

## स्वयं पुनर्विकास :

आम्ही 'स्वयं-पुनर्विकास सल्लागार' आहोत, मुंबईतील आघाडीचे स्वयं-पुनर्विकास सल्लागार आहोत.

मुंबईतील सर्वात महागडी गोष्ट म्हणजे स्वतःची जागा. स्वतःची राहत्या जागेचे पुनर्विकास करणे ह्याला 'सोसायटी चा स्वयं-पुनर्विकास' असे म्हणतात. तुम्ही बऱ्याच वर्षांपासून जनतेत रहात आहात, ज्यामुळे तुम्ही आपल्या कष्टार्जित पैशात दीर्घकाळ गुंतवणूक केली आहे (फ्लॅट). आता वेळ आली आहे, आपण पुनर्विकास करण्याची. आज, डेव्हलपर्स सोसायटीचे ट्रस्ट फॅक्टर मधून खूप कमी झाले आहे. म्हणून शिफारस करतो की आपण स्वतःचेच विकसक व्हा, म्हणजेच, स्व पुनर्विकास करा.

आज मुंबईतील बहुसंख्य संस्था पुनर्विकासातून जास्तीत जास्त फायदा घेऊ शकतात.

सोसायटीचा स्वतः पुनर्विकास करणे म्हणजे सोसायटी तील सदस्यांनी एकत्र येऊन सोसायटीचा पुन्हा विकास करणे. या पुनर्विकासामध्ये सोसायटीचा संपूर्ण सहभाग असल्यामुळे या प्रक्रियेत एकूण पारदर्शकता येते.

गेल्या २ दशकात आम्ही, इंद्रनील चंद्रात्रे आणि निलेश कोलडिया यांनी, आर्किटेक्ट्स आणि अभियंते म्हणून सर्व प्रकारच्या बांधकाम, पुनर्विकास प्रकल्प, डिझाईन, भाडेपट्ट्याची बांधणी अशा कार्यक्षेत्रात काम केले आहे. इमारती बांधकाम नियमांचे आणि एमसीजीएमच्या नियमांशी चांगल्याप्रकारे परिचित आहेत आणि उद्योगाचे संपूर्ण ज्ञान आहे. हे ज्ञान वापरून, आम्ही, 'स्वयं' मार्फत सोसायटीच्या संपूर्ण स्वयं-पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेत मार्गदर्शन करणार आहोत जेणेकरून प्लॉट क्षमतेचे, जास्तीत जास्त फायदे सोसायटी च्यासभासदांना मिळू शकतील. आमचा प्रकल्पाशी निगडित सल्लागार आणि कंत्राटदार आणि प्रकल्प विक्रेत्यांच्या सर्वोत्तम गुणवत्ता खात्री दायक काम करण्याचा आणि वेळ वर प्रकल्प पूर्ण करण्याचा संकल्प आहे.

आमच्या कंपनीचा उद्देश सोसायटीला तांत्रिक आणि बांधकाम ज्ञान आणि सल्ला देणे हा आहे. जी सोसायटी स्वतःला पुनर्जीवित करण्यास तयार आहेत त्यांना, आम्ही 'स्वयं' प्रकल्पाच्या पहिल्या टप्प्या पासून अखेरच्या टप्प्या पर्यंत प्रकल्पाचा भाग होत, सोसायटीलासर्व प्रकारच्या सहकार्य करण्यास बांधील आहोत. 'स्वयं' पुनर्विकास सल्लागार संस्था आणि सोसायटी यांच्या सहकार्याने काम करेल किंवा त्यांच्या प्रकल्पांसाठी इच्छुक असलेल्या विशिष्ट सेवा निवडू शकतात.

आमचे ध्येय: निवासी सोसायटीला सर्व प्रकारची माहिती, तंत्रज्ञान, योग्य सल्ला, आणि संसाधन उपलब्ध करून देवून, सोसायटी ला पुनर्विकासा साठी सशक्त आणि सक्षम बनविणे आहे. असे करताना आम्ही पुनर्विकास प्रकल्पाचे भविष्य बदलू इच्छितो. यामुळे सोसायटीचा पुनर्विकास नक्कीच सहज शक्य होईल.

वर्षात पुढील 5 सबलीकरण, दृष्टी, शिक्षण सक्षम, आणि तंत्रज्ञान देवून २०२२ पर्यंत ५०० सोसायटीना (@ 20,000 कुटुंबे), स्वयं पुनर्विकास करण्याचे लक्ष्य ठेवून आम्ही काम करत आहोत.

## स्वयं पुनर्विकास कंसलटेंट बहल :

'स्व' पुनर्विकास सल्लागार: अभियंता निलेश कोलियाडिया आणि आर्किटेक्ट इंद्रनील चंद्रात्रे यांनी स्थापना केली आहे. आमच्याकडे 20 वर्षांपेक्षा अधिक अनुभव आहे आणि आम्ही 200 लक्ष चौरस फुटांपेक्षा अधिक रहिवासी इमारतींचे संकल्पना आणि अंमलबजावणी केली आहे.

सहकारी गृहनिर्माण सोसायटीसाठी एकल बिंदू (single point of Contact) प्रदान करण्यासाठी 'स्वयं' ची स्थापना करण्यात आली आहे. आमच्या लक्षात आले की पुनर्विकासाची प्रक्रिया पारदर्शी असणे आणि सशक्त करणे आणि त्याच्या मूळ सदस्यांसाठी जास्तीत जास्त लाभ देणे आवश्यक आहे. सोसायटीची गरज काय आहे, फक्त एक चांगला व्यावसायिक गुरू? त्यांन बरोबर घेवून पुनर्विकासाचे काम सोसायटी पूर्ण करू शकते.

परंतु स्वयं' खालील सेवा प्रदान करतो: सोसायटी सर्व किंवा त्यांच्या गरजेप्रमाणे भाग निवडू शकतो.

- प्रकल्प व्यवस्थापन कन्सल्टन्सी
- आर्किटेक्चर सेवा
- स्ट्रक्चरल डिझाइन सेवा
- साइट अभियंते
- कायदेशीर सल्लागार,
- बीएमसी आर्किटेक्ट्स
- बँक कर्ज सल्लागार,
- लँडस्केप सल्लागार,
- गुणवत्ता निरीक्षणे,
- गुणवत्ता सर्वेक्षक,
- इंपॅनेल मालमत्ता वलय, इ.

आम्ही नागरी ठेकेदार, नळ ठेकेदार, विद्युत कंत्राटदार, लिफ्ट उत्पादक, दार विंडो fabricators, HVAC, मॉड्यूलर फर्निचर उत्पादक इ यादी पॅनेलवर आहेत. ते प्रकल्पाची गुणवत्ता आणि प्रकल्पाची वेळेची पूर्णता सुनिश्चित करतात.

आम्ही काटेकोरपणे गुणवत्ता आणि टाईमलाइन, बिलिंग सायकल याची खात्री करण्यासाठी दक्ष आहोत. आम्ही खात्री करतो की सोसायटी मधील प्रत्येक कुटुंब पूर्णपणे समाधानी आहे.

## स्वं पुनर्विकास म्हणजे काय ?

व्यावसायिक स्वयं पुनर्विकास सल्लागार आणि निधीच्या मदतीने वर्तमान सोसायटी सहजपणे पुनर्विकास करू शकते. आपल्या घराच्या पुनर्विकासासाठी यापुढे सोसायटी विकासकाच्या कडे वास्तू / जमिनीचे कागदपत्रे देण्याची आवश्यकता नाही.

आपल्या सोसायटीच्या स्व-पुनर्विकासासाठी आम्ही सर्व प्रकारचे तांत्रिक आणि बांधकाम ज्ञान पुरवू.

खाली आवश्यक कागदपत्रे आणि स्वतः पुनर्विकासासाठी आवश्यक पावले आहेत.

### सोसायटीचे कार्य:

- रजिस्ट्रारसह सोसायटी नोंदणी प्रमाणपत्र
- सोसायटीद्वारे नवीनतम उप-नियमांची प्रत आणि रजिस्ट्रारने मान्यता दिली आहे
- नवीनतम कायदानुसार नवीनतम व्यवस्थापन समितीची निवड
- निबंधकाने व्यवस्थापन समितीची (व्यवस्थापन समिती) अधिकृतता
- सोसायटीचे हस्तांतरण (Society Conveyance )
- प्रॉपर्टी कार्ड
- 7/12 अतिरिक्त
- मुंबई महानगरपालिकेने ओसी ची मान्यता व मान्यताप्राप्त रेखाचित्रे.
- पुनर्विकासाची मागणी पुनर्विकास सल्लागार सोसायटी सदस्य मागणी (किमान 1/4 सदस्य)
- पुनर्विकास SGM पुढे सोसायटी मान्यता (किमान 15 दिवस आधी नोटीस आवश्यक आहे, किमान 85% उपस्थिती आवश्यक)
- बैठकीचा अजेंडा नियमित होईल
- पुनर्विकासासाठी पुढे जाण्याचा निर्णय घेणे
- पुनर्विकासासाठी पीएमसी / आर्किटेक्टची नियुक्ती करण्याच्या प्रक्रियेची पुष्टी करणे.

- सर्व सोसायटीच्या सदस्यांमधून 10-15 दिवसांच्या कालावधीसह पीएमसी / आर्किटेक्ट्सच्या नियुक्तीसाठी सूचना मागविणे.
- स्वयं साठी कार्य करण्याची व्याप्ती चर्चा आणि अंतिम करा
- स्वयं-पुनर्रचना सल्लागार नियुक्ती करा

## स्वयं-पुनर्विकास सल्लागारांचे कार्य

- बँकेसाठी कायदेशीर सल्लागार (अॅडव्होकेट) आणि कर्ज स्थळ सल्ला.
  - प्लॉट सर्वेक्षण करण्यास मदत करतो आणि सिटी सर्व्हेयरद्वारा प्रमाणित करण्यात मदत करतो
- सोसायटीच्या प्रत्येक सदस्याच्या प्लॉट सर्वेक्षकांद्वारे सर्वेक्षण करणे आणि वैयक्तिक प्लॉट ओनरने स्वाक्षरी करणे.
- व्यवहार्यता अहवाल तयार करणे
  - एसजीएम सोसायटीमध्ये व्यवहार्यता अहवालास टीडीआर दर आणि बँकेच्या कर्जाचा समावेश करणे
  - सोसायटीच्या मान्यतेनंतर आर्किटेक्ट प्रस्तावित इमारत योजना आणि मांडणी तयार करतो
- सोसायटीने लेखी संमती देऊन सोसायटीने केलेल्या सर्व सदस्यांची वाटणी.
- एकाच वेळी सोसायटी चर्चा आणि मंजूर
  - बँकेसाठी कर्ज व स्वाक्षरी स्वीकार करा
  - महानगरपालिकेच्या मंजूरीसाठी सर्व मजल्यावरील योजना तयार करण्यासाठी आर्किटेक्टची रचना करणे.
  - कायदेशीर सल्लागारांच्या मदतीने, बँकेच्या कर्मचा-यांशी चर्चा करताना कर्जाच्या पुनर्विकासाची तयारी करणे सुरू करा.
  - मालमत्ता गहाण कागदपत्र तयार करणे.
  - 'नागरी बांधकाम' (आरसीसी, ब्लॉक वर्क्स, प्लास्टर पेंटिंग इ.) सारख्या निविदा दस्तऐवज तयार करणे. विद्युत काम, नळ, दार आणि खिडक्या, अंतर्गत काम इत्यादीसाठी निविदा मागवणे.
  - आयओडी, सीसी, एफसीसी, ओसी इत्यादीसाठी आवश्यक मंजूरी प्राप्त करणे.

स्ट्रक्चरल कन्सल्टंट, प्लंबिंग / इलेक्ट्रिकल सल्लागार, बँक इत्यादि सह समन्वय साधणे.

- कामासाठीचे सर्व चलन बिले निरीक्षण आणि प्रमाणित करण्यासाठी आणि बँकेकडून निधी वितरीत करण्यासाठी.
- सोसायटीच्या सदस्यांना मालमत्तेचे सहजतेने हस्तांतरण सुलभ करण्यासाठी आणि बँक कर्ज बंद करण्यासाठी मदत.

## सोसायटी चा स्व-पुनर्विकास का?

सोसायटी सदस्य, 25 पेक्षा जास्त वर्षे मालमत्ता गुंतवणूक करतात, त्या इमारतीचे वय समाप्त होण्यास येत असते आणि म्हणून इमारत दुरुस्ती आणि देखभाल किंवा पुनर्विकास आवश्यक असते. 'स्वयं' पुनर्विकासामुळे प्रत्येक सोसायटीच्या सदस्यांना जास्तीत जास्त संभाव्य लाभ याची हमी दिली जाईल.

आज मुंबईतील बहुसंख्य संस्था स्वतः पुनर्वितरण करण्याने जास्तीत जास्त फायदा घेऊ शकतात. आपण आपली वास्तू अ-विश्वसनीय व्यक्ती / कंपनी (विकसक) च्या हातात न देता, आपल्या सोसायटीचे पुनर्विकासाचे काम चांगल्या दर्जाचे आणि वेळेवर पूर्ण करू शकतात. म्हणून आम्ही मुंबईतील स्वयं-पुनर्विकासातून करा असे सुचवतो. आपण आमच्यासारख्या सल्लागारांकडून मदत मिळवू शकता.

मुंबईमध्ये विकासक पुनर्विकास विरुद्ध स्वयं-पुनर्विकासासाठी खालील मुद्दे आहेत.

	DEVELOPER LED REDEVELOPMENT	SELF REDEVELOPMENT
ज्ञान आणि तांत्रिक कौशल्य	हो	हो आपल्या कडे आहे
कायदेशीर दस्तऐवज ज्ञान, एनओसी, इ.	हो	हो आपल्या कडे आहे
एम.सी.जी.एम व इतर प्राधिकार्यांशी व्यवहार करण्याचे कौशल्य	हो	होय, आम्ही त्यात तज्ञ आहोत
सोसायटीतील सदस्यांची आवश्यकता आणि योजनांनुसार डिझाईन	हो	होय, आम्ही त्यात तज्ञ आहोत
गुणवत्ता समजून आणि स्रोत आणि सुविधांचा खर्च	विकसकांच्या शुभेच्छा मते	सोसायटीचा निर्णय आणि आम्ही मार्गदर्शन करणार आहोत

प्रत्येक सदस्यासाठी अतिरिक्त कार्पेट क्षेत्र	कमी क्षेत्र आणि विकसकांच्या नावाखाली	संस्थेच्या निर्णयानुसार, अधिक क्षेत्र आणि सोसायटीच्या नावावर
विक्री / सोसायटीसाठी अतिरिक्त कार्पेट एरिया	विकसकांचे नाव	सोसायटीचे नाव
कॉर्पस फंड	खूप थोडे	उच्च
पुनर्विकास - प्रारंभ आणि समाप्त	विकसकांच्या शुभेच्छा मते	फास्ट एंड टाइम टाइम
सरकारच्या नियमानुसार पुनर्विकासाची रचना आणि बांधकाम	खात्री नाही	सरकारी नियम आणि मंजूरींचे पूर्ण पालन
गुंतवणूक क्षमता आणि फंड व्यवस्थापन	विकासक विकासकावर अवलंबून असतो	सोसायटी संघ आणि व्यवस्थापन बँक कर्ज द्वारे आयोजित.
सोसायटी संघ आणि व्यवस्थापन बँक कर्ज द्वारे आयोजित.	विकासक विकासकावर अवलंबून असतो	संस्थेच्या निर्णयानुसार
भाड्याने घ्या आणि लावा	फक्त काही महिने पीडीसी किंवा मासिक चेक	सोसायटीच्या निर्णयानुसार
आयओडी, सीसी, टीडीआर / एफएसआयचे व्यवस्थापन	विकासक विकासकावर अवलंबून असतो	होय सोसायटीचे नाव
अतिरिक्त जागा विकण्याची क्षमता	होय	होय सोसायटीचे नाव
राहण्यासाठी ना हरकत	विलंब किंवा साध्य होऊ शकत नाही	वेळे वर
डेट सेटलमेंट		सोसायटी आधीच असेल

## मुंबई मध्ये स्व-पुनर्विकास कोणी करावा?

§ सोसायटीचा स्वतःचा पुनर्विकास सोसायटीनेच आपल्या प्रयत्नाने, स्वतःचे अर्थ वापरून आणि व्यावसायिक सल्लागाराच्या मदतीने करावा. पुनर्विकासाची मध्ये सोसायटी, व त्याचे सदस्यांचा पूर्ण सहभाग असल्याने या प्रक्रियेत संपूर्ण पारदर्शकता आहे.

- § सोसायटी सदस्य ते स्वतः ची पुनर्विकासाची प्रक्रिया करू इच्छिता, हे ठरवणे आणि एकत्र येणे.
- § सहकारी गृहनिर्माण संस्था, जी स्वतः पुनर्विकासावर निर्णय घेईल.
- § कोणतीही सहकारी गृहनिर्माण संस्था जेथे विद्यमान एफएसआय खर्च 1.0 किंवा अधिक आहे
- § सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी, पुनर्विकासात स्वतः थोडा निधी निवेश करून, सर्वात ज्यास्त फायदा प्राप्त करू इच्छित असेल. (कमाल क्षेत्र, कमाल निधी, कमाल कार पार्किंग, कमाल सुविधा आणि बँक क्रेडिट एक प्रचंड रक्कम येथे).
- § २५०० चौरस मि. पेक्षा कमी क्षेत्रफळ असलेला प्लॉट असल्यास आणि छोटी सोसायटी असल्यास.
- § सोसायटी अविश्वसनीय व छोट्या विकसका बरोबर पुनर्विकास करू इच्छित नसल्यास.
- § को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि., ज्यांना आपल्या गरजेनुसार सदस्यांना पुनर्विकसित करू इच्छितात.
- § गृहनिर्माण हाऊसिंग सोसायटी ( सोसायटी), इमारत निश्चित वेळेवर पुनर्विकासाची प्रक्रिया पूर्ण करू इच्छित असल्यास.
- § सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी, पुनर्विकास प्रक्रिया पूर्ण नियंत्रणात घेऊ इच्छित असल्यास
- § सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी, ज्यास सोसायटीकडे 100% कायदेशीर मालमत्तेचे हक्क हवे असल्यास

## सोसायटी चा स्व-पुनर्विकास कसा करावा ?

आमच्या मदतीने, विद्यमान संस्थेचे सदस्य सहजपणे आपल्या जागेची पुनः विकास करू शकतात. कोणत्याही विकसकाविना, सोसायटी सहजपणे त्याच्या सोसायटी पुन्हा विकसित होऊ शकते.

'होय', एकत्र आपण हे करू, आम्ही स्वतः ची पुनर्विकास, सर्व तांत्रिक व आर्थिक पैलू काळजी पुनर्विकास सोसायटीचा मोटो असेल तर स्वतः हून सर्व निर्णय घेवून पुन्हा विकास करू शकतात.

आम्ही स्वयं' पुनर्विकास सल्लागारा ह्या नात्याने कंपनी ची स्थापना केली आहे. कन्सल्टन्सी संचालक निलेश कोलडिया आणि इंद्रनील चंद्रात्रे, ह्यां जवळ ४० वर्षे एकत्रित अनुभव आहे. आम्ही आर्किटेक म्हणून 20 दशलक्ष पेक्षा अधिक चौरस फूट चे प्लानिंग आणि अंमलबजावणी केलेली आहे. आम्ही सोसायटीशी

संपर्क साधण्यासाठी निवासी परिसरात एक बिंदू संपर्क (Single Point of Contact) प्रदान करण्यासाठी स्थापित केले आहे. आम्ही एक गरज ओळखली आहे. पुनर्विकास प्रक्रिया पारदर्शक आणि सोसायटीला जास्तीत जास्त फायदा प्रदान मिळावा म्हणून आम्ही कार्यरत आहोत. गृहनिर्माण सोसायटी समिती सदस्याला, स्वतःला, कसे पुनर्विकास कसा करावा, (उदा मुंबई महानगरपालिका विकास नियंत्रण नियमावली, विकास योजना, IOD, सीसी, कसे प्राप्त करावे, बँकेकडून कर्ज कसे प्राप्त करावे, ती प्रक्रिया आणि इ. साठी सल्ला देतो.

आम्ही संपूर्ण प्रक्रियेसाठी ज्ञान आणि मार्गदर्शन पुरवून सोसायटीला मदत करण्यासाठी येथे आहोत. आमच्या सर्व ज्ञान आणि अनुभवासह, आम्ही आपल्याला प्रक्रिया करण्यास मार्गदर्शन व सहाय्य करतो:

- प्रॉपर्टी संबंधित दस्तऐवज जसे की कॉन्वेयंस, प्रॉपर्टी कार्ड इ.
- डीपीची टिप्पणी आणि सद्य मंजूर झालेली एमसीजीएम लेआउट आणि सध्याची इमारत ओसी इ.
- प्रस्तावित इमारत आणि प्रकल्प अहवालाची व्यवहार्यता अहवाल
- कर्जाची मुख्य मान्यता आणि बँकेकडून बंदी
- सर्व आर्किटेक्चरल लेआऊटची तयारी आणि महानगर पालिका (महानगर महानगरपालिका) (आयओडी, सीसी इ.) मिळण्यापासून स्वीकृती.
- डिझाइन आर.सी., विविध कंत्राटदार आणि काम आणि गुणवत्ता नियंत्रण आणि वेळ वर पूर्ण देखरेख (जसे की नागरी / आरसीसी, विद्युत कंत्राटदार, नळ ठेकेदार, HVAC, इत्यादी) स्थान.
- ओसीसह वैयक्तिक विक्री करार आणि डोमिसाईल प्रमाणपत्र
- विक्रीयोग्य युनिट्स आणि उर्वरित क्षेत्रांची विक्री, आणि त्याच कराराची
- पुनर्विकासाची बँक कर्ज आणि कॉर्पस फंड पूर्ण करणे

ह्या आणि अशा सर्व कामा साठी संपर्क साधावा..