

महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

प्रारूप

महाराष्ट्र शासन



सत्यमेव जयते

# महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण धोरण (२०२५)

गृहनिर्माण विभाग,  
महाराष्ट्र शासन  
मंत्रालय, मुंबई - ४०००३२

**अनुक्रमणिका**

<b>1. राज्यातील गृहनिर्माण.....</b>	<b>4</b>
1.1 उद्देश .....	4
1.2 राज्यातील सद्यस्थितीतील गृहनिर्माण क्षेत्राचा आढावा .....	5
1.3 महाराष्ट्राच्या गृहनिर्माण क्षेत्रामधील आव्हाने .....	5
1.4 धोरणाची गरज .....	6
<b>2. धोरणाची उद्दिष्टे व तत्वे .....</b>	<b>8</b>
2.1 धोरणाची उद्दिष्टे .....	9
2.2 धोरणाची तत्वे.....	10
<b>3. धोरणात्मक उपाय .....</b>	<b>12</b>
<b>विदा आधारित निर्णय .....</b>	<b>12</b>
3.1 गृहनिर्माण गरज व मागणी सर्वेक्षण .....	12
3.2 राज्यस्तरावरील गृहनिर्माण माहिती पोर्टलची निर्मिती (SHIP) .....	12
3.3 निवासी वापरासाठी योग्य असलेल्या शासकीय जमिनींची भूमी अधिकोष आधारसामग्री (लँड बँक डेटाबेस) तयार करणे : .....	14
<b>परवडणाऱ्या गृहनिर्माण साठ्याची निर्मिती.....</b>	<b>15</b>
3.4 समावेशक गृहनिर्माण.....	15
3.5 औद्योगिक कामगारांसाठी गृहनिर्माण .....	16
3.6 ज्येष्ठ नागरिकांसाठी गृहनिर्माण .....	18
3.7 विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण .....	20
3.8 नोकरदार महिलांसाठीचे गृहनिर्माण .....	22
3.9 एकीकृत वसाहतींमध्ये परवडण्याजोगी गृहनिर्माण (Integrated Township Policy) .....	24
3.10 प्रकल्पबाधित व्यक्तीसाठी गृहनिर्माण .....	25
3.11 मध्यम उत्पन्न गटांसाठी परवडण्याजोगी गृहनिर्माण.....	27
3.12 शासकीय कर्मचारी आणि विशेष प्रवर्गांसाठी गृहनिर्माण योजना.....	27
3.13 परवडण्याजोगी भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण .....	28
3.14 पुनर्विकास (Redevelopment).....	30
3.15 झोपडपट्टी पुनर्वसन व पुनर्विकास.....	37
3.16 नाविन्यपूर्ण बांधकाम तंत्रज्ञाने आणि साधनसामग्री .....	43
3.17 हरित (पर्यावरणपूरक) इमारत उपक्रम.....	44
3.18 गृहनिर्माण व बांधकामासाठी वित्त पुरवठा धोरणे.....	46

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

3.19	व्यवसाय सुलभता.....	47
3.20	स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (रेरा) .....	48
3.21	शहर नियोजन सुधारणा .....	48
3.22	परवडण्याजोग्या गृहनिर्माणामध्ये कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व अंशदान (CSR) सुकर करण्यासाठी धोरणात सुधारणा करणे. ....	50
3.23	क्षमता निर्माण व कौशल्यविकास.....	51
3.24	बांधकामाच्या जागांवरील अपघातांची जबाबदारी :.....	52
3.25	गुणवत्ता नियंत्रण :.....	52
3.26	पुनर्विकासाकरिता तक्रार निवारण समिती.....	53

## 1. राज्यातील गृहनिर्माण

### प्रस्तावना

महाराष्ट्र हे भारतातील दुसऱ्या क्रमांकाचे सर्वाधिक लोकसंख्या असलेले तसेच क्षेत्रफळानुसार तिसऱ्या क्रमांकाचे राज्य असून, देशाच्या एकूण सकल देशांतर्गत उत्पन्नामध्ये सुमारे 13 टक्के योगदान देणारे एक अत्यंत गतिशील आर्थिक केंद्र म्हणून ओळखले जाते. औद्योगिकीकरण, सेवा क्षेत्रातील प्रगती आणि पायाभूत सुविधा विकास यामुळे सध्या राज्याचे शहरीकरणाचे प्रमाण 45 टक्के इतके असून, मुंबई, पुणे, नागपूर आणि नाशिक यांसारखी प्रमुख शहरे शहरी विकासाच्या केंद्रस्थानी आहेत.

राज्यातील शहरी प्रशासकीय रचना 29 महापालिका, 244 नगर परिषद आणि 147 नगर पंचायतींच्या माध्यमातून कार्यरत असून, महानगरांपासून लहान शहरी भागांपर्यंत सर्व प्रकारच्या नागरी संस्थांची देखरेख करण्यात येते. रोजगार व शिक्षणाच्या उद्देशाने होणाऱ्या स्थलांतरामुळे शहरी लोकसंख्येची संरचना लक्षणीयरीत्या बदलली असून, सर्व स्तरांवरील शहरी भागांमध्ये गृहनिर्माणाच्या मागणीत मोठी वाढ झाली आहे.

### 1.1 उद्देश

या पूर्वीचे गृहनिर्माण धोरण हे सन 2007 मध्ये प्रसिध्द करण्यात आले होते. तदनंतर सन 2015 व 2021 मध्ये गृहनिर्माण धोरणाचा मसुदा तयार करण्यात आला परंतु प्रकाशित करण्यात आले नाही. गृहनिर्माण क्षेत्रात झालेले महत्त्वपूर्ण बदल, मुंबईसाठी लागू करण्यात आलेले विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन विनियम (DCPR), उर्वरित राज्यासाठी लागू करण्यात आलेले एकात्मिक विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन विनियम (UDCPR) इत्यादी सर्व बाबींचा साकल्याने विचार करून “सर्वांसाठी घरे” आणि झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र हे उद्दिष्ट साध्य करण्यासाठी गृहनिर्माण धोरण तयार करण्यात येत आहे. नवीन गृहनिर्माण धोरणात आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS), अल्प उत्पन्न गट (LIG) आणि मध्यम उत्पन्न गटांवर (MIG) लक्ष केंद्रित करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे, कोविड-19 या साथीच्या वेळी मजुरांचे झालेले स्थलांतर, घरापासून कामाच्या ठिकाणी ये-जा करणे, यांसारख्या अनेक गुंतागुंतीच्या सामाजिक आर्थिक समस्या उद्भवल्याने मजुरांना त्यांच्या कामाच्या ठिकाणी घरे उपलब्ध करून देणे गरजेचे झाले आहे. त्याचबरोबर गृहनिर्माण क्षेत्रात उपलब्ध असलेल्या नवीन तंत्रज्ञानाचा वापर करून बांधकाम खर्च कमी करणे, त्याद्वारे व्यावहारिकदृष्ट्या परवडणारी घरे उपलब्ध करून देणे, हवामान बदलाचा परिणाम दैनंदिन जीवनात जाणवू लागल्याने गृहनिर्माण क्षेत्रात पर्यावरणावर परिणाम करणा-या घटकांचा समावेश करणे आवश्यक झाले आहे. त्यामुळे हरित आणि पर्यावरणसुद्धी शाश्वत विकासाला प्राधान्य देणे काळाची गरज बनली आहे. या सर्व बाबींचा विचार करता राज्यासाठी नवीन गृहनिर्माण धोरण तयार करणे अत्यावश्यक झाले आहे.

गृहनिर्माण क्षेत्रातील विविध घटकांची गरज व अपेक्षा समजून घेण्यासाठी गृहनिर्माण विभागाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA), महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा), महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा), शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित (SPPL), इत्यादी विविध शासकीय संस्थांशी विस्तृत चर्चा केली. याव्यतिरिक्त, गृहनिर्माण क्षेत्राशी संबंधित विविध संघटना, विकासक, विषय तज्ञ इत्यादींशी गृहनिर्माण धोरणाबाबत सविस्तर चर्चा करण्यात आली. या चर्चांमध्ये विविध घटकांकडून गृहनिर्माण धोरणाबाबत असलेल्या अपेक्षांचा देखील सविस्तर आढावा घेण्यात आला. प्रभावी आणि शाश्वत गृहनिर्माण

धोरण विकसित करण्यासाठी, धोरणाची दिशा ठरविण्याकरिता सर्व संबंधित घटकांची मते समाविष्ट करून घेणे आवश्यक असल्याने गृहनिर्माण विभागाने सर्व संबंधितांसोबत व्यापक सल्लामसलत केली. कोणत्याही विकास प्रकल्पासाठी आर्थिक नियोजन व व्यवस्था निर्णायक असते. त्यामुळे नवीन गृहनिर्माण धोरणात कोणत्या बाबींचा समावेश करावा हे ठरविण्यासाठी त्यांच्या अपेक्षा, आव्हाने, आणि मतांबाबत वित्तीय क्षेत्रातील आघाडीच्या बँका आणि बँकेतर वित्तीय संस्थांशीही सखोल चर्चा करण्यात आली. गृहनिर्माण धोरणाचा मसुदा दिनांक 25/09/2024 रोजी संकेतस्थळावर प्रसिध्द करून हरकती/सूचना मागविण्यात आले व त्यानुषंगाने प्राप्त सुमारे 1800 हरकती/ सूचनांचा साकल्याने विचार करून सदर धोरण तयार करण्यात आले आहे.

## **1.2 राज्यातील सद्यस्थितीतील गृहनिर्माण क्षेत्राचा आढावा**

महाराष्ट्र राज्य हे, देशातील सर्वाधिक शहरीकरण झालेल्या राज्यांपैकी एक असून, महाराष्ट्रात गृहनिर्माणाबाबत आव्हाने आणि संधी यांच्या मिश्रणाने आव्हानात्मक चित्र तयार झाले आहे. जवळजवळ 120 दशलक्ष लोकसंख्येसह महाराष्ट्र हे भारतातील सर्वाधिक लोकसंख्येच्या राज्यांपैकी एक राज्य आहे आणि तेथील शहरी भागात झपाट्याने वाढ आणि शहरीकरण होताना दिसत आहे. मुंबई, पुणे आणि नागपूर यासारखी प्रमुख आर्थिक केंद्रे असणारी शहरे, रोजगार आणि उत्तम संधीच्या शोधात असणाऱ्यांना देशभरातील स्थलांतरितांना आकर्षित करत आहेत.

मोठ्या प्रमाणात होणारे स्थलांतर व मुंबई, पुणे आणि नागपूर सारख्या शहरांमध्ये उद्भवणा-या गुंतागुंतीच्या गृहनिर्माण परिस्थितीला सामोरे जात आहे. राज्यात विशेषतः आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल गट (EWS) आणि कमी उत्पन्न गट (LIG) यांसाठी मोठ्या प्रमाणावर गृहनिर्माणाची तूट आहे. केवळ मुंबईतच 52 लाख लोक झोपडपट्टीत राहतात आणि महाराष्ट्रात देशातील झोपडपट्टी लोकसंख्येच्या 18% पेक्षा जास्त आहे. महानगरातील गृहनिर्माणाची किंमत वाढल्यामुळे, जमीन आणि बांधकाम खर्च वाढल्यामुळे घर मालकी बहुसंख्य लोकांसाठी परवडणारी नाही.

राज्याचा 45% शहरीकरण दर, जो राष्ट्रीय सरासरीपेक्षा जास्त आहे, त्याने औपचारिक गृहनिर्माण पुरवठ्याला मागे टाकले आहे, परिणामी झोपडपट्टी वस्ती आणि खालच्या दर्जाच्या गृहनिर्माणाची वाढ झाली आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन, किफायतशीर गृहनिर्माण योजनांसह सरकारने घेतलेल्या उपाययोजनांनंतरही, परवडणा-या घरांची वाढती मागणी व परवडणा-या सर्वसमावेशक घरांचा प्रश्न अद्यापही कायम आहे. सर्वांसाठी समावेशक, योग्य आणि किफायतशीर गृहनिर्माण सुनिश्चित करण्यासाठी महाराष्ट्राला समन्वीत, दीर्घकालीन आणि बहुआयामी धोरणात्मक उत्तराची आवश्यकता आहे.

## **1.3 महाराष्ट्राच्या गृहनिर्माण क्षेत्रामधील आव्हाने**

महाराष्ट्रातील गृहनिर्माण क्षेत्राला अनेक महत्वाच्या आव्हानांना सामोरे जावे लागते आहे. ज्याचा परिणाम शहरी व ग्रामीण या दोन्ही क्षेत्रांवर होत आहे. ही आव्हाने जलद गतीने होणारे शहरीकरण, आर्थिक विषमता, परवडण्याजोगी क्षमता आणि सामाजिक, सांस्कृतिक घटकांच्या संयोगातून निर्माण होत आहेत.

- **जलद शहरीकरण व लोकसंख्या वाढ:**

मुंबईसह इतर शहरांमध्ये जलद शहरीकरण व मोठ्या प्रमाणातील स्थलांतरामुळे घरांची टंचाई व पायाभूत सुविधांवर तीव्र ताण निर्माण झाला आहे.

- **झोपडपट्टीतील वाढ:**

राज्यातील अनेक नागरी भागांमध्ये नागरिक मूलभूत सुविधा नसलेल्या झोपडपट्ट्या अस्तित्वात आहेत. धारावीसारखी मोठी झोपडपट्टी या समस्येचे प्रतीक असून पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेला धोरणात्मक अडथळे भेडसावत आहेत.

- **परवडणाऱ्या घरांची टंचाई:**

EWS, LIG आणि MIG गटांसाठी परवडणाऱ्या घरांची कमतरता कायम आहे. जमिनीच्या किंमती, बांधकाम खर्च आणि नियामकीय प्रक्रिया यामुळे पुरवठा मर्यादित राहतो, तरी PMAY अंतर्गत काही सकारात्मक प्रगती झाली आहे.

- **भूसंपादन अडचणी:**

गृहनिर्माणासाठी भू-संपादन करताना कायदेशीर अडचणी, स्थानिकांचा विरोध आणि अपुरी नुकसानभरपाई यामुळे प्रकल्प लांबणीवर पडतात.

- **बांधकाम खर्च वाढ:**

कच्चा माल व मजुरीच्या वाढत्या खर्चामुळे परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती खर्चिक ठरते. नवकल्पनाशील व शाश्वत तंत्रज्ञानाचा अवलंब सुरुवातीला अधिक खर्चिक असतो.

- **पायाभूत सुविधांचा अभाव:**

रस्ते, पाणीपुरवठा, मलनिस्सारण व सार्वजनिक वाहतूक अशा मूलभूत सुविधा अपुऱ्या असल्यामुळे अनेक भागांत गृहनिर्माण प्रकल्पांना मर्यादा येतात.

- **वित्तीय अडचणी:**

गृहनिर्माणासाठी वित्तपुरवठा मिळण्यात विकासक व गृहखरेदीदार दोघांनाही अडचणी येतात. व्याजदर, पात्रता निकष आणि आर्थिक साक्षरतेचा अभाव यामुळे कर्ज उपलब्धता मर्यादित राहते.

- **पर्यावरणविषयक आव्हाने:**

अनियोजित शहरी विस्तारामुळे हरित क्षेत्राचा ऱ्हास व प्रदूषण वाढते आहे. पर्यावरणसुद्धेही उपायांची गरज असून मोठ्या प्रमाणात अंमलबजावणी करणे आव्हानात्मक आहे.

- **सामाजिक-सांस्कृतिक आव्हाने:**

पुनर्वसन व स्थलांतर प्रक्रियेला सामाजिक विरोध व सामूहिक सहमतीचा अभाव यामुळे अडथळे येतात आणि जनसहभाग एक आव्हान बनते.

## 1.4 धोरणाची गरज

गृहनिर्माण आणि शहरी दारिद्र्य उपशमन मंत्रालय, भारत सरकारद्वारे नियुक्त तांत्रिक गटाच्या शहरी गृहनिर्माण टंचाईवरील अहवालानुसार, 2012-17 दरम्यान राज्यासाठीच्या शहरी घरांची टंचाई अंदाजित 19.40 लाख इतकी होती. राज्य शासन शहरी गृहनिर्माणाची टंचाई भरून काढण्यासाठी करण्यासाठी 19 लाख घरे वितरित करण्यासाठी बांधील आहे, ज्यामध्ये मुख्यतः आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक, अल्प उत्पन्न घटक आणि मध्यम उत्पन्न गट यांकरिता घरे देण्यावर प्रथम लक्ष केंद्रित केले आहे. राज्याच्या विविध शासकीय योजना आणि प्राधिकरांद्वारे सुमारे 9 लाख घरे आधीच बांधली गेली आहेत. 10 लाख घरांच्या उर्वरित मागणीला राज्याने प्राधान्य दिले आहे आणि 2027 पर्यंत ती पूर्ण केली जाणार आहे. हे कालबद्ध उद्दिष्ट, मागील शासनाच्या गृहनिर्माण धोरणाचे पुनर्विलोकन करून आणि बदलत्या आर्थिक व सामाजिक परिस्थितीला सामोरे जाणारे

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

भविष्यवेधी असे एक नवीन धोरण विकसित करण्याची आणि तसेच सुविधाकार, उत्प्रेरक, गृहशिल्पी (बिल्डर) व नियामक म्हणून राज्याची भूमिका स्पष्ट करण्याची गरज अधोरेखित करते.

राज्यातील सामाजिक आणि आर्थिक बदलांमुळे मोठ्या प्रमाणात शहरीकरण होत आहे. त्यामुळे परवडणा-या घरांची मागणी मोठ्या प्रमाणात वाढत आहे. यामुळे नवीन धोरणाद्वारे परवडण्यायोग्य घरांच्या प्रकल्पांना प्राधान्य दिले पाहिजे आणि याची सुनिश्चिती केली पाहिजे. आर्थिक वाढीचे लाभही त्यात समाविष्ट असतील. परिणामी या बदलत्या मागण्या पूर्ण करणाऱ्या शाश्वत विकासाला समर्थन देणाऱ्या गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये लवचिकता वाढविणाऱ्या आणि महाराष्ट्रातील सर्व रहिवाशांना निवास मिळण्यासाठी समान संधी देणाऱ्या एक सर्वसमावेशक गृहनिर्माण धोरणाची अत्यंत गरज आहे.

## 2. धोरणाची उद्दिष्टे व तत्वे

सदर धोरण वस्तुनिष्ठ विदा आधारित निर्णय प्रक्रियेचा अवलंब करून तसेच नवीन तंत्रज्ञानाचा वापर शाश्वत, परवडणारी, पर्यावरणस्नेही, वातावरण बदल अनुरूप निवास व्यवस्था निर्माण करण्यास बांधील आहे. बदलत्या सामाजिक, आर्थिक बाबी विचारात घेऊन सर्वसमावेशक गृहनिर्माण धोरण तयार करण्याचे उद्दिष्ट आहे.

शासन नागरिकांच्या निवासाची अनिवार्यता मान्य करते. या धोरणाद्वारे प्रत्येक नागरिकाला परवडणारे, शाश्वत, पर्यावरण स्नेही, आधुनिक निवास उपलब्ध करेल. या करिता शासन आवश्यक त्या सर्व उपाय योजना करून सन 2030 पर्यंत प्रत्येक नागरिकाला निवास उपलब्ध करण्यास कटिबद्ध आहे.

**सर्वेक्षण-** याद्वारे शासन राज्यव्यापी सर्वेक्षण करून राज्यात किती घरांची निश्चित गरज आहे, याची माहिती घेईल. सन 2026 पर्यंत सदर सर्वेक्षण वस्तुनिष्ठ पद्धतीने पूर्ण करून जिल्हानिहाय निवास आवश्यकता निश्चिती करण्यात येईल. गृहनिर्माण धोरण, सर्व रहिवाशांसाठी पुरेशी, परवडण्याजोगी आणि टिकाऊ घरांची तरतूद करून त्याद्वारे निवास मिळण्याच्या शक्यतेत सुधारणा करण्यावर लक्ष केंद्रित करते. गृहनिर्माण क्षेत्रातील वाढीचा सकारात्मक परिणाम संलग्न क्षेत्रांवर आणि त्याद्वारे अर्थव्यवस्था वाढीस व्हावा, हे या धोरणाचे उद्दिष्ट आहे.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण-2025 राज्याच्या विविध गृहनिर्माण आव्हानांना सामोरे जाण्यासाठी सर्वसमावेशक दृष्टिकोन अंगीकारते. आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS), अल्प उत्पन्न गट (LIG), मध्यम उत्पन्न गट (MIG) यांच्यावर लक्ष केंद्रित करून यांच्यासाठी विविध योजना आणि प्रोत्साहने देऊ करून परवडण्याजोग्या घरांच्या उपक्रमांवर भर देते. राहणीमानामध्ये सुधारणा करण्यासाठी व जमिनीचा जास्तीत जास्त अनुकूल वापर करण्यासाठी जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासाला हे धोरण प्रोत्साहन देते, आणि सार्वजनिक खाजगी भागीदारीद्वारे झोपडपट्ट्यांचा कायापालट करण्यावर ते भर देते. खाजगी बाजारपेठेद्वारे तयार करण्यात आलेल्या संसाधनांचा वापर, अत्यावश्यक सेवा असलेली परवडण्याजोगी घरे आणि औद्योगिक कामगारांची घरे कामाच्या ठिकाणांजवळ असणे याची खात्री करून त्याद्वारे हे धोरण सर्वसमावेशक गृहनिर्माणाला प्रोत्साहन देते.

पर्यावरणस्नेही पध्दती आणि प्रमाणपत्र यांद्वारे शाश्वत विकासाला चालना देण्यासाठी, हरित इमारत उपक्रमांवर हे धोरण लक्ष केंद्रित करते. सर्वसमावेशक विकासाची सुनिश्चिती करण्यासाठी हे धोरण ज्येष्ठ नागरिक, नोकरदार महिला, विद्यार्थी, प्रकल्पबाधित व्यक्ती (पीएपी) व स्थलांतरित कामगार यांसारख्या इतर असुरक्षित गटांकरिता परवडण्याजोगी घरे उपलब्ध करून देण्याचा प्रयत्न करते. प्रकल्पबाधित व्यक्तींच्या (PAP) विकास प्रकल्पांमुळे विस्थापित झालेल्या प्रकल्पबाधित व्यक्तींच्या समस्यांवर उपाय उपलब्ध करून घरे देते. परवडण्याजोग्या भाड्याच्या घरांच्या योजना स्थलांतरित कामगार आणि विद्यार्थी यांसारख्या समावेश असणाऱ्या तात्पुरत्या लोकसंख्येला सुविधा पुरविते.

हे धोरण परवडण्याजोगी गृहकर्ज आणि बांधकाम वित्तपुरवठा मिळवणे सुलभ करण्यासाठीची आर्थिक रूपरेषा सादर करते. हे धोरण कार्यक्षमता व टिकाऊपणासाठी नाविन्यपूर्ण बांधकामाच्या तंत्रज्ञानास प्रोत्साहन देते आणि विकासकांना व्यवसाय करणे सुलभ करण्यासाठी नियामक प्रक्रिया सुरक्षित करते. धोरणामधील प्रस्तावित शहरी नियोजन सुधारणांचे ध्येय भविष्यातील वाढीला सामावून घेणे आणि संतुलित प्रादेशिक विकासाला चालना देणे, हे आहे.

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

याव्यतिरिक्त, हे धोरण बांधकाम कामगारांसाठी आणि व्यावसायिकांसाठी प्रशिक्षण व कौशल्य विकासांमध्ये गुंतवणूक करते, त्यामुळे कठोर गुणवत्ता नियंत्रण उपायांच्या माध्यमातून उच्च दर्जाच्या घरांच्या बांधकामाची खात्री देते. एकंदरित, या धोरणाचे उद्दिष्ट, महाराष्ट्रामध्ये, शाश्वत विकास आणि आर्थिक वाढीला चालना देतानाच लोकसंख्येच्या विविध घटकांच्या गरजा पूर्ण करणारी अशी एक संतुलित आणि सर्वसमावेशक गृहनिर्माण परिसंस्था निर्माण करणे हे आहे.

### 2.1 धोरणाची उद्दिष्टे

सदर धोरण वस्तुनिष्ठ विदा आधारित निर्णय प्रक्रियेचा अवलंब करून तसेच नवीन तंत्रज्ञानाचा वापर शाश्वत, परवडणारी, पर्यावरण स्नेही, वातावरण बदल अनुरूप निवास व्यवस्था निर्माण करण्यास बांधिल आहे. बदलत्या सामाजिक, आर्थिक बाबी विचारात घेऊन सर्वसमावेशक गृहनिर्माण धोरण तयार करण्याचे उद्दिष्ट आहे.

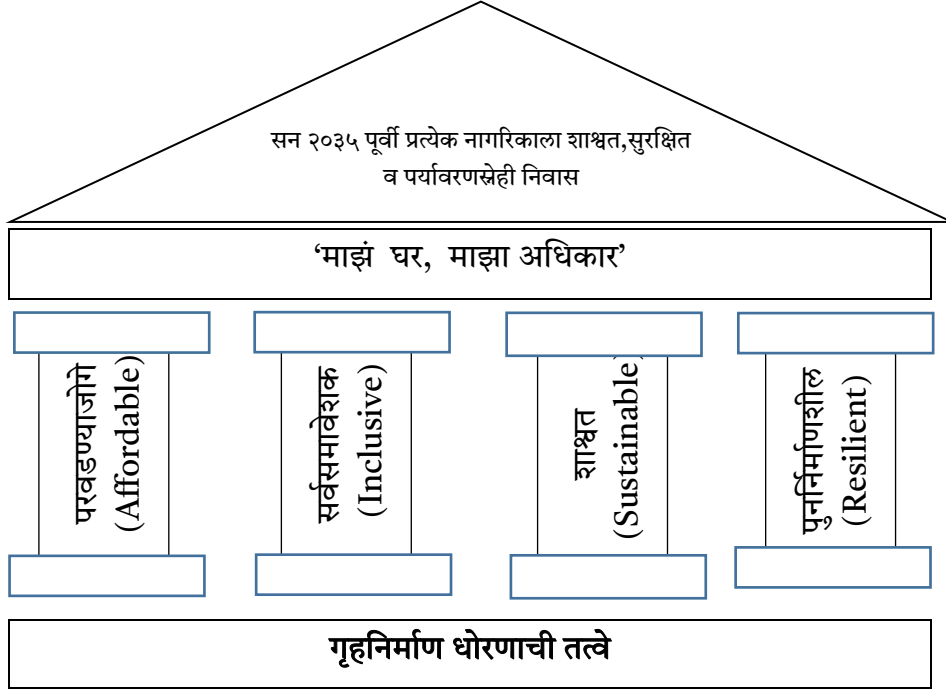
राज्याच्या गृहनिर्माण धोरणाच्या उद्दिष्टांमध्ये पुढील बाबींचा अंतर्भाव होतो:-

- 1) **गृहनिर्माण सुलभता:** सन 2030 पर्यंत सर्वांसाठी परवडणारी, पर्यावरणपूरक व आधुनिक घरे उपलब्ध करून देऊन “गृहनिर्माण सुलभते”चा उद्देश साध्य करणे.
- 2) **गृहनिर्माण गरज सर्वेक्षण व विश्लेषण:** 2026 पर्यंत राज्यभर, जिल्हानिहाय गृहनिर्माण सर्वेक्षण करणे, जेणेकरून पुराव्यावर आधारित नियोजन शक्य होईल व गृहनिर्माण क्षेत्राचा विकास साधता येईल.
- 3) **आर्थिक वृद्धी व गतिमानता :** गृहनिर्माण क्षेत्राचा आर्थिक वाढीस चालना देणारा घटक म्हणून विकास करणे, रोजगार निर्मिती व संबंधित उद्योगांना पाठबळ देणे.
- 4) **पर्यावरणीय शाश्वतता (पर्यावरणस्नेही):** गृहनिर्माणासाठी पर्यावरणपूरक साहित्य व तंत्रज्ञानाच्या वापरास प्रोत्साहन देणे, जेणेकरून पर्यावरणावर कमीत कमी परिणाम होईल.
- 5) **परवडणारी घरे:** राज्यातील अतिदुर्बल घटकांसाठी परवडणाऱ्या अशा शाश्वत, सुरक्षित घरांची निर्मिती करणे.
- 6) **झोपडपट्टी पुनर्वसन :** झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करणे व राहणीमान सुधारण्यासाठी प्रयत्न करणे, झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र साध्य करणे.
- 7) **शहरी नियोजन आणि पायाभूत एकात्मिक सुविधांचा विकास :** गृहनिर्माणास रस्ते, पाणी, मलनिःस्सारण इत्यादी आवश्यक पायाभूत सुविधांशी जोडून संघटित विकास साधणे.
- 8) **‘वॉक टू वर्क’ संकल्पना :** गृहनिर्माण व रोजगाराच्या संधी यांचा परस्परसंबंध प्रस्थापित करून प्रवासाचा वेळ कमी करणे.
- 9) **नियमन आणि अंमलबजावणी:** दर्जा, सुरक्षितता व परिणामकारक देखरेख सुनिश्चित करण्यासाठी गृहनिर्माण क्षेत्रातील नियमन अद्ययावत करणे.
- 10) **भाडेतत्त्वावरील गृहनिर्माण :** प्रोत्साहने आणि सक्षम नियामक आराखड्याद्वारे राज्यात भाडेतत्त्वावरील घरांच्या वाढीवर लक्ष केंद्रित करणे.
- 11) **सर्वसमावेशक वाढ :** ज्येष्ठ नागरिक, विद्यार्थी, नोकरदार महिला व औद्योगिक कामगार यांच्यासाठी विशिष्ट गरजांचा विचार करणे.
- 12) **आधुनिक तंत्रज्ञान:** टिकाऊ, किफायतशीर व पर्यावरणस्नेही तंत्रज्ञानाच्या वापरास प्रोत्साहन देणे.

- 13) अशासकीय संस्था व विचारवंतांचा सहभाग : समाजात व गृहनिर्माण क्षेत्रात काम करणाऱ्या अशासकीय संस्था व विचारवंतांचा सहभाग यांचेशी वेळोवेळी विचार विनिमय करून धोरण अधिक लोकाभिमुख व भविष्यवेधी बनविणे.

## 2.2 धोरणाची तत्वे

या धोरणाची चार मूलतत्त्वे आहेत:-



- 1) **परवडण्याजोगे:** परवडणारी घरे निर्माण करण्यासाठी गृहनिर्माण क्षेत्राच्या मागणी व पुरवठा हे घटक विचारात घेऊन खालीलप्रमाणे प्रस्तावित आहे:-

- पुरवठा घटक परवडण्याजोग्या दरात जमीन, चटईक्षेत्र निर्देशांकासाठी (FSI) प्रोत्साहने, शुल्कात सवलत इत्यादीसारख्या उपक्रमामार्फत आणि मागणी घटक वित्तीय सहाय्य, गृहनिर्माणासाठी वित्त इत्यादी यासारखे उपक्रम राबून स्वस्त किंमतीत घरे उपलब्ध आहेत, याची खात्री करणे
- परवडणाऱ्या दरात बांधकाम केले असले तरी गुणवत्ता आणि सुरक्षितता या किमान मानकाची खात्री करणे.

- 2) **सर्वसमावेशक**

- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी (EWS) सामाजिक गृहनिर्माण आणि अल्प उत्पन्न गट (LIG) यासाठी आर्थिक सहाय्य.
- मिश्र उत्पन्नाची वस्ती आणि एकात्मिक नगर वसाहती यांना चालना देणे.
- सर्व गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये वृद्ध आणि शारीरिकदृष्ट्या विकलांग रहिवाशांना सुलभ प्रवेश असल्याची खात्री करणे.

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माणासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे
- सुरक्षित, परवडण्याजोगी आणि दर्जेदार घरे मिळण्याची संधी सुनिश्चिती करण्यासाठी नोकरदार महिला आणि विद्यार्थ्यांसाठी विशेष गृहनिर्माण सुविधा.

### 3) शाश्वत

1. गृहनिर्माण बांधकामादरम्यान पर्यावरणीयदृष्ट्या शाश्वत (टिकाऊ) असल्याची खात्री करणे- कमी वापर, पुर्नवापर व पुनर्निर्माणशील (Reduce, Reuse, Recycle) हे सूत्र आधारभूत राहिल.
  - ऊर्जा कार्यक्षमता, नवीकरणीय ऊर्जा एकात्मिकरण, जलसंधारण, शाश्वत आणि पुनर्प्रक्रिया केलेल्या सामग्रीचा वापर, कार्यक्षमपणे जागेचे नियोजन, अक्रियाशील संकल्पचित्र घटक इत्यादींना प्रोत्साहन देऊन हे साध्य केले जाऊ शकते.
  - बांधकामासाठी पुरविण्यात येणाऱ्या (serviced) जमिनींचा इष्टतम वापर.
  - हरित इमारतीच्या मानकांचा समावेश करणे आणि हरित इमारत प्रमाणनासाठी प्रोत्साहन देणे.
  - वापरण्यात येणारी बांधकाम तंत्रे व तंत्रज्ञान पर्यावरणाच्या दृष्टीने शाश्वत (टिकावू) असल्याची खात्री करणे.
2. इमारतीच्या संपूर्ण जीवनचक्रामध्ये पर्यावरणावर किमान दुष्परिणाम
  - ही ऊर्जा कार्यक्षम उपकरणे आणि नवीकरणीय ऊर्जा स्रोतांच्या वापराद्वारे साध्य केली जाऊ शकते.

### 4) पुनर्निर्माणशील

हवामानबदल विचारात घेऊन तसेच पर्यावरणाचा -हास कमी करण्यासाठी तसेच आपत्तीमुळे होणारी हानी सीमित करणारे आणि आपत्तीनंतर पुनर्निर्माण सुलभ करणारे असे गृहनिर्माण आवश्यक आहे. पर्यावरणानुकूल गृहनिर्माणात विविध धोरणांचा समावेश होतो,-

- जमिनीचा सक्षम वापर आणि क्षेत्रनिश्चिती विनियम
- 
- पर्यावरणपूरक इमारतींचे नियोजन
- (टिकाऊ) बांधकाम साहित्य
- पूररोधक व पूरनियंत्रण नियोजन
- उष्मारोधक बांधकाम साहित्य, तंत्र व तंत्रज्ञान

### 3. धोरणात्मक उपाय

#### विदा आधारित निर्णय

##### 3.1 गृहनिर्माण गरज व मागणी सर्वेक्षण

राज्य सरकार संपूर्ण राज्यभर गृहनिर्माण आवश्यकतेचे अचूक मूल्यमापन करण्यासाठी व्यापक सर्वेक्षण राबविणार आहे. हे सविस्तर गृहनिर्माण सर्वेक्षण व विश्लेषण राज्यातील सर्व जिल्हांमध्ये करण्यात येणार असून, ते 2026 पर्यंत पूर्ण करण्याचे उद्दिष्ट आहे. या सर्वेक्षणाद्वारे प्रत्येक जिल्हानिहाय गृहनिर्माण गरज समजून घेण्यास मदत होईल. या सर्वेक्षणांमध्ये विद्यमान गृहनिर्माण स्थिती, सामाजिक-आर्थिक प्रोफाइल तसेच मूलभूत पायाभूत सुविधा व सेवांपर्यंत उपलब्धता यांचा अभ्यास केला जाईल. संकलित माहिती धोरणनिर्मिती, संसाधनांचे वाटप व प्राधान्यक्रम ठरवण्यासाठी आधार म्हणून वापरण्यात येईल, ज्यामुळे विविध भौगोलिक व लोकसंख्यात्मक गरजांनुसार परिणामकारक गृहनिर्माण प्रकल्प राबविता येतील.

##### 3.1.1 मागणी विश्लेषण

या सर्वेक्षणाचा एक महत्त्वाचा घटक म्हणजे गृहनिर्माण मागणीचे विश्लेषण. यामध्ये सध्याची व भविष्यातील गृहनिर्माण मागणी वेगवेगळ्या उत्पन्न गटांमध्ये व भौगोलिक स्तरांवर अचूकपणे नोंदवली जाईल. स्थलांतराचे नमुने, भाडे गृहनिर्माणाची स्थिती व परवडणाऱ्या, भाडेकरू तसेच विशेष श्रेणीतील गृहनिर्माणाची गरज यांचा समावेश या विश्लेषणात असेल. या माहितीवर आधारित दृष्टिकोनामुळे राज्य शासनास वास्तवातील मागणीच्या अनुषंगाने पुरवठा धोरणे ठरविणे सुलभ होईल, ज्यामुळे नियोजन अधिक परिणामकारक व उत्तरदायी ठरेल.

##### 3.1.2 गरजाधिष्ठित पद्धती

हे सर्वेक्षण गरजाधारित चौकटीचा अवलंब करेल, जेणेकरून सर्वसमावेशक व समतोल गृहनिर्माण उपाययोजना सुचवता येतील. यामध्ये विशेषतः दुर्बल घटक जसे की आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS), निम्न उत्पन्न गट (LIG), कामकाजी महिला, ज्येष्ठ नागरिक, विद्यार्थी व दिव्यांग व्यक्ती यांच्या विशिष्ट गरजांचे ओळख व विश्लेषण करण्यात येईल. या विश्लेषणातून मिळालेल्या माहितीच्या आधारे राज्य शासन विविध गटांसाठी सानुकूल गृहनिर्माण योजना व सहाय्य यंत्रणा विकसित करेल, जेणेकरून समाजातील प्रत्येक घटकासाठी गृहनिर्माण उपक्रम सुनिश्चित करता येईल.

### 3.2 राज्यस्तरावरील गृहनिर्माण माहिती पोर्टलची निर्मिती (SHIP)

राज्यातील गृहनिर्माण क्षेत्रासाठी विदा-आधारित धोरण व निर्णय प्रक्रिया राबविण्याकरीता, "राज्य गृहनिर्माण माहिती पोर्टल (SHIP)" विकसित करणे प्रस्तावित आहे. सदर पोर्टलवर राज्यातील गृहनिर्माण संदर्भातील एकात्मिक माहिती उपलब्ध राहील.

गृहनिर्माण क्षेत्रातील मागणी व पुरवठा या दोन्ही बाजूंच्या विदा संकलन करून त्याआधारित विश्लेषण हे SHIP चे प्रमुख कार्य असेल. राज्यातील जिल्हानिहाय आवश्यक असलेल्या निवासस्थानांची संख्या निश्चित

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

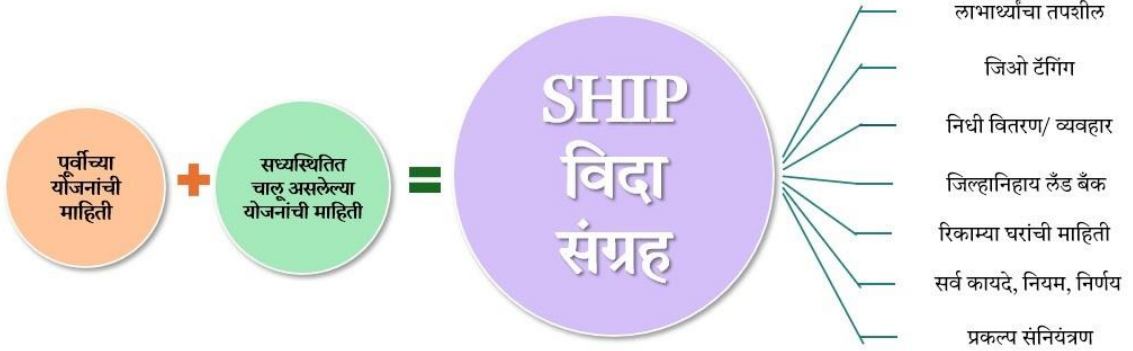
करणे तसेच अस्तित्वातील सार्वजनिक प्राधिकरणांची रिक्त निवासस्थाने इत्यादी बाबी SHIP मध्ये अंतर्भूत असतील. राज्याच्या नागरी भागांमध्ये सार्वजनिक प्राधिकरणांद्वारे गृहनिर्माण प्रकल्प हाती घेताना त्याकरिता आवश्यक असणा-या बांधकामयोग्य जमिनीची माहिती उपलब्ध नसल्याने सदर प्रकल्प हाती घेणे जिकरीचे ठरते. यास्तव जिल्हास्तरीय जमीन अधिकोष (Land Bank) सर्व Geo tagging व इतर तपशीलासह SHIP वर उपलब्ध राहिल. सदर माहिती संकलित करताना राज्य शासनाचे इतर विभाग तसेच केंद्र शासनाचे PM Gati Shakti यांच्याशी समन्वय राखण्यात येईल. राज्यात गृहनिर्माणाकरिता विविध योजना संबंधित यंत्रणांमार्फत कार्यान्वित आहेत. तसेच या योजनांतर्गत प्राप्त होणारी व रिक्त निवासस्थाने, लाभार्थ्याकरिता आवश्यक इतर माहिती, प्रकल्पांची सद्यस्थिती इत्यादी बाबी अंतर्भूत असतील. जेणेकरून या योजनांच्या अंमलबजावणीमध्ये गतीशीलता व पारदर्शकता राहिल.

योजनांच्या अंमलबजावणीमध्ये वित्तीय शिस्त, कार्यक्षमता, गतीमानता व पारदर्शकता असावी. याकरिता सदर पोर्टलवर निधी वितरण, संनियंत्रण, विश्लेषण, उपयोगिता प्रमाणपत्रे इत्यादी बाबी समाविष्ट असतील.

सदर पोर्टल अद्ययावत रहावे याकरिता कृत्रिम बुद्धिमत्ता (AI) व डेटा माइनिंग टूल्स प्रणालीद्वारे विदा संकलन आणि विश्लेषण इत्यादी बाबी सदर पोर्टलवर उपलब्ध आहेत.

SHIP द्वारे अस्तित्वातील इतर शासकीय/ निमशासकीय विभागांचे संकेतस्थळे, उदा. गती शक्ती, महाभुलेख, महारेरा, इत्यादींशी समन्वय राखण्यात येईल.

राज्य गृहनिर्माण माहिती पोर्टल (SHIP) साठी माहिती संकलनाची प्रक्रिया खालीलप्रमाणे प्रस्तावित आहे



राज्यस्तरीय गृहनिर्माण माहिती पोर्टल (State Housing Information Portal) (SHIP) मध्ये राज्यातील इतर विभागांचे या पोर्टलशी एकत्रिकरण खालीलप्रमाणे प्रस्तावित आहे :-



SHIP (राज्य गृहनिर्माण माहिती पोर्टल) तयार करून महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण क्षेत्रासाठी एक मजबूत डिजिटल पायाभूत रचना उभारण्याचा उद्देश ठेवत आहे. यामध्ये पारदर्शकता वाढवणे, विभागांमधील समन्वय सुधारणे, प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीत गती आणणे आणि सर्व भागधारकांना अचूक व उपयुक्त माहिती उपलब्ध करून देणे हे मुख्य उद्दिष्ट आहे.

### 3.3 निवासी वापरासाठी योग्य असलेल्या शासकीय जमिनींची भूमी अधिकोष आधारसामग्री (लँड बँक डेटाबेस) तयार करणे :

सार्वजनिक प्राधिकरणांद्वारे गृहनिर्माण करताना उपलब्ध शासकीय/ निमशासकीय प्राधिकरणांच्या उपलब्ध जमिनींची माहिती अत्यावश्यक असते. सदर माहिती एकत्रीत स्वरूपात उपलब्ध झाल्यास गृहनिर्माण योजनांचे नियोजन सुलभ होते.

यास्तव राज्यव्यापी सर्वेक्षण करून भूमी अधिकोष तयार करून जिल्हानिहाय बांधकामयोग्य जमिनींची माहिती 31 मार्च 2026 पूर्वी उपलब्ध करणे. याकरिता महसूल, वन विभाग, **जलसंपदा विभाग** तसेच PM Gati Shakti यांचेशी समन्वय साधून सदर माहिती SHIP पोर्टलवर एकत्रित करण्यात येईल.

## परवडणाच्या गृहनिर्माण साठ्याची निर्मिती

राज्य सरकारने 2030 पर्यंत 25 लाख घरे बांधण्याचे उद्दिष्ट ठरवले आहे. या महत्वाकांक्षी लक्ष्याची पूर्तता करण्यासाठी विद्यमान विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (DCPR/UDCPR) आणि संबंधित संस्थात्मक चौकटींना आवश्यकतेनुसार बळकटी दिली जाईल व आवश्यक सुधारणा केल्या जातील. यासोबतच, प्रोत्साहनाधारित विविध उपाययोजनांद्वारे खाजगी क्षेत्राच्या सक्रिय सहभागाला चालना देण्यात येईल.

### 3.4 समावेशक गृहनिर्माण

एकात्मिक सर्वसमावेशक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील कलम 3.8.2 अंतर्गत सर्वसमावेशक गृहनिर्माण (Inclusive Housing) मधील तरतूदीनुसार 10 लाख व त्यापेक्षा जास्त लोकसंख्या असलेल्या महानगरपालिका हद्दीतील 4000 चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्राच्या भूखंडावरील प्रस्तावांकरीता निव्वळ भूखंड क्षेत्राच्या किमान 20% बांधकाम क्षेत्र किंवा भूखंड किंवा सदनिका म्हाडामार्फत वितरीत करण्याची तरतूद आहे.

- सदर तरतुदींतर्गत म्हाडा प्राधिकरणास विकासकाकडून खालीलप्रमाणे सदनिका /भूखंड प्राप्त होतात:-
  1. विकासक अत्यल्प उत्पन्न गटासाठी / अल्प उत्पन्न गटासाठी 30-50 चौ. मीटरचे विकसित अभिन्यास म्हाडास उपलब्ध करून देतो अथवा
  2. त्याच जागेवर एकूण क्षेत्राच्या 20 टक्के भूखंड अथवा 1 कि.मि. परिक्षेत्रात एकूण क्षेत्राच्या 20 टक्के भूखंड म्हाडास उपलब्ध करून देतो अथवा
  3. एकूण क्षेत्राच्या 20 टक्के क्षेत्राएवढे अत्यल्प उत्पन्न गटासाठी / अल्प उत्पन्न गटासाठी घरे बांधून देतो.

#### कार्यपद्धती (Mode of Operation):

- सदर तरतुदींतर्गत बांधकाम परवानगीच्या दिनांकापासून 6 महिन्यांच्या कालावधीत म्हाडा कडून लाभार्थ्यांची यादी अंतिम करून विकासकास देणे आवश्यक आहे. त्यासाठी म्हाडा मार्फत लॉटरी काढण्यात येऊन लाभार्थ्यांची नावे निश्चित केली जातात.
- सदर यादीतील लाभार्थ्यांना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेल्या वर्षातील बांधकाम दराचा रेडी रेकनर दर अधिक 25 टक्के रक्कम घेऊन विकासकामार्फत सदनिकांचे वितरण करण्यात येते. यामध्ये 25 टक्क्या पैकी केवळ 1 टक्का प्रशासकीय खर्चापोटी म्हाडास प्राप्त होतो.
- सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजनेमध्ये म्हाडाचे काम हे सदनिकांची किंमत निश्चित करून विकासकास लाभार्थ्यांची नावे उपलब्ध करून देणे ऐवढ्यापुरते मर्यादित आहे. यामध्ये संपूर्ण आर्थिक व्यवहार हा विकासक व लाभार्थी या दोघांमध्येच होतो.
- म्हाडा मार्फत जर 6 महिन्यात लाभार्थ्यांची यादी विकासकास उपलब्ध करून देता आली नाही, तर शासन निश्चित करेल अशा अन्य प्राधिकरणामार्फत 6 महिन्यांच्या आत लाभार्थ्यांची यादी विकासकास द्यावी लागते.

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- अन्य प्राधिकरणही यामध्ये अयशस्वी ठरल्यास विकासक स्वतः सदर घरांची वरीलप्रमाणे विक्री करू शकतो.
- जोपर्यंत 20 टक्क्यांतर्गत प्राप्त घरांना भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जात नाही तोपर्यंत संबंधीत प्राधिकरणाने विकासकास अन्य प्रयोजनार्थ भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येऊ नये अशी तरतूद आहे.
- एकात्मिक सर्वसमावेशक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील कलम 3.8.2 मधील b (vii) नुसार शासन जर आवश्यकता भासल्यास भविष्यात सदर प्रयोजनासाठी म्हाडा प्राधिकरणा ऐवजी इतर कोणत्याही प्राधिकरणास नामनिर्देशित करू शकेल

या समस्यांना तोंड देण्यासाठी आणि सर्वसमावेशक घरांचा पुरवठा वाढवण्यासाठी, प्रस्तावित केलेल्या सुधारणा पुढीलप्रमाणे आहेत:

1. **तरतुदी लागू करणे** : सध्या सर्वसमावेशक घरांच्या तरतुदी 10 लाखांपेक्षा जास्त लोकसंख्या असणाऱ्या महानगरपालिकांनाच फक्त लागू आहेत, ज्यात राज्यातील फक्त नऊ महानगरपालिकांचा समावेश आहे. वाढते नागरीकरण, वाढत्या गृहनिर्माण क्षेत्रातील मागणीनुसार सर्वसमावेशक घरांचा पुरवठा वाढविण्यासाठी या तरतुदी सर्व महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरणांच्या क्षेत्रांना लागू करणे आवश्यक आहे.
2. **ऑनलाईन पोर्टलची निर्मिती** : जेव्हा नियोजन प्राधिकरण 4000 चौ. मी पेक्षा जास्त भूखंड क्षेत्र असलेल्या निवासी प्रकल्पाच्या नियोजनाला परवानगी देते तेव्हा त्याची सूचना म्हाडाच्या संबंधित मंडळाला देण्यात यावी. त्यासाठी कृत्रिम बुद्धिमत्तेवर (एआय) आधारित ऑनलाईन पोर्टल निर्माण करता येऊ शकेल. यामुळे, सर्वसमावेशक गृहनिर्माण घरांची (युनिट) निर्मिती, त्यांचे बांधकाम आणि त्याचे वितरण वेळेवर पूर्ण करणे या संपूर्ण प्रक्रियांमध्ये पारदर्शकता येईल. एकत्रित नागरी विदासंग्रह (Unified Citizen Data Hub) मध्ये या माहितीचा समावेश असावा.
3. सदर सर्वसमावेशक गृहनिर्माण योजना तसेच एकात्मिक नगरवसाहत योजना अंतर्गत निर्माण/प्राप्त होणा-या सदनिकांची रेरांतर्गत नोंदणी होताच सदर सदनिकांची नोंदणी UCDH वर करण्यात यावी. सदर नोंदणी करताना AI चा वापर करावा. जेणेकरून उपलब्ध झालेल्या सदनिकांची माहिती नागरिकांना तात्काळ कळू शकेल. सदर सदनिकांकरिता नागरिक App द्वारे दोन महिन्यांत करता येईल. तदनंतर एका महिन्यात लॉटरीची प्रक्रिया राबवून पुढील एका महिन्यात सदनिकांचे वितरण करणे सुलभ होईल.
4. लाभार्थी व विकासक यांच्यामध्ये करारनामा होऊन रेराच्या तरतुदीनुसार सर्व आर्थिक बाबी निश्चित होतील. यामुळे लाभार्थ्यांना रेराचे संरक्षण लाभणार आहे. या सुनिश्चित करण्यात आलेल्या प्रक्रियेमुळे सर्वसमावेशक गृहनिर्माण तरतुदी राबविताना येणा-या अडचणी/ आव्हाने पार करता येतील.
5. समावेशक गृहनिर्माण अंतर्गत ५ लाख गृहनिर्मितीचे लक्ष्य

### 3.5 औद्योगिक कामगारांसाठी गृहनिर्माण

महाराष्ट्र हे देशातील सर्वात जास्त औद्योगिकरण झालेले राज्य असून शाश्वत ध्येय धोरणे याद्वारे औद्योगिककरणाची गतिमानता कायम वृद्धीगत करत राज्य कायमच औद्योगिकीकरणात अग्रेसर

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

राहिले आहे. सन 2025 पूर्वी 'सर्वाधिक रोजगार निर्माण करणारे राज्य' असे राज्याचे उद्दिष्ट आहे. या उद्योगांमध्ये काम करणारे कुशल/ निमकुशल/ अकुशल कामगारांपैकी काही स्थानिक तर काही स्थलांतरीत कामगार असणार आहेत. औद्योगिकीकरणाची गती राखण्याकरिता या कामगारांना त्यांच्या कार्यस्थलाजवळच सुरक्षित परवडणारे घर उपलब्ध होणे आवश्यक आहे. यामुळे कामगारांचा प्रवासावर होणारा खर्च टाळणे शक्य होऊन त्यांच्या उत्पन्नात वृद्धी शक्य आहे.

मा. पंतप्रधान महोदयांनी 'walk to work' या संकल्पनेचा नारा दिला आहे. राज्याने सदर संकल्प अंमलात आणून औद्योगिक धोरणाद्वारे 'walk to work' ला प्राधान्य दिले आहे, यामुळे वेळ, पैसा यांची बचत होईल, वाहतुकीचे प्रश्न कमी होण्यास मदत होणार आहे. याकरिता कर्मचाऱ्यांसाठी कामाच्या ठिकाणापासून 5 किलोमीटरच्या परीघामध्ये घरे उपलब्ध करून देण्यास कंपन्यांना प्रोत्साहित करण्यात येत आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ हे अशा क्षेत्रांसाठी नियोजन प्राधिकरण आहे.

या धोरणांतर्गत कामगारांच्या गृहनिर्माणाच्या संदर्भात पुढीलप्रमाणे प्रस्तावित आहे:-

1. औद्योगिक कामगारांसाठी विकसित करण्यात आलेली सर्व गृहनिर्माण मालमत्ता भाडेकरारावर तसेच मालकी हक्काने वितरित करण्यात येईल.
2. घरापासून कामाच्या ठिकाणी पायी जाणे (walk to work) या संकल्पनेनुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ क्षेत्रांमध्ये गृहनिर्माणासाठी 10 टक्के ते 30 टक्के जमीन राखीव ठेवण्यात यावी. अशी जमीन प्राधिकरणाकडे समुचित लागू असलेल्या संपादनाच्या किंमतीवर सुपूर्द करण्यात यावी, जेणेकरून प्राधिकरण अशा क्षेत्रांमध्ये पुरेशा प्रमाणात घरे निर्माण करू शकेल. प्राधिकरण सार्वजनिक- खाजगी भागीदारी पध्दतीमधील औद्योगिक कामगारांसाठी घरे देण्यासाठी खाजगी औद्योगिक संस्थासोबत भागीदारीदेखील करू शकेल.  
CDCPR च्या 4.2 अंतर्गत जमीन वापर वर्गीकरण करण्यात आले आहे. एकूण क्षेत्राच्या 20 टक्के क्षेत्रावर 'पूरक सुविधा' (support uses) अनुज्ञेय असून त्याअंतर्गत शैक्षणिक, वाणिज्यिक इत्यादीसह रहिवास क्षेत्र विकास अनुज्ञेय आहे. उपलब्ध 'पूरक सुविधा' (support uses) वापरापैकी किमान 50% भाग निवासी उपयोगासाठी राखीव ठेवणे बंधनकारक असावे.
3. सार्वजनिक- खाजगी भागीदारीच्या पध्दतीचा वापर करून औद्योगिक कामगारांच्या घरांच्या विकासासाठी मार्गदर्शक तत्वे तयार करण्यात यावी.
4. महत्वाकांक्षी पायाभूत सुविधा प्रकल्प (उदा. समृद्धी महामार्ग, दिल्ली-मुंबई औद्योगिक पट्टा इत्यादी) यांना लागून असणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी 10 टक्के ते 15 टक्के इतकी सुयोग्य जमीन राखीव ठेवणे प्रस्तावित आहे.
5. शहरी आणि औद्योगिक विकासाकरिता केंद्र शासनाने अत्यंत महत्वाकांक्षी राष्ट्रीय औद्योगिक पट्टा विकास कार्यक्रम असा कार्यक्रम सुरु केला आहे. या कार्यक्रमांतर्गत औद्योगिक अथवा आर्थिक विकासासाठी एकात्मिक वसाहत निर्माण करणे आवश्यक आहे.  
या कार्यक्रमांतर्गत उपलब्ध होणारी माहिती एकत्रित नागरी विदासंग्रह (Unified Citizen Data Hub) वर उपलब्ध करावी.
6. औद्योगिकीकरणामुळे होणारे शहरीकरण विचारात घेऊन या औद्योगिक क्षेत्राभोवती पर्याप्त संख्येत परवडणारी घरे उपलब्ध करणे.

7. प्रधानमंत्री आवास योजनेतर्गत परवडण्याजोगी भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण संकुल योजना आणि इतर राज्य योजनांतर्गत भाड्याने घेतलेल्या गृहनिर्माण प्रकल्पांचा लाभ अशा स्थलांतरित औद्योगिक कामगारांना भाड्याने घरे उपलब्ध करून देण्यासाठी करता येईल.

- अशा सदनिका/ प्रकल्पांची मालकी संबंधित कंपन्यांची असेल.
- यासंदर्भात MIDC सोबत सामंजस्य करार (MoU) केला जाईल.
- अशा प्रकल्पांकरिता खाजगी कंपन्यांची मदत सदर प्रकल्प उभारण्यात व त्यांच्या देखभालीकरिता घेण्यात यावी. अथवा सदर प्रकल्प राबविण्याकरिता एका विशेष उद्देश वाहन (SPV) ची निर्मिती करण्यात यावी.

### 3.6 ज्येष्ठ नागरिकांसाठी गृहनिर्माण

सन 2011 च्या जनगणनेनुसार महाराष्ट्रामध्ये वृद्धांची लोकसंख्या जवळपास 10 टक्के इतकी आहे, जी राष्ट्रीय सरासरी पेक्षा जास्त आहे. तसेच ती 2036 पर्यंत आणखी वाढून 17 टक्यापर्यंत पोहोचेल असा अंदाज आहे. संयुक्त कुटुंबपध्दतीचे रुपांतर आता विभक्त कुटुंबपध्दतीमध्ये होत आहे. यामुळे ज्येष्ठांच्या समाजजीवनावर परिणाम झाला आहे. पुढील दशकामध्ये ज्येष्ठ नागरिकांसाठी असलेल्या घरांची मागणी लक्षणीय वाढ होण्याची शक्यता आहे. विकासकांनी ज्येष्ठ नागरिकांसाठी गृहनिर्माण यापूर्वीच काही प्रमाणात सुरु केले आहे.

या क्षेत्रामध्ये खाजगी क्षेत्रातील विकसनाला प्रोत्साहन व चालना देण्यासाठी व अधिक परिणामकारक नियमनासाठी पुढील उपाययोजना या धोरणात प्रस्तावित करण्यात येत आहेत:-

1. ज्येष्ठ नागरिकांसाठी गृहनिर्माण / सेवानिवृत्त व्यक्तींसाठी घरे यांस इमारतीच्या वापरानुसार त्याचा एक स्वतंत्र प्रवर्ग म्हणून निश्चित केला जाईल आणि महाराष्ट्र एकात्मिकृत विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियम यामध्ये त्या संदर्भात विनिर्दिष्ट व्याख्या देण्यात येतील.
2. ज्येष्ठ नागरिकांच्या घरांना निवासी क्षेत्रात (residential Zone) आणि हरित क्षेत्रात (Green Zone) परवानगी दिली जाऊ शकते.
3. संनियंत्रण समिती जिल्हा स्तरावर स्थापन करण्यात येईल आणि सर्व ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पांची संनियंत्रण समितीकडे नोंदणी करणे गरजेचे असेल.
4. स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरण आणि संनियंत्रण समिती यांच्याकडे, ज्येष्ठ नागरिक गृहनिर्माण प्रकल्पांची नोंदणी करणे अनिवार्य असेल.
5. ज्येष्ठ नागरिक गृहनिर्माण म्हणून प्रकल्पाची जाहिरात करण्याची, प्रकल्प विकायला किंवा विकत घ्यायला बाजारात आणण्याची आवश्यकता असेल.
  - ठिकाण - असा प्रकल्प हा वैद्यकीय सुविधा केंद्र / रुग्णालयापासून 5 किलोमीटरच्या आत तसेच सार्वजनिक वाहतूक आणि सामाजिक सुविधांशी जोडलेला असेल.
  - स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरण आणि संनियंत्रण समितीकडे ज्येष्ठ नागरिकांच्या घरांची नोंदणी करणे.

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- जवळच्या वैद्यकीय सुविधा केंद्र / रुग्णालय यांच्याशी विशिष्ट संलग्नीकरण (tie-up) करणे.
  - अंतर्गत नोंदणीकृत सेवा प्रदाता (सेवा प्रदात्याची नोंदणी स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरणा अन्वये अनिवार्य असेल)
  - अशासकीय संस्थासोबत करार करणे
  - अनिवार्य सुविधा- खुले मनोरंजनपर क्षेत्र, व्यायामशाळा, बहुउद्देशीय खोली, अंतर्गृही खेळ (indoor game), भोजनगृह, शुश्रूषा केंद्र (nurse station)
  - अनिवार्य सेवा- भोजनगृह सेवा, घरकामाची सेवा, रुग्णवाहिकेची 24 तास सेवा, 24 तास परिचारिका, भ्रमणध्वनी केल्यावर तात्काळ डॉक्टरची सेवा (doctor on call) आपत्कालीन सूचना देणारी प्रणाली, भय वाटल्यास सूचना देणारे बटन, भ्रमणध्वनीद्वारे मानसिक समुपदेशन सेवा, भ्रमणध्वनी केल्यावर तात्काळ भौतिकोपचार तज्ञाची सेवा (physiotherapist on call) उपलब्ध
  - महाराष्ट्र स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरणाच्या आदेश क्रमांक 55/2024 यानुसार सुरक्षा व सुरक्षितता यांच्या तरतूदी.
6. महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन विनियमन यामध्ये विशिष्ट नियोजन आणि इमारत विनियमाचा समावेश करणे.
- ज्येष्ठ नागरिकांचे निवासस्थान एक स्वतंत्र इमारत विभाग म्हणून समावेश करणे.
  - किमान भूखंड क्षेत्र - 3000 चौ.मी.
  - कमाल जमिनीची व्याप्तीक्षेत्र-35 टक्के
  - प्रवेश करण्यासाठीच्या मार्गाची आवश्यकता - किमान 12 मीटर
  - स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरणाचा आदेश क्र.55/2024 नुसार आणि राष्ट्रीय इमारत संहिता आणि सर्वाना सोईस्करपणे प्रवेश योग्यतेसाठी एकसमान मार्गदर्शक तत्त्वे आणि मानके यांच्या संदर्भाने जिना, उद्वाहन, मार्गिका (कॉरिडोर), स्वच्छतागृह, स्वयंपाकगृह, स्वयंचलित दरवाजा इत्यादींची आवश्यकता .
  - महाराष्ट्र स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरणाच्या आदेश क्रमांक 55/2024 यानुसार हरित इमारत संकल्पन तत्त्वे.

UDCPR अंतर्गत ज्येष्ठांच्या गृहनिर्माणाकरिता एकूण सुविधा आरक्षणापैकी (amenities space) 20 टक्के राखीव ठेवण्यात यावे.

एकात्मिक नगरवसाहत धोरणामध्ये ज्येष्ठ नागरिक गृहनिर्माण घटकाची तरतूद

नगरवसाहत प्रकल्पांमध्ये ज्येष्ठ नागरिकांसाठी घरे उपलब्ध करून देणाऱ्या विकासकांना अतिरिक्त प्रोत्साहन देणे.

7. ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी प्रोत्साहन देणे  
विकासकांसाठी

- निवासी क्षेत्रामधील ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी कमाल अनुज्ञेय असे चटई क्षेत्र निर्देशांक:- 2.5 (हे मूलभूत चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणून मानण्यात यावे)
- हरित क्षेत्रामध्ये ज्येष्ठ नागरिकांकरिता चटई क्षेत्र निर्देशांक 1 नुसार घरे अनुज्ञेय असतील.

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- ज्येष्ठ नागरिकांच्या गृहनिर्माण प्रकल्पांना मंजुरीची प्रक्रिया जलदगतीने करण्यासाठी एक खिडकी योजना विनियोग केलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या 15 टक्यापर्यंत व्यावसायिक वापरास परवानगी असावी.
- विकास शुल्कात सवलत प्रस्तावित.
- जीएसटी 1 टक्के दराने.
- नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञान अनुदान रु. 500 प्रति चौ.मी.
- सौरऊर्जा अनुदान

### सेवा प्रदात्यासाठी

- वैद्यकीय केंद्रे आणि अशासकीय संस्था यांच्याशी विशिष्ट संलग्नीकरण (tie-up)
- रहिवाश्यांच्या सेवेची गुणवत्ता सुधारण्यासाठी हरित प्रणाली आणि तांत्रिक स्वरूपाचे उपक्रम यांचा समावेश करण्यासाठी हरित तंत्रज्ञान आणि नवोपक्रम अनुदान.
- कामगिरी आधारे प्रोत्साहके सेवानिवृत्त व्यक्तींच्या गृहांसाठी ज्यांनी देखभाल आणि सहाय्यता यातील उच्च दर्जाची मानके साध्य केली आहे त्यांना देणे

### खरेदीदारांसाठी:

- मालमत्ता करात सूट
- रुपये 1000 चे मुद्रांक शुल्क

8. जुने आणि मोडकळीस आलेल्या वृद्धाश्रमांना/अनाथाश्रमांना (रहायला) जागा देण्यासाठी सरकारी जमिनीवर ज्येष्ठ नागरिक गृहनिर्माण प्रकल्पांसह त्यांचा पुनर्विकास करणे

## 3.7 विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण

महानगरांमध्ये (Metro) / शहरांमध्ये व प्रमुख शैक्षणिक केंद्र बनलेल्या शहरांमध्ये स्थलांतरित विद्यार्थ्यांचा ओघ वाढत आहे. सन 2011 च्या जनगणनेनुसार, महाराष्ट्रामध्ये, शिक्षणाच्या उद्देशाने स्थलांतरित झालेल्या विद्यार्थ्यांची संख्या सुमारे 7,75,062 इतकी आहे. पुण्यानंतर मुंबई, नागपूर आणि अन्य महानगरांमध्ये विद्यार्थ्यांचे सर्वाधिक स्थलांतर झालेले आहे. (जनगणना 2011) विद्यार्थी विद्यापीठ परिसरातील निवासव्यवस्थेची सुविधा घेण्यास प्राधान्य देत असले तरी बहुतांश विद्यार्थ्यांसाठी उपलब्ध असलेल्या अशा वसतिगृहांची संख्या एकूण आवश्यकतेपेक्षा कमी आहे म्हणून, खाजगी प्रचालकांना या क्षेत्रामध्ये विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण उपलब्ध करण्याची लक्षणीय संधी आहे

सन 2017 मध्ये, महाराष्ट्रातील स्थलांतरित विद्यार्थ्यांची संख्या सुमारे 16,00,000 इतकी होती, जी भारतामध्ये सर्वाधिक होती, उपलब्ध वसतीगृहे व अन्य स्तोत्रातून ही साधारण 48 टक्के स्थलांतरित विद्यार्थ्यांनाच निवास उपलब्ध करण्यात येतो असा अनुमान आहे. त्यामुळे विद्यार्थी गृहनिर्माण क्षेत्रात अधिक लक्ष केंद्रित करून यामध्ये शासकीय, निमशासकीय तसेच खाजगी विकसनाला प्रोत्साहन व चालना देण्याची गरज आहे.

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

स्थावर संपदा मालमत्तेचा प्रकार म्हणून विद्यार्थ्यांसाठी घरांना, कार्यालये आणि वाणिज्यिक जागांच्या तुलनेत जास्त भाडे उत्पन्न मिळणे अपेक्षित आहे, परंतु नियामक साचेबद्धता आणि पुरेसे प्रोत्साहनाच्या अभावामुळे खाजगी विकासक आणि प्रचालक या क्षेत्रामध्ये येण्यास उत्साही नाहीत. यास्तव या क्षेत्रात अधिक खाजगी क्षेत्राचा सहभाग निर्माण होण्याकरिता नवीन धोरण अंमलात आणणे तसेच अस्तित्वातील प्रचलित नियमांमध्ये बदल आवश्यक आहे.

1. विद्यार्थ्यांसाठी विकसित करण्यात आलेली सर्व गृहनिर्माण मालमत्ता फक्त भाडेकरारावरच वितरित करण्यात येईल.
2. विद्यार्थ्यांच्या निवासस्थानासाठी जागेची आवश्यकता, सुविधा आणि देऊ केलेल्या सेवांच्या प्रमाणीकरणासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे.
  - विद्यार्थ्यांनिहाय जागेची आवश्यकता
  - अभ्यासिका, व्यायामशाळा आणि मनोरंजन कक्ष यासारख्या सुविधा
  - स्वयंपाकघर आणि भोजन कक्षाची सुविधा
  - 24/7 सुरक्षा व्यवस्था आणि सामाईक भागामध्ये सी सी टी व्ही लावणे
  - महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियमानुसार दिव्यांग सुलभ व्यवस्था
  - महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियमानुसार हरित इमारत व इतर शाश्वत विकासाला पूरक इमारत संरचनेचे घटक
  - जवळच्या वैद्यकीय सुविधा केंद्राशी संलग्नीकरण
3. विद्यापीठापासून जवळच विद्यार्थ्यांसाठी निवासस्थानासाठी क्षेत्र निश्चित करणे, तसेच अशा घरांचे बांधकाम सुकर करण्यासाठी क्षेत्रीय (Zoning) विनियमाचे सुसूत्रीकरण करणे.
4. विद्यार्थ्यांसाठी घराच्या बांधकामासाठी विद्यापीठाच्या परिसरात महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण आणि नागरी स्थानिक संस्थांची जमीन उपलब्ध करून देणे.
5. पुढील प्रतिमानांद्वारे विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माणाकरिता खाजगी क्षेत्राला प्रोत्साहन देणे:-
  - खाजगी विकासक स्वतःच्या जमिनीवर विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण करून त्याचे स्वचलन करीत असेल अथवा प्रचालकाला दीर्घकाळासाठी भाडे तत्त्वावर देत असेल.
  - खाजगी विकासकामार्फत संबंधित शिक्षणसंस्थेच्या जमिनीवर विद्यार्थ्यांसाठी गृहनिर्माण.
  - शैक्षणिक संस्थांच्या नजीक असलेल्या व अद्याप विक्री न झालेल्या निवासयोग्य सदनिकांचा वापर (residential inventory) विद्यार्थ्यांच्या निवासासाठी करणे.
6. भौतिक मानके, सुरक्षितता, कार्यचालन आणि देखभाल सुविधा इत्यादींची सुनिश्चिती करण्यासाठी, संनियंत्रण समितीकडे विद्यार्थी गृहांची नोंदणी
7. विद्यार्थी गृहनिर्माण अंतर्गत प्रस्तावित प्रोत्साहने.
  - विकासकांसाठी (Developer):
    - संमिश्र- वापराच्या विकासास परवानगी देणे
    - वार्षिक दर विवरणपत्रातील जमीन दराच्या 15 टक्के इतक्या दराने अधिमूल्य शुल्क (Premium) चटई क्षेत्र निर्देशांक
    - विकास शुल्क हप्त्यामध्ये भरण्याची मुभा
    - 1 % दराने वस्तू व सेवा कर
    - नोंदणी आणि मुद्रांक शुल्क सवलत

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञान वापर अनुदान
- सौरऊर्जा वापर अनुदान
- प्रचालकासाठी (Operator):
  - सुरुवातीच्या दहा वर्षांसाठी मालमत्ता कर कमी करणे
  - कामगिरीवर आधारित प्रोत्साहन- उच्च दर्जाची सेवा मानके प्राप्त करणा-या विद्यार्थी निवासासाठी पारितोषिक
  - रहिवासी दराने वीज आणि पाणीपुरवठा
  - स्वतंत्र विनियम
  - विद्यार्थी नोंदणी व उपलब्ध विद्यार्थी निवास याकरिता स्वतंत्र पोर्टल
- 8. महाराष्ट्र शासनाने आपल्या पहिल्या विद्यार्थी गृहनिर्माण प्रकल्पासाठी ताडदेव येथील म्हाडाच्या मालकीच्या सलग अपार्टमेंट असलेल्या इमारतीची निवड केली आहे. शहरातील विद्यार्थ्यांना “आधुनिक, सुरक्षित व स्वयंपूर्ण निवास ” भाडेतत्वावर उपलब्ध करणे.

### 3.8 नोकरदार महिलांसाठीचे गृहनिर्माण

राष्ट्रीय नमुना सर्वेक्षणाच्या अवधिक कामगार वर्ग सर्वेक्षण अहवालानुसार 2017-18 मध्ये महाराष्ट्रातील महिला कामगार वर्गाचा सहभाग जवळपास 31 % होता, जो राष्ट्रीय सरासरीपेक्षा (23%) जास्त आहे. रोजगाराच्या कारणास्तव महाराष्ट्रात स्थलांतरित महिलांच्या टक्केवारीत देखील वाढ झाली आहे, जसे की, 2001 मध्ये 10% वरून 2011 मध्ये 14% (2001 व 2011 ची जनगणना) रोजगाराच्या प्रयोजनासाठी, शहरी क्षेत्रात महिलांसाठी असलेल्या नवीन संधीसह महिला कामगार वर्गाचा वाढता सहभाग यामुळे अनेक महिलांनी स्थलांतरित होणे पसंत केले आहे. विविध जिल्हे व राज्यातून रोजगार, प्रशिक्षण व कार्यालयीन कामानिमित्त भेटीसाठी प्रवास करणा-या महिलांना सुरक्षित व परवडणा-या निवासाचे पर्याय उपलब्ध करून देणे हा नोकरदार महिलांसाठीच्या गृहनिर्माणाचा उद्देश आहे.

महाराष्ट्र शासनाने 2024 मध्ये चौथे महिला धोरण प्रकाशित केले आहे, ज्याचे ध्येय राज्यातील महिला व मुलींना आवश्यक असलेल्या संधी आणि सुविधा प्रदान करणे हे आहे. नोकरदार महिलांसाठीचे गृहनिर्माण हे या धोरणाच्या केंद्रस्थानांपैकी एक आहे. ह्या गृहनिर्माणाद्वारे जिल्हा व तालुका स्तरावर आणि सर्व शहरांमध्ये उच्च दर्जाची सेवा, सुरक्षा व सुरक्षितता देण्यासाठी तरतूद करण्यात येईल. अशा गृहनिर्माणाची वाढती मागणी पूर्ण करण्यासाठी सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीच्या पर्यायांचा शोध घेण्यात येईल.

राज्यातील नोकरदार महिलांच्या गृहनिर्माणाला प्रोत्साहन देण्यासाठी पुढील उपाययोजना प्रस्तावित आहेत:-

1. नोकरदार महिलांसाठी विकसित करण्यात आलेली सर्व गृहनिर्माण मालमत्ता फक्त भाडेकरारावरच वितरित करण्यात येईल.
2. जागेची आवश्यकता, सुविधा व उपलब्ध सेवांचे प्रमाणीकरण करण्यासाठी नोकरदार महिलांच्या गृहनिर्माणाकरिता मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे.
  - ग्रंथालय, व्यायामशाळा आणि मनोरंजन कक्ष यासारख्या सुखसोयी
  - स्वयंपाकघर व भोजनगृहाची सुविधा

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- सार्वजनिक क्षेत्रात 24/7 सुरक्षा व सीसीटीव्ही
  - महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियमानुसार दिव्यांग सुलभ व्यवस्था
  - महाराष्ट्र एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियमानुसार हरित इमारत व इतर शाश्वत विकासाला पूरक इमारत संरचनेचे घटक
  - जवळ असलेल्या वैद्यकीय सुविधा ठिकाणांशी संलग्न
  - गृहनिर्माणात पाळणाघराच्या सुविधेची तरतूद किंवा जवळच्या पाळणाघर असलेल्या केंद्राशी संलग्न
3. नोकरदार महिलांची गृहे ही प्रमुख नोकरी केंद्र असलेल्या ठिकाणापासून पाच किलोमीटर अंतराच्या आत असतील.
  4. नवीन निर्माण होणा-या माहिती तंत्रज्ञान क्षेत्र (आय टी पार्क), व्यवसाय क्षेत्रे यांच्या नजीकच्या क्षेत्रामध्ये नोकरदार महिलांच्या गृहनिर्माणाकरिता क्षेत्र राखीव असतील.
  5. एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियमांच्या (UDCPR) विनियम 14.10.3 नुसार अनुमत वापर सामान्य स्वरूपाचे आहेत; तथापि, किमान 10% क्षेत्र नोकरदार महिलांसाठी निवासी गृहनिर्माणासाठी राखीव ठेवणे बंधनकारक असेल.
  6. नोकरदार महिलांच्या गृहांच्या बांधकामासाठी म्हाडा आणि नागरी स्थानिक संस्था जमीन उपलब्ध करून देतील.
  7. सुविधा भूखंड व समावेशक आरक्षण म्हणून सिमांकित केलेल्या भूखंडावर गृहाचे बांधकाम करण्यास परवानगी देण्यात येईल.
  8. नोकरदार महिलांच्या निवासाच्या कार्यचालनासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे
    - Flexi-timings
    - अशासकीय संघटनासोबत संलग्नीकरण
  9. नव्याने स्थापित करावयाच्या संनियंत्रण समितीकडे सर्व नोकरदार महिलांच्या गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी आवश्यक राहिल.
  10. खालील प्रतिमानाद्वारे नोकरदार महिलांच्या गृहाच्या विकासास प्रोत्साहन देणे:-
    - खाजगी विकासक स्वतःच्या जमिनीवर नोकरदार महिलांसाठी गृहनिर्माण करून त्याचे स्वचलन करित असेल अथवा प्रचालकाला दीर्घकाळासाठी भाडे तत्त्वावर देत असेल.
    - नियोक्ता त्यांच्या कंपनीच्या सानिध्यात नोकरदार महिलांसाठीचे वसतिगृह बांधतील.
    - भाडेतत्त्वावरील घरांच्या योजनेचे रूपांतर नोकरदार महिलांसाठीच्या वसतिगृहामध्ये करणे.
  11. नोकरदार महिलांसाठी वसतिगृहांच्या बांधकामासाठी केंद्रीय योजनेतून (सरवी निवास) वित्तीय सहाय्याचा लाभ घेणे.
  12. कोणतेही लाभ देण्यात येत असल्यास, त्याचा गैरवापर टाळण्यासाठी वस्तुनिष्ठ नियमावली असणे आवश्यक आहे. त्यामध्ये वैयक्तिक पुनर्विक्रीवर निर्बंध घालणे तसेच सदर घरे मालकी हक्काच्या आधारे न देता इतर स्वरूपात वाटप करणे अपेक्षित आहे. वैयक्तिक सदनिका या केवळ आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS) यांच्यासाठी निर्धारित क्षेत्रफळ मर्यादेच्या आतच असाव्यात. सामायिक स्वयंपाकगृह व शौचालय यांसारख्या सुविधा परवानगीने ठेवता येतील. अशा व इतर वाजवी प्रतिबंधात्मक उपायांसह नोकरदार महिलांसाठी निवास योजनांमध्ये अधिक लाभ देण्याचा विचार केला जाऊ शकतो.
  13. म्हाडा किंवा महिला विकास महामंडळ या संस्था खासगी अपार्टमेंट्स आपल्या प्लॅटफॉर्मवर नोंदणीकृत करतील व संपत्तिमालकांशी करार करतील. यामुळे कार्यरत महिलांना नोंदणीकृत अपार्टमेंट्समधून निवड करता येईल, तसेच संपत्तिमालकांना भाडे नियंत्रण कायदा व भाडेकरूंचा बेदखल करण्यासंबंधी

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

येणाऱ्या अडचणींचा सामना करावा लागणार नाही, कारण शासकीय संस्था कराराचा भाग असेल. या प्रणालीमुळे नोकरदार महिलांना भाडे शोषणापासून संरक्षण मिळेल आणि सुरक्षित भाडे निवास उपलब्ध होईल.

14. नोकरदार महिलांसाठीची वसतिगृहे याअंतर्गत प्रस्तावित प्रोत्साहने:

• विकासकांकरिता (Developer):

- संमिश्र वापर विकासासाठी परवानगी देणे. यामध्ये वाणिज्यिक वापरासाठी 15 टक्के परवानगी प्रस्तावित
- सौर अनुदान (Solar Subsidy) आणि तंत्रज्ञान नवोपक्रम अनुदान (Technology Innovation Grant - TIG)
- वार्षिक दर विवरणपत्रातील जमिनीच्या दराच्या 15% दराने अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे दर
- विकास शुल्काचे प्रदान हप्त्यामध्ये करण्याची मुभा
- 1% दराने वस्तू व सेवा कर
- नोंदणी व मुद्रांक शुल्क दर माफ करणे

• नोकरदार महिलांसाठी निवास व्यवस्था करणाऱ्या नियोक्ताकरिता (Provider)

- अस्तित्वातील योजनांच्या एकत्रीकरणाचा लाभ
- आवश्यक सर्व मंजूरीकरिता एक खिडकी पध्दती

• प्रचालकांकरिता (Operator):

- प्रचालनाच्या सुरुवातीच्या दहा वर्षांसाठी मालमत्ता करात सूट
- कामगिरीवर आधारित प्रोत्साहने- उच्च दर्जाची सेवा मानके प्राप्त करणा-या नोकरदार महिलांसाठीच्या वसतिगृहांसाठी पारितोषिक
- प्रचालन व व्यवस्थापनासाठी स्वतंत्र विनियम
- स्वतंत्र पोर्टल
- रहिवासी दराने वीज आणि पाणीपुरवठा

### 3.9 एकीकृत वसाहतींमध्ये परवडण्याजोगी गृहनिर्माण (Integrated Township Policy)

एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियमांच्या (UDCPR) विनियम 14.1 नुसार 40 हेक्टर (100 एकर) किंवा त्यापेक्षा जास्त क्षेत्रावर एकीकृत वसाहत प्रकल्प (ITP) राबविणे अनुज्ञेय आहे. सदर तरतूदींतर्गत परवडणा-या घरांची निर्मिती सामाजिक घटकांसाठी (आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल/अल्प उत्पन्न गटासाठीच्या सदनिका) करणे अनिवार्य आहे:-

1. सामाजिक गृहनिर्माणाकरिता किमान मूल निवासी चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या 15 टक्के तरतूद
2. या सामाजिक गृहनिर्माण अंतर्गत उपलब्ध चटई क्षेत्र निर्देशांक पैकी 25% पर आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल असलेल्या घटकांसाठीच्या सदनिकाकरिता आणि उरलेल्या 75% चटई क्षेत्र

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

निर्देशांकाच्या अल्प उत्पन्न असलेल्या गटासाठीच्या सदनिकाकरिता राखीव ठेवणे आवश्यक आहे.

3. सामाजिक गृहनिर्माणअंतर्गत निर्माण होणा-या एकूण सदनिकांपैकी एक तृतीयांश (1/3) सदनिका भाडेतत्वावरील गृहप्रकल्पांकरिता राखीव ठेवणे आवश्यक आहे.

एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियमाच्या (UDCPR), तरतूदीन्वये नदीच्या पाण्याची साठवण, सांडपाणी पुन्हा वापर योग्य करण्यासाठीची यंत्रणा, इत्यादी सारख्या जलसंवर्धनाच्या सुविधा उपलब्ध करून देणे अनिवार्य आहे. यास्तव या वसाहती अंतर्गत उद्याने, खेळाची मैदाने, शाळा, आरोग्य सुविधा, बाजार, सार्वजनिक सुविधा इत्यादी सारख्या वसाहतस्तरीय सोयी सुविधा उपलब्ध करून देणे अनिवार्य आहे.

### एकीकृत वसाहतींसाठीच्या विनियमांमधील प्रस्तावित सुधारणा:

- सद्यस्थितीत विनियमानुसार सर्वसमावेशक गृहनिर्माण घटकांप्रमाणेच सामाजिक गृहनिर्माण घटकांसाठी प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर विकासक म्हाडाला सूचित करेल.
- सहा महिन्यांच्या कालावधीच्या आत म्हाडा सोडतीद्वारे /लॉटरीद्वारे पात्र लाभार्थ्यांची यादी तयार करील आणि विकासकाला पाठवील. विकासक ही घरे वार्षिक दर विवरणपत्रामध्ये नमूद केलेल्या बांधकाम खर्चावर 25 टक्के अतिरिक्त खर्चासह निश्चित केलेल्या लाभार्थ्यांना विकतील. काटेकोर कालमर्यादा (timeline) आणि समन्वयाबाबतचे प्रश्न हे सर्वसमावेशक गृहनिर्माण सारख्याच समस्या उभ्या करतात. म्हणून ऑनलाईन पोर्टल निर्मिती करणे आणि इतर शासकीय प्राधिकरण यांच्या संदर्भात सारख्याच सुधारणा प्रस्तावित आहेत.

### 3.10 प्रकल्पबाधित व्यक्तीसाठी गृहनिर्माण

महाराष्ट्रातील प्रकल्प बाधित लोकांसाठी पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना (R&R) धोरणांतर्गत पर्यायी घरे, निश्चित भरपाई आणि उपजीविकेसाठी सहाय्य प्रदान करण्याची तरतूद सुनिश्चित केली जाते.

यासाठी नामांकित पुनर्वसन वसाहती उभारल्या जातात, ज्या पाणी, वीज, स्वच्छता यांसारख्या मूलभूत सुविधांनी सुसज्ज असतात. मात्र, या क्षेत्रात अनेक समस्या आणि अडचणी कायम आहेत. भरपाई बाजारभावाच्या तुलनेत कमी असल्याने आर्थिक अडचणी निर्माण होतात. धोरणाची अंमलबजावणी आणि भरपाई प्रक्रिया यामध्ये विलंबित होतो, ज्यामुळे प्रभावित लोकांचे जीवन विस्कळीत होते. पुनर्वसन वसाहतींमध्ये आरोग्यसेवा, शिक्षण, वाहतूक यांसारख्या मूलभूत सुविधांचा अभाव असतो. उपजीविकेसाठी आवश्यक कौशल्य विकास आणि रोजगाराच्या संधी कमी असतात. प्रकल्प बाधित लोकांसाठी पुनर्वसनच्या निर्णय प्रक्रियेत सहभाग घेतला जात नाही, ज्यामुळे असंतोष वाढतो. जमीन अधिग्रहण प्रक्रियेत पारदर्शकता आणि जबाबदारीचा अभाव असतो, कायदेशीर गुंतागुंतीमुळे भरपाई रक्कडते. तक्रार निवारण प्रणाली प्रभावी नसते. पुनर्वसन क्षेत्र शहरी पायाभूत सुविधांशी योग्य रीतीने जोडले जात नाही, त्यामुळे आवश्यक सेवांमध्ये प्रवेश मर्यादित राहतो. प्रभावी देखरेख आणि मूल्यांकन नसल्याने पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना (R&R) योजनांची योग्य अंमलबजावणी होत नाही. या समस्यांचे निराकरण करण्यासाठी धोरणात्मक सुधारणा, हितधारकांचा

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

अधिक चांगला सहभाग आणि कार्यक्षम नियोजन व देखरेखीसाठी आधुनिक तंत्रज्ञानाचा समावेश आवश्यक आहे.

महाराष्ट्रातील प्रकल्प बाधित लोकांसाठी (PAP), विशेषतः पायाभूत सुविधा प्रकल्पांमुळे विस्थापित झालेल्यांसाठी, गृहनिर्माण हा एक महत्त्वाचा मुद्दा आहे, जो त्यांचे शाश्वत जीवनमान सुनिश्चित करण्यासाठी सोडवणे आवश्यक आहे. त्यामुळे, या लोकांच्या पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापनेसाठी (R&R) राज्य सरकारने काही उपाययोजना प्रस्तावित केल्या आहेत.

महाराष्ट्र शासनाने सार्वजनिक हिताच्या पायाभूत सुविधा प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीमुळे बाधित झालेल्या व्यक्तींसाठी प्रकल्प बाधित घरांच्या उभारणी व वितरणाबाबतचे धोरण जाहीर केले आहे. शासन निर्णय दिनांक 19 ऑगस्ट 2024 (क्रमांक: Petition-2023/Pr.No.220 (Part-1)/Jhopni-2) नुसार, सध्या मुंबईतील विविध पायाभूत सुविधा प्रकल्पांसाठी अंदाजे 50,000 प्रकल्प बाधित व्यक्तींसाठी घरे आवश्यक आहेत, तसेच मुंबई विकास आराखड्याची (DP) अंमलबजावणी करण्यासाठी 2,20,000 घरांची गरज असल्याचे टास्क फोर्सच्या निदर्शनास आले आहे. इतक्या मोठ्या प्रमाणावर प्रकल्प बाधित घरे त्वरित उपलब्ध करून देणे शक्य नसल्याने, त्याच्या बांधकामासाठी अधिक प्रयत्न करणे आवश्यक आहे. यासाठी खालील उपाययोजना प्रस्तावित आहे:

- 1) प्रकल्प बाधित घरांच्या बांधकामासाठी प्रयत्न करणे
- 2) प्रकल्प बाधित घरांचे वितरण करण्यासाठी प्राधान्यक्रम निश्चित करणे
- 3) प्रकल्प बाधित घरांच्या वितरणाची प्रक्रिया ठरवणे
- 4) घरांच्या वाटपासाठी निश्चित शुल्क, अटी आणि नियम ठरवणे
- 5) टास्क फोर्सच्या शिफारशीनुसार प्रकल्प बाधित घरांशी संबंधित इतर अटी आणि शर्ती लागू करणे

याशिवाय, पुढील सुधारणा करण्यात येतील:

1. भरपाई बाजारभावाशी सुसंगत ठेवणे.
2. धोरणाच्या अंमलबजावणीमध्ये विलंब टाळण्यासाठी प्रक्रिया सरलीकरण.
3. पुनर्वसन वसाहतींमध्ये पायाभूत सुविधा सुधारणा ज्यामध्ये आरोग्य, शिक्षण, वाहतूक, पाणी, वीज, स्वच्छता यांचा अंतर्भाव असेल.
4. प्रकल्प बाधित व्यक्तींसाठी कौशल्य विकास व रोजगाराच्या संधी वाढवणे.
5. प्रकल्प बाधित व्यक्तींना निर्णय प्रक्रियेत सामील करून त्यांच्या गरजा लक्षात घेणे.
6. जमीन अधिग्रहण प्रक्रियेत पारदर्शकता व उत्तरदायित्व वाढवणे.
7. भरपाई आणि पुनर्स्थापना करण्यामध्ये येणाऱ्या प्रशासकीय व कायदेशीर अडचणी सोडविणे.
8. तक्रार निवारण प्रणाली अधिक प्रभावी बनवणे.
9. शहरी पायाभूत सुविधांशी पुनर्वसन वसाहती एकत्र करणे.
10. पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना (R&R) प्रकल्पांवर प्रभावी देखरेख आणि मूल्यांकन प्रणाली लागू करणे.
11. पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना (R&R) यांच्या नियोजन व देखरेखीत आधुनिक तंत्रज्ञानाचा वापर करणे.

### 3.11 मध्यम उत्पन्न गटांसाठी परवडण्याजोगी गृहनिर्माण

बहुतांशी सरकारी योजना आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक व अल्प उत्पन्न गट असलेल्या घटकांवर लक्ष केंद्रित करतात. शहरी भागातील मध्यम उत्पन्न असलेल्या गटांना भेडसावणा-या निवासस्थानाच्या तीव्र समस्येचे देखील निराकरण करणे अत्यंत आवश्यक आहे. जेव्हा मध्यम उत्पन्न गटांसाठी परवडणारी घरे बाजारात उपलब्ध नसतात, तेव्हा त्यांचा कल अल्प उत्पन्न गटासाठी विकसित केलेल्या निवासस्थानांकडे असतो, परिणामी या अल्प उत्पन्न गटात घरांची कमतरता भासते. म्हणून, मध्यम उत्पन्न गटातील घरांच्या गरजेचे यथोचितरित्या निराकरण करणे महत्त्वाचे आहे.

भारत सरकारने, आर्थिक वर्ष 2024-25 च्या अर्थसंकल्पात मध्यमवर्गासाठी गृहनिर्माणाकरिता भर दिला आहे. जरी राज्य शासन मध्यम उत्पन्न गट गृहनिर्माणच्या तरतुदीमध्ये प्रत्यक्ष सहभागी असणार नाही, परंतु ते पुढील उपाययोजनामार्फत मध्यम उत्पन्न गटातील घटकांसाठी परवडणारी घरे पुरविण्याकरिता खाजगी बाजारपेठांना प्रोत्साहन देईल आणि त्यांना सक्षम बनवेल.

1. मध्यमवर्ग गृहनिर्माणाकरिता विशिष्ट क्षेत्र निश्चितीकरण करणे
2. मध्यम उत्पन्न गट असलेल्या घटकातील निवास खरेदीदारांसाठी व्याज सवलत देणे
3. अधिमूल्य व विकास शुल्क विकासक हप्त्यामध्ये भरू शकेल.
4. गृहखरेदीसाठी व्याज अनुदान योजना सुरू करता येऊ शकेल. पर्यायाने, एक योगदानाधिष्ठित गृहनिर्माण योजना (Contributory Housing Scheme - CHS) सुरू केली जाऊ शकते, ज्या अंतर्गत कुटुंबांना मासिक किंवा वार्षिक स्वरूपात रक्कम जमा करता येईल, अशा प्रकारचा CHS खाते उघडण्याची सुविधा उपलब्ध करून देता येईल. या योगदानांना उत्पन्न कराच्या अनुषंगाने गृहविषयक खर्च मानण्यात यावे, जेणेकरून त्यांना कर सवलत प्राप्त होईल. तथापि, अशा योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी भारत सरकारची (GOI) पूर्वमान्यता आवश्यक आहे.

### 3.12 शासकीय कर्मचारी आणि विशेष प्रवर्गासाठी गृहनिर्माण योजना

शासनाने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या प्रादेशिक मंडळाद्वारे अथवा अन्य कोणत्याही संस्थेद्वारे सर्व शासकीय कर्मचारी व महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियमामध्ये सूचीबद्ध असलेले विशेष प्रवर्ग (माजी सैनिक, स्वातंत्र सेनानी, दिव्यांग व्यक्ती, कलाकार, पत्रकार इ.) तसेच गिरणी कामगार / माथाडी कामगार, विमानतळ कर्मचारी, इत्यादि यांच्याकरिता विशेष गृहनिर्माण योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी प्रयत्न करावेत.

या घटकांकरिता PMAY-U धर्तीवर गृहनिर्माण योजना राबवित असताना इतर योजनांपेक्षा अधिक सवलती देण्यात याव्यात तसेच सर्व लाभार्थ्यांना समप्रमाणात लाभ मिळेल याची खात्री करावी.

#### प्रमुख रुग्णालयाजवळ रुग्णांच्या नातेवाईकांकरिता भाडे तत्वावर गृहनिर्माण

मुंबई सारख्या शहरामध्ये आरोग्य सेवेकरिता मोठ्या प्रमाणात स्थलांतर होते, रुग्ण सोबत येणारे नातेवाईक आणि रुग्ण यांना पुरेशा परवडणाऱ्या रहिवासी सेवांचा अभाव असल्याने मोठ्या प्रमाणात

गैरसोय होते. त्यामुळे प्रमुख रुग्णालयाजवळ रुग्णांच्या नातेवाईकांकरीता भाडे तत्वावर गृहनिर्माण करणे प्रस्तावित.

### नवीन प्रस्तावित विमानतळांजवळ गृहनिर्माण

राज्यातील प्रस्तावित विमानतळाद्वारे मोठ्या प्रमाणात रोजगार निर्माण होईल त्यामुळे सदर परिसरात घरांची मोठ्या प्रमाणात मागणी वाढेल. नवीन विमानतळा नजीक असलेल्या बांधकाम योग्य अशा भूखंडावर कामगारांसाठी गृहनिर्माण योजना राबविणे प्रस्तावित.

### 3.13 परवडण्याजोगी भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण

सुमारे 45% लोकसंख्या शहरी भागात वास्तव्यास असलेले महाराष्ट्र हे भारतातील सर्वाधिक शहरीकरण झालेल्या राज्यांपैकी एक आहे.

महाराष्ट्रात परवडणा-या भाड्याच्या घरांची गरज निर्देशित करण्यासाठी, प्रस्तावित धोरण स्तरावरील उपाययोजना खालीलप्रमाणे आहेत:

1. परवडणा-या भाड्याच्या गृहनिर्माण प्रकल्पामध्ये गुंतवणूक करणा-या खाजगी विकासकांना करामध्ये सूट, अर्थसहाय्य आणि त्यांच्याकरिता विनियम शिथिल करणे, यांसारख्या प्रोत्साहनाची तरतूद करणे. खाजगी क्षेत्राची कार्यक्षमता आणि नाविन्यपूर्ण लाभ घेण्यासाठी सार्वजनिक- खाजगी भागीदारीला प्रोत्साहन देता येईल.
2. भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी विकास आराखड्यांमध्ये सुनिश्चित क्षेत्र तसेच अनुदान तसेच इतर सवलतींद्वारे या क्षेत्रास प्रोत्साहन देणे. सदर क्षेत्रे प्राधान्याने रोजगार केंद्रे आणि शैक्षणिक संस्थांजवळ स्थित असावीत.
3. भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण व प्रकल्प अंमलबजावणी करिता सुलभ व एक खिडकी मंजूरी प्रक्रिया कार्यान्वित करणे. तसेच अनुदान व विविध सवलतींद्वारे प्रोत्साहित करणे.
4. भूसंपादन खर्च कमी करण्याकरिता, परवडणा-या भाड्याच्या घरांच्या विकासासाठी, वापरात नसलेल्या किंवा कमी वापरात असलेल्या शासकीय जमिनीचा वापर करणे.
5. भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण प्रकल्प विकासकांना आर्थिकदृष्ट्या अधिक व्यवहार्य ठरावेत यासाठी अशा प्रकल्पांच्या विकासासाठी घेतलेल्या कर्जावर कमी व्याजदरांची तरतूद करणे. तसेच भाडेकरूंनाही कमी व्याजदरात अनामत रक्कम इ. करिता सवलत देणे.
6. भाडेकरूंच्या संरक्षण तसेच भाडेतत्वावरील घरांच्या व्यवस्थापनासाठी नवीन विनियम तयार करणे. भाडेतत्वावरील मालमत्ता आणि जमीन मालकांच्या नोंदणी व प्रमाणीकरणाद्वारे हे साध्य करता येईल.
7. भाडेतत्वावरील गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या प्रचालनाकरिता योग्य अशा संस्थात्मक प्रणाली निर्माण करणे.

धारावी झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या बाबतीत शासन प्रथमच झोपडपट्टीतील अपात्र रहिवाशांना परवडणारी भाड्याची घरे देण्याची योजना आखत आहे.त्यासाठी तपशीलवार मार्गदर्शक तत्वांसह

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

स्वतंत्र धोरण जारी केले जाईल, ज्यात प्रभावी अंमलबजावणीची सुनिश्चिती करण्यासाठी विशेष प्रयोजनार्थ कंपनी स्थापन करणे, कार्यचालन आणि संनियंत्रणासाठी मालमत्ता व्यवस्थापन कंपनीची नियुक्ती करणे, भाडेतत्त्वावरील घराच्या युनिटच्या बांधकाम खर्चाचे आणि भाड्याचे निर्धारण करणे, यांसह अन्य तपशील समाविष्ट असेल. धारावीमधील अशा प्रकारच्या भाडेतत्त्वावरील प्रयोगाची पुनरावृत्ती अनेक ठिकाणी करावी.

### **जमीन मालकांना प्रोत्साहने -**

1. कर प्रोत्साहने: जे जमीनमालक त्यांची मालमत्ता भाड्याने देतील त्यांना कर सवलती देणे.
2. जलद गतीने मंजूरी: मालमत्ता भाड्याने देऊ इच्छिणा-या जमीनमालकांना तातडीने मंजूरी देणे. यामुळे अधिकाधिक जमीनमालकांना भाडेतत्त्वावरील घरांच्या बाजारपेठेत प्रवेश करण्यास प्रोत्साहन मिळेल आणि भाड्याच्या घरांच्या उपलब्धतेत वाढ होईल.
3. मालमत्तेच्या देखभालीसाठी अर्थसहाय्य: जमीनमालकांना त्यांच्या भाडेतत्त्वावर द्यावयाच्या मालमत्तेची देखभाल आणि दुरुस्ती करण्यासाठी अर्थसहाय्य किंवा वित्तीय मदत देणे, यामुळे भाड्याने द्यावयाच्या मालमत्ता चांगल्या स्थितीत ठेवल्या जातील आणि त्या भाडेकरूंना अधिक आकर्षित करणा-या ठरतील.
4. मालमत्तेचा दर्जा उन्नत करण्यासाठी कमी व्याजदराने कर्जे: जमीनमालकांना त्यांच्या भाड्याने द्यावयाच्या मालमत्तेचा दर्जा उन्नत करण्यासाठी कमी व्याजदराने कर्जे किंवा वित्तपुरवठ्याचे पर्याय देणे. यामुळे महाराष्ट्रातील भाड्याने द्यावयाच्या घरांच्या साठ्याची गुणवत्ता सुधारण्यास मदत होईल.
5. विमा हफत्यामध्ये कपात: आपली मालमत्ता भाड्याने देणा-या जमीन मालकांसाठी विमा हफत्यामध्ये कपात करण्यात येईल. यामुळे मालमत्ता भाड्याने देण्याशी संबंधित जोखमीची काही प्रमाणात भरपाई होण्यास मदत होईल.
6. भाडेकरूंची छाननी करण्यासाठी सहाय्य: संभाव्य भाडेकरूंची छाननी करण्यासाठी जमीनमालकांना सहाय्य किंवा साधने प्रदान करणे. यामुळे जमीन मालकांना विश्वासाह भाडेकरू शोधण्यात मदत होईल आणि भाडे देण्यात होणारी कसूर किंवा मालमत्तेचे नुकसान यामधील जोखीम कमी होईल.

## पुनर्विकास (Brown Field Development)

### 3.14 पुनर्विकास (Redevelopment)

पुनर्विकास हा निवासी जागेच्या सामाजिक, आर्थिक आणि पर्यावरणीय पैलूंना, विचारात घेणारा एक सर्वसमावेशक दृष्टिकोन आहे. पुनर्विकास हा शहरीकरणाच्या प्रक्रियेला शाश्वत करण्यास महत्त्वाचा घटक आहे. पुनर्विकासाद्वारे मोडकळीस व धोकादायक असलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास करून अस्तित्वातील घरमालक/ संरक्षित भाडेकरू यांना शाश्वत, सुरक्षित, परवडणारे घर उपलब्ध करून देणे शक्य होते. यामुळे सामाजिक समतोल राखणे शक्य होऊन शहरीकरणाच्या -हासाच्या प्रक्रियेस प्रतिबंध करता येतो.

#### 3.14.1 स्वयं पुनर्विकास-(Self-Redevelopment)

जुन्या आणि मोडकळीस आलेल्या इमारतींच्या गृहनिर्माण संस्था सामान्यतः स्थानिक शासन/ प्राधिकरण यांच्याद्वारे विहित केलेल्या नियम व विनियम या अंतर्गत गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी विकासकाची नियुक्ती करतात. अशा प्रकरणांमध्ये गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य वगळता केवळ विकासकालाच अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा लाभ आणि इतर प्रोत्साहने मिळतात. अशा प्रकल्पातील गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्याचा सहभाग मर्यादित असतो, त्याचे पर्यावसान विकासकाचे वर्चस्व आणि प्रकल्प रखडणे, संक्रमणकालीन भाड्याची अनियमित प्रदाने किंवा प्रदान न होणे यांमध्ये होते. प्रकल्पातील ज्या खरेदीदारांनी निवास खरेदीसाठी बँकेतून कर्ज घेतले आहे अशा मुक्त विक्री घटकातील खरेदीदारांवर आर्थिक बोज्याची भर पडल्यामुळे प्रकल्पास विलंब होतो. या समस्येला उत्तर म्हणून गृहनिर्माण संस्थांद्वारे स्वयंपुनर्विकास महत्त्वाचा ठरतो. यामुळे गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्यांना पुनर्विकासामध्ये उपलब्ध होणा-या अतिरिक्त चटई क्षेत्राचा लाभ मिळतो. तसेच उपलब्ध झालेले अधिकचे चटई क्षेत्रफळाचे नियोजन करून यातून निर्माण होणा-या काही सदनिका खुल्या बाजारात विकून या गृहनिर्माण संस्थांना बांधकामाचा खर्च उचलता येतो.

राज्य शासनाने गृहनिर्माण संस्थांना स्वयं पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहन देण्याकरिता, दि.13/09/2019 रोजी शासन निर्णय जारी केला आहे. रहिवाशांना स्वतंत्रपणे पुनर्विकास प्रकल्प हाती घेण्यासाठी सक्षम करणे, सुयोग्य नियंत्रण, पारदर्शकता आणि संस्थेच्या सदस्यांसाठीचा लाभ सुनिश्चित करणे हा या पुढाकारामागील उद्देश आहे.

#### पात्रता निकष

- इमारतीचे वय: 30 वर्षांपेक्षा अधिक जुन्या इमारती स्वयं-पुनर्विकासासाठी पात्र आहेत.
- गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचा ठराव: प्रक्रिया सुरु करण्याकरिता, गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचा सर्वसाधारण मंडळाने ठराव मंजूर केलेला असणे आवश्यक आहे.

स्वयं-पुनर्विकासाला प्रोत्साहन देण्याकरिता, शासनाने विविध प्रोत्साहने आणि सवलती उपलब्ध करून दिल्या आहेत:

- अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक: पात्र प्रकल्पांना अतिरिक्त 10% चटई क्षेत्र निर्देशांक प्राप्त होईल.

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- मोफत चटई क्षेत्र निर्देशांक: 9 मीटरपेक्षा कमी रुंदी असलेल्या रस्त्यालगतच्या भूखंडासाठी 0.4% चटई क्षेत्र निर्देशांक मोफत देण्यात येईल.
- विकास हक्क हस्तांतरण सवलत: विकास हक्काचे हस्तांतरण होत असलेल्या जमिनीच्या खरेदीवर 50% सवलत.
- अधिमूल्य सवलती: महानगरपालिकांना देय असलेल्या अधिमूल्यामध्ये सवलत.
- कर्जावरील सूट: स्वयंपूर्ण विकास प्रकल्पावर घेतलेल्या कर्जावर 4% सूट.
- वस्तू व सेवा कर कपात: प्रकल्पाला लागू असलेल्या वस्तू व सेवा करामध्ये सवलती.
- मुद्रांक शुल्कात कपात: कायमस्वरूपी पर्यायी निवासव्यवस्था करारनामा करण्यासाठी 1000 रुपयांचे नाममात्र मुद्रांक शुल्क

या शासन निर्णयाद्वारे एक सुव्यवस्थित मंजूरी प्रक्रिया प्रस्तुत करण्यात आली आहे.

- एक खिडकी यंत्रणा: एक खिडकी यंत्रणेमार्फत सर्व आवश्यक असलेल्या परवानग्यांवर प्रक्रिया केली जाईल.
- निश्चित कालावधी: अर्ज केल्याच्या दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या आत योजना मंजूर करणे अत्यावश्यक राहिल.
- प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठीची मुदत: सर्व आवश्यक मंजूरी प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षांच्या आत प्रकल्प पूर्ण करणे आवश्यक असेल.

### **गुणवत्तेची हमी आणि संनियंत्रण**

- दक्षता समिती: बांधकामाच्या गुणवत्तेवर संनियंत्रण ठेवण्यासाठी आणि प्रकल्पाच्या कालमर्यादेचे पालन करण्यासाठी एक समिती स्थापन करण्यात आली आहे.
- नियमित तपासण्या: मंजूर आराखडे आणि मानकांचे अनुपालन होत आहे याची नियतकालिक तपासण्यांद्वारे सुनिश्चिती

### **तक्रार निवारण यंत्रणा:**

- तक्रार निवारण कक्ष: रहिवाशांच्या तक्रारींचे निवारण करण्यासाठी आणि कंत्राटदारांशी संबंधित समस्या सोडविण्यासाठी एक समर्पित तक्रार निवारण कक्ष उभारण्यात आला आहे.
- संरक्षक उपाययोजना: रहिवाशांना गैरव्यवहारांपासून संरक्षण देण्याकरिता आणि त्यांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण होत आहे याची सुनिश्चिती करण्यासाठी उपाययोजना करण्यात आल्या आहेत.

उपरोक्त बाबी विचारात घेता नवीन गृहनिर्माण धोरणात खालीलप्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

### **अ) स्वयं-पुनर्विकास कक्षाची स्थापना:**

- 1) स्वयंपुनर्विकासासंदर्भात प्रोत्साहन, मदत, इतर सहाय्य उपलब्ध करणारी कोणतीही यंत्रणा सद्यस्थितीत अस्तित्वात नाही . यास्तव असे प्रस्तावित करण्यात येत आहे की, स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पांना सर्वतोपरी सहाय्य करण्याकरिता राज्य स्वयंपुनर्विकास कक्ष नव्याने स्थापित करण्यात यावा. सदर कक्ष स्थापन करून कार्यान्वित करण्याकरिता आवश्यक सूचना यथावकाश निर्गमित करण्यात याव्यात.

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- 2) सदर कक्षामार्फत स्वयंपुनर्विकासाकरिता संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक असणा-या सर्व सहाय्य करण्यात यावे. उदा. सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार करणे, नियोजन तसेच इतर प्राधिकरणाकडून आवश्यक परवानग्या उपलब्ध करणे.
- 3) सदर कक्षामार्फत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना विकासक निवडीकरिता सहाय्य करण्यात येईल. याकरिता सदर कक्षाने पात्र विकासकांची यादी तयार करावी. जेणेकरून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची फसवणूक होणार नाही.
- 4) विकासक व संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांच्यात स्वयंपुनर्विकासाच्या संदर्भात प्रकल्प अंमलबजावणीच्या कोणत्याही स्तरावर वाद उद्भवल्यास सदर कक्ष मध्यस्थ/लवाद म्हणून काम करेल.
- 5) सदर कक्षासाठी आवश्यक असणारे मनुष्यबळ इतर शासकीय विभागाकडून प्रतिनियुक्तीवर किंवा सरळ भरतीद्वारे करण्यात यावे. सदर कक्ष हे गृहनिर्माण विभागाच्या अधिपत्याखाली काम करेल.
- 6) स्वयंपुनर्विकासात भाग घेणा-या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडे प्रकल्प सुरु करण्यास निधीचा अभाव असतो. तसेच त्यांना प्रकल्प कर्ज घेण्याकरिता सहाय्य आवश्यक असते. यास्तव सदर कक्षाकरिता रु. 2000 कोटी इतके सुरुवातीचे भाग-भांडवल उपलब्ध करण्यात यावे. तदनंतर सदर कक्षाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सुरुवातीचा निधी उपलब्ध करावा तसेच या संस्थांना बँकांकडून आवश्यकतेनुसार कर्ज मिळण्यास मदत करावी. सदर कक्षा करिता सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडून शुल्क आकारण्याचा अधिकार असेल.
- 7) सदर कक्षामार्फत स्वयंपुनर्विकासात होणा-या विक्री घटकाच्या विपणन व विक्री करिता सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सहाय्य करावे. सदर बाबीमुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना त्यांच्या विक्री घटकातून आवश्यक लाभ होऊन त्यांची फसवणूक होणार नाही.

**ब)** राज्य शासनाच्या क्र. संकीर्ण 2019/प्र.क्र.10/दुवपु-1, दि.13/09/2019 रोजीच्या शासन निर्णयात नमूद विविध सवलती संदर्भात विभागाने गृहनिर्माण धोरण जाहीर झाल्यापासून 3 महिन्यांत आवश्यक आदेश निर्गमित करणे प्रस्तावित आहे.

### **3.14.2 समूह पुनर्विकास (Cluster)**

शहरीकरणाच्या प्रक्रियेत एकल इमारतींचा पुनर्विकास न करता समूह पुनर्विकास केल्यास नागरी पुनरुत्थानाची प्रक्रिया अधिक समाजाभिमुख होते.

महाराष्ट्र एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या विनियम 14.8 अन्वये नागरी पुनरुत्थान योजनेची तरतूद केली आहे. या विनियमामध्ये समूह पुनर्विकासासाठी पात्रता निकष, प्रोत्साहने, पुनर्वसन हक्कदारी, नियत वाटपाच्या अटी आणि अशा समूह पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहने यांचा तपशील विहित केला आहे.

### 3.14.3 जुन्या आणि मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास

दिनांक 16 एप्रिल 2025 रोजी माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार, म्हाडा (MHADA) जुने व जीर्ण घोषित केलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासाचे काम रहिवाशांच्या व्यापक हितासाठी हस्तक्षेप करून पुढे सुरू ठेऊ शकते.

राज्य शासनाचा उद्देश MMR (G-hub) साठी तयार करण्यात येणाऱ्या आर्थिक मास्टर प्लॅन अंतर्गत 10 लाख परवडणाऱ्या घरकुलांची निर्मिती करणे आहे, आणि या उद्देशासाठी पुनर्विकासाला प्रोत्साहन देणे ही एक महत्त्वाची रणनीती असेल.

**सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण वसाहतीमध्ये पुनर्विकास**  
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) वसाहतींच्या पुनर्विकासासाठी विद्यमान तरतुदी (बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम 33(5), महाराष्ट्र एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम 7.4) असून देखील, मोजक्याच सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) वसाहतीमध्ये पुनर्विकासाचे काम हाती घेतले आहे. याचे निराकरण करण्याकरिता, पुढील उपाययोजना प्रस्तावित आहेतः:

- 1) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने (म्हाडा) विकासक, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार, वास्तुशास्त्रज्ञ आणि भूमापक सर्वेक्षक यांची एक यादी तयार करावी असे देखील प्रस्तावित आहे. जेणेकरून, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाद्वारे (म्हाडा) यादीत समाविष्ट (नामिकाप्रविष्ट) करण्यात आलेले संसाधन स्रोत गृहनिर्माण संस्थेसाठी उपलब्ध होतील. अशा अभिकरणाच्या समावेशासाठीच्या निकषांना राज्य शासनाच्या पूर्वमान्यतेने अंतिम रूप देण्यात येईल.
- 2) सहकारी गृहनिर्माण संस्था, विकासक आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) यांच्यात त्रिपक्ष करार करण्यात येईल. या व्यवस्थेमुळे भाडे प्रदान न करणे, विकासकाद्वारे पुनर्विकासाचे काम पूर्ण न करणे, कंत्राट व्यवस्थापन अभिकरणाच्या शिफारसीनुसार कारणे दाखवा नोटीस बजावल्यानंतर विकासकांना काळ्या यादीत टाकणे, भाडेकरूंसाठी आगाऊ भाडे देण्याकरिता खाती उघडणे इ. बाबतीत समस्यांचे निराकरण करण्यात देखील मदत होईल.
- 3) विकासकाकडून बँक हमी म्हणून 5 वर्षांच्या कालावधीसाठी प्रकल्पाच्या किंमतीच्या 20% किंमत घेण्यात येईल. विकासकाने प्रकल्प पूर्ण न केल्यास, त्याने दिलेली बँक हमी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाद्वारे (म्हाडा) जप्त करण्यात/ माफ करण्यात (waived) येईल, असे देखील प्रस्तावित आहे.
- 4) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने पुनर्विकास प्रकल्पांसाठी ऑनलाईन संकेतस्थळ तयार करावे, असे प्रस्तावित आहे. या संकेतस्थळावर सर्व हितसंबंधितांना पुनर्विकासासंबंधित धोरणे/अधिनियम/नियम, वारंवार विचारले जाणारे प्रश्न इत्यादींची माहिती सहज मिळवता येईल.
- 5) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने ऊर्जा आणि पाणी अंतर्भूत असलेल्या संसाधनांचे प्रभावी व्यवस्थापन सुनिश्चित करणे ,

**उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास**

उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाचे प्रकरण विशेषतः बृहन्मुंबईशी संबंधित आहे. बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम 33(7) मध्ये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रदान करून त्यांच्या पुनर्विकासासाठीचे विनियम देण्यात आलेले आहेत. उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विद्यमान विनियम असून देखील भाडेकरूंची संमती, लहान आकाराचे भुखंड आणि रस्त्यांची रुंदी, चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा कमी वापर, पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये सुसाध्यता नसणे, संवितरीत केलेल्या ठिकाणी इमारती इ. यांसारखी विविध आव्हाने आहेत. उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुलभ करण्यासाठी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण अधिनियमामध्ये यापूर्वी अनेक सुधारणा करण्यात आल्या आहेत तसेच त्यासंबंधित शासकीय विनियम प्रकाशित करण्यात आले आहेत.

या तरतुदींना अधिक बळकट करण्यासाठी पुढील उपाययोजना प्रस्तावित आहेत:

- 1) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांसाठी परिशिष्ट दोन प्रमाणे सर्व पात्र भाडेकरूंची यादी तयार करणे.
- 2) भाडेकरूंमध्ये सर्वसामान्य मतैक्य घडवून आणण्यासाठी विकासकाद्वारे स्वयंसेवी संस्था किंवा समुदाय तज्ञ यांची सेवा घेणे.
- 3) जेथे एकच पुनर्विकास प्रकल्प व्यवहार्य नसेल अशा ठिकाणी भूखंडांचे एकत्रीकरण करणे.
- 4) अधिक चांगली व्यवहार्यता नियोजित पायाभूत सुविधांचा विकास यांसाठी समूह पुनर्विकासाचा दृष्टीकोन स्वीकारणे.
- 5) मुख्यत्वेकरून उपकरप्राप्त इमारतींनी व्यापलेल्या जमिनीचा मोठा खंड संपादित करून महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) तिचा पुनर्विकास करू शकते. उदाहरणार्थ, कामाठीपुरीचा पुनर्विकास

**जुन्या भाड्याने दिलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास**

33(7)(क) विनियम उपनगरे व विस्तारित उपनगरांतील आणि मुंबई शहरातील प्रचलित परंतु "सेस" न केलेल्या अधिकृत भाडेकरूंच्या ताब्यातील जीर्ण/धोकादायक इमारतींच्या पुनर्बांधणी अथवा पुनर्रचना प्रकल्पांसाठी ही तरतूद आहे. हा विनियम अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, भाडेकरूसाठी अनुज्ञेय चटईक्षेत्र, त्यांच्या संमतची आवश्यकता, अनिवासी भोगवटादाराचे क्षेत्र, भाडेकरूंची पात्रता, अधिमुल्य आणि इतर शुल्क, राखीव निधी(कॉर्पस फंड), इमारतींमधील आवश्यक बाबींतील शिथिलता इ. विहित करतो.

महाराष्ट्र एकिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम 7.6.2 द्वारे देखील महाराष्ट्र राज्यातील ( बृहन्मुंबई वगळता) भाड्याने दिलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी नियम विहित करण्यात आले आहेत. यांमध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र, संमतीची आवश्यकता इ. बाबी विहित करण्यात आल्या आहेत. तथापि, पुनर्विकास प्रकल्पाच्या प्रत्यक्ष अंमलबजावणीसाठी अधिक तपशीलवार विनियमांची आवश्यकता आहे. म्हणून महाराष्ट्र एकिकृत विकास नियंत्रण व

प्रोत्साहन नियमावलीच्या संबंधित भागात समाविष्ट करण्यात भाड्याने दिलेल्या जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी अधिक तपशीलवार विनियम येतील असे प्रस्तावित आहे.

### 3.14.4 वापरास अयोग्य जमिनीवरील घरांचा पुनर्विकास

पूरेशेच्या आतील, दलदलीच्या क्षेत्रातील जमिनींमध्ये गृहनिर्माण वसाहती आहेत. अशा क्षेत्रांची निश्चिती करून पात्र लाभार्थ्यांची यादी तयार करण्यासाठी सर्वेक्षण केले पाहिजे. अशा वसाहतींचे नवीन जागी स्थलांतर आणि पुनर्वसन करण्यासाठी स्वतंत्र धोरण तयार करणे आवश्यक आहे.

#### पुनर्विकास प्रकल्पांसाठी शिफारसी:-

पुनर्विकास प्रकल्प अनेक करणांमुळे सुरु होत नाहीत अथवा रखडतात यामुळे सदनिका धारकांना आर्थिक, सामाजिक व मानसिक हालअपेष्टांचा सामना करावा लागतो. बहुतांशी सदनिकाधारकांना संक्रमण शिबीरांमध्ये रहावे लागते अथवा विकासकांकडून प्राप्त होणारे मासिक भाडे घेऊन निवासाची सोय करावी लागते. ब-याचवेळा विकासक निवासी भाडे देण्याचे बंद करतो. पुनर्विकास प्रकल्प अनेक कारणांमुळे रखडतात. त्यापेकी काही कारणे व त्यावर प्रस्तावित धोरणे खालीलप्रमाणे आहेत:-

1. विकासकाची वित्तीय क्षमता- पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्याची अनेक विकासकांची वित्तीय क्षमता नसते अथवा पुनर्विकास प्रकल्पाच्या टप्प्यावर आर्थिक अडचणींमुळे त्यांना पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करता येत नाही. तसेच यामुळे ते सदनिकाधारकांना निवासी भाडे ही देत नाहीत. यास्तव प्रस्तावित करण्यात येत आहे की, पुनर्विकास प्रकल्पास मान्यता देताना म्हाडाने विकासकाची आर्थिक क्षमता तपासून घ्यावी. आर्थिक क्षमता नसणा-या विकासकास जरी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थाने विकासक म्हणून प्रस्तावित केले असेल तरी अशा विकासकाच्या नियुक्तीस मान्यता देण्यात येऊ नये.
2. पुनर्विकास प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीदरम्यान स्पर्धात्मकता टिकवून ठेवण्यासाठी विकासकांकडून सदनिकाधारकांना अधिक क्षेत्रफळ देण्याचे आश्वासन दिले जाते. परिणामी, प्रकल्प आर्थिकदृष्ट्या व्यवहार्य राहत नाही आणि त्याचा परिणाम प्रकल्पाच्या वेळेवर पूर्णतेवर होतो. म्हणूनच, आवश्यक परवानगी देताना संबंधित प्राधिकरणाने प्रकल्पाच्या आर्थिक व्यवहार्यतेची सखोल तपासणी करावी, अशी तरतूद प्रस्तावित करण्यात येत आहे.
3. काहीवेळा पुनर्विकास प्रकल्पाचे विकासक केवळ इरादापत्रांचा व्यवहार करून इतर विकासकांना सदर इरादापत्र विकतात. यामुळे पुनर्विकास प्रकल्प सुरु/ पूर्ण होत नाहीत व सदनिकाधारकांना हालअपेष्टांचा सामना करावा लागतो. यास्तव असे प्रस्तावित आहे की, जे विकासक जाणीवपूर्वक पुनर्विकास प्रकल्प वेळेत पूर्ण करत नाहीत/ पुनर्विकास प्रकल्पात गैरव्यवहार करत अशा विकासकांना संबंधित यंत्रणेत काळ्या यादीत टाकावे. तसेच असे विकासक जर इतर कोणत्याही अन्य प्रकल्पात समाविष्ट असतील अथवा अन्य नवीन प्रकल्प अन्य नवीन कंपनीच्या नावाने घेऊ इच्छित असतील तर अशा विकासकांना संबंधित यंत्रणेने प्रतिबंध करावा.
4. काहीवेळा काही प्रकरणांत पुनर्वसन प्रकल्प सुरु असताना विकासकाला अचानक आर्थिक अडचणींचा सामना करावा लागतो व यामुळे पुनर्विकास प्रकल्प रखडतो. अशा पुनर्विकास प्रकल्पांना आर्थिक अडचणींतून बाहेर काढण्यासाठी राज्य पुनर्विकास निधीची स्थापना करण्यात

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

- यावी. तसेच सदर निधी विकासकास न देता या निधीचा वापर प्रकल्प पूर्ण करण्यास संबंधित नियोजन प्राधिकरण/ अंमलबजावणी प्राधिकरण/ शासन निश्चित करेल असे कोणतेही प्राधिकरण यांचेमार्फत करावा. तसेच सदर निधी पुनर्विकासाच्या विक्री घटकांतून प्राथम्याने सव्याज वसूल करण्यात यावा.
5. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना विकासकासह सामंजस्य करार करणे आवश्यक असते, परंतु गृहनिर्माण संस्थांना याबाबत सखोल ज्ञान नसते. यामुळे सामंजस्य करारनामा विकासकाच्या बाजूने एकतर्फी होण्याची शक्यता असते व पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत यामुळे विकासक व संबंधित गृहनिर्माण संस्था यांचेत वाद उद्भवण्याची शक्यता असते. यामुळे असे प्रस्तावित आहे की, शासन/ संबंधित अंमलबजावणी यंत्रणेमार्फत आदर्श सामंजस्य कराराचे प्रारूप उपलब्ध करावे. तसेच सामंजस्य करारामधील मुद्द्यांचे कायदेशीर व वित्तीय परिणाम यांचेसंदर्भात संबंधित गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांना माहिती देण्याकरिता तसेच या संस्थांना सहाय्यभूत करण्याकरिता अशासकीय संस्थांची मदत घेण्यात यावी.
  6. पुनर्विकास प्रकल्पात सदनिकाधारकांना संक्रमण शिबीर स्थलांतरित करण्यात येते अथवा त्यांना विकासकाद्वारे निवासी घरभाडे देण्यात येते. अनेकवेळा आर्थिक संकटांमुळे विकासक घरभाडे देणे बंद करतो. सदनिकाधारकांना संरक्षित करण्यासाठी असे प्रस्तावित आहे की, पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मान्यता देण्याआधी संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने 3 वर्षांचे भाड्याइतकी आगाऊ रक्कम ESCROW खात्यात जमा करावी. तसेच त्यानंतर प्रत्येक वर्षाचे संपूर्ण आगाऊ निवासी भाड्याची रक्कम सदर खात्यामध्ये जमा करणे आवश्यक राहिल.
  7. पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये संबंधित नियोजन प्राधिकरणाची भूमिका महत्त्वाची व मोलाची आहे. या प्रकल्पांमध्ये संबंधित नियोजन प्राधिकरण व विकासक व संबंधित गृहनिर्माण संस्था यांच्यात त्रिपक्षीय सामंजस्य करार प्रस्तावित करण्यात येत आहे. संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने सदर पुनर्विकास प्रकल्पाच्या प्रगतीसंदर्भात दक्ष राहणे आवश्यक आहे.
  8. पुनर्विकास प्रकल्पास विलंब झाल्यास संबंधित विकासकावर शास्ती लादण्यात यावी. या शास्तीचे स्वरूप संबंधित नियोजन प्राधिकरणाने ठरवावे.
  9. पुनर्विकास प्रकल्पास सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या मताधिक्याने मंजूरी प्राप्त होते. काही प्रकरणांमध्ये पुनर्वसन प्रकल्प अमान्य असणारे सदनिकाधारक सदनिका रिकामे करत नाहीत व यामुळे पुनर्वसन प्रकल्प रखडतो. म्हाड अधिनियम 1976 च्या नियम 95 अ च्या तरतुदीनुसार म्हाडाच्या मालमत्तांच्या पुनर्विकासात अशा व्यक्तींना निष्कासित करण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. तसेच वेश्म मालकी अधिनियम, 1970 च्या कलम 6 ब च्या अशा प्रकारची तरतूद या अधिनियमांतर्गत नोंदणीकृत होणा-या प्रकल्पंसाठी करण्यात आली आहे. परंतु, महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम तसेच इतर संबंधित अधिनियमांमध्ये अशा प्रकारची तरतूद आढळून येते नाही. यामुळे पुनर्वसन प्रकल्प रखडतात व मालमत्ता व जीवित हानी होण्याची शक्यता उद्भवते. यामुळे असे प्रस्तावित आहे की, म्हाड अधिनियम 1976 च्या नियम 95 अ व वेश्म मालकी अधिनियम, 1970 च्या कलम 6 ब च्या सारखी तरतूद अन्य अधिनियमांत केल्यास पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेस गती येईल.
  10. स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पुनर्विकसित मालमत्तांना रेरा अधिनियम लागू होत नाही. अशा मालमत्तांना अशा पुनर्विकसन प्रकल्प व मालमत्तांना यांचे नियमन करण्यासाठी स्वतंत्र कायदा असणे आवश्यक आहे.

11. म्हाड अधिनियमच्या कलम 91 अ नुसार उपकर प्राप्त इमारतींच्या रखडलेल्या प्रकल्पांचे कायद्याने विहित केलेली प्रक्रियेचे अवलंबन करून घरमालक/गृहनिर्माण संस्था/ म्हाडामार्फत पुनर्विकास करण्याची तरतूद विहित करण्यात आली आहे. तसेच म्हाड अधिनियम 1976 कलम 79 अ नुसार धोकादायक व मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास इमारत मालकांनी न केल्यास सदर पुनर्विकास कायद्याने विहित केलेली प्रक्रियेचे अवलंबन करून म्हाडास पुनर्विकासाचे प्रकल्प हाती घेण्याची मुभा आहे. अशा प्रकारची तरतूद इतर अधिनियमांमध्ये करणे उचित ठरेल.

### **3.15 झोपडपट्टी पुनर्वसन व पुनर्विकास**

महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या विनियम 14.6 आणि 14.7 आणि बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीच्या विनियम 33(10) मध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठीच्या तरतुदी देण्यात आलेल्या आहेत. या तरतुदी, जमिनीचा संसाधन म्हणून वापर करून विक्री घटकाच्या माध्यमातून विकासाच्या खर्चासाठी अंतर्गत-अर्थसहाय्य देऊन झोपडपट्ट्या विकसित करण्याच्या दृष्टीकोनावर आधारित आहेत. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही मुंबईत जमिनीचा तुटवडा आणि जमिनीच्या उच्च किंमती असल्यामुळे चांगल्या प्रकारे कार्यरत आहे, परंतु इतर शहरांमध्ये या योजनेने अद्याप वेग घेतलेला नाही. मुंबईतही निकृष्ट अंमलबजावणी, अव्यवहार्यता आणि सामाजिक घटक यासारख्या विविध समस्या उद्भवल्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प रेंगाळले आहेत किंवा ठप्प झाले आहेत. या समस्यांचे निवारण करण्यासाठी, हे धोरण खालील उपाययोजना प्रस्तावित करते.

#### **3.15.1 १० एकरपेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असलेल्या खाजगी भूखंडावरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास**

मोठ्या खासगी जमिनीच्या भूखंडांवर झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पांच्या प्रभावी अंमलबजावणीसाठी अतिरिक्त तरतुदी प्रस्तावित करण्यात येत आहेत.

- 1) अशा विकास प्रकल्पांसाठी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी सुधारणा, स्वच्छता आणि पुनर्विकास अधिनियम, 1971 मधील कलम 3K अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कडून तात्पुरते आशयपत्र (LOI) जारी करण्यात येईल.
- 2) अशा योजनेसाठी भू.संपादन प्राधान्याने आणि वेगाने करण्यात यावे-
- 3) अशा योजनेसाठी परिशिष्ट-2 अंतिम करण्यापूर्वी, झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाद्वारे ना मंजुरीची सूचना (Intimation of Disapproval) जारी केली जाऊ शकते.
- 4) अधिनियमाच्या कलम 3K नुसार स्वीकृतीपत्र जारी झाल्यानंतर संबंधित सक्षम प्राधिकरणाने 90 दिवसांच्या आत परिशिष्ट-2 जारी करावे.
- 5) अशा योजनांसाठी पायाभूत सुविधा शुल्क, MRTP शुल्क आणि LUC शुल्कामध्ये 50% सवलत देण्यात यावी.
- 6) पुनर्वसन इमारती / संमिश्र इमारती (पुनर्वसन आणि विक्री युनिट्स) साठी खुल्या जागेच्या कमतरतेसाठी कोणतेही शुल्क आकारले जाऊ नये, तसेच कामगार-कर-शुल्क हे जमीन क्षेत्राच्या आधारावर आकारले जावे.

प्रस्तावित उपाययोजनांचे फायदे:

- झोपडपट्टी रहिवाशांची संमती आवश्यक नाही.
- परिशिष्ट-2 अंतिम करण्यास विलंब होणार नाही.
- विकासकाकडे योजना वेळेत पूर्ण करण्यासाठी पुरेसा निधी उपलब्ध राहिल.
- मोठ्या क्षेत्रामुळे झोपडपट्टी रहिवाशांसाठी पर्यायी संक्रमण शिबीरांची तरतूद होईल.

वरील सर्व प्रोत्साहने विकासकांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना लागू करण्यास प्रेरणा देतील

### 3.15.2 झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतून निष्कासित करण्यासाठी स्वतंत्र पथक

अपात्र आणि असहकार्य करणाऱ्या झोपडपट्टी रहिवाशांच्या बाबतीत, झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 33 आणि 38 चे अनुपालन करणे आवश्यक आहे. निष्कासन आदेशांची वेळेवर अंमलबजावणी करण्यासाठी पोलीस आणि पाडकाम पथक (Demolition Team) यांची मदत आवश्यक आहे. बरेचदा इतर आवश्यकबाबींमुळे पोलीस विभाग पुरेसे पोलीस बळ पुरवू शकत नाही. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण मर्यादित पोलीस दलाव्यतिरिक्त, खाजगी सुरक्षा अभिकरणांकडून सुरक्षा कर्मचाऱ्यांच्या सेवा भाड्याने घेऊन निष्कासनाची कार्यवाही करेल. मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रामध्ये नवीन झोपडपट्ट्या निर्माण होऊ नयेत, यासाठी गृहनिर्माण विभागात विशेष अंमलबजावणी विभाग स्थापन करण्यात यावा.

### 3.15.3 संक्रमण शिबिरे

सध्या संक्रमण शिबीरांची तीव्र कमतरता असल्याने विकासकांना झोपडपट्टीतील रहिवाशांना पर्यायी निवास्थानाकडे स्थलांतरित करण्यापासून प्रतिबंधित होतो. म्हणून, विकसित करण्यायोग्य मिठागरांच्या जमिनी आणि मुंबई पोर्ट ट्रस्टच्या आणि इतर सार्वजनिक प्राधिकरणे इत्यादींच्या मालकीच्या जमिनीवर कायमस्वरूपी संक्रमण शिबिरे बांधण्याचा प्रस्तावित आहे.

### 3.15.4 परिशिष्ट -दोन

सक्षम प्राधिकरण परिशिष्ट -दोन तयार करण्यासाठी आणि त्यास अंतिम रूप देण्यासाठी अत्याधिक वेळ घेते. सक्षम प्राधिकरणाने विविध शासकीय तसेच निम- शासकीय प्राधिकरणांकडे जसे की, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, अदानी विद्युत पुरवठा कंपनी, बृहन्मुंबई विद्युत पुरवठा व परिवहन उपक्रम (बेस्ट) इत्यादींकडे पडताळणीसाठी कागदपत्रे पाठविली पाहिजेत. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने परिशिष्ट -दोन स्वयंचलितपणे तयार होईल अशी योजना आखली आहे. या प्रयोजनासाठी स्पर्धात्मक बोली लावून एक अभिकरण नियुक्त केले जाईल आणि त्यात यशस्वी झालेला बोलीदार मूलभूत आधारसामग्री तयार करण्यासाठी जबाबदार असेल, ज्यामध्ये बृहन्मुंबई महानगरपालिका, अदानी विद्युत पुरवठा, कंपनी, आधार कार्ड, मतदार यादीचा लेखा इत्यादींकडून माहिती संपादन करणे समाविष्ट असेल. मूलभूत आधारसामग्री तयार झाल्यानंतर माहिती आणि जैवमापन (बायोमेट्रिक) सर्वेक्षणाच्या आधारे, उक्त संगणक प्रणाली मार्फत झोपडपट्टी रहिवाशांची पात्रता निर्धारित करण्यात येईल. यामुळे मानवी हस्तक्षेप तसेच परिशिष्ट - दोन तयार करण्यासाठी लागणारा वेळ मोठ्या प्रमाणात कमी होईल.

### 3.15.5 झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील खाजगी जमीन मालकांना 25% नुकसान भरपाई देणे

खाजगी जमीनमालकांनी विविध न्यायालयात दाखल केलेल्या याचिकांमुळे खाजगी मालकीच्या जमिनींवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना लांबणीवर पडल्या आहेत खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन . योजनांसाठी भूसंपादन आवश्यक आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी सुधारणा), निर्मूलन आणि पुनर्विकास अधिनियम (, च्या तरतुदीनुसार 1971, खाजगी जमीन मालकांना प्रदेय असलेली नुकसानभरपाई अत्यल्प आहे सरकारी . जमिनीच्या बाबतीत विकासकांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे रेडी रेकनरनुसार जमिनीच्या दराच्या 25 टक्के रक्कम भरणे आवश्यक आहेया आधारावर ., महाराष्ट्र झोपडपट्टी सुधारणा), निर्मूलन आणि पुनर्विकास ( अधिनियम, मध्ये सुधारणा करुन खाजगी जमीनमालकांना रेडी रेकनर दराप्रमाणे 25% 1971भरपाई प्रदान केली तर, संपादनावरील विवाद लक्षणीयरीत्या कमी होतील आणि खाजगी जमीन मालक भूसंपादनासाठी सहज तयार होतील.

### **3.15.6 झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने विकासक म्हणून पुनर्विकास हाती घेणे.**

सध्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, झोपडपट्टी पुनर्विकासासाठी झोपडपट्टी रहिवासी आणि विकासक यांच्यादरम्यान सुविधा पुरवठादार म्हणून काम करते. तथापि, विकासकांमुळे किंवा इतर कारणांमुळे अनेक झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प वर्षानुवर्षे ठप्प पडले आहेत. सार्वजनिक जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसंबंधित विकासक म्हणून भूमिका बजावण्याचा प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिला आहे. या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना विकासक म्हणून काम करण्यास शासन निर्देश देऊ शकेल.

सदर निर्देश प्राप्त झाल्या नंतर सार्वजनिक जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प, झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाद्वारे प्रत्यक्षात हाती घेण्यात येतील आणि कंत्राटदाराची स्पर्धात्मक बोलीमार्फत नियुक्ती करण्यात येईल. योजनेच्या प्रगतीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाद्वारे आवश्यक निधी उपलब्ध करुन देण्यात येईल. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने एकदा पुनर्वसन घटक पूर्ण केला की त्यानंतर ते विक्रीसाठी असलेल्या परवडणारी घरे बांधून त्याची किंमत वसूल करेल, अशा प्रकारे बांधलेली परवडणारी घरे सोडत काढून वाटप केली जाऊ शकतात किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कोणत्याही बांधकामाशिवाय रिक्त भूखंडाचा लिलाव करू शकेल. अशा रिक्त भूखंडासाठी विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली 2034 च्या विनियम 33 (10) नुसार चर्टई क्षेत्र निर्देशांक उपलब्ध करुन देण्यात येईल.

### **3.15.7 अतिरिक्त पीएपी (PAP)**

विकासक जर अतिरिक्त पीएपी (PAP) देण्यास इच्छुक असतील, तर तशी परवानगी देणे शक्य आहे आणि त्यांनी बांधलेल्या पीएपीच्या बदल्यात विक्रीयोग्य बांधकाम क्षेत्र (Sale BUA) देण्यात येईल, ज्यासाठी नियम 33(10) प्रमाणेच सवलत दिली जाईल.

क) नियम 33(10) च्या उपनियम VIII (3.8) नुसार, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा उद्देश प्रति हेक्टर किमान 650 घरे तयार करणे हा आहे. मात्र, विकासक जर अतिरिक्त पीएपी देण्यास तयार असतील, तर त्यांनी बांधलेल्या अतिरिक्त पीएपीच्या बदल्यात त्यांना अतिरिक्त विक्री FSI (Sale FSI) दिली जाईल.

ख) जर सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या मालकीची (बांधकामयोग्य/रिकामी/आरक्षित/निर्दिष्ट) जमीन एखाद्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला लागून असेल आणि सार्वजनिक प्राधिकरणाने नाहरकत प्रमाणपत्र (NOC) दिले असेल, तर अशा भूखंडावर त्या झोपडपट्टी योजनेच्या विकासकास विनामूल्य पीएपी किंवा इतर

बांधकाम सुविधा उभारल्याच्या बदल्यात प्रोत्साहनात्मक FSI दिली जाईल. हे DCPR 2034 च्या नियम 33(10) उपनियम 3.2 व 3.8 नुसार असेल. अशी योजना नियम 33(10) उपनियम 7.1 नुसार भूखंड समाविष्ट करून/एकत्र करून अमलात आणली जाईल. या अंतर्गत जे प्रोत्साहनात्मक FSI दिले जाईल ते नियम 33(10) च्या उपनियम 3.2 व 3.8 प्रमाणेच असेल.

ग) जर एखादी योजना सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या (झोपडपट्टी अतिक्रमित/निर्दिष्ट) जमिनीवर राबवली जात असेल आणि ती जमीन नियम 33(10) उपनियम 3.11 नुसार असेल, तर विकासकाने जर ती जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेशी संलग्न करून/एकत्र करून पुनर्वसन इमारती किंवा निर्दिष्ट सुविधा बांधल्या, तर त्याला त्या योजनेत प्रोत्साहनात्मक FSI मिळेल. ही FSI नियम 33(10) उपनियम 3.2 व 3.8 प्रमाणे असेल. तसेच, त्यासाठी झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन करण्यासाठी त्यांना दुसऱ्या योजनेत स्थलांतरित करण्याची गरज भासणार नाही.

### **3.15.8 केंद्र शासनाच्या मालकीच्या भूखंडांवर झोपडपट्ट्यांचा विकास**

केंद्र शासनाच्या मालकीच्या भूखंडांवरील झोपडपट्ट्यांच्या पुनर्वसनासाठीच्या योजना, केंद्र शासन व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) यांच्यात संयुक्त उपक्रम (Joint Venture) स्वरूपात राबविता येऊ शकतात. अशा प्रकरणात, संबंधित केंद्र शासन विभागाकडून निधी (Corpus Fund) उपलब्ध होऊ शकतो

### **3.15.9 एका प्रभागातील बहुविध झोपडपट्ट्यांचा समूह पुनर्विकास (Cluster)**

एका प्रभागातील दोन किंवा त्यापेक्षा अधिक झोपडपट्ट्या असल्यास, त्या समूह म्हणून पुनर्विकसित करता येतील. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रक्रियेच्या व्यवहार्यतेचे विश्लेषण केल्यानंतर, विकासकांना एका प्रभागात दोन किंवा त्यापेक्षा अधिक झोपडपट्ट्या समूह विकासासाठी एकत्रित करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकेल. तसेच आवश्यक त्या प्रकल्पासाठी भूखंडांचे एकत्रीकरण करण्यास परवानगी देता येऊ शकेल, या दृष्टिकोनामुळे ज्या झोपडपट्ट्यांचा सद्यस्थितीत एकल झोपडपट्टी म्हणून पुनर्विकास सुसाध्य होणार नाही, त्यांचा इतर झोपडपट्ट्यांसह पुनर्विकास सुसाध्य होऊ शकेल.

### **3.15.10 झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी कंपनीच्या सामाजिक उत्तरदायित्व निधीचा वापर (CSR)**

कंपनी अधिनियम, 2013 मधील अनुसूची सात मध्ये कंपनीचे सामाजिक उत्तरदायित्व या अंतर्गत कंपनीद्वारे हाती घ्यावयाचे उपक्रम निर्देशित केले आहेत. कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व निधी ज्याकरिता वापरण्यात येऊ शकतो त्या उपक्रमापैकी झोपडपट्टी क्षेत्र विकास हा एक उपक्रम आहे. ह्या उपक्रमांचा भाग म्हणून झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्प देखील घेता येतील असे प्रस्तावित आहे आणि तदनंतर ते कंपन्यांच्या सामाजिक उत्तरदायित्व निधीसाठी पात्र ठरतील.

### **3.15.11 झो. पु. यो. मध्ये झोपडीधारक व विकासक यांच्यामध्ये विकास करार व वैयक्तिक करारनामा नोंदणीकृत करणे**

सध्यस्थितीत करारनामा केवळ स्टॅम्प पेपर वर करण्यात येतो. त्यामुळे करारनाम्याची नोंदणी होत नाही त्यामुळे त्याला कायदेशीर महत्व प्राप्त होत नाही. झोपडीधारकांचे हिताचे संरक्षण करण्याकरिता, झोपडीधारकांची संस्था व विकासक यांच्या मध्ये होणारे करारनामे रु. ५०० व वैयक्तिक करारनामे रु. १०० मुद्रांक शुल्क भरून नोंदणी करण्यात यावे.

### **3.15.12 झो. पु. यो. पुनर्वसन इमारती मध्ये पार्किंग, जीना, लिफ्ट व लिफ्ट लॉबी यांचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत करणे**

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन इमारती मध्ये पार्किंग, जीना, लिफ्ट व लिफ्ट लॉबी यांचे क्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत करण्यात यावे. सद्यस्थितीत पुनर्वसन करण्याकरिता ७० मी पेक्षा जास्त उंचीच्या इमारती बांधण्यात येत आहेत. सदर उंच इमारती मध्ये जीना, लिफ्ट व लिफ्ट लॉबी इत्यादीच्या बांधकामावर खर्च होतो. विकास नियंत्रण नियमावली २०३४ मध्ये पुनर्वसन इमारती मध्ये पार्किंगचे बांधकाम करणे अनिवार्य आहे, तथापि सदर बांधकामाचे कोणतेही प्रोत्साहन FSI अथवा विक्री घटकात विकसकांना देण्यात येत नाही. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील पुनर्वसन इमारती मध्ये पार्किंग, जीना, लिफ्ट व लिफ्ट लॉबी या क्षेत्रांचे FSI मध्ये समावेश करून त्या प्रमाणात विकासकांना प्रोत्साहनात्मक विक्री FSI देण्याचे प्रस्तावित आहे.

### **3.15.13 झो. पु. यो. अंतर्गत यापूर्वी पुनर्विकसित तथापि सध्यस्थितीत धोकादायक इमारतींचा पुनर्विकास**

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत यापूर्वी बांधण्यात आलेल्या पुनर्वसन घटकातील इमारती धोकादायक झाल्या असून यामुळे जीवित व मालमत्ता हानीचा धोका उद्भवतो. अशा धोकादायक इमारतींचा पुनर्विकास ३३ (७) अ च्या धर्तीवर ५०% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र अनुज्ञेय करून पुनर्विकास करण्यात येईल. सदर पुनर्विकास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्यामार्फत केले जाईल.

### **3.15.14 झोपडपट्टी पुनर्वसन उपाययोजना**

झोपडपट्टीमुक्त मुंबई आणि पर्यायाने झोपडपट्टीमुक्त महाराष्ट्र करण्याच्या उदात्त हेतुने शासन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवित आहे. सुरुवातीला नोटबंदी आणि त्यानंतरच्या कालावधीतील कोरोनासारख्या जागतिक महामारीमुळे खाजगी विकासकांची आर्थिक स्थिती कमकुवत झालेली आहे. त्यामुळे मुंबईतील बहुतांश झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना रखडल्या असल्याचे निदर्शनास आले आहे. विकासक पात्र झोपडीधारकांचे भाडे थकवतात तसेच योजना रखडत असल्याने झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन वेळेत होत नाही. त्यामुळे झोपडीधारकांमध्ये असंतोषाचे वातावरण निर्माण होत आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक योजनेतील पात्र झोपडीधारकांना वेळेवर भाडे अदा करत नाहीत. अशा रखडलेल्या योजनांबाबत विकासकांना विविध शुल्कांमध्ये सवलत देऊन सुध्दा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना कार्यान्वित होत नसल्याचे निदर्शनास आले आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत झोपडीधारकांचे थकित भाडे व रखडलेल्या योजनांबाबत वारंवार विकासकांसोबत बैठका घेऊन सुध्दा त्यात आवश्यक ती प्रगती झाल्याचे दिसून येत नसल्याने अशा रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांकरीता निविदा प्रक्रियेने नवीन विकासकाची नियुक्ती करण्यास मंजूरी देण्यात यावी.

१) निविदा प्रक्रीयेने विकासकाची नियुक्ती करणे :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांतर्गत रखडलेल्या योजनांमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि व पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १३(२) अन्वये विकासकाविरुद्ध कारवाई करण्याची तरतूद करण्यात आलेली आहे. तसेच सदर योजनांमध्ये

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस नवीन विकासक नियुक्तीची मुभा देण्यात आलेली आहे. यासाठी त्यांना तीन महिन्यांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे. परंतु काही कारणास्तव अशा योजनांमध्ये नवीन विकासकाची नियुक्ती करता आलेली नसल्यास आणि अशा योजनांमध्ये झोपडीधारकांचे भाडे थकित असल्यामुळे पुनर्वसनाचे काम रखडलेले असल्यास अशा रखडलेल्या योजनांमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून निविदा प्रक्रिया राबवून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याकरिता सक्षम विकासकांची यादी तयार करून त्यास शासन मान्यता घेण्यात यावी. सदर यादीतून रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांकरिता नवीन विकासकाची नियुक्ती करण्यात येईल. जेणेकरून अशा रखडलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अधिक गतीने कार्यान्वीत होतील. सदर योजनेमध्ये उपलब्ध होणा-या विक्री घटकातील जास्तीत जास्त चटईक्षेत्र "सर्वांकरीता परवडणारी घरे" यांच्या स्वरूपात जो विकासक शासनास हस्तांतरीत करेल, त्याची सदर योजनेकरीता विकासक म्हणून नियुक्ती करण्यात येईल.

२) झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना संयुक्तभागीदारी (Joint Venture) पद्धतीने राबवणे:-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून रखडलेल्या / प्रलंबित (ज्या योजनांमध्ये कोणतीही प्रगती झालेली नाही.) योजनांची माहिती संकलित करून, जमीन मालकीच्या अनुषंगाने अशा योजनांची निवड करून महापालिकेच्या जागेवरील योजना महापालिकेने राबविण्यासाठी तसेच म्हाडाच्या जागेवरील योजना म्हाडातर्फे राबविण्यासाठी व इतर शासकीय जमिनीवरील योजना विविध शासकीय / निमशासकीय संस्थांमार्फत संयुक्त भागीदारी (Joint Venture) तत्वावर राबविण्यासाठी मुंबई महानगर प्रदेशातील एकूण २२८ योजनांची निवड करण्यात आलेली आहे.

त्यानुषंगाने मुंबई महानगर प्रदेशातील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे काही प्रकल्प बृहन्मुंबई महानगरपालिका (BMC), महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (MHADA), सिडको (CIDCO), महाप्रित (MAHAPRIT), महाराष्ट्र औद्योगिक क्षेत्रविकास महामंडळ (MIDC), महाहौसिंग (MAHAHOUSING), शिवशाही पुनर्विकास प्रकल्प मर्यादित (SPPL) व मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (MMRDA) इत्यादी शासकीय / निमशासकीय महामंडळे/ प्राधिकरणे / स्थानिक स्वराज्य संस्था व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्यामार्फत संयुक्त भागीदारी (Joint Venture) तत्वावर राबविण्यास मान्यता देण्यात यावी.

त्याचबरोबर मुंबई महानगर प्रदेशातील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना यशस्वी होण्यासाठी संबंधित शासकीय / निमशासकीय महामंडळे / प्राधिकरणे/ स्थानिक स्वराज्य संस्थांना संयुक्त भागीदारी (Joint Venture) तत्वावर योजना राबविण्यास व त्या अनुषंगाने संबंधित संस्थांना सुट / सवलती देण्यात यावी.

## हरित (पर्यावरणपूरक) इमारत उपक्रम आणि नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञान

### 3.16 नाविन्यपूर्ण बांधकाम तंत्रज्ञाने आणि साधनसामग्री

संबंधित प्रदेशाच्या पर्यावरणसंरक्षेही आणि प्रचलित हवामानास अनुकूल स्थानिक साहित्य, कौशल्ये आणि तंत्रांचा वापर करण्यास हे धोरण प्रोत्साहन देते. परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या बांधकामाची गती वाढविण्यासाठी आणि गुणवत्ता सुधारण्यासाठी नवीन, नाविन्यपूर्ण आणि पर्यावरणसंरक्षेही बांधकाम तंत्रज्ञानाचा स्वीकार करणे महत्त्वाचे आहे. केंद्र शासन परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये नाविन्यपूर्ण तंत्रज्ञानाच्या स्वीकृतीस आधीच प्रोत्साहन देत असताना, हे तंत्रज्ञान स्थानिक पातळीवर स्वीकारले जाईल आणि ते स्वीकारण्यात येत आहे याची सुनिश्चिती करणे, ही राज्य शासनाची भूमिका आहे.

राज्य शासन पुढील मार्गांनी या बाबी साध्य करेल:

- 1) **प्रोत्साहने:** नवीन बांधकाम तंत्रज्ञानाचा वापर करणाऱ्या आणि हरित पद्धती स्वीकारणाऱ्या क्लस्टर प्रकल्पांना तंत्रज्ञान नवोपक्रम अनुदान (Technology Innovation Grant - TIG) प्रदान करण्यात येईल.
- 2) **पुरस्कारांद्वारे उत्तेजन :** नाविन्यपूर्ण आणि टिकाऊ बांधकाम तंत्रज्ञान आणि साहित्य वापरून पूर्ण केलेल्या प्रकल्पांसाठी राज्य पुरस्कार देणे.
- 3) **निविदा प्रक्रियेत समावेश:** शासन, प्रकल्प विकासासाठी निविदा प्रक्रियेमध्ये नवीन बांधकाम साधनसामग्री आणि नवनवीन बांधकाम तंत्रज्ञानाचा तपशील समाविष्ट करेल
- 4) **मार्गदर्शक सूचनापुस्तिका:**
  - स्थानिक पातळीवरील संबंधित आराखड्यावर मार्गदर्शन करण्यासाठी, सार्वजनिक प्राधिकरण आणि खाजगी विकासकांना वास्तुशास्त्रीय आराखड्याची एक निदेशपुस्तिका आणि साधनसामग्री व तंत्रज्ञान यांचे पर्याय समुचित अभिकरणाद्वारे सुरू करण्यात येईल.
  - शासन, राज्य आणि राष्ट्रीय सरकारकडून तंत्रज्ञान नवोपक्रम अनुदान मिळवण्याकरिता परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या विकासकांना सहाय्य करण्यासाठी मार्गदर्शक दस्तऐवज तयार करेल.
- 5) **गुणवत्ता नियंत्रण उपाययोजना:** उच्च दर्जाचे बांधकाम सुनिश्चित करण्यासाठी, धोरणात बांधकामाच्या प्रत्येक टप्प्यावर कठोर तपासणीची तरतूद करण्यात आली आहे. यामध्ये सुरक्षितता आणि टिकाऊपणा सुनिश्चित करण्यासाठी मृदा परीक्षण, संरचनात्मक स्थिरता, साहित्याची गुणवत्ता, आणि भूकंप प्रतिरोधकता यांसारख्या तांत्रिक बाबींचे परीक्षण समाविष्ट आहे.

महाराष्ट्र शासन जागतिक गृहनिर्माण तंत्रज्ञान आव्हानांतर्गत संक्षेपसूची केलेल्या तंत्रज्ञानाचा वापर करण्यास उत्तेजन देते. जगभरातील उपलब्ध असलेले सर्वोत्कृष्ट बांधकाम तंत्रज्ञान निश्चित करणे आणि त्यांना मुख्य प्रवाहात आणणे हे या उपक्रमाचे ध्येय आहे. हे तंत्रज्ञान शाश्वत, आपत्ती-प्रतिरोधक, किफायतीशीर आणि भारतातील वेगवेगळ्या भू-हवामान स्थितीसाठी योग्य असेल.

महत्त्वाच्या उदाहरणांमध्ये प्रीकास्ट काँक्रीट कन्स्ट्रक्शन (चेन्नई, रांची), टनल फॉर्मवर्कसह मोनोलिथिक काँक्रीट बांधकाम (राजकोट), प्रीफॅब्रिकेटेड सॅंडविच पॅनेल प्रणाली (इंदूर), तसेच PVC स्टे-इन-प्लेस फॉर्मवर्क (लखनौ) आणि लाइट गेज स्टील सिस्टीम्स (अगरतळा) यांचा समावेश होतो. ही सर्व तंत्रे जलद, टिकाऊ आणि कार्यक्षम बांधकाम सोल्यूशन्स प्रदान करतात.

## इतर धोरणात्मक उपक्रम

### 3.17 हरित (पर्यावरणपूरक) इमारत उपक्रम

भारतात, उद्योग क्षेत्रानंतर बांधकाम क्षेत्र हे दुसऱ्या क्रमांकाचे ऊर्जा वापर करणारे क्षेत्र आहे आणि उर्जेचा वापर केल्यामुळे हरितगृह वायू उत्सर्जित करण्यामध्ये या क्षेत्राचा फार मोठा वाटा आहे. सदर बाब तसेच वाढते शहरीकरण आणि परवडण्याजोग्या घरांची वाढती मागणी लक्षात घेता ती आगामी काळात इमारतींना पर्यावरणीयदृष्ट्या टिकाऊ आणि ऊर्जा कार्यक्षम बनवण्यासाठी धोरणात्मक चिंतनाची गरज आहे. आगामी दशकात भारतीय उपखंडाला वारंवार आणि तीव्र उष्णतेच्या लाटांचा सामना (सोसावा) करावा लागेल अशी चेतावणी ऑगस्ट 2021 मध्ये, वातावरणीय बदलावर आंतरशासकीय नामिकेच्या सहाय्या मूल्यांकन अहवालात देण्यात आली होती. म्हणूनच विचारात घ्यावयाच्या सर्वात महत्वाच्या मापदंडांपैकी उष्णतेपासून आराम /दिलासा मिळवणे हे एक आहे.

राज्यातील बांधली जाणारी घरे पर्यावरणाच्या दृष्टीने टिकाऊ असावीत याची सुनिश्चिती करण्यासाठी, पुढाकार घेण्यात राज्य नेहमीच सक्रीय आहे. हरित इमारतींसाठी महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली आणि चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रोत्साहनांच्या विविध अनिवार्य विनियमांद्वारे हे साध्य केले जात आहे. प्रमाणन स्तरांच्या आधारे हरित इमारतींच्या विकासकांना 3%,5% आणि 7% अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे.

हे उद्दिष्ट खालील मार्गांनी साध्य करण्याचा प्रस्तावित आहे:

- 1) पारिस्थितिकीय (इको) निवास संहितेचा स्वीकार करणे: राज्य शासनाद्वारे जेव्हा पारिस्थितिकीय(इको) निवास संहिता (ऊर्जा उत्पादनक्षमता संस्थेद्वारे प्रसिध्द करण्यात आलेली इमारतींसाठीची ऊर्जा संधारण इमारत संहिता) अधिसूचित करून सदर संहिता या धोरणांतर्गत येणाऱ्या सर्व परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी अनिवार्य करणे प्रस्तावित आहे
- 2) प्रकाशविद्युत चालक सौर पट्ट बसवणे:
  - भारत सरकारकडून सौरऊर्जेच्या वापरावर मोठ्या प्रमाणत भर देण्यात येत आहेत. राज्य शासनाने 4,000 चौ.मी.पेक्षा मोठ्या भूखंडांवर उभारल्या जाणाऱ्या प्रकल्पांना सौरऊर्जा जलतापन प्रणाली (Solar Water Heating Systems) आणि छतावरील प्रकाशविद्युत चालक प्रणाली (Roof Top Photovoltaic Systems) यांची तरतूद करणे अनिवार्य केले आहे.
  - या व्यतिरिक्त, शासनाने 5,000पेक्षा जास्त निवासस्थाने असणाऱ्या सर्व गृहनिर्माण प्रकल्पांना आणि वसाहतींच्या प्रकल्पांना तटस्थ वीज देयकांच्या उद्देशाने ग्रीड-संलग्न सौर प्रकाशविद्युत चालक सौरप्रणाली स्थापित करणे अनिवार्य केले आहे.सार्वजनिक प्राधिकरणांनी विकसित केलेल्या सर्व गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी ग्रीड-संलग्न सौरऊर्जा प्रणालीची स्थापना करणे अनिवार्य असेल.
- 3) टिकाऊ/ शाश्वत साधनसामग्री: महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीद्वारे सर्व प्रकल्पांसाठी, स्थानिक पातळीवर उपलब्ध असलेल्या टिकाऊ/ शाश्वत व आपत्ती प्रतिरोधक साधनसामग्रीचा वापर करणे अनिवार्य असणे प्रस्तावित आहे.

- 4) ऊर्जा - कार्यक्षम उपकरणे : सार्वजनिक घरे बांधणारे प्राधिकरण, ब्रशलेस डायरेक्ट करंट मोटर्स असणारे इत्यादींसारखी ऊर्जा - कार्यक्षम उपकरणे वापरणे सुयोग्य असल्याने सार्वजनिक प्राधिकरणांद्वारे करण्यात येणा-या गृहबांधणीद्वारे प्रस्तावित आहे.
- 5) वृक्षारोपण: महाराष्ट्र एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीद्वारे प्रति युनिट क्षेत्रामध्ये विशिष्ट झाडांची संख्या निश्चित करण्यात येईल, परंतु त्यात स्थानिक परिस्थिती आणि आवश्यकतेनुसार लागवडीसाठी प्राधान्य देण्यात यावे अशा झाडांची यादी देखील समाविष्ट करण्यात येईल.
- 6) उष्णतेपासून दिलासा मिळणे याबाबत सुनिश्चिती करण्यासाठी उपाययोजना:
  - इको निवास संहितेचा अवलंब करून उष्णतेवर परिणामकारक वाढीस मर्यादा घालण्याकरिता (शीतन प्रभावित) उष्णतेमुळे होणारे नुकसान मर्यादित करण्यासाठी (उष्ण प्रभावित हवामानासाठी) छत, भिंती व कुंपण जसे की, खिडक्या, दारे, वायुमार्ग बांधण्याची मानके ठरविते व पुरेश्या प्रमाणात नैसर्गिक वायुवीजनाची व दिवसा मिळणा-या प्रकाशाची क्षमता सुनिश्चित करते.
  - भारतीय हवामान शीतन कृती योजनेच्या आधारे, राज्य हे परवडणाऱ्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये उष्णतेपासून दिलासा मिळण्याची सुनिश्चिती करण्याकरिता सहाय्य करणारी मार्गदर्शक तत्वे तयार करील आणि छत थंड ठेवण्यासाठीचे धोरण देखील तयार करील .
- 7) हरित (पर्यावरणपूरक) इमारतींचे प्रचालन आणि परिरक्षण करण्यासाठी प्रोत्साहने:
  - राज्य अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या माध्यमातून विविध प्रोत्साहनांद्वारे हरित इमारतींच्या विकासाला उत्तेजन देत आहे (पर्यावाणपूरक), परंतु इमारतीचा ताबा दिल्यानंतरचे प्रचालन आणि परिरक्षण ही हरित (पर्यावरणपूरक) इमारतींबाबतची सर्वसामान्य समस्या आहे.
  - जल पुनर्भरण, सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्प, सौर पट्टे, घनकचरा व्यवस्थापन प्रणाली यांसारख्या इमारतींच्या हरित घटकांचे निरंतर कार्यचालन व देखभाल होईल याची सुनिश्चिती करण्याकरिता, स्थानिक स्वराज्य संस्था, ज्या इमारतीमध्ये हरित घटकांची देखभाल केली आहे अशा इमारतींना, मालमत्ता करात सवलत देण्यासाठी उपक्रम राबवतील .

**इतर धोरणात्मक कार्यक्रमांशी एकरूपता उपक्रम :**

- 1) अमृत अभियान निधी ग्रीन शहरी पायाभूत सुविधा निर्माण करण्यासाठी वापरला जाऊ शकतो — जसे की उद्याने, ग्रीन बफर्स आणि जलस्रोत पुनरुज्जीवन—ज्याचे कनेक्शन हरित शहर योजना सोबत असेल, ज्यात घन वनस्पतीकरणासाठी भूमी राखीव ठेवण्याचा विचार केला जाईल.
- 2) हरित क्षेत्र वाढविणे गृहनिर्माण आराखड्यातील पर्यावरणाचा समतोल राखण्यासाठी एकूण प्रकल्प क्षेत्राच्या १० ते १५ टक्के क्षेत्र (सार्वजनिक प्रकल्पांसाठी २५%) हरित क्षेत्र असणे बंधनकारक आहे. हरित क्षेत्र वाढविणे तसेच वास्तूअंतर्गत तापमानात नियंत्रित करणे याकरिता इमारतींच्या भिंतींवर समांतर उर्ध्व उदयान. (व्हर्टिकल गार्डन) याव्यतिरिक्त, जीआयएस मॅपिंग तंत्राचा वापर शहराच्या हद्दीतील वापराविना पडीक किंवा ओसाड क्षेत्र ओळखण्यासाठी करता येईल आणि त्याद्वारे हरित जागा विकासासाठी आराखडा आखणे. इंदोर ऑक्सिजन पार्कसारखा पुनरुत्थानक्षम ग्रीन झोन पुनर्विकास मॉडेल
- 3) उर्ध्व बागायती शिफारस केल्या जाऊ शकतात रिकाम्या भिंती, जिने आणि सामूहिक इमारतींवर, जेणेकरून उर्ध्व हरीतीकरणाचा जास्तीत जास्त उपयोग होईल.

- 4) **मियावाकी वन विकास** बफर झोनमध्ये, नाल्यांनजीकचा परिसर व इतर जागेत मियावाकी लागवडीला प्राधान्य देणे. जैवविविधता सुनिश्चित करण्यासाठी 30+ प्रजातींचे मिश्रण असलेल्या देशी प्रजातींचा वापर करणे.
- 5) **गच्चीवरील बागकामाकरिता (टेरेस गार्डनिंग) प्रोत्साहन** सर्व इमारतींना विशेषतः सुलभ, सपाट छत असलेल्या इमारतींवर विविध प्रयोगपध्दती व तंत्रज्ञान वापरून टेरेस गार्डन विकसित करण्यास प्रोत्साहित करणे, आणि स्वयं सहायता समूह (SHGs) किंवा स्टार्टअप्ससोबत भागीदारी करून आणि सक्रिय निवासी गटांचे कौतुक करून त्याला चालना देणे.
- 6) **उन्नत मजल्यावरील (पोडियम) जागांचा वापर** उच्च-घनतेच्या गृहनिर्माण मध्ये ग्रीन सामूहिक क्षेत्रांमध्ये रूपांतरित केली जाऊ शकतात, ज्यात कंटेनर गार्डन, औषधी वनस्पती, बसण्याची व्यवस्था, आणि पाणी साचवण्यासाठी पारगम्य फूटिंगचा समावेश असेल, जे ऊष्मा कमी करण्यास मदत करेल.

### 3.18 गृहनिर्माण व बांधकामासाठी वित्त पुरवठा धोरणे

#### 3.18.1 महा आवास फंड

MMR च्या आर्थिक मास्टर प्लॅन (G-Hub) वरील NITI आयोगाच्या अहवालानुसार, परवडणाऱ्या आणि सर्वसमावेशक गृहनिर्माण क्षेत्रात गुंतवणूक सुरू करण्यासाठी, राज्य शासनाने सुमारे ₹20,000 कोटी इतक्या अंदाजित खर्चासाठी आवश्यक असलेल्या Viability Gap Funding पैकी मोठा हिस्सा 'परवडणारे गृहनिर्माण निधी' द्वारे उपलब्ध करून देण्याचे प्रस्तावित आहे.

#### 3.18.2 गृहनिर्माणासाठी पुरवठा

गृहनिर्माण क्षेत्राच्या शाश्वत विकासासाठी गृहनिर्माणासाठी वित्तपुरवठ्यास चालना देणे महत्त्वाचे आहे. परतफेडीसाठी उत्पन्नाच्या प्रमाणात उच्च कर्ज, पुरेशा अनुषंगिक हमीची अनुपलब्धता, कठोर नियत प्रक्रिया पध्दती हे कमी उत्पन्न असलेल्या कुटुंबांसाठी औपचारिक गृहनिर्माण वित्त पुरवठा मिळविण्यामधील मोठे अडथळे आहेत. राज्य सरकार आर्थिक संस्थांबरोबर समन्वय साधून कमी उत्पन्न गटातील कुटुंबांसाठी गृहनिर्माण वित्त उपलब्धतेत सुधारणा करेल.

**हे साध्य करण्यासाठी खालील उपाययोजना प्रस्तावित आहेत :**

1. परवडण्याजोग्या घरांसाठी आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक / अल्पउत्पन्न गट विभागांना कर्ज सुविधा पुरविण्याकरिता लक्ष्य निर्धारित करण्यासाठी शासन वित्तीय संस्थांना प्रोत्साहित करता येईल.
2. या कुटुंबाची पात्रता निश्चित करण्यासाठी लवचिकता व क्षेत्रीय पातळीवर सुस्पष्टता आणण्यासाठी गृहनिर्माण वित्त कंपन्या, सूक्ष्म वित्त संस्थांना इतर अभिकरणांचा सहयोग घेण्यासाठी प्रोत्साहन देणेकरिता सूचना देण्यात येईल.
3. प्रचार मोहिमांद्वारे आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक / अल्प उत्पन्न गट विभागांपर्यंत पोहोच वाढविण्यासाठी गृहनिर्माण वित्त कंपन्या, सूक्ष्म वित्तसंस्थांना प्रोत्साहन देता येईल

#### 3.18.3 बांधकामासाठी वित्तपुरवठा

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

परवडण्याजोग्या घरांना पायाभूत सुविधेचा दर्जा देण्यात आला आहे. यामुळे विकासकांना त्यांच्या प्रकल्पांसाठी बाह्य वाणिज्यिक कर्जे, थेट विदेशी गुंतवणूक मिळवणे शक्य होते. बँका व गृहनिर्माण वित्त कंपन्यांकडून प्राधान्य क्षेत्र कर्ज देण्याकरिता देखील ते पात्र आहेत.

याबरोबरच, परवडण्याजोग्या घरांच्या विकासकांना बांधकामासाठी वित्तपुरवठा उपलब्ध करून देण्याच्या संदर्भात राष्ट्रीय व राज्य स्तरावर उपक्रम आहेत. केंद्र शासनाच्या वित्त मंत्रालयाने रखडलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या पूर्ततेसाठी कर्जरूपाने वित्तपुरवठा करण्यासाठी परवडण्याजोग्या आणि मध्यम उत्पन्न गटाच्या गृहनिर्माणासाठी नीती आयोगाच्या सहयोगाने एक विशेष निधी स्थापित करणे प्रस्तावित आहे.

### 3.19 व्यवसाय सुलभता

महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्रामध्ये व्यवसाय करण्याची सुलभता वाढविण्यासाठी खालील उपाय शिफारसयोग्य आहेत:

1. मंजूरी प्रक्रिया व एकखिडकी निपटारा प्रवाहित करणे : बांधकाम प्रकल्पांसाठी बांधकाम परवानग्या, पर्यावरण मंजूरी व भोगवटा प्रमाणपत्रे यांसह प्रवाही संगणकीकृत प्रक्रिया लागू करावी. विलंब कमी करण्यासाठी 10,000 चौरस मीटरपेक्षा जास्त मोठ्या प्रकल्पांसाठी एक खिडकी निपटारा प्रणाली अनिवार्य करावी.
2. विविध अधिमूल्याच्या (Premium) भरण्यात समतोल राखणे - सर्व संबंधित प्राधिकरणांमध्ये अधिमूल्य (Premium) भरण्याच्या तरतुदीमध्ये समानता सुनिश्चित करण्यात यावी.
3. जमिनीचे शेतजमिनीतून बिगर शेती जमिनीत रूपांतरण करण्याची प्रक्रिया सुलभ करणे : जमिनीचे शेतजमिनीतून बिगर शेत जमिनीत रूपांतरण करण्याची प्रक्रिया सुलभ केली पाहिजे.
4. अधिनियम / नियमांमध्ये सुस्पष्टता आणणे : नियम कठोर व पुरेसे सुस्पष्ट असावयास हवेत जेणेकरून त्यांचा वेगळा अर्थ लावला जाऊ शकणार नाही. अन्यथा नियमांचे बहुपर्यायी अर्थ लावल्याने न्यायालयीन खटले चालल्यामुळे वर्षानुवर्षे प्रकल्प रखडतील.
5. अधिनियमांचा नियतकालिक आढावा घेणे व आवश्यक त्या सुधारणा करणे : अधिनियमांच्या नियतकालिक आढाव्यासाठी समिती नेमून सर्व अधिनियमांचे कालानुरूप करणे आवश्यक आहे. सर्व अधिनियम एकसंगत आहेत व आवश्यकतेनुसार त्यात सुधारणा केल्या आहेत याची सुनिश्चिती ही समिती करेल.
6. प्रकल्प मंजूरीमध्ये सुस्पष्टता : प्रकल्पांना दिलेल्या मंजूरी व परवानगीवर आधारित धोरणामध्ये वारंवार होणारे बदल टाळायला हवेत. प्रकल्पाला दिलेली परवानगी ही रद्द न करता येण्याजोगी असावी.
7. पारदर्शक भूसंपादन प्रक्रिया : स्थावर संपदा विकास प्रकल्पांकरिता पारदर्शक व कार्यक्षम भूसंपादन प्रक्रिया सुनिश्चित करणे. यामध्ये भूसंपादनासाठी सुस्पष्ट मार्गदर्शक तत्त्वे, जमीनमालकांना योग्य मोबदला व जमिनीच्या रूपांतरणासाठी वेळेवर मंजूरी यांचा समावेश असावा.
8. पायाभूत सुविधांमध्ये सुधारणा : स्थावर संपदा क्षेत्राच्या वाढीला पाठबळ देण्यासाठी रस्ते, पाणीपुरवठा, व वीज यासारख्या पायाभूत सुविधांमध्ये सुधारणा करण्याकरिता गुंतवणूक करणे

आवश्यक आहे. यामुळे स्थावर संपदा विकासासाठी राज्य अधिक आकर्षक ठरेल व रहिवाशांचे जीवनमान सुधारेल.

9. गृहनिर्माण क्षेत्राला पायाभूत सुविधेचा दर्जा देणे : परवडण्याजोग्या घरांना आधीच पायाभूत सुविधेचा दर्जा देण्यात आला आहे. एकूणच गृहनिर्माण व स्थावर संपदा क्षेत्राला पायाभूत सुविधेचा दर्जा मिळावा असे प्रस्तावित आहे. यामुळे बांधकाम वित्तपुरवठ्यासाठीचे व्याजदर कमी होतील व थेट विदेशी गुंतवणूक व खाजगी भांडवलाच्या स्वरूपातील भांडवलाचा अंतः प्रवाह सक्षम होईल.
10. हितसंबंधितांशी नियमित विचारविनिमय करणे : विकासक, गुंतवणूकदार व निवासखरेदी करणाऱ्यांसह गृहनिर्माण क्षेत्रातील हितसंबंधितांशी सुधारणेच्या संधी ओळखण्यासाठी नियमित विचार विनिमय करणे अनिवार्य आहे. त्यामुळे धोरणात्मक सुधारणांमुळे उद्योगाच्या गरजा प्रभावीपणे पूर्ण होत आहेत याची सुनिश्चिती होईल

### 3.20 स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (रेरा)

स्थावर संपदा (नियमन व विकसन) अधिनियम, 2016 अन्वये, पारदर्शकता, आर्थिक शिस्त, नागरिक केंद्रितता, जबाबदारी व तक्रारींचे जलद निवारण करण्यासाठी शासनाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची (महारेरा) स्थापना केली आहे. रera मधील महत्त्वाच्या तरतुदीपैकी एक म्हणजे विकासकांद्वारे प्रकल्पाच्या तपशीलांचे अनिवार्य प्रकटीकरण, ज्यामध्ये प्रकल्प पूर्ण होण्याची वेळ, चटई क्षेत्र, सुविधा व किंमतीची माहिती समाविष्ट आहे. ही माहिती कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पांमध्ये खासकरून परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये अत्यंत महत्त्वाची असते.

अधिनियमातील तरतुदींचा कोणत्याही प्रकारे भंग किंवा उल्लंघन झाल्यास एखाद्या बाधित व्यक्तीद्वारे महारेरा कडे तक्रार दाखल करण्याची तरतुद या अधिनियमात करण्यात आली आहे.

रेरा सक्षमीकरण:

1. पुरेसा कर्मचारीवर्ग : नोंदणीकृत प्रकल्पांची मोठी संख्या लक्षात घेता नोंदविण्यात आलेल्या तक्रारी व (गाऱ्हाण्यांची) मोठी संख्या लक्षात घेता महारेराच्या कामकाजाचा विस्तार करणे आवश्यक आहे. सर्व कामे प्रभावीपणे हाताळण्यासाठी पुरेसा कर्मचारीवर्ग असावयास हवा.
2. प्रतिनियुक्तीवरील कर्मचारी : प्राधिकरणाचे कार्य कार्यक्षमतेने व्हावे यासाठी महत्त्वाच्या व वरिष्ठ पदांवर शासनाच्या इतर विभागातून प्रतिनियुक्तीवर नियुक्त्या प्रस्तावित आहेत. याकरिता सेवाप्रवेश नियम तयार करण्यात येत आहेत.
3. तक्रार निवारणासाठी पुरेसे खंडपीठ व सदस्य : तक्रारींचे वेळेवर निवारण होण्यासाठी, पुरेसे खंडपीठे व त्यावर पुरेशी सदस्य संख्या असावी.

### 3.21 शहर नियोजन सुधारणा

याद्वारे सुचवण्यात आलेल्या सुधारणा सहभागी नियोजन, सुलभित नियामक प्रक्रिया आणि कार्यक्षम प्रशासन व प्रतिसादक्षम शहरी व्यवस्थापन सुनिश्चित करण्यासाठी तंत्रज्ञानाचा समावेश यावर भर देतात.

यासोबतच, या सुधारणा गृहनिर्माण क्षेत्राच्या गरजा पूर्ण करण्याच्या दृष्टीने एक समग्र आधारव्यवस्था उभारण्याचा प्रयत्न करतात, जेणेकरून हे क्षेत्र एक सक्षम गृहनिर्माण उद्योग म्हणून विकसित होईल.

गृहनिर्माण क्षेत्राकडे स्वतंत्र घटक म्हणून न पाहता, त्याच्या विकास, वृद्धी आणि दीर्घकालीन शाश्वततेस पूरक ठरणाऱ्या समग्र पर्यावरणाचा भाग म्हणून पाहणे हे या सुधारणांचे प्रमुख उद्दिष्ट आहे.

**शहरी नियोजन संबंधित खालील सुधारणा व उपाय प्रस्तावित आहेत.**

1. डिजिटल हस्तांतरणीय विकास हक्क प्रमाणपत्र व ऑनलाईन पोर्टल  
नीती आयोगाने प्रकाशित केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांमध्ये सुचविल्याप्रमाणे, हस्तांतरणीय विकास हक्क व्यापारयंत्रणेतील पारदर्शकता वाढविण्यासाठी, चुकीची माहिती रोखण्यासाठी, चांगल्या संनियंत्रणाची सोय करण्याकरीता व प्रक्रिया नागरीनुकूल बनविण्यासाठी, स्थानिक संस्थांद्वारे ऑनलाईन बँक पोर्टल / ॲप्लिकेशन विकसित करता येईल. या पोर्टलमध्ये विविध वैशिष्टे असतील जसे की, जारी केलेल्या हस्तांतरणीय विकास हक्क प्रमाणपत्रांचे तपशील, हस्तांतरणीय विकास हक्क क्षेत्राची गणना, विक्री व खरेदीची अधिसूचना इत्यादी, अशा प्रणालीमुळे व्यवहाराची किंमत देखील कमी होईल व दलालांवरील अवलंबित्व दूर होऊ शकेल.
2. दर्जेदार विरंगुळा स्थळे (place making) : परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये सहयोगी प्रक्रियेद्वारे समुदायांच्या अर्थपूर्ण व उपयुक्त निवासी जागा निर्माण करणे हा दर्जेदार विरंगुळा स्थळ निर्मितीचा उद्देश आहे. परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये दर्जेदार स्थान निर्मिती वृद्धिंगत करण्यासाठी पुढील धोरणांचा अवलंब करता येईल.
  - अनिवार्य हरित क्षेत्रे : व्यायामाला प्रोत्साहन देऊन एकूण वातावरण सुधारण्यासाठी एकत्र येण्याचे ठिकाण म्हणून अशी हरित क्षेत्रे उपयोगात येऊ शकतात.
  - सामायिक सुविधा : सामाजिक केंद्रे, ग्रंथालये, अभ्यासिका किंवा व्यायामशाळा यासारख्या सामायिक सुविधा रहिवाशांमध्ये परस्परसंवादाला प्रोत्साहन देतात व वैयक्तिक वृद्धिसाठी साधने पुरवितात.
  - सार्वजनिक कला व भित्तिचित्रे : सार्वजनिक जागेवर भित्तिचित्रे, शिल्पे किंवा इतर कला प्रकारांचा समावेश करण्यासाठी स्थानिक कलाकारांशी समन्वय साधणे अशा बाबी स्थापित करण्यातून समाजाची ओळख निर्माण होऊ शकते व परिसर सुशोभित होऊ शकतो.
  - स्थानिक व्यवसाय व बाजार : स्थानिक दुकाने, कॅफे किंवा बाजारांसाठी जागा दिली जाऊ शकते. या आस्थापना रोजगार व आर्थिक चैतन्य वाढवण्यामध्ये योगदान देतात.
3. संक्रमणाभिमुख विकास क्षेत्रांमध्ये परवडण्याजोग्या गृहनिर्माणासाठी उत्तेजन : संक्रमणाभिमुख विकास हा सधन, मिश्र वापर, पादचारी व सायकल पूरक शहरी विकासाला प्रोत्साहन देतो ज्याद्वारे नोकऱ्या, गृहनिर्माण, सेवा व सुविधा यांचे एकात्मिकरण केले जाते. शिवाय त्याचे सार्वजनिक वाहतुकीशी जवळून एकात्मिकरण साधलेले असते. संक्रमणाभिमुख विकासासह परवडण्याजोगी घरे ही महत्त्वपूर्ण सामाजिक, आर्थिक व पर्यावरणीय फायदे प्रदान करू शकतात. वाहतूक केंद्राजवळ असणारी परवडण्याजोगी घरे ही विशेषतः कमी उत्पन्न असलेल्या कुटुंबासाठी महत्त्वाची आहेत. कारण यामुळे वाहतूकखर्च कमी येतो. त्याचबरोबर त्यामुळे कामाच्या मूलभूत सेवांच्या ठिकाणी पोहचणे

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

सुलभ होते आणि त्यातून सामाजिक सहभागाला प्रोत्साहन मिळते. संक्रमणाभिमुख क्षेत्रांमध्ये परवडण्याजोग्या गृहनिर्माणास प्रोत्साहन देण्यासाठी खालील उपाययोजना हाती घेण्यात येतील :

- विकास योजनांमध्ये संक्रमणाभिमुख विकास क्षेत्राचे सीमांकन करणे.
- संक्रमणाभिमुख क्षेत्रांमध्ये अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाची तरतूद करणे.
- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक व अल्प उत्पन्न गटातील कुटुंबांसाठी सक्तीने ठराविक टक्केवारीतील घरे ठेवणे अनिवार्य करणे.
- अधिमूल्य चटई क्षेत्र निर्देशांक शुल्कामध्ये सूट देणे.

#### 4. उपवर्ती शहरांचा उपनगरांचा विकास :

शहरी भागावरील घरांचा ताण कमी करण्यासाठी व ग्रामीण शहरी स्थलांतराला आळा घालण्यासाठी, महाराष्ट्रात उपवर्ती शहरे विकसित करण्याकरीता पुढील गोष्टींवर लक्ष केंद्रित करणे आवश्यक आहे:

- 1) विशेष आर्थिक क्षेत्रांसह (सेझ) औद्योगिक आणि व्यावसायिक केंद्रे स्थापन केल्याने स्थानिक रोजगाराच्या संधी निर्माण होऊ शकतात व आर्थिक विकासाला चालना मिळू शकते.
- 2) विश्वसनीय व सेवांसह मजबूत जाळे व कार्यक्षम सार्वजनिक परिवहन यंत्रणांच्या माध्यमातून वाहतूक दळणवळण वाढवणे, यांद्वारे उपवर्ती शहरे प्रवेशयोग्य व राहण्यायोग्य बनतील.
- 3) परवडण्याजोग्या घरांच्या योजनांची अंमलबजावणी केल्याने आणि सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीला प्रोत्साहन दिल्याने विविध उत्पन्न गटांसाठी विविध गृहनिर्माण पर्यायांची सुनिश्चिती करता येईल.
- 4) दर्जेदार शैक्षणिक संस्था, आरोग्य सेवा सुविधा, समाज केंद्रे व मनोरंजनाच्या जागा यांसारख्या सामाजिक पायाभूत सुविधा रहिवाशांचे जीवनमान सुधारतील.
- 5) हरित इमारत पध्दतींना चालना देणे, नवीकरणीय ऊर्जास्त्रोतांचे एकीकरण करणे आणि प्रगत तंत्रज्ञानाचा अवलंब करणे यातून शाश्वत व कार्यक्षम विकासास पाठबळ मिळेल.
- 6) स्थानिक प्रशासनास अधिक स्वायत्ततेसह बळकट करणे, मजबूत संनियंत्रण व मूल्यमापन चौकटी/आराखडा यांसह, या शहरांचे प्रभावी व्यवस्थापन सुनिश्चित होईल.
- 7) कर सवलती, अर्थसहाय्य, व अनुदाने व्यवसाय व गुंतवणुकींना आकर्षित करतील.
- 8) सार्वजनिक विचारविनिमयांद्वारे स्थानिक समुदायांना संलग्न करणे व सामाजिक कल्याण उपक्रमांसाठी अशासकीय संघटनांसोबत भागीदारी करणे यांमुळे समुदाय विकासाला चालना मिळेल.

या हस्तक्षेपांमुळे उपवर्ती शहरे आकर्षक बनतील, प्रमुख शहरी केंद्रांना शाश्वत पर्याय उपलब्ध होतील, त्यामुळे शहरी गृहनिर्माणावरील ताण कमी होईल व स्थलांतराला आळा बसेल.

### 3.22 परवडण्याजोग्या गृहनिर्माणामध्ये कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व अंशदान (CSR) सुकर करण्यासाठी धोरणात सुधारणा करणे.

महाराष्ट्राच्या परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण क्षेत्राच्या विकासासाठी कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व निधी खरोखर महत्त्वपूर्ण भूमिका बजावू शकतात. गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व निधी निर्देशित करून, खाजगी कंपन्या राज्यापुढील गंभीर गृहनिर्माण आव्हानांना तोंड देण्यासाठी महत्त्वपूर्ण

## महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५

योगदान देऊ शकतात. कंपनी अधिनियमाच्या अनुसूची सात (Schedule VII) नुसार, कंपन्यांनी त्यांच्या कॉर्पोरेट सामाजिक उत्तरदायित्व (CSR) धोरणांमध्ये स्त्री-पुरुष समानतेला प्रोत्साहन देणे, महिलांना सक्षम बनवणे, महिला व अनाथांसाठी वसतिगृहे व निवासस्थाने उभारणे; ज्येष्ठ नागरिकांसाठी वृद्धाश्रम, डे-केअर केंद्रे आणि अशा प्रकारच्या इतर सुविधा स्थापन करणे तसेच सामाजिक व आर्थिकदृष्ट्या मागासलेल्या गटांना भेडसावणाऱ्या असमानतेत घट करण्यासाठी उपाययोजना करणे इत्यादींचा कंपन्या त्यांच्या कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व धोरणांमध्ये समावेश करू शकतात.

परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण क्षेत्रात कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व योगदान सुलभ करण्यासाठी खालील उपाययोजनांद्वारे या उपक्रमांचा विस्तार करण्याचे प्रस्तावित आहे.

- 1) कमी उत्पन्न असलेल्या कुटुंबांना घरे उपलब्ध करून देणे व सामाजिक आर्थिक उन्नतीसाठी हातभार लावण्यासाठी कंपन्या परवडण्याजोग्या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला सहकार्य करू शकतात.
- 2) बेघर लोकसंख्येसाठी घरे, जसे की निवारा गृहे व रस्त्यावरील रहिवाशांसाठी पुनर्वसन कार्यक्रम प्रदान करण्याच्या उद्देशाने उपक्रमांना पाठबळ देण्यासाठी कंपन्या कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व योगदान वापरू शकतात.
- 3) बांधकाम कामगारांसाठी कौशल्य प्रशिक्षण कार्यक्रमांना वित्तपुरवठा करण्यासाठी कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व पुढाकार घेऊ शकतात यातून गृहनिर्माण प्रकल्पांची गुणवत्ता सुधारू शकते व स्थानिक मजुरांना रोजगाराच्या संधी उपलब्ध करून दिल्या जाऊ शकतात.
- 4) निवास खरेदीदारांसाठी, विशेषतः जे कमी उत्पन्न आहेत त्यांच्यासाठी गहाणखत पर्याय, बचत व दीर्घकालीन आर्थिक नियोजन अधिक चांगल्या प्रकारे समजून घेण्यासाठी आर्थिक साक्षरता कार्यक्रमांनाही कंपन्यांचे सामाजिक उत्तरदायित्व पाठबळ देऊ शकते.

### **3.23 क्षमता निर्माण व कौशल्यविकास**

तंत्रज्ञान, साहित्य व प्रक्रियांबद्दल आवश्यक जागरूकता निर्माण करण्याव्यतिरिक्त त्यांचा या क्षेत्रात वापर व्हावा यासाठी व्यावसायिक, गवंडी, बांधकाम कामगार व कारागीर यांची क्षमता वाढ करणे आवश्यक आहे. कौशल्य विकास व बांधकाम कामगारांच्या क्षमता वाढीसाठी खाजगी आणि सार्वजनिक क्षेत्रांनी एकत्र काम करण्याची गरज आहे.

1. नवीन कौशल्य विकास केंद्रे उभारणे : राज्य शासन, जिथे नवीन कौशल्य विकास केंद्रे स्थापन करता येतील अशी विकास क्षेत्रे निश्चित करील.
2. विद्यमान औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थांचे अद्ययावत करणे : तसेच, कौशल्य विकास आणि उद्योजकता मंत्रालयाने सुरू केलेल्या राज्य योजनेच्या अनुषंगाने शासन विद्यमान औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थांचेही अद्ययावतीकरण करेल. विशिष्ट कौशल्याची आवश्यकता पूर्ण करण्यासाठी प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित करण्याकरीता उद्योगांसोबत सामंजस्य करारावर स्वाक्षरी करण्यासाठी औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थांना प्रोत्साहन दिले जाईल उदा. नवीन बांधकाम तंत्रज्ञान किंवा नवीन सामग्रीसह काम करणे.

3. राष्ट्रीय कौशल्य विकास महामंडळासोबत भागीदारी : राष्ट्रीय कौशल्य विकास महामंडळाच्या (एस.एस.डी.सी.) पुढाकाराचा लाभ घेण्यासाठी राज्य शासन परवडण्याजोग्या घरांच्या बांधकामात सहभागी असलेल्या सर्व सार्वजनिक संस्था व खाजगी विकासकांना प्रोत्साहन देईल. कौशल्य विकास उपक्रमांचा विस्तार करण्यासाठी खाजगी उद्योगांसोबत भागीदारी वाढविण्यासाठी राष्ट्रीय कौशल्य विकास महामंडळ विविध उपक्रम हाती घेते. खाजगी उद्योगसंस्था त्यांच्या कंपन्यांच्या सामाजिक उत्तरदायित्व निधीचा वापर, कौशल्य विकास व क्षमता निर्माणासाठी करू शकतील.
4. सार्वजनिक प्राधिकरणांची क्षमता वाढविणे : याबरोबरच, गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या विकासासाठी जबाबदार असलेल्या सार्वजनिक प्राधिकरणांच्या कर्मचाऱ्यांचे क्षमता वाढविणे देखील तितकेच महत्त्वाचे आहे. व नियोजन, अंमलबजावणी, व संनियंत्रनाची त्यांची नियुक्त कार्ये सोपी व्हावीत यासाठी आगामी तंत्रज्ञाने, जगभरातील सर्वोत्कृष्ट पध्दती व नवीन संगणक प्रणाली (माहिती तंत्रज्ञान व वित्तीय व्यवस्थापन साधने) यांबद्दलच्या त्यांच्या ज्ञानात श्रेणीवाढ करण्यासाठी त्यांच्या वारंवार प्रशिक्षणास शासन प्रोत्साहन देईल.
5. खाजगी क्षेत्रांना कौशल्य विकास केंद्रे सुरु करण्यासाठी सहभागी करणे.

### **3.24 बांधकामाच्या जागांवरील अपघातांची जबाबदारी :**

बांधकामाच्या जागेवरील कोणत्याही अपघाताची जबाबदारी ही सुरक्षा व्यवस्थापक व कंत्राटदारापेक्षा विकासकाची आहे. या संदर्भात प्रमुख नियोक्त्याची व्याख्या सुधारित करण्याची गरज आहे. यासाठी आवश्यक संशोधन करून अधिनियमात अनुरूप बदल करणे प्रस्तावित आहे.

### **3.25 गुणवत्ता नियंत्रण :**

परवडण्याजोग्या घरांच्या विकासाचे प्रमाण व गती लक्षात घेता, बांधकामाचा दर्जा व वितरित केल्या जाणाऱ्या घरांवर लक्ष ठेवणे अत्यावश्यक आहे. प्रकल्पाची बांधकाम गुणवत्ता ही माती परीक्षण, संरचनात्मक स्थैर्य, कच्च्या मालाची गुणवत्ता, भूकंप प्रतिरोध इत्यादी सारख्या अनेक तांत्रिक आणि अभियांत्रिकी मापदंडावर अवलंबून आहे. बांधकामाच्या प्रत्येक टप्प्यावर कडक तपासण्या केल्या गेल्यास चांगली बांधकाम गुणवत्ता प्राप्त करणे शक्य आहे. सुरक्षितता, टिकाऊपणा व दीर्घकालीन निर्वाह योग्यता या गृहनिर्माण क्षेत्रातील बांधकाम गुणवत्ता सुनिश्चित करणे महत्त्वाचे आहे.

सबब, गृहनिर्माण प्रकल्पांच्या बांधकामात गुणवत्ता सुनिश्चित करण्यासाठी राज्याद्वारे अवलंबल्या जाणाऱ्या प्रस्तावित उपाययोजना खालील प्रमाणे आहेत :

1. बांधकाम मानदंडांचे स्वतंत्रपणे मूल्यांकन करण्याकरीता बांधकामाच्या मुख्य टप्प्यावर नियतकालिक तपासणी करण्यासाठी प्रमाणित त्रयस्थ अभिकरणांना करारबद्ध करणे.
2. नुकसान न होता सामग्री आणि संरचनांमधील अंतर्गत दोष व कमकुवत ठिकाणे शोधण्यासाठी स्वनातीत (अल्ट्रासॉनिक) चाचणी व तापीय प्रतिमाकरण (थर्मल इमेजिंग ) यासारख्या अ-विघातक चाचणी पध्दती वापरणे.

3. गुणवत्ता मानकांचे पालन सुनिश्चित करण्याकरीता कॉक्रीटची ताकद, तापमान व साहित्याचा वापर यासारख्या वास्तविक घटकांचे परीक्षण करण्यासाठी बांधकाम स्थानांवर संवेदक उपकरण वस्तुंचे जाळे स्थापित करणे.
4. दोष, खराब मांडणी, किंवा असुरक्षित पध्दती शोधण्याकरीता बांधकामाच्या जागांवरील हवाई छायाचित्र (फुटेज) घेण्यासाठी कृत्रिम प्रोजेसह सुसज्ज ड्रोनने पाळत कार्यान्वित करणे.
5. बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व टिकाऊपणा सुनिश्चित करण्यासाठी त्यांचा गृहनिर्माण प्रकल्पांमध्ये वापर करण्यापूर्वी मान्यताप्राप्त प्रयोगशाळांमध्ये त्याची सामग्री चाचणी व प्रमाणन अनवार्य करणे.
6. सद्यःकाल संनियंत्रणासाठी स्थळ पर्यवेक्षकाला बांधकामाची प्रगती आणि साहित्याचा वापर याबाबत दैनंदिन अहवाल दररोज नोंदवण्याची मूभा देऊन स्थळ गुणवत्ता लेखापरीक्षणासाठी संगणकीय मंच प्रस्तुत करणे.
7. बांधकाम स्थळावरील अभियंत्यांना जलद पडताळणी आणि दस्तऐवजीकरण करण्यासाठी सक्षम करणारी बांधकाम मानकांची तपासणी सूची उपलब्ध करून देणार भ्रमणध्वनी आधारित गुणवत्ता आश्वासन उपयोजके (ॲप्स) विकसित करणे.
8. अचूकता सुधारण्यासाठी आणि संभाव्य समस्या लवकर ओळखण्याकरीता तपशीलवार त्रिमितीय प्रतिमानीकरणाद्वारे बांधकामाच्या टप्प्यांची पूर्व योजना करण्यासाठी इमारत माहिती प्रतिमानाचा वापर करणे.
9. सर्व कामगार व कंत्राटदार सर्वोत्कृष्ट पध्दतींचे पालन करतात आणि दर्जेदार गुणवत्ता मानके राखतात याची सुनिश्चिती करण्यासाठी सक्तीचे कामगार प्रशिक्षण आणि प्रमाणन कार्यक्रमांची अंमलबजावणी करणे.
10. बांधकामानंतरचा भार व कंपनी यांसारख्या घटकांवर सतत लक्ष ठेवण्यासाठी संरचनेमध्ये अद्ययावत संवेदी उपकरणे (सेन्सरर्स) अंतःस्थापित करणे आणि त्याद्वारे दीर्घकालीन संरचनात्मक आरोग्य व सुरक्षितता सुनिश्चित करणे.
11. समुदाय आणि रहिवाशांकरीता गुणवत्तेशी संबंधित तक्रार करण्यासाठी सार्वजनिक प्रतिबध्दता प्रणालीमार्ग स्थापित करणे, आणि त्याद्वारे पारदर्शकतेला प्रोत्साहन देणे आणि वेळेवर सुधारात्मक कृती करण्यास अनुमती देणे.
12. जेथे रहिवाशांना घरे सुपुर्द करण्यात येतील तेथे त्यापूर्वी बांधकामाची गुणवत्ता पडताळणी करणाऱ्या अर्हताप्राप्त प्रमाणकाकडून ताबापूर्व गुणवत्ता प्रमाणपत्र देणे आवश्यक आहे.

### **3.26 पुनर्विकासाकरीता तक्रार निवारण समिती**

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या धर्तीवर पुनर्विकासाकरीता राज्यस्तरीय सर्वोच्च तक्रार निवारण समितीची स्थापना करण्याचे प्रस्तावित आहे. या समितीची रचना खालील प्रमाणे असेल.

**महाराष्ट्र गृहनिर्माण धोरण २०२५**

**शिखर तक्रार निवारण समिती**

1	सचिव प्रधान सचिव / अपर/ मुख्य सचिव	अध्यक्ष	<p align="center"><b>समितीची कार्यकक्षा</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>विकास नियंत्रण नियमावलीतील 33 (5), 33 (6), 33(7) व 33(9) अंतर्गत योजना मंजूर झाल्यानंतर ती वेळेवर किंवा नीट राबविण्यात येत नसल्याबाबतचे भाडेकरू / रहिवाशी व विकासक यांच्यामधील विवाद / तक्रारी</li> <li>विकास नियंत्रण नियमावलीतील 33 (5), 33 (6), 33(7) व 33(9) अंतर्गत योजना सुरळीतपणे राबविण्याकरीता अध्यक्षांना आवश्यक वाटतील अशा बाबी.</li> <li>मुंबई शहर बेटावरील उपकरप्राप्त इमारतीतील भाडेकरू / रहिवाशांची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र ठरविण्याबाबत, पुनर्विकास प्रक्रिया राबविताना विकासकाने भाडेकरू / रहिवाशांचे भाडे थकविल्याबाबत तक्रार निवारण समितीने पारित केलेल्या आदेशामुळे समाधान न झाल्यास, भाडेकरू /रहिवाशी अथवा विकासक हे सदरचे आदेश प्राप्त झाल्यापासून 45 दिवसांत शिखर तक्रार निवारण समितीकडे द्वितीय अपिल सादर करू शकतील. अशा प्रकारे प्राप्त झालेल्या द्वितीय अपिलावर प्रचलित नियमांप्रमाणे सुनावणी घेणे व त्यावर निर्णय देण्याची कार्यवाही शिखर तक्रार निवारण समितीच्या अध्यक्षांची राहिल. द्वितीय अपिलावर दिलेला निर्णय अंतिम व निर्णायक असेल</li> <li>म्हाड अधिनियम, 1976 मधील कलम 79 अ 'व 91अ बाबत तक्रार निवारण समितीने पारित केलेल्या आदेशामुळे समाधान न झाल्यास, भाडेकरू / रहिवाशी अथवा विकासक हे सदरचे आदेश प्राप्त झाल्यापासून 45 दिवसांत शिखर तक्रार निवारण समितीकडे द्वितीय अपिल सादर करू शकतील. अशा प्रकारे प्राप्त झालेल्या द्वितीय अपिलावर प्रचलित नियमांप्रमाणे सुनावणी घेणे व त्यावर निर्णय देण्याची कार्यवाही शिखर तक्रार निवारण समितीच्या अध्यक्षांची राहिल. द्वितीय अपिलावर दिलेला निर्णय अंतिम व निर्णायक असेल.</li> </ol>
2	मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ	सदस्य	
3	मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ	सदस्य	
4	आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी प्राधिकृत केलेले अतिरिक्त आयुक्त, बृहन्मुंबई म.पा.न.	सदस्य	
5	आयुक्त, एम यांनी .ए.डी.आर.एम. प्राधिकृत केलेले एम .ए.डी.आर.एम.	सदस्य	
6	उप सचिव (दुवपु), गृहनिर्माण विभाग.	सदस्य	
7	अवर सचिव (दुवपु-२) गृहनिर्माण विभाग	सदस्य सचिव	

या समितीअंतर्गत जेष्ठ नागरिकांसाठी स्वतंत्र कक्ष स्थापण्यात यावा. या समितीसाठी अॅप आधारित तक्रार निवारण प्रणाली स्वीकारण्यात यावी.

-----XX-----XX-----