

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर (एस.व्ही.पी. नगर), वसोवा, अंधेरी या म्हाडा अभिन्यासातील इमारतींचा C & D Agency मार्फत एकत्रित पुनर्विकास करण्याबाबत _____.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्र:- संकीर्ण-२०२५/प्र.क्र.१२७/गृनिप
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-३२
दिनांक : ०६ ऑक्टोबर, २०२५

वाचा :-

उपाध्यक्ष म्हाडा यांचे दि.०२.०७.२०२५ रोजीचे पत्र.

प्रस्तावना :-

मुंबई शहर व उपनगर क्षेत्रामध्ये परवडणारी घरे निर्माण करण्याकरीता शासनाने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या (म्हाडा) मुंबई मंडळामार्फत सन १९५० ते सन १९६० च्या दरम्यान ५६ वसाहतीची निर्मिती केलेली होती. या वसाहतीमध्ये अंदाजे ५,००० सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहेत. सदर इमारतींचे बांधकाम ५० ते ६० वर्ष जुने झाले असल्याने, त्यातील काही इमारती जीर्ण व मोडकळीस आल्यामुळे त्यांचा पुनर्विकास होऊन रहिवाश्यांचे राहणीमान उंचविणे ही तेथील रहिवाश्यांची गरज आहे.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार एकत्रित/सामुहिक पुनर्विकास करण्यात येतो. नियोजित पायाभूत सुविधांचा विकास व क्षेत्राचे समुचित नियोजन करणे शक्य व्हावे, तसेच संयुक्त पुनर्विकास केल्यास मूलभूत /आधुनिक सोईसुविधा जसे, मोठ्या आणि नियोजनबद्ध घरांचा लाभ, जुन्या, छोट्या किंवा जीर्ण इमारतीऐवजी सुरक्षित, अधिक जागेचे व आधुनिक सोयींनी युक्त सदनिका मिळणे शक्य होईल. आधुनिक डिझाईन मुळे आणि पर्यावरण पूरक बांधकाम पद्धतीमुळे शहराच्या पर्यावरणात सुधारणा होईल. यासाठी म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास करताना जागतिक दर्जाच्या इमारती व सोयी सुविधा निर्माण होण्याच्या दृष्टीने संपूर्ण अभिन्यासाचा एकत्रित पुनर्विकास होणे आवश्यक आहे. ही बाब विचारात घेता, म्हाडाकडून वाचा येथील दि.०२.०७.२०२५ रोजीच्या पत्रान्वये प्राप्त प्रस्तावानुसार सरदार वल्लभभाई पटेल नगर (एस.व्ही.पी. नगर), अंधेरी या म्हाडा अभिन्यासाचा पुनर्विकास Construction & Development Agency मार्फत करण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

शासन निर्णय :-

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर (एस.व्ही.पी. नगर), अंधेरी या म्हाडा अभिन्यासातील ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना पुनर्विकासाकरीता परवानगी प्रदान करण्यात आली आहे असे भूखंड वगळता उर्वरित अभिन्यासातील इमारतींचा एकत्रित/सामुहिक पुनर्विकास करण्याबाबत शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतलेला आहे :-

(१) सरदार वल्लभभाई पटेल नगर (एस.व्ही.पी. नगर), वर्सोवा, अंधेरी या म्हाडा अभिन्यासातील ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना पुनर्विकासाकरिता परवानगी प्रदान करण्यात आली आहे असे भूखंड वगळता उर्वरित अभिन्यासातील इमारतींचा Construction and Development Agency (C&DA) ची नेमणूक करून विनियम ३३(९) मधील तरतुदीनुसार एकत्रित/सामुहिक पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

(२) सदर प्रकल्प विनियम ३३(९) अंतर्गत राबवितांना, ७४,७६०.९५ चौ.मी. (फंजीबल सहित) बांधकाम क्षेत्रफळ गृहसाठा स्वरूपात विनियम ३३(९) मधील खंड २० प्रमाणे अनुज्ञेय करण्यास व यानुसार सदर गृहसाठा हा किमान आधारभूत ग्राह्य धरून म्हाडास उच्चतम गृहसाठा देणाऱ्या व निविदेच्या आर्थिक व भौतिक अटींची पूर्तता करणाऱ्या निविदाकारास पुनर्विकासाची परवानगी देण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

(३) या अभिन्यासाला एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ मंजूर करतांना या अभिन्यासातील काही भूखंडावर वसलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासास म्हाडाने यापूर्वीच मंजूरी दिलेली असल्यास, त्या पुनर्विकास प्रकल्पास विनियम ३३(९) मधील तरतुदीनुसार त्यांना मंजूर करण्यात आलेले बांधकाम क्षेत्रफळ वजा करून अभिन्यासाच्या एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळाची परिगणना करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

(४) म्हाडा प्राधिकरण ठराव क्र.६३३० दि.२०.०९.२००८ नुसार (इतर मार्गाने प्राप्त होणाऱ्या चटई क्षेत्राकरीता) रेडी रेकनर दराच्या ५% प्रमाणे अधिमूल्याचा भरणा C & D Agency मार्फत करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

(५) सदर अभिन्यासाचा एकत्रित पुनर्विकास होण्याच्या दृष्टीने ३० वर्षांचा कालावधी पूर्ण न झालेल्या इमारतींचा पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये समावेश करण्याबाबत विनियम ३३(९) मधील कलम १.२ मधील तरतुदीनुसार म्हाडा स्तरावर निर्णय घेण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

(६) शासनाच्या दि.२३.०५.२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार मुंबई मंडळ, म्हाडाच्या अखत्यारितील ११४ अभिन्यासांकरिता म्हाडास नियोजन प्राधिकरण नियुक्त करण्यात आले असल्यामुळे विषयांकीत पुनर्विकास प्रकल्प विनियम ३३(९) अंतर्गत राबविण्याकरिता म्हाडा नियोजन प्राधिकरण राहिल, यांस मंजूरी देण्यात येत आहे.

(७) म्हाडामार्फत C&D Agency ची नेमणूक निविदा पद्धतीने होणार असल्यामुळे सदर प्रकल्पांकरीता महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा १९६० च्या कलम ७९ (अ) अंतर्गत निर्गमित केलेले शासन परिपत्रक (G.R.) क्र. स.गृ.यो.-२०१८/प्र.क्र.८५/१४-स दि.०४.०७.२०१९ लागू राहणार नाही, यांस मंजूरी देण्यात येत आहे.

(८) सदर अभिन्यासाचा एकत्रित/समुह पुनर्विकास म्हाडाने निविदा पद्धतीने अंतिम केलेल्या C&D Agency मार्फत होणार असल्यामुळे विनियम ३३(९) मधील खंड ४a) नुसार सदर प्रकल्पाकरिता रहिवाशांची संमती पत्रे (Consent letters) घेण्याची आवश्यकता असणार नाही, यांस मंजूरी देण्यात येत आहे.

(९) विनियम ३३(९) चे खंड ५ मधील तरतुदीनुसार पुनर्वसन चटई क्षेत्रफळाच्या सदनिकांमध्ये अस्तित्वातील रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करण्यात येईल, यांस मंजूरी देण्यात येत आहे.

(१०) सदर प्रकल्पामधील अस्तित्वातील रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करणे, मासिक भाडे किंवा पर्यायी जागेची व्यवस्था करणे व गोठीव निधी (corpus fund) इत्यादी तसेच अभिन्यासातील पायाभूत सुविधा विकसित करण्याची जबाबदारी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी नियुक्त करण्यात येणाऱ्या C & DA ची राहिल.

(११) विनियम ३३(९) नुसार पुनर्विकास प्रकल्पात अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रामध्ये पुनर्वसन क्षेत्र तसेच विक्री घटकाच्या क्षेत्राचा समावेश होतो. नियोजनाच्या दृष्टीकोनातून पुनर्वसन घटक, विक्री घटक जमिनीचा स्वतंत्र हिस्सा, स्वतंत्र इमारती देण्यास अनुमती देण्यात यावी. तथापि, स्वतंत्र पोटविभाजन प्रस्तावित असल्यास भूभागनिहाय चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये फरक (Imbalance FSI) होणार नाही, याची नियोजन प्राधिकरण म्हणून म्हाडाने योग्य ती दक्षता घ्यावी.

(१२) सदर पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये अधिकृत रहिवाश्यांच्या व अतिक्रमित बांधकामांच्या पात्रतेचे निकष विनियम ३३(९) मधील तरतुदीस अनुसरून म्हाडास्तरावर ठरविण्यास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

(१३) सदर प्रकल्प जलद गतीने व सुयोग्यरित्या राबविण्यासाठी निविदेतील अटी, शर्ती व इतर आर्थिक बाबी अंतिम करण्याकरीता खालीलप्रमाणे उच्चाधिकार समिती (High Power Committee) गठित करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.

- | | | |
|-------|---|--------------|
| (i) | अपर मुख्य सचिव / प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग | - अध्यक्ष |
| (ii) | उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा | - सदस्य |
| (iii) | अतिरीक्त आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका
(विषयाशी संबंधित) | - सदस्य |
| (iv) | गृहनिर्माण विभागातील या विषयाशी संबंधित सह
सचिव / उपसचिव | - सदस्य |
| (v) | मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ | - सदस्य सचिव |

(१४) अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली गठीत करण्यात आलेल्या उपरोक्त उच्चाधिकार समितीकडून प्राप्त होणाऱ्या शिफारशी शासनाच्या मान्यतेसाठी सादर करण्यात याव्यात व त्याबाबत आवश्यकते नुसार नगर विकास विभागाच्या सहमतीने व शासन मान्यतेने उचित तो निर्णय घेण्यात यावा. या उच्चाधिकार समितीकडून पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामाचा व प्रगतीचा ४ महिन्यातून एकदा आढावा घेण्यात यावा.

(१५) उपरोक्त अभिन्यासामध्ये विविध सहकारी गृहनिर्माण संस्था अस्तित्वात आहेत. या अभिन्यासाचा एकत्रित पुनर्विकास करतांना तेथील स्थानिक रहिवाश्यांच्या तसेच, सहकारी संस्थांच्या काही समस्या असल्यास किंवा त्या उद्भवल्यास त्याचे वेळेत निराकरण व्हावे व उद्भवणाऱ्या समस्यांचा कोणताही प्रतिकूल परिणाम या अभिन्यासाच्या एकत्रित पुनर्विकासावर होऊ नये, या दृष्टीने म्हाडाच्या स्तरावर तक्रार निवारण समिती गठित करण्यात यावी.

(१६) या मिळकतीवर एकत्रित/ समुह पुनर्विकास करावयाचा आहे. त्यामुळे त्यातील पायाभूत सुविधांचा नियोजित पुनर्विकास होणेदेखील तितकेच महत्वाचे असल्याने व एकत्रित/ समुह पुनर्विकासामध्ये ते शक्य असल्याने, या मिळकतीमध्ये एकल इमारतीचा पुनर्विकास/ स्वयंपुनर्विकासाचा प्रस्ताव विचारात घेण्यात येऊ नये.

(१७) या निर्णयाची अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने काही अनुषंगिक बदल करावयाचे झाल्यास ते बदल करण्याचे अधिकार गृहनिर्माण विभागास राहतील.

२. सदरचा शासन निर्णय मा. मंत्रिमंडळाच्या दि.२३.०९.२०२५ रोजी झालेल्या बैठकीमध्ये घेतलेल्या निर्णयानुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

३. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २०२५१००६१२००१८७००९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(प्रमोद पंडित)

कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

प्रति :-

- १) मा. राज्यपालांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.
- २) मा.सभापती/मा. उपसभापती, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ३) मा.अध्यक्ष/मा.उपाध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ४) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा. उप मुख्यमंत्री (वित्त व नियोजन) यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) मा. उप मुख्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ८) मा. मंत्री व मा. राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव (सर्व), मंत्रालय, मुंबई.
- ९) मा. विधान परिषद सदस्य / मा. विधानसभा सदस्य (सर्व)
- १०) मा.मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ११) मा.महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र -१, मुंबई/महाराष्ट्र-२, नागपूर यांचे कार्यालय
- १२) मा.महालेखापाल (लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-१, मुंबई/महाराष्ट्र-२, नागपूर यांचे कार्यालय
- १३) सर्व प्रशासकीय विभागांचे अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव.
- १४) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई
- १५) सहकार आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- १६) उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- १७) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- १८) सर्व उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- १९) निवडनस्ती (गृनिप), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.