

यशस्वी स्वयंपुनर्विकासाच्या मार्गावर...

सोसायटीचे प्रकल्प व्यवस्थापक आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्या मदतीने, सोसायटी आणि सभासद हे प्रकल्पाच्या विकासातल्या प्रत्येक टप्प्यावर माहिती घेऊन आवश्यक निर्णय घेऊ शकतात. आणि विविध तज्ज्ञ, वित्तसंस्था, बांधकाम टेकेदार, अतिरिक्त सदनिका विकणाऱ्या संस्था यांच्यातल्या योग्य समन्वयाने पुनर्विकास प्रकल्प ठरवलेल्या वेळेत पूर्ण होऊ शकतो.

रवींद्र बापट

स्वातंत्र्यानंतर मुंबई आणि उपनगरांतल्या रहिवासी इमारती आणि संकुलांच्या उभारणीमध्ये म्हाडा, अनेक खाजगी विकासक तसेच अनेक सहकारी गृहनिर्माण संस्था आदींनी मोलाचे योगदान दिले आहे. अनेक रहिवासी इमारती गृहनिर्माण संस्थेतील लोकांनी एकत्र येऊन स्वतःच बांधल्या आहेत. पण आज यातल्या ४० ते ७० वर्षांच्या अनेक इमारतीच्या पुनर्बांधणीची तातडीने गरज आहे. फायदेशीर असलेल्या प्रकल्पांचा विकासकार्माफत पुनर्विकासही होत आहे. पण विविध कारणांमुळे अनेक इमारतीचा पुनर्विकास होत नाही. बँकांच्या पुढाकाराने असलेल्या आर्थिक उपलब्धतेमुळे, गेली २-३ वर्षे स्वयंपुनर्विकासाचा पर्यायही आता सोसायटीच्या उपलब्ध आहे. या स्वयंपुनर्विकासात सोसायटी ही स्वतः प्रकल्प व्यवस्थापक, वित्तसंस्था, बांधकाम टेकेदार आणि आवश्यक तज्ज्ञ तसेच सल्लागार यांच्या मदतीने पुनर्विकास करते. बरीच वर्षे विकासाच्या मदतीने अनेक ठिकाणी यशस्वी पुनर्विकास झाला आहे, त्यामुळे अनेकांना स्वयंपुनर्विकास या संकल्पनेबद्दलही अनेक प्रश्न असतात. या लेखातून त्यातील काही प्रश्नांची उत्तरे द्यायचा प्रयत्न केला आहे. सोसायटीच्या सभासदांना अधिक माहिती उपलब्ध करून देणारी सूक्ष्म तांत्रिक विश्लेषण अहवालापर्यंतची प्रक्रिया ही विकासाच्या मदतीने पुनर्विकासाची योजना रबवीत असलेल्या सोसायटीच्यांना सुद्धा फायदेशीर ठरू शकते.

यशस्वी स्वयंपुनर्विकासासाठी प्रत्येक सोसायटीने विविध टप्प्यांचा काटेकोरपणाने विचार केला, नियोजनात सुसूत्रता ठेवली आणि तज्ज्ञांच्या योग्य मार्गदर्शनाखाली कामे केली तर प्रकल्प वेळेत पूर्ण होऊ शकतील.

■ सर्व टर्न की प्रोजेक्टप्रमाणे शक्यतो संपूर्ण प्रकल्पाचे नियोजन प्रकल्प सुरू होण्याआधीच पूर्ण केले असेल, तर प्रकल्प चालू असताना येणारे अडथळे बऱ्याच प्रमाणात कमी करता येतात. यामध्ये सोसायटीने शंभर टक्के सभासदांच्या परवानगीपासून सुरू करून भोगवटा प्रमाणपत्रापर्यंत (ओसी) येणारे खर्च, तसेच संपूर्ण प्रकल्पासाठी आवश्यक परवानग्या, अशा जमतीत तितक्या सर्व आणि बारीकसारीक गोष्टींचा विचार करून

ठेवायला हवा आणि त्याप्रमाणे तक्के (फ्लो चार्ट) आणि सूक्ष्म तांत्रिक विश्लेषण अहवाल (सेन्सिटिव्हिटी अॅनालिसिस) करून ठेवायला हवेत.

■ स्वयंपुनर्विकासामध्ये सोसायटीचे प्रवर्तक असल्याने खास स्वयंपुनर्विकासाच्या अनुषंगाने व्यवहार्यता अहवाल (फिझिबिलिटी रिपोर्ट) तयार करून घ्यायला हवा. हा अहवाल प्रवर्तकाच्या मदतीने (खासगी विकासकार्माफत) होणाऱ्या पुनर्विकासाच्या अहवालापेक्षा वेगळा असतो. स्वयंपुनर्विकासाचा निर्णय घेण्यास हा अहवाल सोसायटीच्या सभासदांना मदत करतो. अशा पारदर्शक अहवालांमुळे अनेक होऊ शकणाऱ्या तसेच अशक्य असलेल्या परिस्थितीचा पूर्ण अंदाज सोसायटीच्या सभासदांना तसेच कार्यकारी मंडळाला येतो.

■ खास स्वयंपुनर्विकासासाठीचा व्यवहार्यता अहवाल तयार करून घेतानाच, सोसायटीच्या कार्यकारी मंडळाने इतरही सर्व अत्यावश्यक परवानग्या आणि प्रमाणपत्रे मिळवण्यासाठी प्रयत्न करावेत. उदाहरणार्थ- पूर्वीचे भोगवटा प्रमाणपत्र, मालकी प्रमाणपत्र (कन्व्हेअन्स), मालमत्तापत्रक (प्रॉपर्टी कार्ड), नगर भूमापन नकाशा (सीटीएस/डीपी-टीपी, सातबारा उतारा, जमिनीचे आणि प्रत्येक सदनिकेचे सर्वेक्षण (फिझिकल सर्व्हे), विद्यमान चर्टड क्षेत्रफळाचा तक्ता (उपलब्ध कॉर्पेट क्षेत्रफळ), विद्यमान मंजूर नकाशा, मालमत्ता कर मूल्यांकन आदी.

■ व्यवहार्यता अहवाल हा सर्व सभासदांनी स्वयंपुनर्विकासासाठी मान्य केल्यानंतर सूक्ष्म तांत्रिक विश्लेषण अहवाल तयार करून घ्यावा. या अहवालात संपूर्ण प्रकल्पाचे टप्पे, त्याला लागणाऱ्या परवानग्या आणि होऊ शकणारे खर्च यांचा सर्वसाधारण अंदाज बांधलेला असतो. उदा.- प्रकल्पपूर्तीसाठी लागणारा विविध टप्प्यांवरचा वेळ आणि प्रत्येक सभासदाला मिळू शकणारा फायदा, तसेच होऊ शकणारे खर्च इत्यादी.

■ हे सुरू असतानाच सर्व सभासदांच्या संमतीने नवीन घरांचे आणि इमारतीचे नकाशे रेखांकित करण्याची प्रक्रिया पूर्ण झाली तर प्रकल्प वेगाने पुढे नेता येऊ शकतो. वरील उल्लेखलेली प्रक्रिया सोसायटीच्या सभासदांनी सोसायटीच्या प्रकल्प व्यवस्थापक यांच्या मदतीने पूर्ण केली असली, तर स्वयंपुनर्विकासात तसेच

प्रवर्तकाच्या मदतीने होणाऱ्या पुनर्विकासातही याचा सोसायटीला प्रचंड फायदा होऊ शकतो.

■ विकासाकडे पुनर्विकासासाठी लागणाऱ्या अनेक आवश्यक सुविधा आणि तांत्रिक सल्लागार उपलब्ध असतात- जे सोसायटीकडे नसतात, म्हणून स्वयंपुनर्विकासासाठी या पायाभूत सुविधा उपलब्ध करून देण्यासाठी सोसायटीचे प्रकल्प व्यवस्थापक मदत करतात.

■ नवीन इमारत बांधण्यासाठी आवश्यक कागदपत्रे उपलब्ध असणे, सोसायटीचे प्रकल्प व्यवस्थापक, प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (प्रोजेक्ट मॅनेजमेंट कन्सल्टंट) यांची नेमणूक करणे, तसेच आवश्यक परवानग्या मिळवणे आणि नवीन इमारतीचे संपूर्ण आरेखन तसेच नियोजन पूर्ण करणे, हा यशस्वी स्वयंपुनर्विकास प्रकल्पाचा पहिला महत्त्वाचा टप्पा असतो.

■ विविध तंत्रज्ञ, विश्लेषक, सल्लागार, बांधकाम टेकेदार, वित्तसाहाय्यक आणि संस्थांची नेमणूक हा प्रकल्पाचा दुसरा टप्पा.

■ वित्तसाहाय्यक संस्था आणि बँक यांच्याकडून प्रकल्पासाठी वित्तसाहाय्याची परवानगी आणि हमी मिळाली की सोसायटी आवश्यक असलेले करार करायला सुरुवात करू शकते. (उदा. त्रिपक्षीय करार.)

■ म्हाडा किंवा मुंबई महापालिकेत विविध परवानग्यांसाठी प्रस्ताव सादर करणे हा तिसरा टप्पा.

■ त्रिपक्षीय करार करून झाल्यावर आयओडी मिळवणे आणि बांधकाम टेकेदाराला इमारत रिकामी करून देणे हा चौथा महत्त्वाचा टप्पा.

■ बांधकामाचा परवाना (सीसी) मिळाल्यानंतर सोसायटीला अतिरिक्त जागा विकासाची परवानगी मिळते आणि या उपलब्ध निधीच्या स्रोतामुळे सोसायटीच्या कार्याचा आणि व्याजाचा भार कमी होण्यास सुरुवात होते.

सोसायटीचे प्रकल्प व्यवस्थापक आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार यांच्या मदतीने, सोसायटी आणि सभासद हे प्रकल्पाच्या विकासातल्या प्रत्येक टप्प्यावर माहिती घेऊन आवश्यक निर्णय घेऊ शकतात आणि विविध तज्ज्ञ, वित्तसंस्था, बांधकाम टेकेदार, अतिरिक्त सदनिका विकणाऱ्या संस्था यांच्यातल्या योग्य समन्वयाने पुनर्विकास प्रकल्प ठरवलेल्या वेळेत पूर्ण होऊ शकतो.

(पुनर्विकास प्रकल्प तज्ज्ञ)

info@progov.in