि, सध्याची कार्यपद्धती किचकट असून सुटसुटीत व सोपी कार्यपद्धती शासनाने निश्चित करावी.
४. महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये स्थापित झालेल्या ज्या अपार्टमेंटस् महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमामध्ये यापूर्वी वर्ग झाल्या आहेत, अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना अभिहस्तांतरण किंवा मानीव अभिहस्तांतरण करीत असताना पुन्हा मुद्रांक शुल्काची आकारणी केली जात आहे. वेश्म मालकी अधिनियमात कलम २४ (१) (अ) च्या तरतुदीनुसार विहित केलेले मुद्रांक शुल्क माफ करण्यात यावे.
५. महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० अन्वये स्थापित अपार्टमेंटस् स्वयंपुनर्विकास करू इच्छित असतील तर त्यासाठी पारदर्शक कार्यपद्धती निश्चित करणारा शासन निर्णय गृहनिर्माण विभागाने निर्गमित करावा.

टीओडी झोन अटींमध्ये शिथिलता

- १) शासनाने टीओडी क्षेत्रात निवासी सदनिकांसाठी असलेली ६० चौ.मीटरची अट स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांच्या बाबतीत रद्द करावी.

नवी मुंबईतील पुनर्विकास करणाऱ्यांना सिडको व महानगरपालिकेला द्यावा लागणारा दुहेरी प्रिमियम

- १) सदनिका खरेदी-विक्रीच्या व्यवहारात सिडकोला हस्तांतरण शुल्क भरावे लागते आहे. अशाप्रकारे दुहेरी भुर्दंड संबंधितावर बसतो आहे. सिडकोने म्हाडाप्रमाणेच सदरचे हस्तांतरण शुल्क वेवऑफ करावे.
- २) पुनर्विकास/स्वयंपुनर्विकासासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सिडकोने प्रिमियम वेवऑफ करावा व त्याबाबतचे आदेश निर्गमित करावेत.
- ३) नियोजन प्राधिकरणांकडे संस्थांनी अर्ज केल्यानंतर नियोजन प्राधिकरणानेच सिडकोची ना-हरकत घेण्याची प्रक्रिया पार पाडावी. संस्थेला वेगळा अर्ज सिडकोकडे करण्याचे बंधनकारक करू नये.
