महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण

अर्थसंकल्पीय अधिवेशन – 2023 मध्ये उपस्थित होणारे गृहनिर्माण विभाग/ म्हाडाशी संबंधित संभाव्य मुद्दे.

अ.क्र.	विषय	पृष्ठ क्र.
1	म्हाडाच्या संक्रमण शिबीरातील घुसखोर	१-५
2	मानीव अभिहस्तांतरण-विशेष मोहिम सद्यस्थिती	म्हाडाशी संबधित नाही
3	मुंबईतील गिरणी कामगारांच्या घरांबाबत	६-२१
4	मुंबई येथील बीडीडी चाळींचा पुर्नविकास प्रकल्प	२२-२८
5	प्रधान मंत्री आवास योजना, जवाहरलाल नेहरू राष्टीय शहरी पुनरूत्थान कार्यकम BSUP, IHSDP योजनांची माहिती	२९-३५
6	राजीव गांधी निवारा योजनाक्र.2 (सुधारीत)	३६
7	विडी कामगार योजना	३७-३८
8	विशेष नियोजन प्राधिकरण नविन चंद्रपूर	३९-४२
9	उपकरप्राप्त इमारती व त्यांचा पुर्नविकास	४३-४५
10	विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मध्ये सुधारणा	४६-५४
11	विकास नियंत्रण नियमावली 33(9)मध्ये सुधारणा	५५
12	मुंबई बेटावरील उपकर प्राप्त इमारतीच्या दुरूस्ती व पुनर्रचना करण्यासाठी अंशदानात वाढ	५६-५७
13	महाराष्ट्र झोपडपट्टी विधेयक-2011	म्हाडाशी संबधित नाही
14	संरक्षण पात्र झोपडयांचे हस्तांतरण धोरण-झोपडपट्टी मुक्त शहरे (ट्रान्सफर पॉलीसी)	म्हाडाशी संबधित नाही
15	सी.आर.झेड.क्षेत्रातील पुर्नविकास/ पुनर्वसन	५८-५९
16	धारावी पुर्नविकास प्रकल्प - सेक्टर ५	६०-६३
17	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, नागपूर	म्हाडाशी संबधित नाही
18	संक्रमण शिबीरात राहणाऱ्या लोकांच्या स्थलांतरणाबाबतचे धोरण	६४-६५
19	म्हाडा सोडत पक्रियेमधील पारदर्शकता	६६-६७
20	म्हाडामार्फत लँड बँक तयार करण्याची कार्यवाही	६८-६९
21	महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम-2012	म्हाडाशी संबधित नाही
22	उपकरप्राप्त इमारतीमधील रहिवाशांना विमा योजना	७०
23	पुण्यातील SRAसाठी करावयाचे बदल	म्हाडाशी संबधित नाही
24	विकास नियंत्रण नियमावली 33(5) अंतर्गत म्हाडा जमिनीचा /वसाहतीचा विकास/पुर्नविकास (म्हाडा 56 वसाहतींचा पुर्नविकास)	७१-७५
25	मोतीलाल नगर -1, 2 व 3	७६-८१
26	सिध्दार्थनगर , गोरेगांव येथील पत्राचाळीच्या संयुक्त पुर्नविकास प्रकल्पाबाबत	८२-९०
27	आरामनगर वर्सोवा अंधेरी (पश्चिम) येथील म्हाडा वसाहतींचा पुर्नविकास	९१-९२
28	मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळा मार्फत कामाची सद्य:स्थिती.	९३-९६
29	म्हाडा नियोजन प्राधिकरण	९७-९८

मुद्दा क्रमांक १

म्हाडाच्या संक्रमण शिबीरातील घुसखोर

उपकरप्राप्त इमारती पडणे, धोकादायक म्हणून जाहीर करणे किंवा इमारतीची संरचनात्मक दुरूस्ती अशा उपकरप्राप्त इमारतीमध्ये वास्तव्य करीत असलेल्या भाडेकरू / रहिवाश्यांना तात्पुरत्या स्वरूपात निवासाची पर्यायी व्यवस्था करण्याच्या दृष्टीने मंडळामार्फत शहरात व उपनगरात ४० ठिकाणी संक्रमण शिबिरामध्ये गाळे उपलब्ध करण्यात येतात.

मोडकळीस / दुरूस्ती अंतर्गत असलेल्या उपकरप्राप्त इमारतीतील पात्र भाडेकरू / रहिवाशी, अरूंद भूखंड असल्यामुळे पुनर्बांधणी न होणा-या इमारतीतील भाडेकरू / रहिवाशी, रस्ते रूंदीकरणात निष्काशीत झालेले रहिवाशी तसेच संक्रमण शिबीर पुर्नबांधणी अंतर्गत स्थलांतरीत करावयाचे पात्र भाडेकरू / रहिवाश्यांना कायम पर्यायी व्यवस्था होईपर्यंत संक्रमण शिबीरात तात्पुरत्या स्वरूपात निवारा देण्यात येतो.

संक्रमण शिबीराच्या व्यवस्थापनासंबंधी मंडळाची पुर्वीची कार्यपध्दती :-

उपकर प्राप्त इमारतीची दुरूस्ती अथवा धोकादायक स्थिती विचारात घेऊन कार्यकारी अभियंत्यांकडून भाडेकरूस निष्कासनाची सूचना (Vacation Notice) देण्यात येत होती. तद्नंतर संबंधित रहिवाशी / भाडेकरूस अशा सूचनेच्या आधारे उपमुख्य अधिकारी [संक्रमण गाळे] यांचेकडून गाळे वितरण आदेश घेत असे व त्याप्रमाणे भाडेवसुलीकार संबधितांस संक्रमण गाळयाचा ताबा देत असत.

यामध्ये संबंधित विभागीय कार्यकारी अभियंत्यांचा गाळे वितरण / ताबा देण्याच्या प्रक्रियेत कोणताही संबंध येत नव्हता. त्यामुळे भाडेकरूने खरोखर उपकरप्राप्त इमारतीमधील खोली खाली केली किंवा नाही, इमारत दूरूस्त झाली किंवा पुर्नरचित झाल्यावर संक्रमण शिबीराचा गाळा रिक्त केल्याची खात्री होत नव्हती त्यामुळे असे भाडेकरू मूळ इमारतीत राहून वितरण आदेशाची विक्री करत, संक्रमण शिबीरात भाडेकरू ठेवत अथवा अन्य प्रकारे गैरव्यवहार करत असल्याचे दिसून येत होते.

संक्रमण शिबिराच्या व्यवस्थापनासंबंधी सुधारीत कार्यपध्दती :-

यापुर्वी माहे सप्टेंबर २००९ पासून मंडळाची पुर्नरचना करून मंडळाचे कामकाज प्रभाग निहाय कार्यकारी अभियंत्यांकडे दिले आहे. सद्यस्थितीत १५ कार्यकारी अभियंता व ०४ उपमुख्य अभियंता यांच्यामार्फत मंडळाचे क्षेत्रीय स्तरावर काम सुरू आहे. १५ कार्यकारी अभियंत्यांपैकी १४ कार्यकारी अभियंत्यांकडे संक्रमण शिबीर निहाय जबाबदारी सोपवल्याने संक्रमण शिबीराचे व्यवस्थापन, ताबा देणे, ताबा घेणे, वसुली करणे इत्यादी सर्व कामे विभागवार कार्यकारी अभियंता यांच्या अधिपत्याखाली सोपविल्याने दैनंदिन कामकाजात सुसुत्रतापणा आणण्यात यश संपादन करण्यात आले आहे व त्यांचे मदतीस उप अभियंता, शाखा अभियंता, मिळकत व्यवस्थापक व भाडेवसुलीकार असत होते.

तथापि, प्रशासकीय दृष्टया संक्रमण गाळे या विभागाच्या संबंधित कामाची गैरसोय टाळण्याच्या दृष्टीने तांत्रिक विभागाकडून मिळकत व्यवस्थापक हा विभाग दि.०१.०९.२०२१ पासुन उपमुख्य अधिकारी(संक्रमण गाळे), दुवपु मंडळ यांच्या अधिपत्याखाली घेण्यात आला आहे.

संक्रमण शिबिरातील गाळयात वास्तव्य असलेल्या भाडेकरू/रहिवाश्यांचा तपशिल (एप्रिल २०२२) :-

अ.क्र.	तपशील	एकूण
१)	संक्रमण शिबिर ठिकाणांची संख्या	३६
२)	संक्रमण गाळयांची संख्या	२०२६०
३)	उपकर प्राप्त इमारतीतील भाडेकरू रहिवाश्यांना वितरीत केलेले गाळे.	१०३१७
४)	वि.नि.वि.३३(७),३३(१०)अंतर्गत विकासकांना वितरीत केलेले गाळे.	२७८३
५)	म्हाडा कर्मचा-यांना सेवानिवासस्थान म्हणून वितरीत केलेले गाळे.	२६६
६)	शासनाने खास बाब म्हणून तसेच महानगर पालिका प्रकल्पांसाठी वितरीत केलेले गाळे.	४६३
७)	घुसखोर/अनधिकृत रहिवाश्यांची संख्या.	६३९३
८)	रिक्त गाळे	३८
९)	एकूण	२०२६०

घुसखोरीच्या अनुंषगाने मंडळामार्फत खालील उपाययोजना राबविण्यात आलेल्या आहेत.

बृहतसूची मोहीम व वसुलीच्या अनुषंगाने क्षेत्रनोंद वह्या अद्यावत करण्याच्या मोहिमेतून मार्च २०१३ पर्यंत निश्चित झालेल्या सर्व अपात्र व्यक्तींना म्हाड अधिनियम कलम ९५ अ(३) चे अधिकार दि.१८.१०.१० चे परिपत्रकान्वये सर्व विभागीय कार्यकारी अभियंता यांना प्रदान करण्यात आले आहेत.

संक्रमण शिबीर तात्पुरत्या स्वरूपात निवारा देण्याकरीता उपयोगी होत असल्याने कोणत्याही परिस्थितीत मालकी हक्क देण्यात येत नाही व विक्री करण्यात येत नाही. गाळयांचे हस्तांतरण बेकायदेशीर असून त्याबाबतच्या सुचना प्रत्येक संक्रमण शिबीरात सुचना फलकावर लावण्यात आल्या आहेत. तसेच संक्रमण शिबीरातील प्रत्येक रहिवाश्यांना हँड बिल वाटप करण्यात आले असून संक्रमण गाळयांची खरेदी विक्री करणे हा गुन्हा असल्याचे कळविले आहे. शिबीरातील घुसखोरांना नियमितीकरण करणेबाबतचा प्रस्ताव शासनास पाठविण्यात आलेला आहे.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संक्रमण शिबीरातील अनधिकृत / अपात्र / घुसखोर रहिवाशांना अधिकृत करण्याबाबत निर्णय घेण्यासाठी या कार्यालयाने शासनास दि.०४.०८.२०१८ अन्वये अहवाल पाठविण्यात आलेला आहे.

➢ **सदर प्रकरणी दि.०४.०२.२०१९ रोजी झालेल्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीमध्ये संक्रमण शिबीरातील अधिकृत / घुसखोरी रहिवाश्यांना नियमित करण्याबाबत ०३ वर्गवारी करुन निर्णय घेण्यात आला.**

(अ) मुळ रहिवाशी ज्यांना संक्रमण शिबीरामध्ये स्थलांतरण करण्यात आलेले:

सदर गाळेधारक हा शासकीय आदेशानुसार ताबाधारक असल्यामुळे, सदरहु गाळेधारकांस मुळ ठिकाणच्या पुनर्रचित इमारतीमध्ये गाळा अनुज्ञेय आहे. हे विचारात घेता, प्रस्तावित पुनर्रचित इमारतीमध्ये गाळे वाटप स्विकारण्याच्या, मालकी हक्क सोडण्याच्या अधिन राहून, सदर गाळेधारकांस तो सध्या वास्तव्यास असलेल्या संक्रमण शिबीरातील इमारतींचा आहे त्याच ठिकाणी (in-situ) संक्रमण शिबीर पुर्नविकास होत असलेल्या इमारतीमध्ये नि:शुल्क पुनर्वसन करण्यात येईल. मात्र ताबाधारक सध्या मुंबई दुरुस्ती मंडळास अदा करीत असलेले भाडे / मेंन्टेन्सस शुल्य यामध्ये कोणतीही सुट मिळणार नाही. तसेच पुनर्वसन करण्यात आलेल्या नविन सदनिके संदर्भात भविष्यात देय असलेले मासिक शुल्क त्यास अदा करणे आवश्यक राहिल. तद्वतच पुर्नवाटप होईपर्यतच्या कालावधीतील सर्व प्रकारची देणी म्हाडा प्राधिकरणास देणे संबंधितास आवश्यक राहिल.

(ब) अशा प्रकारचे रहिवाशी ज्यांनी मुखत्यारपत्र (Power of Attorney) किंवा तत्सम प्राधिकार पत्राव्दारे मुळ रहिवाशांकडून संक्रमण शिबीरातील गाळयांचा हक्क घेतला आहे:

या प्रवर्गातील गाळेधारकांनी मुळ गाळेधारकांना काही आर्थिक मोबदला देऊन मुखत्यारपत्र (Power of Attorney) किंवा तत्सम प्राधिकारपत्राव्दारे अनियमित /बेकायदेशीर व्यवहार जरी केला असला व तो व्यवहार जरी बेकायदेशीर असला तरीही झालेल्या व्यवहारामध्ये त्यांनी काही आर्थिक रक्कम दिली असल्याने, सहानभुतीपुर्वक दृष्टीकोनातुन या प्रवर्गातील गाळेधारकांकडून ते सध्या राहत असलेल्या संक्रमण शिबीरातील गाळयाच्या क्षेत्रफळाइतकी सदनिकेच्या बांधकाम खर्चाची रक्कम (Construction Cost) अधिक सदरहू पुनर्वसित गाळयास पुरविण्यात येणाऱ्या सोई-सुविधांचा खर्च (Infrastructure Cost) त्यांच्याकडून वसुल करण्यात यावा. याप्रमाणे बांधकाम खर्च, पायभूत सोई-सुविधांवरील खर्च करुन, पुर्नवाटप करण्यात येणारे गाळे त्यांच्या नावावर हस्तांतरीत करण्यात यावेत. यासाठी मुद्रांक शुल्क व लागु असलेले इतर कोणत्याही प्रकारचे शासकीय शुल्काची रक्कम गाळेधारकांने भरणे आवश्यक राहिल.

(क) अशा प्रकारचे घुसखोर रहिवाशी ज्यांनी म्हाडाच्या संक्रमण शिबीरातील गाळयांचा अनधिकृतपणे ताबा घेतला आहे:

या प्रवर्गातील गाळेधारक हे १०० टक्के घुसखोर असले तरी देखील सदर गाळेधारकांना प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या मुळ अटी / शर्ती (जसे भारतामध्ये स्वत:च्या मालकीचे घर नसणे, रुपये ३/६ लक्ष उत्पन्न मर्यादा) हे निकष पुर्ण करणाऱ्या गाळेधारकांकडून ते सध्या राहत असलेल्या संक्रमण शिबीरातील गाळयांच्या क्षेत्रफळा इतकी सदनिकेच्या बांधकाम खर्चाची रक्कम (Construction Cost) सदरहू पुनर्वसित गाळयास पुरविण्यात येणाऱ्या सोई-सुविधांचा खर्च (Infrastructure Cost) या दोन्ही खर्चाची रक्कम मिळून येणाऱ्या रक्कमेवर २५ टक्के दंडाची

रक्कम त्यांच्याकडून वसुल करण्यात यावी. याप्रमाणे बांधकाम खर्च, पायाभुत सोई - सुविधांवरील खर्च व दंडाची रक्कम वसुल करुन, पुर्नवाटप करण्यात येणारे गाळे त्यांच्या नावावर हस्तांतरीत करण्यात यावेत. यासाठी मुद्रांक शुल्क व लागु असलेले इतर कोणत्याही प्रकारचे शासकीय शुल्काची रक्कम गाळेधारकांने भरणे आवश्यक राहिल.

➢ **म्हाडाच्या संक्रमण शिबीरातील अधिकृत अपात्र, अनाधिकृत भाडेकरु / रहिवाशी यांना पुनर्विकसीत होणाऱ्या संक्रमण शिबीरांमध्ये गाळे वाटप करुन त्यांचे पुनर्वसन काही अटी व शर्तीच्या अधिन राहून करणेबाबत शासनाने दि.१३.०९.२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयाव्दारे घेतला. संक्रमण शिबीरातील रहिवाश्यांच्या खालीलप्रमाणे तीन वर्गवारी करण्यात आल्या.**

- प्रवर्ग "अ" अंतर्गत सदर गाळेधारक हा शासकीय आदेशानुसार ताबाधारक असल्यामुळे, सदरहु गाळेधारकांस मुळ ठिकाणच्या पुनर्रचित इमारतीमध्ये गाळा अनुज्ञेय आहे. हे विचारात घेता, प्रस्तावित पुनर्रचित इमारतीमध्ये गाळे वाटप स्विकारण्याच्या, मालकी हक्क सोडण्याच्या अधिन राहून, सदर गाळेधारकांस तो सध्या वास्तव्यास असलेल्या संक्रमण शिबीरातील इमारतींचा आहे त्याच ठिकाणी (in-situ) संक्रमण शिबीर पुनर्विकास होत असलेल्या इमारतीमध्ये नि:शुल्क पुनर्वसन करण्यात येईल. मात्र ताबाधारक सध्या मुंबई दुरुस्ती मंडळास अदा करीत असलेले भाडे / मेंन्टेन्सस शुल्य यामध्ये कोणतीही सुट मिळणार नाही. तसेच पुनर्वसन करण्यात आलेल्या नविन सदनिके संदर्भात भविष्यात देय असलेले मासिक शुल्क त्यास अदा करणे आवश्यक राहिल. तद्वतच पुर्नवाटप होईपर्यतच्या कालावधीतील सर्व प्रकारची देणी म्हाडा प्राधिकरणास देणे संबंधितास आवश्यक राहिल.
- प्रवर्ग "ब" अंतर्गत अपात्र रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करताना, सध्या राहत असलेल्या संक्रमण शिबीरातील गाळयांच्या क्षेत्रफळाइतकी सदनिकेच्या बांधकाम खर्चाची रक्कम (Construction Cost) अधिक सदरहू पुनर्वसित गाळयांस पुरविण्यात येणाऱ्या पायाभुत सोयीसुविधांचा खर्च (Infrastructure Cost) वसुल करण्याबाबत निर्देशित करण्यात आले आहे. याऐवजी पुनर्वसनाच्या गाळयांच्या क्षेत्रफळाइतकी सदनिकेच्या बांधकाम खर्चाची रक्कम (Construction Cost) अधिक सदरहू पुनर्वसित गाळयांस पुरविण्यात येणाऱ्या पायाभुत सोयीसुविधांचा खर्च (Infrastructure Cost) वसुल करावी.
- प्रवर्ग "क" अंतर्गत अनाधिकृत (घुसखोर) रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करताना, संक्रमण शिबीरातील गाळयांच्या क्षेत्रफळाइतकी सदनिकेच्या बांधकाम खर्चाची रक्कम (Construction Cost) अधिक सदरहू पुनर्वसित गाळयांस पुरविण्यात येणाऱ्या पायाभुत सोयीसुविधांचा खर्च (Infrastructure Cost) व २५ टक्के दंडात्मक रक्कम वसुल करण्याबाबत निर्देशित करण्यात आले आहे. याऐवजी पुनर्वसनाच्या गाळयांच्या क्षेत्रफळाइतकी सदनिकेच्या बांधकाम खर्चाची रक्कम (Construction Cost) अधिक सदरहू पुनर्वसित गाळयांस पुरविण्यात येणाऱ्या पायाभुत सोयीसुविधांचा खर्च (Infrastructure Cost) व २५ टक्के दंडाची रक्कम वसुल करावी.

वरीलप्रमाणे शासनाने केलेल्या निर्णयानुसार, सर्व संक्रमण शिबीरातील रहिवाश्यांचे Biomatric सर्वे करुन, अ, ब व क वर्गवारी करणे क्रमप्राप्त आहे. त्यासाठी संगणक विभाग यांना Biomatric सर्वे करणेसाठी संगणक प्रणाली विकसीत करण्यात आली असून, बायोमेट्रीक सर्वे करण्यासाठी बायस्त्रोत एजन्सी मार्फत मनुष्यबळाचा पुरवठा व बायमोट्रीक डिव्हाईस (Biomatric Device) मागविण्याकरिता क्षितीज क्रिएशन या संस्थेस स्विकृती पत्र वितरीत करण्यात आले आहे व दि.२४.११.२०२२ पासून संक्रमण शिबीर वसाहतीतील भाडेकरु / रहिवाश्यांचे बायोमेट्रीक सर्व्हे (Biomatric Survey) सुरु करण्यात आला आहे.

तथापि, यावर हुसेन गुलाम उमाटिया व इतर मा.उच्च न्यायालयात जनहित याचिका क्रमांक ०१/२०२० दाखल केली आहे. त्यावर मा.उच्च न्यायालय यांनी दि.२४.११.२०२० रोजीच्या आदेशानुसार वितरण करणेबाबत स्थगिती दिली आहे.

बृहतसूची व क्षेत्रनोंद वही अद्यावतीकरण मोहीम :-

वर्षानुवर्षे संक्रमण शिबिरात वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरू / रहिवाशांना न्याय देण्याचे दृष्टीने पाच वर्षांपूर्वी पासून संक्रमण शिबीरात वास्तव्य असलेल्या व पुढील नजीकच्या काळात ज्यांच्या जुन्या इमारतीचा विकास अपेक्षित नाही अशा पात्र व इच्छुक भाडेकरू / रहिवाशांना बृहतसूचीवर घेऊन प्राधिकरणाने उपलब्ध करून दिलेल्या सदनिका (विकास नियंत्रण नियामवली ३३(७), ३३(९), पुनर्रचित इमारतीतील अतिरिक्त गाळे, संक्रमण शिबीराच्या विकासातून उपलब्ध होणारे गाळे, इत्यादी) वितरण करण्यास प्राधिकरण ठराव क्र.६४४३ दिनांक.०७.०८.०९ अन्वये मान्यता दिली आहे. त्यास अनुसरून जानेवारी २०१० ते मे २०१० या कालावधीत सर्व संक्रमण शिबीरातील भाडेकरू / रहिवाशांकडून विहीत नमुन्यातील अर्ज भरून घेण्यात आले. तसेच क्षेत्रनोंद वही अद्यावती करण्याची मोहिम हाती घेण्यात आली आहे. एकूण २१९९२ गाळयांपैकी उपकर प्राप्त इमारतीमधील भाडेकरू / रहिवाशी, एस. आर. ए. / विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (७) खालील योजनेंतर्गत विकासकांना देण्यात आलेले गाळे, म्हाडा कर्मचारी, इतर वितरण वा आजमितीस रिक्त गाळे वजा जाता सुमारे ७५९४ प्रथम दर्शनी अपात्र / अनधिकृत / घुसखोर गृहित धरून त्यांचे विरूध्द म्हाडा अधिनियम ९५(अ)३ नुसार कारवाई कार्यकारी अभियंता यांचे मार्फत करण्यात येत आहे. माहे सप्टेंबर २०१४ अखेर पर्यंत ४३२२ प्रकरणांत म्हाडा अधिनियम ९५(अ)३ अन्वये नोटिस दिली असून १०५८ प्रकरणांत निष्कासन आदेश बजावण्यात आले आहे व त्यापैकी २७६ गाळयांचा ताबा निष्कासन करून मंडळाकडे घेण्यात आला आहे. उर्वरित सर्व प्रकरणी कायदेशीर कारवाई सुरू आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक ३

बृहन्मुंबईतील गिरणी कामगारांच्या घरांबाबत

बृहन्मुंबईतील कापड गिरण्यांच्या जमिनीवर म्हाडामार्फत हाती घेण्यात येण्या-या गिरणी कामगारांसाठी सदनिका व संक्रमण शिबीर सदनिकांचा प्रकल्प :- ठळक बाबी

- बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या हद्दीत एकूण गिरण्यांची संख्या - ५८
- एकूण ५८ गिरण्यांपैकी पुर्नविकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी प्राप्त नसल्यामूळे ११ गिरण्यांच्या जमिनीचा म्हाडाचा वाटा निश्चित झालेला नाही.
- उर्वरित ४७ गिरण्यांपैकी १० गिरण्यांमध्ये म्हाडाचा वाटा शून्य आहे.
- एकूण ३७ गिरण्यांमध्ये म्हाडाचा जमिनीचा वाटा १६.०४ हेक्टर असून, त्यावर अंदाजे गिरणी कामगारांसाठी १६२३४ व संक्रमण सदनिका ७७०२ असे एकूण २३९३६ सदनिका बांधणे शक्य आहे.
- जमिनीचा वाटा निश्चित झाल्यापैकी एकूण ४ गिरण्यांचा प्रत्यक्ष म्हाडाला ताबा प्राप्त झालेला नाही.
- म्हाडाचा वाटा निश्चित झालेल्या ३७ गिरण्यांपैकी ३३ गिरण्यांचा १३.७८ हेक्टर जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा म्हाडास प्राप्त आहे.
- एकूण ०५ गिरण्यांचे (६ ठिकाणी) क्षेत्रफळ आकाराने लहान असल्यामुळे, जागा अदला-बदल बाबत महानगरपालिकेकडून प्रस्तावाला काही अटी व शर्तीवर मंजूरी दिलेली आहे. शर्तीची पुर्तता करण्याची कार्यवाही सुरू आहे.
- **गिरणी कामगार व संक्रमण सदनिकांचा प्रकल्प टप्पा - १**

ताबा प्राप्त गिरण्यांची संख्या	भूखंड क्षेत्रफळ (हेक्टर)	मिल कामगार सदनिका	संक्रमण सदनिका	एकूण सदनिका	शेरा
१८	६.८४	६९४८	३२०४+१३ दुकाने	१०१६५	काम पुर्ण. गिरणी कामगारांना सदनिका वितरणाची कार्यवाही प्रगतीपथावर

- शासनाच्या दिनांक ०८.०५.२०१२ च्या निर्देशानुसार टप्पा - १ साठी सदनिकेची किंमत रुपये ७.५० लक्ष अंतिम केली असून पहिल्या टप्पा अंतर्गत ६९२५ सदनिकांसाठी दिनांक २८.०६.२०१२ रोजी सोडत काढण्यात आली.

- **<u>गिरणी कामगार व संक्रमण सदनिकांचा प्रकल्प टप्पा- २</u>**
- शासन निर्देश दिनांक ०८.०१.२०१४ नुसार टप्पा - २ अंतर्गत ८ गिरण्यांच्या जमिनीपैकी ६ योजना पुर्ण व २ योजना प्रगतीपथावर आहे.

जमिनीचा ताबा प्राप्त गिरण्यांची संख्या	भूखंड क्षेत्रफळ (हे)	गिरणी कामगार सदनिका	संक्रमण सदनिका	एकूण सदनिका	शेरा
(अ) ०६	२.५२	२६३४	१२९६	३९३०	काम पुर्ण. गिरणी कामगारांना सदनिका वितरणाची कार्यवाही प्रगतीपथावर.
(ब) ०२ [प्रगतीपथावर]	३.८४	३८९४	१८१६	५७१०	इमारतीचे काम पुर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्याची प्रक्रिया सुरु आहे. गि.का.सोडत दि. ०१.०३.२०२० रोजी काढण्यात आली.
एकूण :- ०८	**६.३६**	**६५२८**	**३११२**	**९६४०**	

- दिनांक १२.०४.२०१६ रोजी तत्कालिन मा. मुख्यमंत्री यांनी गिरणी कामगार प्रकल्प टप्पा - २ अंतर्गत ६ गिरण्यांच्या २६३४ सदनिकांसाठी विक्री किंमत रु. ९.५० लक्ष अंतिम केली आहे. त्या अनुषंगाने दिनांक ०९.०५.२०१६ रोजी २६३४ सदनिकांची सोडत काढण्यात आली व सदनिका वितरणाची प्रक्रिया नुकतीच सुरु करण्यात आली आहे. तसेच बॉम्बे डाईंग मिल स्प्रिंग मिल व श्रीनिवास मिल येथील ३८९४ गिरणी कामगार सदनिकांची दि. ०१.०३.२०२० रोजी सोडत काढण्यात आली. सदर गिरणी कामगार सोडतीतील ३८९४ सदनिकांसाठी विक्री किंमत ९.५ लक्ष प्रति सदनिका अंतिम केली आहे.

  तसेच बॉम्बे डाईंग मिल येथे १ इमारतीचे अंदाजे २४० सदनिका (१६० गि +८० सं.गा.) सदनिका बांधण्याचे काम नुकतेच सुरु करण्यात आले आहे.

- **<u>गिरणी कामगार व संक्रमण सदनिकांचा प्रकल्प टप्पा – ३</u>**

- म्हाडास ताबा प्राप्त झालेल्या ५ गिरण्यांचा (६ ठिकाणी) आकाराने लहान असलेल्या भूखंडाचा मुंबई महानगरपालिकेच्या भूखंडाबरोबर अदलाबदल करण्याच्या प्रस्तावास नगर विकास विभागाकडून अधिसूचना क्र. टिपीबी ४३१२/प्र.क्र.७/२०१२/नवि-११ दि. १७.०३.२०१५ अन्वये मान्यता मिळालेली आहे. त्यानंतर मुंबई महानगर पालिकेने दि. २७.०८.२०१९ च्या पत्रान्वये सदर प्रस्तावास काही अटी व शर्तीवर मंजूरी दिलेली आहे. शर्तीची पुर्तता करण्याची कार्यवाही सुरु आहे.

  तसेच न्यु ग्रेट ईस्टर्न मिलचा ताबा दि. ३०.०६.२०१६ रोजी व हिंदुस्तान मिल प्रोसेस हाऊसचा ताबा २०.०६.२०१८ रोजी म्हाडास प्राप्त झाला आहे.

जमिनीचा ताबा प्राप्त गिरण्यांची संख्या	भूखंड क्षेत्रफळ (हे)	गिरणी कामगार सदनिका	संक्रमण सदनिका	एकूण सदनिका	शेरा
०५ गिरण्या (६ ठिकाणी) (३००.०० चौ.फुट प्रमाणे)	०.३८७	३८५	१९२	५७७	या ५ गिरण्यांच्या एकूण ३८७३.८३ चौ.मी.जागेच्या बदल्यात वेस्टर्न इंडिया मिल येथील मुंबई म.न.पा.च्या ताब्यात असलेल्या ३६०७.८३ चौ.मी. भूखंडाच्या अदलाबदलीच्या प्रस्तावाला नगरविकास विभागाने तसेच मुंबई म.न.पा.ने काही अटी व शर्तीवर मंजूरी दिलेली आहे. अटी व शर्तीची पूर्तता करण्याची कार्यवाही सुरु आहे.
०१ न्यू ग्रेट ईस्टर्न मिल (३००.०० चौ.फुट प्रमाणे)	०.१२५	१०८	३६	१४४	न्यु ग्रेट इस्टर्न मिल योजनेसाठी दि. ०३/११/२०२२ रोजी कंत्राटदारास कार्यादेश देण्यात आलेले आहे.
०१ हिंदुस्थान प्रोसेस मिल (३००.०० चौ.फुट प्रमाणे)	०.१००	९७	४७	१४४	प्रारुप निविदा कागदपत्रे मंजूरीस्तव सादर करण्यात आलेली आहेत.
एकूण :- ०७	**०.६१२**	**५९०**	**२७५**	**८६५**	

- म्हाडास अद्याप एनटीसीच्या ४ गिरण्यांचा ताबा प्राप्त झाला नाही.

जमिनीचा ताबा अप्राप्त गिरण्यांची संख्या	भूखंड क्षेत्रफळ (हे)	गिरणी कामगार सदनिका	संक्रमण सदनिका	एकूण सदनिका	शेरा
०४ (३००.०० चौ.फुट प्रमाणे)	१.०१९	९८६	४९०	१४७६	म्हाडाचा वाटा निश्चित झाला आहे. परंतू अद्याप जमिन म्हाडाकडे हस्तातंरीत करण्यात आली नाही.
एकूण :- ०४	**१.०१९**	९८०	४९०	१४७६	

- टप्पा - १ अंतर्गत प्राप्त जमिनीपैकी न्यु हिंद मिल येथील उर्वरित ७२६६.६९ चौ.मी. जमिनीचा राहिलेला हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल नं.४ येथे मिळणे अपेक्षित आहे. सदरहू ठिकाणी मिल कामगारांसाठी अंदाजे ७०४ सदनिका व ३५२ संक्रमण गाळे असे एकूण १०५६ सदनिका उपलब्ध होऊ शकतील. तसेच सेंच्युरी मिलमधील १७९८०.६७ चौ.मी. जमिनीपैकी १३०९१.९० चौ.मी. जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आहे. उर्वरित ४८८८.७८ चौ.मी. जमिनीचा ताबा अद्याप म्हाडास प्राप्त झालेला नाही. सदरहू ठिकाणी मिल कामगारांसाठी अंदाजे ४७४ सदनिका व २३६ संक्रमण गाळे असे एकूण ७१० सदनिका उपलब्ध होऊ शकतील.
- पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी नसल्यामुळे म्हाडाचा वाटा निश्‍चित नसलेल्या ११ गिरण्यांमध्ये एनटीसीच्या मालकीच्या ९ गिरण्या व २ खाजगी गिरण्यांचा समावेश् आहे. यापैकी बॅडबरी मिल व रघुवंशी मिल यांचे प्रस्ताव सदर गिरणी मालकाने मुंबई महानगरपालिकेस सादर केले नाहीत. त्यामूळे सदर ठिकाणी गिरणी कामगारांसाठी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिकांचा तपशिल देता येत नाही.

विषय :- बृहन्मुंबईतील कापड गिरण्यांच्या जमिनीवर म्हाडामार्फत हाती घेण्यात येणाऱ्या गिरणी कामगारासांठी सदनिका व संक्रमण शिबीर सदनिकांचा प्रकल्प.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीत कापड गिरण्यांच्या जमिनीच्या विकासाबाबतचा नियम क्रमांक ५८ नव्याने १९९१ मध्ये समाविष्ट करण्यात आलेला आहे. शासनाने सदर नियमातील उणीवा लक्षात घेऊन कामगारांच्या हिताचे दृष्टीने दिनांक २०.०३.२००१ रोजी सदर नियम ५८ सुधारित केला. त्यानुसार त्यामध्ये मुंबईतील कापड गिरण्यांची मोकळी जागा व शिल्लक चटई क्षेत्र यांचे वाटप साधारणत: १/३ हिस्सा बृहन्मुंबई महानगरपालिका, म्हाडा व मालक यांना प्रत्येकी देण्याची तरतूद आहे. म्हाडास उपलब्ध होणारे क्षेत्र समप्रमाणात सार्वजनिक गृहनिर्माणासाठी व कामगारांच्या गृहनिर्माणासाठी देय आहे.

शासनाचे दि. ०७.११.२००६ चे निर्णयानुसार सदर प्रकल्पाकरिता अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकावर २०० % पर्यंत अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणजेच शहरामध्ये ३.९९ व उपनगरात ३ चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे व सार्वजनिक गृहनिर्माणाच्या जमिनीतील १०० % अतिरिक्त् चटई क्षेत्र निर्देशांक हा कामगारांच्या गृहनिर्माणासाठी वापरायची तरतुद केली आहे.

सार्वजनिक गृहनिर्माण योजनेएवजी संक्रमण सदनिकांचे बांधकाम करणे तसेच गिरणी कामगारांकरिता सदनिका व संक्रमण सदनिकांचे बांधकाम म्हाडामार्फत करणे अपेक्षित आहे. त्यानुसार अंदाजे २/३ गाळे गिरणी कामगारांकरिता सदनिका म्हणून व १/३ गाळे संक्रमण सदनिका म्हणून बांधण्यात येतील. सदर सदनिका ह्या २२५ चौ.फुट चटई क्षेत्रफळाच्या असतील.

गिरणी कामगारांची पात्रता ठरविणे, गाळे वितरणाची कार्यपध्दती ठरविणे व घरांची किंमत ठरविण्याकरिता शासन निर्णय दि. १२.१२.२००६ नुसार मुख्य सचिवांचे अध्यक्षतेखाली वरीष्ठ अधिकाऱ्यांची एक समिती गठित करण्यात आली आहे. तद्नंतर दि. २२.०१.२०१६ च्या शासन निर्णयानुसार मा. मुख्य सचिव/ महाराष्ट्र शासन यांच्या अध्यक्षतेखाली व महानगर आयुक्त / एमएमआरडीए आयुक्त / मुंबई मनपा, प्रधान सचिव / न.वि-१, प्रधान सचिव / गृहनिर्माण, प्रधान सचिव / कामगार विभाग, गिरणी कामगार प्रतिनिधी व उपाध्यक्ष / म्हाडा (सदस्य सचिव) यांची समिती गठित करण्यात आली आहे. सदरहू समितीची कार्यकक्षापूर्वीच्या शासन निर्णयाप्रमणेच आहे.

मा.मुख्यमंत्री यांच्या समवेत दि. २१.०७.२०११ रोजी झालेल्या बैठकीनंतर बृहन्मुंबई महानगर पालिकेतर्फे विकास नियंत्रण नियमावलीत ५८ (१) (ब) व ५८ (२) नुसार म्हाडास उपलब्ध होणाऱ्या जागेच्या वाटपासंबंधी दिलेल्या माहितीनुसार व उपमुख्य अभियंता (इमारत प्रस्ताव) शहर, मुंबई महानगरपालिका यांचे पत्र क्र. ४५३८, दि. २२.११.२०११ नुसार ५८ गिरण्यांच्या यादीमध्ये NTC च्या २५ गिरण्या, ३२ खाजगी गिरण्या व MSTC ची १ गिरणी आहे. उल्लेखित एकूण ५८ गिरण्यांपैकी ११ गिरण्यांमध्ये (९ NTC + २ खाजगी) पुर्नविकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी नसल्यामुळे म्हाडाचा वाटा निश्चित झालेला नाही. वाटा निश्चित झालेल्या ४७ गिरण्यांपैकी १० गिरण्यांमध्ये (३ NTC + ७ खाजगी) नविन विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार म्हाडाचा वाट शुन्य (०) आहे. उर्वरित ३७ गिरण्यांमध्ये (१२ NTC + २४ खाजगी + १ MSTC) म्हाडाच्या जमिनीचा वाटा सुमारे १६.०४ हेक्टर एवढा निश्चित करण्यात आलेला आहे.

गिरणी कामगार प्रकल्प टप्पा-१

म्हाडास प्राप्त होणाऱ्या ३७ गिरण्यांच्या एकूण १६.०४ हेक्टर जमिनीवर अंदाजे २३९३६ सदनिकांची १६२३४ गिरणी कामगारांकरिता + ७७०२ संक्रमण सदनिका निर्मिती शक्य आहे. वरील प्राप्त होणाऱ्या जमिनीपैकी ३३ गिरण्यांचा एकूण १३.७८ हेक्टर जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा मंडळाने २७ वेगवेगळ्या ठिकाणी घेतला आहे. त्यापैकी १८ गिरण्यांच्या जमिनीवर ११ ठिकाणी ६.८३ हे. जमिनीवर एकूण १०१६५ गाळ्यांचे (६९४८ गिरणी कामगारांकरिता + ३२०४ संक्रमण सदनिका आणि १३ दुकाने) काम पुर्ण झाले आहे. तसेच सदरहू योजनेमधील सदनिकांना भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाले आहे.

पात्र गिरणी कामगारांसाठी दि. २८.०६.२०१२ रोजी उपमुख्य अधिकारी (पणन)/ मुं.मं. यांच्यामार्फत ६९२५ सदनिकांची सोडत काढण्यात आली. यशस्वी गिरणी कामगारांना दि. २६.०१.२०१३ पासून सदनिकांचा ताबा देण्याचे काम सुरु आहे.

गिरणी कामगार प्रकल्प टप्पा - २

शासन निर्देश दिनांक ०९.०१.२०१४ नुसार ८ गिरण्यांच्या जमिनीवर गिरणी कामगारांची ६६८८ घरे व ३१९२ संक्रमण गाळे अशा एकूण ९८८० गाळ्यांचे बांधकाम सुरु करण्यात आले आहेत.

अ.क्र.	गिरणींचे नाव	गिरणी कामगारांसाठी गाळे	संक्रमण गाळे	एकूण गाळे
१	सेंच्युरी मिल, लोअर परेल	१४३०	६९७	२१२७
२	रुबी मिल, दादर	४७	२३	७०
३	वेस्टर्न इंडिया मिल, (MSTC) परेल, (Lease Hold)	२५०	१२४	३७४
४	प्रकाश कॉटन मिल, लोअर परेल	५६२	२८१	८४३
५	भारत मिल (पोद्दार मिल) लोअर परेल	१८८	९३	२८१
६	ज्युबली मिल, शिवडी	१५७	७८	२३५
	एकूण (अ)	**२६३४**	**१२९६**	**३९३०**
७	श्रीनिवास मिल	५४४	१८४	७२८
८	बॉम्बे डाईंग मिल, वडाळा	**३५१०** (३३५० + १६०)	**१७१२** (१६३२ + ८०)	**५२२२** (४९८२ + २४०)
	एकूण (ब)	**४०५४**	**१८९४**	**५९५०**
	एकूण (अ + ब)	**६६८८**	**३१९२**	**९८८०**

यापैकी ६ गिरण्यांच्या ठिकाणी ३९३० सदनिकांची बांधकामे पुर्ण झाली आहेत. दिनांक १२.०४.२०१६ रोजी तत्कालिन मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांनी विधानभवन सभागृहामध्ये गिरणी कामगार प्रकल्प टप्पा - २ अंतर्गत २६३४ सदनिकांची विक्री किंमत रु. ९.५० लक्ष अंतिम केल्याबाबतची घोषणा केली. त्या अनुषंगाने दिनांक ०९.०५.२०१६ रोजी उपरोक्त उल्लेखीत ६ गिरण्यांमधील २६३४ सदनिकांची सोडत काढण्यात आली आहे व वितरण प्रक्रिया सुरु आहे.

तसेच बॉम्बे डाईंग मिल, स्प्रिंग मिल येथील पुर्ण झालेल्या ३३५० गिरणी कामगार सदनिकांची व श्रीनिवास मिलमध्ये ५४४ गिरणी कामगार सदनिकांची दि. ०१.०३.२०२० रोजी सोडत काढण्यात आली आहे. सदर ३८९४ सदनिकांसाठी विक्री किंमत ९.५ लक्ष प्रति सदनिका अंतिम केली आहे.

तसेच बॉम्बे डाईंग मिलमध्ये एका इमारतीचे काम सुरू असून त्यात अंदाजे १६० गिरणी कामगार सदनिका व ८० संक्रमण सदनिका प्रस्तावित आहेत.

गिरणी कामगार प्रकल्प टप्पा - ३

यामध्ये म्हाडास ताबा प्राप्त झालेल्या तथापि, अद्याप कार्यवाही न केलेल्या ५ गिरण्यांचा समावेश् आहे. तसेच म्हाडाच्या ताब्यात असलेल्या ५ गिरणी जमिनींचे (६ ठिकाणी) (मातुल्य मिल, मफतलाल मिल हिंदुस्तान मिल युनिट नं.३ (क्राऊन मिल) हिंदुस्तान मिल (युनिट १ व २), व्हिक्टोरिया मिल व वेस्टर्न इंडिया मिल, (एम.एस.टी. फ्री होल्ड) क्षेत्रफळ लहान आहे. सदर भुखंड हे म्हाडाच्या ताब्यात असलेल्या वेस्टर्न इंडिया लिज होल्ड जमिनीच्या लगत असलेल्या मुंबई महानगरपालिकेस प्राप्त झालेल्या वेस्टर्न इंडिया मिल, (एम.एस.टी.सी.लिज होल्ड) येथील मोकळ्या मैदानाच्या भूखंडाबरोबर अदलाबदल करण्याच्या प्रस्तावास नगर विकास विभागाकडून अधिसूचना क्र.टिपीबी ४३१२/प्र.क्र. ७ / २०१२/नवि-११ दि. १७.०३.२०१५ अन्वये मान्यता मिळालेली आहे. त्यानंतर मुंबई महानगर पालिकेने दि २७.०८.२०१९ च्या पत्रान्वये सदर प्रस्तावास काही अटी व शर्तीवर मंजूरी दिलेली आहे. शर्तीची पुर्तता करण्याची कार्यवाही सुरु आहे. म्हाडाला प्राप्त होणारा वेस्टर्न मिल या म.न.पा. च्या भुखंडावर सुधारित विकास आराखडा २०३४ नुसार असलेले मनोरंजन मैदानाचे आरक्षण रद्द करुन त्यावर गिरणी कामगारांसाठी घरे बांधण्याकरिता तसेच म्हाडाच्या ६ छोट्या भुखंडावर मनोरंजन मैदानाचे आरक्षण करणे करिता म्हाडाने नगर विकास विभाग महाराष्ट्र शासन यांचे कडून योग्य ते निर्देश घ्यावेत अशी महानगर पालिकाची अट आहे याबाबतची कार्यवाही सुरु आहे.

सदरहू ठिकाणी गिरणी कामगारांसाठी अंदाजे ३८५ सदनिका व १९२ संक्रमण शिबीर सदनिका असे एकूण ५७७ सदनिका बांधण्याचे प्रस्तावित आहे २०१६/०६/३० . तसेच न्यु ग्रेट ईस्टर्न मिलचा ताबा दि .रोजी म्हाडास प्राप्त झाला आहे न्यु ग्रेट ईस्टर्न मिल येथे ग .िरणी कामगार योजने करिता दि २०२०/१०/०८ . रोजी स्विकृती पत्र देण्यात आले असून नकाशांना मनपाची मंजूरी घेण्याची कार्यवाही सुरु आहे . व हिंदुस्थान मिल प्रोसेस हाऊस मिलचा ताबा दि रोजी २०१८/०६/२० . म्हाडास प्राप्त झाला असून प्रारुप निविदा प्रस्ताव मान्यतेस्तव सादर करण्यात आले आहे.

म्हाडास प्राप्त होणा ३३ गिरण्यांपैकी ३७ या-गिरण्यांचा ताबा प्राप्त झाला आहे व एनटीसीच्या मिलचा ४ इंडिया युनायटेड क्रमांक ,४जाम मिल (मधुसूदन मिल व सिताराम मिल ,१०१ क्षेत्रफळाचा भूखंड इंडिया .मी.चौ ९२ ९८६ सदरहू ठिकाणी मिल कामगारांसाठी) मध्ये मिळणे अपेक्षित आह ४ युनायटेड मिल क्रमांक सदनिका व ४९० संक्रमण गाळे असे एकूण १४७६ सदनिका बांधता येऊ शकतात. उपमुख्य अभियंता ५८६ पूर्व यांचे पत्र क्रमांक / या अनुषंगाने उपमुख्य नुसार मुंबई महानगरपालिकेस पत्रव्यवहार करण्यात आला होता त् २०१५/०४/२२ दिनांक शहर यांनी त्यांचे संदर्भिय पत्र क्रमां/ इमारत प्रस्ताव/ अभियंताक नुसार एनटीसीच् २०१५/०६/२३ दिनांक १५५० २- या एकत्मीक विकास आराखडा नुसार संबधित वास्तुविशारदाने सदरहू प्रस्तावाच्या अनुषंगाने असलेल्या अटी

व शर्तीची अदयाप पूर्तता केली नसल्यामुळे म्हाडाच्या हिश्श्याच्या जमिनी विषयी निश्चित माहिती देता येत नसल्याबाबत मत व्यक्त केले) तसेच .न्यू हिंद मिल येथील उर्वरित जमिनीचा राहिलेला हिस्सा .मी.चौ ७२६६.६९ ४ इंडिया युनायटेड मिल क्रमांक येथे देण्याचा प्रस्ताव प्रलंबित असल्याचे कळविण्यात आले(.

सदरहू ठिकाणी मिल कामगारांसाठी ७०४ सदनिका व ३५२ संक्रमण गाळे असे एकुण १०५६ सदनिका उपलब्ध होऊ शकतात जमिनीचा .मी.चौ १३०९१.९० जमिनीपैकी .मी.चौ १७९८०.६७ तसेच सेंच्युरी मिलमधील . . जमिनीचा ताबा अदयाप म्हाडास प्राप्त झालेला नाही .मी.चौ ४८८८.७८ उर्वरित . ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आहे ४७४ सदरहू ठिकाणी मिल कामगारांसाठी सदनिका व २३६ संक्रमण गाळे असे एकुण ७१० सदनिका उपलब्ध होऊ शकतील .(३००.०० चौ. फुट चटई क्षेत्राप्रमाणे)

दिनांक १२/०४/२०१६ रोजी विधानभवन सभागृहामध्ये गिरणी कामगार प्रकल्प टप्पा २ अंतर्गत २६३४ सदनिकांची विक्रिकिंमत रु.९.५० लाख अंतिम केल्याची घोषणा केली. दि.०९/०५/२०१६ रोजी उपरोक्त सदनिकांची सोडत काढण्यात आली. उपरोक्त उल्लेखीत ६ गिरण्यांमधील २३६४ सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.

एम एम आर डी ए कडे भाडेतत्वावरील योजना प्रकल्पाअंतर्गत असलेल्या (रेंन्टल हाऊसिंग स्कीम) जोडसदनिक २४१७ा १६०)चौ यांची सोडत गिरणी कामगारांसाठी (फुटाच्या दोन सदनिका मिळूण एक . दि एम एम आर डी ए कडून त्यासाठी गिरणी जमिनीवर उपलब्ध . रोजी काढण्यात आली आहे २०१६/१२/०२ . या सदनिका व एम-होणा एम आर डी ए कडून गिरणी कामगारांसाठी प्राप्त होणा या सदनिका हया म्ह-ाडास प्राप्त झालेल्या अर्जाच्या तुलनेत खुप कमी असल्याने याबाबत शासन स्तरावर निर्णय अपेक्षित आहे.

तरी वरील जोडसदनिका २४१७ ताब्या संदर्भात म्हाडाने उपमुख्य अभियंता / पुर्व / मुंबई मंडळ यांच्या दि. १४.०२.२०२० च्या पत्रान्वये मुं.म.प्र.वि.प्राधिकरणास असे कळविलेले आहे की, "रेंटल हौसिंग प्रकल्पाच्या जमिनी एमएमआरडीए प्राधिकरणाची असून सदर बांधकामाबाबतचे व जमिनासंबंधीचे करारनामे व इतर कायदेशीर बाबी एमएमआरडीए प्राधिकरणाकडून झाली असल्याने या इमारती / सदनिकांबाबत उद्भवणारे काही अनुषंगीक देखभाल दुरुस्ती व अभिहस्तातंरण प्रक्रिया या एमएमआरडीए मुं.म.प्र.वि.प्राधिकरणाकडून होणे प्रशासकीयदृष्टया योग्य राहील"

मुं.म.प्र.वि. प्राधिकरणाने त्यांच्या जमिनीवर त्यांच्याच देखरेखीखाली त्यांच्याच कंत्राटामार्फत इमारती बांधल्या आहेत. कंत्राटदार व मुं.म.प्र.वि.प्राधिकरण यांच्यामध्ये करारनामा करण्यात आलेला असल्याने दुरुस्ती व देखभालीची जबाबदारी तसेच गॅरंटीपिरियेड मध्ये टेरेस, वॉटर प्रुफिंग, टॉयलेट वॉटर प्रुफिंग, दुरुस्ती व लिकेज बंद करणे ही कामे मुं.म.वि.प्र.व ठेकेदार यांचे करारनाम्यानुसार १० वर्षे करण्याची जबाबदारी कंत्राटदाराची आहे. त्यामूळे योग्य ती कार्यवाही मुं.म.प्र.वि. प्राधिकरणाकडूनच होणे आवश्यक आहे. वास्तविक बांधकाम करणारी संस्था व कंत्राटदार यांच्याकडेच इमारतीची सदनिकांची देखभाल करणेची जबाबदारी असते. सदर जबाबदारी टाळण्याचा प्रयत्न मुं.म.वि.प्र.कडून होत असल्याचे दिसते. इमारतीची संरक्षता, स्थिरता, भक्कमपणा याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी ही बांधकाम करणा-या संस्था / कंत्राटदाराची असते. मुं.म.प्र.वि. प्राधिकरणाने त्यांच्या दि . ०७.०७.२०२०बैठकीमध्ये सदर सदनिकांबाबात सोडत सदनिका वाटप व सदनिकांची देखभाल , देकार पत्र , .म्हाडानेच करावी असा ठराव केला आहेप्राधिकरणाने जरी त्यांच्या बैठकीत ठराव केला असेल तरीही तो म्हाडास बंधनकारक नाही हा जबाबदारी टाळण्याचा प्रयत्न आहे असे वाटते.

याबाबत महाराष्ट्र विधानपरिषद नियम १०१ अन्वये लक्षवेधी सूचनेवर हिवाळी अधिवेशनात दि २१.१२.२०१९.रोजी उत्तर देताना मा. मंत्री. गृहनिर्माण यांना विचारलेल्या प्रश्नावर उत्तरदाखल नमूद केले आहे की, "म्हाडा व एमएमआरडीए मध्ये वाद आहे. हा वाद किती शुल्लक होता हे आपण लक्षात घेतले पाहिजे. जागा

एमएमआरडीएची आहे, बांधकाम ही एमएमआरडीएने केले आहे. म्हाडाने कोणाला कोणती जागा द्यायची या संदर्भातील फक्त लॉटरी काढण्याचे काम केले आहे. जागेची बांधलेल्या इमारतींची देखभाल दुरुस्ती, त्याची डिफेक्ट लायबिलिटीची जबाबदारी कोणाची हा प्रश्न होता. बांधकाम एमएमआरडीएने केले तर ती जबाबदारी एमएमआरडीएचीच असली पाहिजे. अनेक वर्ष हा साधा निर्णय राज्य सरकारला घेता आला नाही त्यामूळे हे वादग्रस्त राहिले. त्यामूळे गिरणी कामगारांना उशिरा घरे देण्याचे काम झाले. आता हा वाद सुटलेला आहे. आम्ही तो वाद सोडविलेला आहे. म्हाडाची जबाबदारी काहीही नाही. जबाबदारी एमएमआरडीएचीच राहील. हा साधा निर्णय झालेला आहे. त्यामूळे तो प्रश्न वाद आता काही राहिलेला नाही म्हणजेच यानुसार वाद निकाली निघत आहे." वरीलप्रमाणे प्रकरणाची सद्यस्थिती असून मा. मंत्री, महोदयांनी दिलेले निवेदन / उत्तर नुसार फक्त सोडतीची जबाबदारी म्हाडाची असल्याचे एमएमआरडीए यांना शासनाच्या नगर विकास विभागाच्या निदर्शनास आणण्याचे प्रस्तावित आहे. त्याअनुषंगाने पत्र क्र. जा.क्र.उपाध्यक्ष/का.अ./शहर/मुं.मं./३३०/२०२१, दि.०९.०२.२०२१शासनास सदर विषयाबाबत संयुक्त बैठक घेण्याचे कळविण्यात आल्याप्रमाणे दि. १७.०५.२०२१ रोजी ऑनलाईन बैठकीमध्ये मा.प्रधान सचिव [गृहनिर्माण] यांनी सदरबाबत दिलेल्या निर्देशाप्रमाणे कार्यवाही सुरु आहे.

एम एम आर डी ए कडून प्रस्तावित असलेल्या सदनिकांचा तपशिल.

अ. क्र.	प्रस्तावित सदनिकेचे ठिकाण व तपशिल	प्रस्तावित सदनिकांची संख्या	शेरा
१	मे. टाटा हौ.को.लि. रांजोली, भिवंडी, जि.ठाणे	१२४४	मुं.म.प्र.वि.प्राधिकरणाकडून अभिन्यास, त्यामधून उपलब्ध होणा-या सदनिकांची संख्या तसेच त्यांची विक्री किंमतीसह टेनामेंट मास्टर व त्यानुसार रेखाकिंत केलेल नकाशे मागविण्याचे प्रस्तावित आहे. यापुर्वी दि. २४.०६.२०१९, दि. ०९/०३/२०२० व दि. २०/०१/२०२१ रोजी संबंधित योजनेचा तपशिल पत्रान्वये मागविण्यात आला होता परंतू अद्यापपर्यंत तपशिल अप्राप्त आहे.
२	श्री. विजय अगरवाल शिलोर, रायचल जि.ठाणे	४९२	
३	विलेज कोल्हे, ता. पनवेल जि. रायगड	५१७	

मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील ना विकास क्षेत्रामंध्ये गिरणी कामगार घरांच्या योजनेकरिता जमिन उपलब्धतेबाबत.

मा.गृहनिर्माण मंत्री यांच्या अध्यक्षतेखाली दि. १३.०२.२०२० रोजी मुंबई गिरणी कामगार घर समस्यांबाबत बैठकीच्या अनुषंगाने गिरणी कामगारांना मुंबई उपनगर जिल्ह्यामध्ये घरे उपलब्ध करुन देता येतील किंवा कसे या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी त्यांच्या जिल्ह्यातील ना विकास क्षेत्रामध्ये एकूण किती जमिन उपलब्ध आहे व त्यापैकी किती जमिन गिरणी कामगार घरांच्या योजनेसाठी जमिन उपलब्ध करुन देता येईल याबाबतची सविस्तर माहिती दोन दिवसांचे आत गृहनिर्माण विभाग/ म्हाडास उपलब्ध करुन देण्यात यावी

असे आदेशित करण्यात आले होते. त्याअनुषंगाने मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील जमिनीबाबत मा. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना दि. १०.०७.२०२० रोजीच्या पत्रान्वये विचारणा करण्यात आलेली आहे. परंतू सदर बाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचेकडून अद्यापपर्यंत या कार्यालयास माहिती उपलब्ध झाली नाही.

ठाणे जिल्ह्यातील जमिनीबाबत -:

ठाणे जिल्ह्यातील पाहणी० करण्यात आलेल्या शासकीय जमिन प्राप्त करण्याचे अनुषंगाने जिल्हाधिकारी ठाणे यांना दि. २२.१२.२०२० रोजी पत्र पाठविण्यात आले. सदरबाबत जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडून अद्यापपर्यंत या कार्यालयास माहिती उपलब्ध् झाली नाही.

सहपत्र१/१-

कलम ५८-अंतर्गत गिरणी कामगारांसाठी उपलब्ध होणाया गिरण्यांच्या जमिनींची यादी-

अक्र	मिलचे नाव	ठिकाण	म्हाडाचा एकूण वाटा (.मी.चौ)	म्हाडाचा संक्रमण गाळयांसाठी असलेला वाटा (.मी.चौ) (३/१)	गिरणी कामगारांसाठी असलेला वाटा (३/२) (.मी.चौ)	शेरा
१	अपोलो मिल [एन.टी.सी.]	न्यू हिंद मिल, माझंगाव	९२८५.८४	३०९५.२८	६१९०.५६	सदर आठ गिरण्यांचे म्हाडासाठी एकूण वाटा .मी.चौ ३८७६७.९९ त्यापैकी . निश्चित झालेला आहे क्षेत्र न्यू हिंद.मी.चौ ३१५०१.२० मिलला देण्यात आलेलेआहे . आणि उर्वरित ७२६६.७९ हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल.मी.चौ नं ४.येथे देणे अपेक्षित आहे .न्यु हिंद मिल येथील योजनेचे काम पुर्ण. ताबा देण्याचे काम प्रगतीपथावर आहे.
२	मुंबई मिल [एन.टी.सी.]		१२३५८.२७	४११९.४२	८२३८.८४	
३	ज्युपिटर मिल [एन.टी.सी.]		१२२८.६३	४०९.५४	८१९.०८	
४	एलफिन्स्टन मिल [एन.टी.सी.]		२८७३.२२	९५७.७४	१९१५.४८	
५	कोहिनूर मिल ३ [एन.टी.सी.]		२८९५.७४	९६५.२४	१९३०.४९	
७ व ६	इंडिया युनायटेड मिल नं २,३. [एन.टी.सी.]		७९२६.८८	२६४२.२९	५२८४.५८	
८	न्यू हिंद टेक्सटाईल [एन.टी.सी.]		२१९९.४१	७३३.१३	१४६६.२७	
९	भारत मिल [एन.टी.सी.]	लोअर परेल	१९३८.१२	६४६.०४	१२९२.०८	काम पूर्ण ताबा देणे प्रगतीपथावर . .आहे
व १० ११	गोकुलदास मोरारजी मिल नं१ .	लोअर परेल	१८२५.४५	६०८.४८	१२१६.९६	गोकुलदास मोरारजी मिल नं २ , १ . व कांदिवली ,मोरारजी मिल ७ ४४३८.८८ यांचा एकूण वाटा एवढा वाटा निश्चित.मी.चौ .झालेला आहे (१९४२.४६+१८२५.४६) = ६७०.९७+१.३३x ६२५१.३० = ५६९.००+५६८२.३० ,क्षेत्र मोरारजीमिल .मी.चौ कांदिवली येथे प्राप्त झालेले आणी क्षेत्र .मी.चौ ३७७४.०० पहाडी गोरेगांव येथे ,मोरारजीमिल एकूण .प्राप्त झालेले आहे क्षेत्र प्राप्त .मी.चौ १००२५.३० काम पूर्ण ताबा देणे .झालेले आहे प्रगतीपथावरआहे.
	गोकुलदास मोरारजी मिल नं२ .	लोअर परेल	१९४२.४६	६४७.४८	१२९४.९७	
	मोरारजी मिलकांदिवली ,	कांदिवली	६७०.९७	२२३.६५	४४७.३१	
	मोरारजी मिलगोरेगांव ,	गोरेगांव	०.००	०.००	०.००	
१२	डॉन मिल	परेल	९२९.५१	३०९.८३	६१९.६७	४१०३.०३ = ३१७३.५२+९२९.५१ .मी.चौस्वानमिलशिवडी येथे प्राप्त, ताबा देणे .काम पूर्ण .झालेले आहे

१३	स्वान मिल	शिवडी	३१७३.५२	१०५७.८४	२११५.६८	.प्रगतीपथावर आहे
अ १३	ज्युबिलीमिल (स्वान प्रोसेस)	शिवडी	१६२९.८५	५४३.२८	१०८६.५७	काम पूर्ण ताबा देणे प्रगतीपथावर . .आहे
ब १३	स्वान मिल (कुर्ला)	कुर्ला	३२४६.२२	१०८२.०७	२१६४.१५	काम पूर्ण ताबा देणे प्रगतीपथावर . .आहे
१४	पिरामल मिल	लोअर परेल	१४२४.५४	४७४.८४	९४९.६९	काम पूर्णगिरणी कामगारांना ताबा . .देण्यात आलेला आहे
१५	श्रीराम मिल	वरळी	२०५६.०६	६८५.३५	१३७०.७१	
१६	सिम्प्लेक्समिल	भायखळा	११२६	३७५.३३	७५०.६७	
१७	स्टॅन्डर्ड मिल (चायना मिल)	शिवडी	१२४७.८४	४१५.९५	८३१.८९	
१८	स्टॅन्डर्ड मिल (प्रभादेवी)	प्रभादेवी	१०२०.९३	३४०.३१	६८०.६२	
१९	स्वदेशी मिलकुर्ला ,	कुर्ला	१२६१२.१०	४५०४.०३	८४०८.०७	काम पूर्ण ताबा देणे प्रगतीपथावर . .आहे
२०	मातुल्य मिल	लोअर परेल	३८८.३०	१२९.४३	२५८.८७	सदर 6 भूखंडाचा वेस्टर्न इंडिया मिल, [एम.एस.टी.सी.लीज होल्ड] येथील मोकळ्या मैदानाच्या भूखंडाच्या बदल्यात मुंबई महानगरपालिकेस ताबा देण्यात आलेला आहे.
२१	मफतलाल मिल युनिट३-	लोअर परेल	४८१.४३	१६०.४८	३२०.९५	
२२	हिंदुस्थानमिलयुनिट २ व १	भायखळा	५४२.१०	१८०.७०	३६१.४०	
२३	व्हिक्टो रीया मिल	वरळी	८५०.००	२८३.३३	५६६.६७	
२४	हिंदुस्तान मिल युनिट)क्राऊन मिल(		६०२.१७	२००.७२	४०१.४५	
२५	वेस्टर्न इंडियामिल (होल्ड.फ्री.सी.टी.एस.एम)	शिवडी	१००९.८३	३३६.६१	६७३.२२	
२५ अ	वेस्टर्न इंडियामिल (लिज होल्ड.सी.टी.एस.एम)	शिवडी	२९५१.८६	९८३.९५	१९६७.९१	काम पूर्ण झाले आहे गिरणी. कामगारांनाताबा देण्याचे काम प्रगतीपथावर आहे.
२६	सेन्चुरी मिल	लोअर परेल	१८९७१.६०	५९९३.५६	११९८७.११	जमिनींपैकी .मी.चौ १७९८०.६७ जमिनीचा ताबा .मी.चौ १३०९१.९० म्हाडास प्राप्त झालाआणि उर्वरित हिस्.मी.चौ ४८८८.७८सा म्हाडास अदयाप अप्राप्त आहे .काम पूर्ण . .ताबा देणे प्रगतीपथावर आहे
२७	प्रकाश कॉटन मिल	लोअर परेल	५०६७.७८	१६८९.२६	३३७८.५२	काम पूर्ण ताबा देणे प्रगतीपथावर . .आहे

अ .क्र.	**मिलचे नाव**	**ठिकाण**	**म्हाडाचा एकूण वाटा (.मी.चौ)**	**म्हाडाचा संक्रमण गाळयांसाठी असलेला वाटा (.मी.चौ)(३/१)**	**गिरणी कामगारांसाठी असलेला वाटा (.मी.चौ)(३/२)**	**शेरा**
२८	हिंदुस्थान मिल प्रोसेस हाउस	प्रभादेवी	१००१.५८	३३३.८६	६६७.७२	जमिनीचा ताबा प्राप्त व .मी.चौ ७५८.३२ .प्रारुप निविदा प्रस्ताव मंजूरीस सादर
२९	बॉम्बे डाईंग मिल	लोअर परेल	३३८२२.८९	११२७४.३०	२२५४८.५९	मा उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार . क्षेत्रफळाच्या .मी.चौ ३३८२२ वडाळा येथे भूखंडाचाताबा म्हाडाकडे दि २०१४/१२/०९.रोजी मिळालेला आहे . दि २०२०/०३/०१ .गि सोडत .का. . काढण्यात आली सद्यस्थितीत एका इमारतीचे काम सुरु असून त्यात १६० संक्रमण सदनिका ८० सदनिका व .का.गि .प्रस्तावित आहेत
३०	बॉम्बे डाईंग स्प्रींग मिल(	वडाळादादर /				

३१	रुबी मिल		५४५.७७	१८१.९२	३६३.८५	योजनेचे काम पूर्ण.ताबा देणे सुरु आहे .
३२	श्री निवास मिल		४५५५.३८	१५१८.४६	३०३६.९२	दि२०२०/०३/०१ .गि सोडत .का. .काढण्यात आली
३३	इंडिया युनायटेड मिल नं(.सी.टी.एन) ४ .		२८३	९४.३३	१८८.६७	एन मुंबई महानगरपालिकेकडे .ने .सी.टी. नकाशेमंजूरीसाठी सादर केले आहेत . जमीन .मी.चौ १०१९२ त्यानुसार एकत्रित ४ . इंडिया युनायटेड मिल नंमध्ये देणे अपेक्षित आहे.
३४	जाम मिल [एन.टी.सी.]		२४६३	८२१.००	१६४२.००	
३५	मधुसुदन मिल [एन.टी.सी.]		६०६३	२०२१.००	४०४२.००	
३६	सिताराम मिल [एन.टी.सी.]		१३८३	४६१.००	९२२.००	
३७	न्यु ग्रेट ईस्टर्न मिल	भायखळा	१२५४.५२	४८१.१७	८३६.३५	दि २०२०/१०/०८ .रोजी स्वीकृती पत्र देण्यात आले आहे .तसेच नकाशे मंजूरीकरिता BMC ला पाठविण्याची Online कार्यवाही सुरु आहे.
३८	मॉडर्न मिल		०	०.००	०.००	नवीन डी अंतर्गत म्हाडाचा वाटा .आर.सी. निरंकआहे.
३९	कमला मिल		०	०.००	०.००	
४०	खटाव मिल	भायखळा	०	०.००	०.००	
४१	फिनिक्स मिल		०	०.००	०.००	
४२	कोहिनूर मिल नं [एन.टी.सी.]		०	०.००	०.००	
४३	कोहिनूर मिल नं २ . [एन.टी.सी.]		०	०.००	०.००	
४४	पोदार मिल [एन.टी.सी.]		०	०.००	०.००	
४५	मफतलाल मिल नं१.		०	०.००	०.००	
४६	मफतलात मिल नं२.		०	०.००	०.००	
४७	मुकेश टेक्सटाईल मिल		०	०.००	०.००	
	एकूण		१५४८५७.८४	५१६१९.२८	१०३२३८.५६	
अ १०.क्र.व प्रमाणे उपनगरात जास्त ११ मिळालेल्या जमिनीचा फरक -(१००२५.३०) .मी.चौ ५५८६.४२ = (४४३८.८८			५५८६.४२	१८६२.१४	३७२४.२८	
		एकूण	१६०४४४.२६ हेक्टर १६.०४	५३४८१.४२	१०६९६२.८४	

पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी नसल्यामुळे म्हाडाचा वाटा निश्चित नसलेल्या गिरण्यांची यादी.

अ.क्र.	मिलचे नाव	अ.क्र.	मिलचे नाव
१	दिगविजय मिल ७[एन.टी.सी.]	७	न्यू सिटी मिल (सी.टी.एन) (मॅन्यू मिल)
२	फिन्ले मिल(सी.टी.एन)	८	पोदार प्रोसेसर मिल(सी.टी.एन) (एडवर्ड)
३	गोल्डमोहोर मिल [एन.टी.सी.]	९	टाटा मिल (सी.टी.एन)
४	इंडिया युनायटेड मिल नं१ .[एन.टी.सी.]	१०	ब्रॅडबरी मिल
५	इंडिया युनायटेड मिल ५[एन.टी.सी.]	११	रघुवंशी मिल
६	इंडिया युनायटेड मिल नं६ .[एन.टी.सी.]		

अ .क्र.	मिलचे नाव	ठिकाण	म्हाडाचा एकूण वाटा (.मी.चौ)	मिल कामगारां साठी सदनिका	संक्रमण शिबीर सनिका	एकूण सदनिका	जमिनीचा ताबा घेतल्याची तारीख	शेरा
१	अपोलो मिल [एन.टी.सी.]	न्यू हिंद माझगांव	३१५०१.२०	३५६२	१६५४	५२१६	२००७/१०/३१	प्रत्यक्ष ३३७२७.६८ .मी.चौक्षेत्रफळाचा ताबा देण्यात आला परंतु . रस्ता .मी.चौ २२२६.४८ रुंदी करणाने बाधीत सदनिका .आहे वितरणाची कार्यवाही सुरु .आहे
२	मुंबई मिल [एन.टी.सी.]							
३	ज्युपिटर मिल [एन.टी.सी.]							
४	एलफिस्टन मिल [एन.टी.सी.]							
५	कोहिनूर मिल नं ३. [एन.टी.सी.]							

व ६ ७	इंडिया युनायटेड मिल नं २,३.[एन.टी.सी.]							
८	न्यू हिंद टेक्सटाईल मिल [एन.टी.सी.]							
व ९ १०	गोकुळदास मोरारजी मिल नं१. गोकुळदास मोरारजी मिल नं२. मोरारजी मिलकांदिवली ,	मोरारजी मिल , कांदिवली	६२५१.३०	५७२	२३८	८१०	२००८/०९/१६	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
	मोरारजी मिलगोरेगांव ,	गोरेगाव	३७७४.००	३२२	१६६	४८८	२००८/०९/१६	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
११ -१२ अ	डॉन मिल स्वान मिल	शिवडी	४१०३.०३	४७६	२३८	७१४	२००८/०८/२६	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
ब१२	स्वान मिल (कुर्ला)	कुर्ला	३२४६.२२	१७०	८४	२५४	२००८/०८/२६	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
१३	पिरामल मिल	लोअर परेल	१४२४.५४	१६०	७६	२३६	२००७/०९/१३	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
१४	श्री राम मिल	वरळी	२०५६.०६	२१४	७२	२८६	२००७/०९/१९	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
१५	सिम्प्लेक्समिल	भायखळा	११२६.००	९८	४१	१३९	२००८/०४/२४	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
१६	स्टॅन्डर्ड मिल (चायना मिल)	शिवडी	१२४७.८४	१४४	४८	१९२	२००७/०३/०५	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
१७	स्टॅन्डर्ड मिल (प्रभादेवी)	प्रभादेवी	१०२०.९३	१२२	५५	१७७	२००७/१०/११	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
१८	स्वदेशी मिलकुर्ला ,	कुर्ला	१२६१२.१०	११०८	५४५	१६५३	२००८/०१/०४	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
	एकूण		६८३६३.२२	६९४८	३२१७	१०१६५		संक्रमण सदनिकांमध्ये न्यू हिंद मिल येथील दुकाने ८ वस्वदेशी मिल येथील ५ दुकाने यांचा समावेश .आहे

अ क्र	मिलचे नाव	ठिकाण	म्हाडाचा एकूण वाटा (.मी.चौ)	मिल कामगारांसाठी सदनिका	संक्रमण शिबीर सदनिका	एकूण सदनिका	जमिनीचा ताबा घेतल्याची तारीख	शेरा
१	ज्युबिली मिल (स्वान प्रोसेस) (स्वान मिल शिवडीचा भाग)	परेल	१६२९.८५	१५७	७८	२३५	२०११/०४/१९	इमारतीचे काम पूर्ण , सदनिकावितरण प्रगतीपथावर
२	वेस्टर्न इंडिया मिल (सी लिज होल्ड.टी.एस.एम)	शिवडी	२९५१.८६	२५०	१२४	३७४	२०१०/०७/०२	इमारतीचे काम पूर्ण भोगवटा , .प्रमाणपत्र प्राप्त सदनिकावितरण प्रगतीपथावर
३	भारतमिल (.सी.टी.एन)	लोअर परेल	१९३८.१२	१८८	९३	२८१	२०११/०९/१३	इमारतीचे काम पूर्ण सदनिकावितरण प्रगतीपथावर
४	सेन्चुरी मिल	वरळी	१३०९१.९०	१४३०	६९७	२१२७	२०११/१२/०८	.मी.चौ १७९८०.६७ १३०९१.९० जमिनीपैकी जमिनीचा ताबा .मी.चौ . म्हाडास प्राप्त झाला आहे . योजनेचे काम पूर्ण सदनिकावितरणप्रगतीपथावर
५	प्रकाश कॉटन मिल	लोअर परेल	५०६७.७८	५६२	२८१	८४३	२०१२/०४/३०	इमारतीचे काम पूर्ण भोगवटा , प्रमाणपत्रप्राप्त . सदनिकावितरण प्रगतीपथावर
६	रुबी मिल	दादर	५४५.७७	४७	२३	७०	२०१२/०८/०२	इमारतीचे काम पूर्ण १६+एस , मजल्यापर्यंत भोगवटा

								प्रमाणपत्र प्राप्त सदनिकावितरण. प्रगतीपथावर
	एकूण		२५२२५.२८	२६३४	१२९६	३९३०		गिरणी कामगारांच्या २६३४ २०१६/०५/०९.सदनिकांचीदि रोजी सोडत काढण्यात आली आहे.
७	श्रीनिवास मिल	लोअर परेल	४५५५.३८	५४४	१८४	७२८	२०१४/०९/१८	दि२०२०/०३/०१.गि रोजी .का. .सोडत काढण्यात आली आहे
८	बॉम्बे डाईंग ,(स्प्रींगमिल)वडाळा	वडाळा	३३८२२.८९(अ)	३३५०	१६३२	४९८२	२०१४/१२/०९	दि२०२०/०३/०१.गि रोजी .का. .सोडत काढण्यात आली आहे
	बॉम्बे डाईंग मिललोअर परेल ,		(ब)	१६०	८०	२४०	---	इमारतीचे काम नुकतेच सुरु करण्यात आले आहे.
	एकूण		६३६०३.५५	६६८८	३१९२	९८८०		

अ.क्र.	मिलचे नाव	म्हाडाचा एकूण वाटा (.मी.चौ)	मिल कामगारांसाठी सदनिका	संक्रमण शि बीर सनिका	एकूण सदनिका	जमिनीचा ताबा घेतल्याची तारीख	शेरा
१	मातुल्य मिल लोअर परेल	३८८.३०	३८५	१९२	५७७	२००६/०६/०२	.१क्षेत्रफळ लहान असल्यामुळे मुंबई महानगरलिकेस प्राप्त होणा या-(वेस्टर्न इंडिया मिल) येथील जागेबाबत अदलाबदल करण्याबाबत प्रस्तावित आहे सदर प्रस्तावास . नगरविकास यांचेकडूनिसुचना क्र टीपीबी. /४३१२प्र११-नवि/२०१२/७.क्र.दि . २०१५/०३/१७अन्वये मान्यता दिलेली आहे. .२तसेच उपमुख्य अभियंता DP /मुं .पा.न.मं. . यांनी पत्र क्र CHE/DPES/१२५७३२०१९/दि २०१९/०८/२७.अन्वये सदर अदलाबदलीच्या प्रस्तावाला काही अटी व शर्तीवर मंजूरीदिलेली आहे अटी व शर्तीची पूर्तता करण्याची . .कार्यवाही सुरु आहे
२	मफतलाल मिल नं३. लोअर परेल	४८१.४३				२००७/११/२६	
अ ३	हिंदुस्थान मिल युनिट २ व १ भायखळा	५४२.१०				२००७/१२/०५	
४	व्हिक्टोरीया मिल वरळी	८५०.००				२०१०/०५/१४	
५	वेस्टर्न इंडिया मिल .फ्री.सी.टी.एस.एम) (होल्ड शिवडी	१००९.८३				२०१०/०९/१६	
३ B	हिंदुस्थान मिल युनिट ३ परेल	६०२.१७				२०१४/०३/२८	
६	न्यु ग्रेट ईस्टर्न मिल भायखळा	१२५४.५२				२०१६/०६/३०	स्वीकृती पत्रदि २०२०/१०/०८.रोजी देण्यात आले असून नकाशांना मनपाची मंजूरी घेण्याची कार्यवाही सुरु आहे.
७	हिंदुस्थान प्रोसेस मिल	७५८.३२				२०१८/०६/२०	प्रारुप निविदा प्रस्ताव मंजूरीस्तव सादर.
		५८८६.६७					

अद्याप ताबा न मिळालेल्या गिरण्यांची सद्यस्थिती

अ.क्र.	मिलचे नाव	भूखंड क्षेत्रफळ (.मी.चौ)	मिल कामगारांसाठी सदनिका	संक्रमण शीबीर सदनिका	एकूण सदनिका	शेरा
१	इंडिया युनायटेड मिल नं ४. [एन.टी.सी.]	२८३.००	२९	१३	४२	एन ने मुंबई महानगर .सी.टी. पालिकेकडे नकाशे मंजूरीसाठी सादर १०१९२ त्यानुसार एकत्रित .केले आहेत जमीन इंडिया युनायटेड मिल .मी.चौ ४.नंमध्ये देणे अपेक्षित आहे .
२	जाम मिल [एन.टी.सी.]	२४६३.००	२३८	११८	३५६	
३	मधुसुदन मिल [एन.टी.सी.]	६०६३.००	५८६	२९३	८७९	
४	सिताराम मिल [एन.टी.सी.]	१३८३.००	१३३	६६	१९९	
	एकूण	१०१९२.००	९८६	४९०	१४७६	
	एकूण	१६०४४४.२४	---	---	---	
	अंदाजे एकूण	हेक्टर १६.०४	---	---	---	

गोषवारा

		जमिन क्षेत्रफळ (चौ.मी)	गि.का सदनिका	संक्रमण सदनिका	एकूण सदनिका	
I	ताब्यात आणि कामे पूर्ण व वितरण प्रगतीपथावर असलेल्या.......	६८३६३.२२	६९४८	३२१७	१०१६५	टप्पा-१ सोडतीतील यशस्वी गिरणी कामगार यांना सदनिका वितरण प्रगतीपथावर.
II	ताब्यात असलेल्या व कामे पूर्ण झालेल्या	६३६०३.५५	६५२८	३११२	९६४०	टप्पा-२ सोडतीतील यशस्वी गिरणी कामगार यांना सदनिका वितरण प्रगतीपथावर.
III	ताब्यात असलेल्या व भूखंड छोटा असल्यामुळे मनपा सोबत अदलाबदल करणे..	३८७३.८३	३८५	१९२	५७७	सदर 6 भूखंडाचा वेस्टर्न इंडिया मिल, [एम.एस.टी.सी.लीज होल्ड] येथील मोकळ्या मैदानाच्या भूखंडाच्या बदल्यात मुंबई महानगरपालिकेस ताबा देण्यात आलेला आहे.
IV	न्यू ग्रेट इस्टर्न मिल व हिंदुस्थान प्रोसेस मिल ताबा प्राप्त	२२५६.१०	१०८ ९७	३६ ४७	१४४ १४४	न्यु ग्रेट इस्टर्न मिल योजनेसाठी दि. ०३/११/२०२२ रोजी कंत्राटदारास कार्यादेश देण्यात आलेले आहे व हिंदुस्थान प्रोसेस मिलचे प्रारुप निविदा कागदपत्रे मंजूरीस्तव सादर करण्यात आलेली आहेत.
V	अद्याप ताब्यात न मिळालेल्या गिरण्यांची सद्य:स्थिती.....	१०१९२.००	९८६	४९०	१४७६	एन.टी.सी. ने मुंबई महानगरपालिकेकडे नकाशे मंजूरीसाठी सादर केले आहेत. त्यानुसार एकत्रित १०१९२ चौ.मी. जमीन इंडिया युनायटेड मिल नं. ४ मध्ये देणे अपेक्षित आहे.
VI	एन.टी.सी.मिलच्या उर्वरित जागेवर प्रस्तावित गाळे	७२६६.७९	७०४	३५२	१०५६	न्यु हिंद मिल येथे ३८,७६७.९९ चौ.मी. जमिनीपैकी ३१,५०१.२० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आह. उर्वरित ७२६६.६९ चौ.मी. जमिनीचा हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल क्र. ४ येथे देणे अपेक्षित आहे.
VII	सेंच्युरी मिलची उर्वरित जागा	४८८८.७८	४७४	२३६	७१०	सेंन्चुरी मिलच्या १७९८०.६७ चौ.मी. जमिनीपैकी १३०९१.९० चौ.मी. जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आहे. उर्वरित ४८८८.७८ चौ.मी. जमिनीचा ताबा अद्याप म्हाडास प्राप्त् झालेला नाही.
	अंदाजे एकूण - (I ते VII)	**१६०४४४.२४**	१६२३४	७७०२	२३९३६	

एम एम आर डी ए कडून प्रस्तावित असलेल्या सदनिकांचा तपशिल.

अ. क्र.	प्रस्तावित सदनिकेचे ठिकाण व तपशिल	प्रस्तावित सदनिकांची संख्या	शेरा
१	मे. टाटा हौ.को.लि. रांजोली, भिवंडी, जि.ठाणे	१२४४	मुं.म.प्र.वि.प्राधिकरणाकडून अभिन्यास, त्यामधून उपलब्ध होणा-या सदनिकांची संख्या तसेच त्यांची विक्री किंमतीसह टेनामेंट मास्टर व त्यानुसार रेखाकिंत केलेल नकाशे मागविण्याचे प्रस्तावित आहे. यापुर्वी दि. २४.०६.२०१९, दि. ०९/०३/२०२० व दि. २०/०१/२०२१ रोजी संबंधित योजनेचा तपशिल पत्रान्वये मागविण्यात आला होता परंतू अद्यापपर्यंत तपशिल अप्राप्त आहे.
२	श्री. विजय अगरवाल शिलोर, रायचल जि.ठाणे	४९२	
३	विलेज कोल्हे, ता. पनवेल जि. रायगड	५१७	

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक -४

मुंबई येथील बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्प

- मुंबई मध्ये वरळी, ना.म.जोशी मार्ग - परळ, नायगांव या तीन ठिकाणी राज्यशासनाच्या जागेवर व शिवडी येथे मुंबई बंदर न्यासाच्या (मुंबई पोर्ट ट्रस्ट) अशा एकूण ९२.७० एकर जागेवर २०७ चाळी आहेत.
- प्रत्येक चाळी तळ + ०३ मजल्यांची असून त्यात प्रत्येकी ८० रहिवासी गाळे आहेत. राज्यशासनाच्या जागेवर १५,५९३ व बंदरन्यासाच्या जमिनीवर ९६० असे एकूण १६५५३ गाळे, स्टॉल्स व अधिकृत झ ोपडया आहेत.
- बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली (३३)(९)(ब) च्या अंतर्गत करण्यात येणार आहे असून या योजनेद्वारे १५५९३ पुनर्वसन गाळे व ८२२४ विक्रीयोग्य गाळे बांधण्याचे प्रस्तावित आहे.
- बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची अंमलबजावणी करण्यासाठी शासनाने म्हाडाची सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency) म्हणून नियुक्ती केली आहे.
- नायगांव, ना. म. जोशी मार्ग व वरळी येथील बीडीडी चाळींखालील जमिनीच्या मालमत्ता पत्रिकेवर म्हाडाच्या नावे भोगवटादार वर्ग-२ म्हणून नोंद घेण्यात आली आहे.
- दि. ०८/०७/२०१७ रोजीच्या दैनिक लोकमत, लोकसत्ता, सामना व सकाळ या मराठी वृत्तपत्रामध्ये बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकासाबाबत सविस्तर माहिती प्रसिद्ध करण्यात आली होती. त्याचप्रमाणे प्रस्तावित बीडीडी चाळींची संपूर्ण माहिती म्हाडाच्या संकेतस्थळावर बीडीडी लाभार्थी व जनसामान्यांसाठी प्रसिद्ध करण्यात आली आहे.
- बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकासाचा प्रकल्प योग्य रितीने राबविण्यासाठी म्हाडास मार्गदर्शन करण्यासाठी राज्याचे मा. मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली शक्तीप्रदत्त समिती गठीत करण्यात आली आहे.
- बीडीडी चाळीतील पात्र रहिवाशांना ५०० चौ.फूट चटई क्षेत्रफळाच्या आकाराची घरे वितरीत करण्यात येणार आहे.
- प्रकल्पातील गाळेधारकांची पात्रता निश्चित करण्यासाठी संचालक बीडीडी तथा कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, महाराष्ट्र शासन यांची सक्षम प्राधिकारी म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे. तसेच बीडीडी चाळींच्या बाहेरील परिसरातील झोपडया / स्टॉल्स / इतर बांधकामे यांची पात्रता निश्चित करण्यासाठी संबंधित उपजिल्हाधिकारी (अति./निष्का.) यांची सक्षम प्राधिकारी म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे.
- पुनर्विकास प्रकल्प टप्प्या-टप्प्याने राबविण्यात येणार असून, काही रहिवाशांना प्रकल्प जागेजवळ असलेल्या संक्रमण शिबीरात स्थलांतरीत करण्याचे प्रस्तावित आहे.
- नायगांव व ना.म.जोशी मार्ग येथील पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्याचा कालावधी सात (७) वर्ष आहे. तर वरळी येथील प्रकल्प पूर्ण करण्याचा कालावधी आठ (०८) वर्ष आहे.

● बीडीडी चाळींमध्ये दि. ०१/०१/२०११ पर्यंत वास्तव्यास असणाऱ्या सेवानिवासस्थानामधील पोलीस कर्मचाऱ्यांना पुनर्विकासाध्ये रु. १५.०० लक्ष बांधकाम खर्च आकारुन मालकी तत्त्वावर सदनिका देण्याबाबत दि. ३०/०८/२०२२ रोजी शासन निर्णय निर्गमित झाला आहे. त्यानुसार त्यांच्यासमवेत करावयाचा करारनामा अंतिम झाला असून नोंदणी प्रक्रिया लवकरच सुरु करण्यात येणार आहे.

- पुनर्वसनाच्या इमारती १२ वर्षे म्हाडातर्फे देखभाल करण्याचा निर्णय शासनाने घेतला आहे.
- बीडीडी चाळींतील भाडेकरुंचे तात्पुरत्या संक्रमण शिबिरात स्थलांतरण करण्यात येणार आहे. बीडीडी चाळींतील रहिवाशांकरीता भाडे किंवा संक्रमण गाळे यापैकी पर्याय निवडण्याचा विकल्प उपलब्ध करुन देण्यात आलेला आहे. निवासी गाळेधारकांस - रु. २५,०००/- प्रति माह व अनिवासी गाळेधारकांसही - रु. २५,०००/- प्रति माह भाडे देण्यात येणार आहे.

प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशिल पुढीलप्रमाणे.

योजनेचे नाव	**चाळींतील पुनर्वसन गाळयांची संख्या (निवासी+ निवासी)**	**पुनर्वसन इमारतींची संख्या**	**विक्रीयोग्य गाळयांची संख्या**			**शेरा**
			मध्य उत्पन्न गट	**उच्च उत्पन्न गट**	**व्यापारी क्षेत्र (चौ.मी.)**	
ना.म.जोशी मार्ग	२५६० (नि. २४५६ + अनि. २४ + रुग्णलय ८०)	१४ Bldgs (३ basement + stilt+ १ Podium+ २२ upper floor)	७२८ (सुमारे ७५चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	५४० (सुमारे ९५ चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	२६६३६.००	विक्रीयोग्य इमारत - ३ basement + stilt+ ७ podium+ ४७ upper floor
नायगांव	३३४४ (नि. ३२८९ + अनि. ५५)	२० Bldgs (३ basement + stilt+ १९ / २३ upper floor)	१३९० (सुमारे ८० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	४६६ (सुमारे १००चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	२३८९९.९२	विक्रीयोग्य इमारत - ३ basement + stilt + ७ podium + १ amenity + ४१ / ६५ upper floors
वरळी	९६८९ (नि. ९३९४ + अनि. २९५)	३३ Bldgs (Stilt+ Part ६ Podium+ ३४ upper floor)	२०८८ (सुमारे ८१ चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ) व ११८८ (सुमारे ७५ चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	१८२४ (सुमारे १०८ चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	११८८९९	प्रस्तावित सुधारित आराखडयानुसार विक्रीयोग्य इमारत - १ basement + stilt+ १० podium+ ६६ upper floor
एकूण	**१५५९३**		**८२२४**			

- बीडीडी चाळ नायगाव व ना.म.जोशी मार्ग पुनर्विकास प्रकल्पासाठी मे. एल ॲन्ड टी व ना.म.जोशी मार्ग, लोअर परेल येथील प्रकल्पासाठी मे. एस.पी.- एन.एम.जे. प्रोजेक्टस प्रा. लि. या बांधकाम ठेकेदाराची नियुक्ती करण्यात आली आहे व दि.२१-०४-२०१७ रोजी कामाचे कार्यादेश जारी केले आहेत.
- वरळी बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पासाठी मे. टी.सी.सी. कन्स्ट्रक्शन प्रा. लि. या कंत्राटदाराची नियुक्ती करण्यात आली आहे व दि.०४-०१-२०१९ रोजी कामाचे कार्यादेश जारी केले आहेत.
- तीनही बीडीडी चाळींच्या प्रकल्प जागेवर भाडेकरुंना पुनर्वसन सदनिका व अंतर्गत सोई - सुविधा कशा असतील याची माहिती मिळण्यासाठी नमूना सदनिका (Sample Flat) बांधण्यात आले आहे.

मुंबई येथील ना. म. जोशी मार्ग बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची सद्यस्थिती :-

- जुन्या चाळींची संख्या- ३२
- भाडेकरुंची संख्या - २५६०
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत - रु. २४३८.९९ कोटी
- बांधकाम क्षेत्रफळ - ५,१५,८७२.८५ चौ.मी.
- प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ सल्लागार :- मे. लक्ष्मण थिटे ॲन्ड असोशिएट्स
- प्रकल्पाचे समंत्रक - मे. लक्ष्मण थिटे ॲन्ड असोशिएट्स
- प्रकल्पाचे कंत्राटदार :- मेसर्स एस.पी.-एन.मे.जे.प्रोजेक्ट प्रा.लि.
- मंजूर बांधकामाचा दर - रु. ४७,२७९.०० प्रति/चौ.मी.
- कार्यादेश जारी केल्याचा दिनांक - २१.०४.२०१७
- प्रकल्पाचा कालावधी - ७ वर्षे (दिनांक - २१.०४.२०१७ ते २०.०४.२०२४)
- पुनर्वसन इमारतीचा तपशिल - ३ बेसमेंट + तळ मजला + १ पोडियम + २२ मजले

प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशिल पुढीलप्रमाणे.

योजनेचे नाव	चाळींतील .पुनर्वसन गाळयांची संख्या (निवासी+ निवासी)	पुनर्वसन इमारतींची संख्या	विक्रीयोग्य गाळयांची संख्या			शेरा
			मध्य उत्पन्न गट	उच्च उत्पन्न गट	व्यापारी क्षेत्र (चौ.मी.)	
ना.म.जोशी मार्ग	२५६० (नि. २४५६ + अनि. २४ + रुग्णलय ८०)	१४ Bldgs (३ basement + stilt+ १ Podium+ २२ upper floor)	७२८ (सुमारे ७५चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	५४० (सुमारे ९५ चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	२६६३६.००	विक्रीयोग्य इमारत - ३ basement + stilt+ ७ podium+ ४७ upper floor

प्रकल्पाची सद्यस्थिती

- पुनर्विकासाच्या प्रकल्प अभिन्यासास व पुनर्विकासाच्या पहिल्या टप्प्यातील इमारतींच्या बांधकामाच्या नकाशांना म्हाडाच्या नियोजन प्राधिकरण कक्षाने मंजुरी प्रदान केली आहे. टप्पा-१ मधील पूनर्वसन इमारतींचे बांधकाम सुरु करण्यासाठी काम सुरु करण्याचा दाखला (Commencement Certificate) नियोजन विभागाकडून प्राप्त.
- पुनर्विकासाच्या दृष्टीकोनातून प्रकल्प बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी संबंधित विभागाच्या परवानग्या प्राप्त झाल्या आहेत.
- नमूना सदनिकेचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे व प्रकल्प मॉडेल रहिवाशांच्या पहाणीसाठी उपलब्ध केले आहे.
- एकूण पहिल्या टप्प्यातील १६ चाळींतील १२८० गाळयांची पात्रता निश्चित करण्यात आलेली आहे.
- टप्पा-१ मधील १६ चाळींबाबत पात्रता सर्वेक्षण करण्यात आली असून ११७३ भाडेकरुंना पात्र घोषित केले आहे व उर्वरित भाडेकरुंबाबत पात्रता कार्यवाही प्रगतीपथावर आहे. उपजिल्हाधिकारी / कुलाबा विभाग यांचे दि. ०२/११/२०२२ चे पत्रान्वये प्रकल्प परिसरातील एकूण १२९ स्टॉल्स / झोपड्यांची पात्रता निश्चित करण्यात आलेली आहे. टप्पा-१ मधील ५४३ पात्र भाडेकरुंनी (लाभार्थी) म्हाडाबरोबर कायमस्वरुपी गाळ्याचा करारनामा पंजीकृत केला असून अद्यापपर्यंत ६४५ लाभार्थी म्हाडाच्या संक्रमण गाळ्यात स्थलांतरित झाले आहेत. उर्वरित भाडेकरुंना कायमस्वरुपी गाळा करारनामा व संक्रमण शिबिरात स्थलांतरणाबाबतची कार्यवाही प्रगतीपथावर आहे.
- टप्पा-१ मधील १० चाळींपैकी ७ चाळी रिकाम्या करुन जमीनदोस्त करण्यात आलेल्या आहेत. उर्वरित ३ चाळींतील रहिवाशांना लवकरच स्थलांतरित करण्यात येत आहे. चाळी तोडून उपलब्ध झालेल्या मोकळ्या जागेत शोअर पाईलिंग तसेच प्रत्यक्ष खोदकामास सुरुवात करण्यात आली आहे.

मुंबई येथील नायगांव बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची सद्यस्थिती :-

- जुन्या चाळींची संख्या :- ४२ (तळ + ३ मजले)
- भाडेकरुंची संख्या :- ३३४४
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत :- रु. २९०२.९३ कोटी
- बांधकाम क्षेत्रफळ :- ६,६८,२०२.४८ चौ.मी.
- प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ व समंत्रक :- मे. संदीप शिक्रे ॲन्ड असोसिएट्स
- प्रकल्पाचे कंत्राटदार :- मे. एल ॲन्ड टी लि.
- मंजूर बांधकामाचा दर :- रु. ४३,४४४.०० प्रति/चौ.मी.
- कार्यादेश जारी केल्याचा दिनांक :- २१.०४.२०१७
- प्रकल्पाचा कालावधी :- ७ वर्षे (दिनांक - २१.०४.२०१७ ते २०.०४.२०२४)
- DCPR-२०३४ वि.नि.नि. ३३(९)(ब) अंतर्गत पुनर्विकास व दि. ३०-०३-२०१६ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये म्हाडाची पुनर्विकासाठी "सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency)" म्हणून नियुक्ती.
- भाडेकरूंना ५०० चौ.फूट चे सर्व सोईंनीयुक्त घर देण्यात येणार आहे.

➢ बीडीडी प्रकल्पाच्या जागेवर भाडेकरुंना पुनर्वसन सदनिका व अंतर्गत सोईसुविधा कशा असतील याची माहिती मिळण्याकरीता नमुना सदनिका (Sample Flat) बांधण्यात आली आहे. तसेच संपूर्ण प्रकल्पाची प्रतिकृती (Model) प्रदर्शित करण्यात आले आहे.
➢ नायगांव बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास २ टप्प्यांमध्ये पूर्ण करण्याचे नियोजित आहे.
➢ टप्पा-१ अंतर्गत प्लॉट ब मधील २३ चाळींचा व टप्पा-२ अंतर्गत प्लॉट अ मधील १९ चाळींचा समावेश आहे.
➢ टप्पा-१
२३ चाळींमधील अस्तित्वातील गाळे १८२४, पुनर्विकसित गाळे १४०१, विक्रीयोग्य गाळे १८५६,
व्यापारी क्षेत्र २३८९९.९२ चौ.मी.
➢ टप्पा-२
१९ चाळींमधील अस्तित्वातील गाळे १५२०, पुनर्विकसित गाळे १८९७.

प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशिल पुढीलप्रमाणे.

योजनेचे नाव	चाळींतील .पुनर्वसन गाळयांची संख्या (निवासी + निवासी)	पुनर्वसन इमारतींची संख्या	विक्रीयोग्य गाळयांची संख्या			शेरा
			मध्य उत्पन्न गट	उच्च उत्पन्न गट	व्यापारी क्षेत्र (चौ.मी.)	
नायगांव	३३४४ (नि. ३२८९ + अनि. ५५)	२० Bldgs (३ basement + stilt+ १९ / २३ upper floor)	१३९० (सुमारे ८० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	४६६ (सुमारे १००चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	२३८९९.९२	विक्रीयोग्य इमारत - ३ basement + stilt + ७ podium + १ amenity + ४१ / ६५ upper floors

प्रकल्पाची सद्यस्थिती:

➢ टप्पा क्र. १ मध्ये, १८२४ गाळेधारकांची अंतिम पात्रता निश्चित करण्यात आली असून त्यापैकी ५९० भाडेकरुंना संक्रमण गाळ्यांमध्ये स्थलांतरित करण्यात आले आहे.
➢ पात्र गाळेधारकांपैकी २९६ गाळेधारकांनी कायमस्वरुपी सदनिकेकरीता नोंदणीकृत करारनामा केलेला आहे.
➢ पहिल्या टप्प्यांतर्गत पुनर्वसन इमारतींचे बांधकाम सुरु करण्याचे प्रस्तावित आहे. सद्यस्थितीत इमारत क्र. ५ब, ८ब, १७ब, १८ब, १९ब व २०ब या पाडण्यात आल्या असून पुनर्वसन इमारत क. टी-८, टी-४, टी-५ व टी-६ चे खोदकाम सुरु करण्यात आले आहे.

मुंबई येथील वरळी बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची सद्यस्थिती :-

- जुन्या चाळींची संख्या- १२१
- भाडेकरुंची संख्या - ९६८९
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत - रु. ११७४४.२६ कोटी
- बांधकाम क्षेत्रफळ - २३,६६,९८३.९४ चौ.मी.
- प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ सल्लागार:- मे. विवेक भोळे आर्किटेक्टस् प्रा. लि.
- प्रकल्पाचे समंत्रक - मे. विवेक भोळे आर्किटेक्टस् प्रा. लि.
- प्रकल्पाचे कंत्राटदार :- मे. टी.सी.सी. कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि.
- मंजूर बांधकामाचा दर - रु. ४९,६१७.०० प्रति/चौ.मी.
- कार्यादेश जारी केल्याचा दिनांक - ०४.०१.२०१९
- प्रकल्पाचा कालावधी - ८ वर्षे (दिनांक - ०४.०१.२०१९ ते ०३.०१.२०२७)
- पुनर्वसन इमारतीचा तपशिल - तळ मजला + पार्ट ६ पोडियम + ३४ मजले

प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशिल पुढीलप्रमाणे.

योजनेचे नाव	चाळींतील पुनर्वसन गाळयांची संख्या (निवासी+ अनिवासी)	पुनर्वसन इमारतींची संख्या	विक्रीयोग्य गाळयांची संख्या			शेरा
			मध्य उत्पन्न गट	उच्च उत्पन्न गट	व्यापारी क्षेत्र (चौ.मी.)	
वरळी	९६८९ (नि. ९३९४ + अनि. २९५)	३३ Bldgs (Stilt+ Part ६ Podium+ ३४ upper floor)	२०८८ (सुमारे ८१ चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ) व ११८८ (सुमारे ७५ चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	१८२४ (सुमारे १०८ चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	११८८९९	प्रस्तावित सुधारित आराखडयानुसार विक्रीयोग्य इमारत - १ basement + stilt+ १० podium+ ६६ upper floor

प्रकल्पाची सद्यस्थिती

- प्रकल्पाच्या सुधारित आराखड्यास म्हाडाच्या नियोजन प्राधिकरण कक्षाने मंजुरी प्रदान केली आहे.
- पुनर्विकासाच्या दृष्टीकोनातून प्रकल्प बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी संबंधित विभागाच्या (पर्यावरण मंजूरी वगळता) परवानग्या प्राप्त झाल्या आहेत.
- विशेष नियोजन प्राधिकरण, म्हाडा, यांनी सदर पुनर्वसन इमारत क्र. १ चे नकाशे मंजूर करुन IOA प्रदान केली आहे.

- अद्यापपर्यंत चाळ क्र. १ ते ४० च्या परीसरातील इतर बांधकामांचे सर्वेक्षण पूर्ण झाले असून सक्षम प्राधिकारी यांचेतर्फे अंतिम पात्रता यादी प्रसिध्द करावयाचे काम अंतिम टप्प्यात आहे.
- बीडीडी चाळ क्र. ८, ९, ११, ३०, ३१, ३२, ३३, ३६, ३९ व ४० रिक्त करून तोडण्यात आलेली आहे.
- उपरोक्त चाळींमधील एकूण ७९८ रहिवाशी / भाडेकरु यांना म्हाडाच्या संक्रमण शिबिरामध्ये तात्पुरते स्थलांतरित करण्यात आले आहे. आजतागायत ४८५ रहिवाशी / भाडेकरु यांचेसोबत करारनामा करण्यात आला असून उर्वरित करारनामा करावयाचे काम प्रगतीपथावर आहे.
- सुधारित आराखड्यानुसार टप्पा क्र. १ मधील पुनर्वसन इमारत क्र. १ चे बांधकाम (एकूण ८ विंग/इमारती) प्रगतीपथावर आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक ५

प्रधानमंत्री आवास योजना - सर्वांसाठी घरे (नागरी)

देशाला स्वातंत्र्य मिळून सन २०२२ पर्यंत ७५ वर्षे पूर्ण होत असून देशातील प्रत्येक कुटुंबाला जलजोडणी, शौचालयाची व्यवस्था, २४ तास वीज व पोहोचरस्ता या सुविधांसह पक्के घर असायला हवे, असे विचारात घेउन पंतप्रधान महोदयांच्या सन २०२२ पर्यंत सर्वांसाठी घरे या संकल्पनेच्या अनुषंगाने केंद्र शासनाने नागरी भागाकरिता प्रधानमंत्री आवास योजना सुरू केली आहे. केंद्र शासनाच्या गृहनिर्माण व शहरी दारिद्रय निर्मूलन मंत्रालयाने दि.२५/०६/२०१५ रोजी सर्वांसाठी घरे या अभियांनांतर्गत प्रधानमंत्री आवास योजनेची कार्यान्वित करून मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केल्या आहेत.केंद्र शासनाने सदर योजना ही विशेषरित्या नागरी क्षेत्राकरिता लागू केली आहे. सदर मार्गदर्शक सुचनांच्या अनुषंगाने " प्रधानमंत्री आवास योजनेची " राज्यात अंमलबजावणी करण्याबाबत राज्य शासनाकडुन दि. ९ डिसेंबर, २०१५ रोजी शासन निर्णय निर्गमित करण्यात आला. महाराष्ट्र राज्यामधील मिशन सिटी ३९१ शहरे व महानगरपालिकेच्या वाढीव हद्दीतील क्षेत्रात शहरांना लागू करण्यात आली असून स्थानिक स्वराज्य संस्था (महानगरपालिका/नगरपालिका/नगरपरिषद/नगरपंचायत,सिडको,नैना,म्हाडाची घटक मंडळे, पुणे/नागपुर/मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण इ.) अंमलबजावणी यंत्रणामार्फत राबविण्यात येत आहे.

केंद्र शासनाने जाहीर केलेल्या सर्वांसाठी घरे २०२२ या संकल्पनेवर आधारित प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या मार्गदर्शक सूचनांमध्ये खालील चार घटक समाविष्ट आहेत.

१) जमिनीचा साधनसंपत्ती म्हणून वापर करून त्यावरील झोपडपटयांचा आहे तेथेच पुनर्विकास करणे (ISSR).

२) कर्ज संलग्न व्याज अनुदानाच्या माध्यमातून आर्थिकदृष्टया दुर्बल आणि अल्प उत्पन्न घटकांसाठी परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे. (CLSS)

३) खाजगी भागीदारीव्दारे परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे. (AHP)

४) आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकातील लाभार्थ्यांव्दारे वैयक्तिक स्वरूपातील घरकुल बांधण्यास अनुदान. (BLC)

या योजनेतील घटक १, ३ व ४ साठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण / म्हाडा तसेच नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांशी (नगरपालिका /नगरपंचायती) संबंधित प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीकरीता दिनांक ०९/११/२०१७ च्या शासन निर्णयानुसार आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय

(Directorate Municipal Administration) यांची राज्यसुकाणु अभिकरण म्हणुन नियुक्ती केली आहे. तसेच घटक २ साठी (कर्ज संलग्न व्याज अनुदान) राज्यस्तरीय बँकेस समिती (हुडको, एन.एच.बी) सुकाणु अभिकरण आहे.

प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या वैशिष्टे :

- प्रधानमंत्री आवास योजनेचा लाभ घेण्यासाठी लाभार्थी कुटुंबांतील व्यक्तीच्या मालकीचे (पती, पत्नी व अविवाहित मुले)पक्के घर भारतामध्ये नसावे.
- केंद्राचे सहाय्य ३० चौ. मी. पर्यंतच्या EWS घरकुलांसाठी अनुज्ञेय आहे.
- सदर योजना घटक १,३ व ४ साठी राज्यातील निवड केलेल्या ३९१ शहरांमध्ये लागू आहे. (घटक २ व्यतिरीक्त)
- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल गटातील लाभार्थी (EWS) ज्यांचे वार्षिक कौटुंबिक उत्पन्न रू. ३ लक्ष पर्यंत असेल ते सदर योजनेचा लाभ घेऊ शकतात.
- घटक क्र. २ ही कर्ज सलग्न व्याज अनुदान योजना आहे. त्याचा लाभ आर्थिक दुष्ट्रा दुर्बल घटक, अल्प उत्पन्न घटक व मध्यम उत्पन्न घटक १ व २ यांना घेता येईल. त्यांचे निकश खालील प्रमाणे आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक - वार्षिक उत्पन्न रु ३ लक्ष पर्यंत - ३० चौ-मी पर्यंत घरकुल अनुज्ञेय आहे.

  अल्प उत्पन्न घटक - वार्षिक उत्पन्न रू. ३ लक्ष ते रू.६ लक्ष - ६० चौ. मी. पर्यंतच्या घरकुलांसाठी अनुज्ञेय आहे.

  जानेवारी, २०१७ पासून मध्यम उत्पन्न गटासाठी (MIG-I- रू .१२ लाख उत्पन्न & MIG-II - रू. १८ लाख उत्पन्न) सदर घटक २ चा लाभ अनुज्ञेय करण्यात आला आहे.
- घटक -१ (ISSR) साठी केंद्राचे अनुदान रू. १ लाख प्रत्येकी व घटक -३ व ४ साठी रु. १.५ लाख आहे. राज्याचे अनुदान घटक १, ३ व ४ साठी प्रत्येकी रु. १ लाख आहे.
- केंद्र राज्य शासनाच्या अनुदानाव्यतिरिक्त घरकुलाच्या किंमतीतील उर्वरित रक्कम पात्र लाभार्थीनी उभारणे अपेक्षित आहे.

प्रधानमंत्री आवास योजनेची राज्यामध्ये प्रभावीपणे अंमलबजावणी होण्यासाठी राज्य शासनाने खालील सवलती मंजुर केलेल्या आहेत.

- शासकीय जमिनी रु. १/- प्रती चौ.मी. या नाममात्र दराने वितरीत करणे (शासन निर्णय दिनांक १९/०९/२०१६)
- मोजणी शुल्कात ५०% सवलत. (आदेश निर्गमित)
- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकातील व अल्प उत्पन्न घटकातील व्यक्तींना / लाभार्थीना सदनिकेसाठी केवळ पहिल्या दस्ताला मुद्रांक शुल्कातुन सवलत देण्यात आली असून रु. १०००/- इतके निश्चित करण्यात आले आहे.
- महाराष्ट्र शासनाने प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत सार्वजनिक भागीदारी तत्त्वावरील योजनांना राज्यात अंमलबजावणी करणेबाबत दिनांक ११.०१.२०१८ रोजी आदेश निर्गमित केला आहे.
- मंजुर प्रस्तावातील घरकुल प्रकल्प वेळेत पुर्ण करणेबाबतच्या सुचना वजा नोटिस अंमलबजावणी यंत्रणांना दिनांक ०३.११.२०२० रोजी दिलेल्या आहेत.

केंद्रिय मान्यता व संनियंत्रण समितीने (CSMC) जानेवारी, २०२३ अखेर पर्यंत १५२७ योजनेमध्ये एकुण ७३६,९३० EWS घरकुले मंजुर केलेले आहेत. तसेच घटक क्र. २ कर्ज संलग्न व्याज अनुदान (CLSS) अतंर्गत ५,८१,८९३ लाभधारकांना लाभ मिळाला आहे. (स्त्रोत: http://pmaymis.gov.in व https://pmayuclap.gov.in Dt- ०६-०२-२०२३).

मंजुर प्रकल्पांपैकी घटक क्र. १, ३ व ४ अंतर्गत १५२७ प्रकल्पांमध्ये ३,६४,६६८ घरकुलांचे काम चालू आहे.

केंद्र शासनाने त्यांच्या हिश्यातील प्रथम हप्ता रु. २,६०६.३१ कोटी राज्य शासनाला वितरीत केला आहे व त्यापैकी राज्य शासनाने रु. १६८९.३८२ कोटी म्हाडास वर्ग केलेला आहे. तसेच उर्वरीत रक्कम राज्य शासनाकडुन म्हाडास उपलब्ध होणे बाकी आहे. तसेच राज्य शासनाकडुन केंद्र शासनाच्या हिश्श्यापोटी प्राप्त झालेला सर्व निधी राज्यातील अमंलबजावणी यंत्रणांना वितरीत केलेला आहे. (जानेवारी, २०२३ अखरेपर्यंत ची स्थिती

परिशिष्ट - १

प्रधानमंत्री आवास योजनेचा घटकनिहाय मंजुर प्रकल्पांचा तपशील

Vertical No.	Vertical	No. of Project	EWS Dus
3	AHP	132	213601
	AHP-PPP	161	146233
	AHP-JV	14	51036
4	BLC	1205	322888
1	ISSR	15	3172
	Total (AHP+BLC+ISSR)	**1527**	**736,930**

घटक क्रमांक	घटक	प्रकल्पांची संख्या	EWS घरे
२	CLSS	(Source : CLSS Portal: https://pmayuclap.gov.in as on 06/02/2023)	**5,81,893**

Progress (As on 06th February 2023)

http://pmaymis.gov.in

Description	EWS Houses Grounded	EWS Houses Completed
AHP	195,866	46,755
BLC	168,802	62,124
ISSR	0	0
JNNURM	0	0
Total	**364,668**	**108,879**

जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय नागरी पुनरुत्थान अभियान (जनेरानापुअ)

मा. पंतप्रधान यांनी 'गृहनिर्माण व शहरी दारीद्रय निर्मुलन' मंत्रालय (MoHUPA) अंतर्गत दिनांक ०३/१२/२००५ रोजी "जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय नागरी पुनरुत्थान अभियान " हे अभियान जाहीर केले.

शहरी गरीबांसाठी मुलभूत सेवा (BSUP) आणि एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP) या उप-अभियानांचे मुळ उद्दीष्ट स्थानिक स्वराज्य संस्थांनी निवडलेल्या क्षेत्रामध्ये निरोगी आणि सक्षम शहरी पर्यावरणासह झोपडपट्टीचा सर्वांगीण पुर्नविकास करुन रहिवाश्यांना पुरेसा निवारा आणि मुलभूत सुविधा पुरविणे आहे. हे दोन उप-अभियान शहरी गरीबांसाठी मुलभूत सेवा (BSUP) राज्यातील १० शहरांमध्ये आणि एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP) राज्यातील ८४ शहरांमध्ये लागु आहे आणि या योजनेचा वाढीव कालावधी मार्च २०१७ ला समाप्त झाला आहे.

अ) शहरी गरीबांसाठी मुलभूत सेवा (BSUP):

सदर योजना सन २००१ च्या जनगणनेनुसार दशलक्ष पेक्षा अधिक लोकसंख्या असलेल्या शहरांना लागु आहे. या योजनेत सध्या महाराष्ट्रातील १० शहरे म्हणजे मुंबई, ठाणे, पुणे, पिंपरी-चिंचवड, नागपूर, नाशिक, नांदेड, कल्याण-डोंबिवली, मिरा-भायंदर व कुळगांव-बदलापूर यांचा समावेश आहे. मेगा पायाभुत सुविधा, मुलभूत सुविधांसह घरांचे बांधकाम हे या योजनेचे घटक आहेत.

१) प्रकल्पासाठी वित्त पुरवठा खालीलप्रमाणे आहे -

Funding Pattern				
Component	**Share in % of Project Cost**			
	GOI	**GOM**	**ULB**	**BEN**
Housing	50	30	9 (Avg.)	11 (Avg.)
Infrastructure	50	25	25	0

२) केंद्र शासनाद्वारे BSUP अंतर्गत मंजुर केलेल्या योजना -

(रु. कोटीमध्ये)

No. of Projects	DUs approved (as per GOI approval dt. १७.९.२०१५)	Project Cost	GOI Share	GOM Share
५३	९७१४७	४९५९.९८	२३८२.५४	१०४६.६६

३) मंजुर योजनांची आर्थिक आणि भौतीक प्रगती- (जानेवारी-२०२३)

(रु. कोटीमध्ये)

Projects	DUs approved (as per GOI approval dt. १७.९.२०१५)	Completed DUs	DUs in Progress	GoI released Funds	GoM released Funds	Total Expenditure
५३	९७१४७	८१५३७	१०३०५	१६९५.०३	७२९.९८	२४२५.०१

४) स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या अहवालानुसार शहरी गरीबांसाठी मुलभूत सेवा (BSUP) योजनांच्या प्रगतीवर परिणाम करणारे घटक-

४.१ विद्यमान क्षेत्रफळ २६९ चौ. फुटांपेक्षा जास्त असल्यास लाभार्थ्यांची वरच्या मजल्यावर जाण्याची ईच्छा नसणे.
४.२ समुह (Cluster) विकास दृष्टीकोनासाठी लाभार्थ्यांची ईच्छा नसणे.
४.३ जमिन ताब्यात येण्यास विलंब लागणे.
४.४ जमिनीच्या निवासी वापरासाठी आरक्षणास विलंब.
४.५ एकूण उपलब्धता नसणे.
४.६ राज्यातील काही भागात दुष्काळ सदृष्य परिस्थिती.

५) योजनेच्या प्रभावी अंमलबजावणीसाठी राज्य सरकारने घेतलेले निर्णय-

५.१ पुर्व पात्रता प्राप्त कंत्राटदारांची यादी तयार करणे.
५.२ योजनांसाठी जमिनीचा आगाऊ ताबा मिळण्यासाठी शासनाचा निर्णय.
५.३ योजनेकरीता निधी उभारण्यासाठी २.५FSI व २५% क्षेत्र व्यावसायीक वापरासाठी मंजूर.
५.४ कॅडस्ट्रल सर्वेक्षण शुल्कात सुट.
५.५ सार्वजनिक-खाजगी (PPP) प्रस्तावांना प्रोत्साहन.

ब) एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP)

सदर योजना दशलक्ष पेक्षा कमी लाकसंख्या असलेल्या सर्व शहरे /नगरांना लागु आहे. या योजनेत महाराष्ट्र राज्यातील BSUP अंतर्गत १० शहरे वगळता ८४ शहरांचा समावेश आहे.

१) केंद्र शासन व राज्य शासन यांच्याद्वारे उपलब्ध होणारा निधी-

Component	Fund Share %			
	GOI	GOM	ULB	Beneficiaries
Housing	८०	९	०	११
Infrastructure	८०	२०	०	०

२) मंजूर योजनांचा तपशिल-

(रु. कोटीमध्ये)

Projects	Sanction DUs	Project Cost	GOI Share	GOM Share
११९ (८४ Cities)	७७,८८५	२२३१.०६	१३८१.०३	३७३.९०

३) मंजूर योजनांची सद्य:स्थिती- (जानेवारी-२०२३)

(रु. कोटीमध्ये)

Projects	Sanctioned DUs (As per GOI approval dt. १७.९.१५)	Completed DUs	DUs in Progress	GOI Released funds	GOM Released funds	Total Expenditure
११९	७७,८८५	५८,२८८	१०,०१८	१०६४.४९	२१४.२४	१२७८.७३

४) योजनेच्या संथ प्रगतीची कारणे (स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या अहवालावर आधारीत)-

४.१ लाभार्थ्यांचा बहुमजली संरचनेला विरोध.

४.२ लाभार्थ्यांचा समुह (Cluster) विकासास विरोध.

४.३ जमिन ताब्यात येण्यास विलंब लागणे

४.४ जमिनीच्या निवासी वापरासाठी आरक्षणास विलंब.

४.५ बांधकाम साहित्याच्या खर्चात वाढ.

४.६ स्थानिक साहित्य जसे वाळु, दगड यांची उपलब्धता नसने

५) योजनेच्या प्रभावी अंमलबजावणीसाठी राज्य सरकारने घेतलेले निर्णय-

५.१ पुर्व पात्रता प्राप्त कंत्राटदारांची यादी तयार करणे.

५.२ योजनांसाठी जमिनीचा आगाऊ ताबा मिळण्यासाठी शासनाचा निर्णय.

५.३ राज्य शासनाने दिनांक ०३/०२/२००९ च्या शासन निर्णयानुसार रु. १.२५ लाख प्रति घरकुल खर्च मंजुर. (केंद्र शासनाच्या रु. ८० हजार/ रु. १ लाख प्रति घरकुल)

५.४ राज्य शासनाने दिनांक २८/०१/२०१४ च्या शासन निर्णयानुसार प्रति घरकुल खर्च रु. १.२५ लाख वरुन रु. २ लाख पर्यंत वाढविला आहे.

५.५ योजनेकरीता निधी उभारण्यासाठी २.५FSI व २५% क्षेत्र व्यावसायीक वापरासाठी मंजूर.

५.६ कॅडस्ट्रल सर्वेक्षण शुल्कात सुट.

५.७ सार्वजनिक-खाजगी (PPP) प्रस्तावांना प्रोत्साहन.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक ६

राजीव गांधी ग्रामीण निवारा योजना क्र.२

राज्यातील ग्रामीण भागातील दारीद्र रेषेच्यावरती असणार तसेच स्वत:चे पक्के घर बांधता येत नाही अशा कुटुंबाना स्वत:चे पक्के घर बांधण्यासाठी शासनाने शासन निर्णय क्र. गृनिधो-२००५ /प्र.क्र.२४/गृनिधो-१ दि.०१/११/२००६ रोजी निर्णय घेतला.

सदर योजने अंतर्गत इच्छुक लाभार्थ्याने स्वत:च्या जागेवर किवा शासनाने/ग्रामपंचायतीने उपलब्ध करुन दिलेल्या जागेवर २५० चौरस क्षेत्रफळाचे रुपये ५०,०००/- किमतीचे घरकुल बांधावयाचे आहे. स्वत:चा सहभाग म्हणुन ५,०००/- रुपये बंकेत जमा करावयाचे आहे व ४५,०००/- रुपये कर्ज स्वरुपात बॅकेकडुन घ्यावयाचे आहे. बॅकेकडुन घेण्यात आलेल्या कर्जाची परतफेड लाभार्थ्याने करावयाची आहे व कर्जावरील व्याज ९ टक्के दराने शासनाच्या वतीने म्हाडाने भरावयाची आहे. यायोजने अंतर्गत ५०००० घरे बांधण्याचे उद्दीष्टहोते.

राजीव गांधीग्रामीण निवारा योजना क्र.२ (सुधारीत)

सदर योजना शासन निर्णय क्र.गनिधो-१/प्र.क्र.९२/गनिधो-१ दि.२७ /०८/२००८ अन्वये प्रती घरकुल १,००,०००/- रु किमतीचे १,२५,००० /- घरकुले बांधण्यासाठी कार्यान्वीत करण्यात आली. सदर योजने अंतर्गत इच्छुक लाभार्थ्याने स्वत:च्या जागेवर किवा शासनाने/ग्रामपंचायतीने उपलब्ध करून दिलेल्या जागेवर २५० चौरसक्षेत्रफळाचे रू.१,००,०००/- किमतीचे घरकुल बांधावयाचे आहे. स्वत:चा सहभाग म्हणुन १,००,०००/- रु बॅकेत जमा करावयाचे आहे व ९०,०००/- रु बॅकेकडुन घ्यावयाचे आहे. बॅकेकडुन घेण्यात आलेल्या कर्जाची परतफेड लाभार्थ्याने करावयाची आहे व कर्जावरील व्याज स्टेट बॅक आफ इंडिया च्या P.L.R (Prime Lending Rate) वजा ३ टक्के किंवा कमाल १० टक्के यापैकी जे कमी असेल त्याप्रमाणे सरळ व्याजाने येणारी रक्कम शासनाच्या वतीने म्हाडाने भरावयाची आहे.

या योजने अंतर्गत फक्त म्हाडाने हमी घेतलेल्या व बॅकांनी वितरीत केलेल्या कर्जावरील व्याज म्हाडाने बॅकांना दयावयाचे आहे. लाभधारकाने कर्जाच्या परतफेडीच्या कार्यवाहीत कुचराहीकेल्यास व संबंधीत बॅकेने लाभधारकावर कर्जवसुलीसाठी कारवाही केल्यास लाभधारक स्वत: जबाबदार राहील राजीव गांधीग्रामीण निवारा योजना क्र.२ (सुधारीत) कर्ज स्वरूप रक्कम रु.९०,०००/- करण्यात आली. सदर योजनेसाठी शासनाने ८.५ लक्ष निधी म्हाडास उपलब्ध करून दिलेला आहे व म्हाडाने विभागीय मंडळा अंतर्गत बॅकाना २०१०-११ ते जानेवारी - २०२३ पर्यत एकुण रु.८८.९३ कोटी निधी वितरीत केलेला आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक ७

विडी कामगार योजना

१) श्रमिक विडी कामगार सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित मु.गुंजाळवाडी, पो.राजापुर, ता.संगमनेर, जि.अहमदनगर या संस्थेच्या ८० घरकुलांच्या व रुपये १६.०० लक्ष अनुदान रक्कमेच्या प्रस्तावास महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. एचएसजी- १०९९/प्र.क्र.१९७/-गृनिधो-१,दि.१२/०७/२००१ अन्वये प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे.

सदर संस्थेस आतापर्यंत रु.८,५६,०००/- + रु.१,९२,०००/- असे एकुण रु.१०,४८,०००/- अनुदान राज्यशासनातर्फे वितरीत करण्यात आलेले आहे. संस्थेने आतापर्यंत ८० घरकुलांपैकी ७१ घरकुलांचे बांधकाम पूर्ण केले आहे. उर्वरीत ०९ विडी कामगारांची नावे राजीनामे व अन्य कारणांमुळे संस्थेने कायमस्वरुपी वगळलेली आहेत आणि सदरचा गृहनिर्माण प्रकल्प ७१ घरकुलांचे काम करुन बंद केला असल्याचे श्रमिक विडी कामगार संस्थेने कळविलेले आहे. तसेच सदर संस्थेस अनुदानाची उर्वरीत रक्कम रु.३.७२ लक्ष देय आहे.

२) अहमदनगर जिल्ह्यातील १९ विडी कामगारांनी विनंती पत्रान्वये केंद्र शासनाप्रमाणे राज्य शासनाकडुन अनुदान मिळणेसाठी अर्ज वैयक्तिकरित्या सादर केलेले आहेत.

सर्व १९ अर्जदारांनी केंद्र सरकारच्या श्रममंत्रालयाद्वारे रु.४००००/- अनुदान दोन हप्त्यात मिळाल्याचे नमूद करुन झेरॉक्स कागदपत्रांसह प्रस्ताव सादर केलेले आहेत. केंद्र शासनाकडुन वितरीत अनुदानाच्या प्रमाणित प्रती प्रस्तावासोबत सादर करण्यात आलेल्या नाहीत. सदर प्रमाणित प्रती सादर करण्याबाबत कळविण्यात आलेले आहे.

सर्व १९ प्रस्तावात केंद्र सरकारने वितरीत केलेल्या रु.४०,०००/- इतके अनुदान महाराष्ट्र शासन, शासन निर्णय क्र.एमएच/जी-१०९९/प्र.क्र.१९७/गृनिधो-१, मुंबई दि.१२/०७/२००१ नुसार मिळणेस्तव विनंती केलेली आहे.

तथापि, दि.१२/०७/२००१ च्या शासन निर्णयानुसार राज्य शासनाच्या हिश्श्यापोटी प्रती लाभार्थी रु.२०,०००/- अनुदान अनुज्ञेय ठरते. शासन निर्णय क्र.विडीक-२००८/प्र.क्र.३ गृनिधो-१, दि.५ मार्च, २००८ नुसार श्रमिक विडी कामगार सहकारी गृहनिर्माण संस्था (मर्यादित) यांना ८० घरकुले बांधण्याच्या रु.१६,००,०००/- खर्चाच्या प्रस्तावास राज्य शासनाने प्रशासकीय मान्यता प्रदान केलेली आहे. पर्यायाने विडी कामगारांसाठी मार्च २००८ पर्यंत राज्य शासनाने रु.२०,०००/- प्रती घरकुल अनुदान अनुज्ञेय होते. सदर अनुदान रक्कमेत शासन निर्णय दि.०९/०३/२०११ नुसार प्रती लाभार्थी रु.२५,०००/- अनुदान अनुज्ञेय आहे. उपरोक्त १९ लाभार्थींनी केंद्राप्रमाणे राज्यशासनामार्फत प्रती लाभार्थी रु.४०,०००/- अनुदानाची मागणी केली आहे.

३) अर्जदार सौ.शशिकला विष्णु शिंदे यांनी त्यांचे दि.०९/०५/२०१६ रोजीच्या पत्रान्वये महिला विडी कामगार घरकुल योजना संबंधित स्त्रियांची स्वाक्षरी/अंगठा घेऊन मौजे-सुकेवाडी, ता. संगमनेर जि. अहमदनगर येथे घरकुल बांधण्यास अनुदान किंवा निधी मंजुर होणेबाबत मागणी केली आहे. सौ.शिंदे यांनी मौजे-सुकेवाडी, ता. संगमनेर जि. अहमदनगर येथील सरकारी गट क्र.६२१/१३ पैकी ३९६० चौ.मी. जागा गावठाण विस्तार योजनेअंतर्गत ४३ पात्र लाभार्थींना मिळाली असुन सर्व स्त्रीयांनी वर्गणी काढुन जागा सपाट करुन प्लिंथ पर्यंत घराचे काम केले असल्याचे कळविले आहे. सदर ४३ व्यक्तीनां केंद्रशासनाचे अनुदान मिळालेले आहे किंवा कसे? याबाबत सदर ४३ व्यक्तींना या कार्यालयाचे पत्र क्र.मुअ/नामं/डिबी/विका/जी-२९/५३४७/२०१७, दि.०७/१२/२०१७ अन्वये विचारणा करण्यात आली आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक ८

विशेष नियोजन प्राधिकरण, नविन चंद्रपूर

१. प्रस्तावना :

नविन चंद्रपूर शहराच्या विकास योजनेस म्हाडातर्फे फक्त सार्वजनिक गृहनिर्माण योजनांसाठी व मुख्य सार्वजनिक सुविधा जसे मुख्य रस्ते, विकास केंद्रे, बगीचा, खेळाचे मैदान, शैक्षणिक सुविधा व कार्यालयासाठी राखीव असलेल्या जमिनीचे संपादन करण्यात येणार आहे व म्हाडा उपरोक्त सुविधांचा विकास करणार आहे. यासाठी २५८.५३ हेक्टर जमिनीचा अंतर्भाव असून या जमिनीच्या संपादनाची कार्यवाही सुरु आहे. तथापी यानंतर मा.उपलोकायुक्त यांनी एका प्रकरणात बगीचा,खेळाचे मैदान,पार्क व स्मशानभूमी या जागांचे देखील म्हाडाने भूसंपादन करावे असे आदेश दिले आहेत. त्यामुळे उपरोक्त जागे व्यतिरिक्त ४५.९९ हेक्टर जागेचे भूसंपादन मंडळास करावे लागणार आहे.

२. प्रकल्पाची अंदाजित किंमत व झालेला खर्च :

नविन चंद्रपूर प्रकल्पाची मंजूरीचे वेळची अंदाजित किंमत रु. १०७.०० कोटी होती. नविन चंद्रपूर विकास योजनेसाठी सन १९९८ ते ऑक्टोंबर २०२२ अखेर पर्यंत शासनाकडून रु.६६.०९+५२+४०.४१+ २२.७०+६५.१९+३०=२७६.३९ कोटी व प्राधिकरणाकडून रु. १७९.७७ कोटी असा एकुण रु. ४५६.१६ कोटी निधी प्राप्त झाला असून त्याचा नविन चंद्रपूर येथील विकासाच्या कामासाठी झालेला विनियोग खालील प्रमाणे आहे.

१.	जमिनीचा मोबदला	१४५.४३ कोटी
२.	रस्ते विकासाची कामे	८९.०० कोटी
३.	विद्युत पुरवठयाची कामे	९.७२ कोटी
४.	पाणीपुरवठयाची कामे	४८.२२ कोटी
५.	इरई नदीवरील पुलाचे काम	८०.०६ कोटी
६.	मलनिस:रण व्यवस्था	६८.९५ कोटी
७.	इतर किरकोळ खर्चे (देखभाल व दुरुस्ती+ आस्थापना खर्चे + पीएमसी)	१४.७८ कोटी
	एकूण	**४५६.१६ कोटी**

३) भूसंपादनाची सद्यस्थिती :

विकास योजनेनुसार संपादित करावयाचे क्षेत्रापैकी म्हाडातर्फे मुख्य रस्त्याखालील जमिन ४६.५६ हेक्टर, विकास केंद्रासाठी २२.०० हेक्टर व पब्लीक हाऊसिंगसाठी ५८.१८ हेक्टर, म्हाडा कॉमप्लेक्स साठी ८.९७ हेक्टर, हॉस्पीटलसाठी व शाळेसाठी ६.०७ हेक्टर,बगीचा खेळाचे मैदानसाठी ४८.७२ हे. अशी एकुण १९०.५० हेक्टर जमिन संपादित करण्यात आली आहे. तसेच मुख्य रस्ते,विकास केन्द्रे, म्हाडा कॉम्प्लेक्स व हॉस्पीटलसाठी ६८.०३ हेक्टर जमिनीचे संपादनाचे प्रस्ताव जिल्हाधिकारी, चंद्रपूर यांचेकडे सादर करण्यात आले आहेत.

<u>भूसंपादनाचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.</u>

अ. क्र.	आरक्षणाचे नांव	विकास योजनेनुसार संपादित करावयाचे क्षेत्र (हे.)	संपादित केलेले क्षेत्र (हे.)	संपादनासाठी प्रस्ताव सादर केलेले क्षेत्र (हे.)	प्रत्यक्ष भरणा केलेली रक्कम (रु.कोटी)
१	मुख्य रस्ते	५८.९३	४६.५६	१२.३७	१८.००
२	विकास केंद्र	४६.३२	२२.००	२४.३२	११.००
३	पब्लीक हाऊसिंग	५८.१८	५८.१८	-	२६.००
४	म्हाडा कॉम्प्लेक्स	४०.३१	८.९७	३१.३४	१०.००
५	हॉस्पीटल व माध्यमीक शाळा	६.०७	६.०७	-	०.४६
६	बगीचा,पार्क,खेळाचे मैदान,बरीयल ग्राऊंड इ.	४८.७२	४८.७२	-	४५.५३
७	संपादनासाठी सादर केलेल्या प्रस्तावाकरिता मोबदला रक्कम	-	-	-	२८.४१
	एकूण	**२५८.५३**	**१९०.५०**	**६८.०३**	**१३९.४०**

वरीलप्रमाणे ६८.०३ हे. जागेचे भूसंपादन म्हाडास करावयाचे असून या मध्ये मौजा कोसारा, दाताळा, खुटाळा व पडोली यांचा अंतर्भाव असून भूसंपादनाबाबत प्रस्ताव माननिय जिल्हाधिकारी, चंद्रपूर यांचेकडे सादर करण्यात आलेले आहेत.

४) नविन चंद्रपूर येथील गृहनिर्माण योजना :

नविन चंद्रपूर येथील पब्लीक हाऊसिंगसाठी आरक्षीत असलेल्या आरक्षण क्र.११४ व १३४ येथील म्हाडाच्या ताब्यातील जागेवर आतापर्यत ५९६ अल्प उत्पन्न गट गाळयाचे बांधकाम पूर्ण झाले असून गाळे वाटप जवळपास पूर्ण झाले आहे. मध्यम उत्पन्न गट योजनेअंतर्गत १०६ सदनिका या योजनेचे काम मे-२०१५ मध्ये

व १०० सदनिका सन २०१८ मध्ये पूर्ण करण्यात आलेल्या आहेत. तसेच प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत साईट क्र. १२४ येथे १६८ अत्यल्प उत्पन्न गट, २४ मध्यम उत्पन्न गट , २० दूकाने व १० कार्यालयीन कक्ष व साईट क्र. १२५ वर ९६ अत्यल्प उत्पन्न गट, ३६ मध्यम उत्पन्न गट, ८ दूकाने व ४ कार्यालयीन कक्ष या योजनेचे काम नुकतेच पूर्ण झाले असून गाळेवाटपाची प्रक्रिया प्रगतीपथावर आहे.

प्रस्तावित योजना : मध्यम उत्पन्न गटाअंतर्गत ७४ सदनिका या योजनेसाठी नियोजन व सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार करण्याकरिता खाजगी वास्तुशास्त्रज्ञ ची नेमणूक केलेली असून त्यांचे तर्फे सखोल प्रकल्प अहवाल (DPR) तयार करण्याचे काम प्रगतीपथावर आहे.

५) मुख्य रस्ते :

नविन चंद्रपूर सिमेतील १३९१.७१ हेक्टर जमिनी अंतर्गत प्रथम टप्प्यात ४०.४१२ कि.मि. लांबीचे डी.पी. रस्ते, पावसाळी गटारे, सी.डी. वर्कस व नाल्यावरील लहान पूल इत्यादि कामाचे सर्वेक्षण करणे, प्रशासकीय मंजूरीचे व तांत्रिक मंजूरीचे अंदाजपत्रक तयार करणे, प्रारुप निविदा तयार करणे, विकास कामाची देखभाल करणे इ. कामे करण्यासाठी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराची नियुक्ती प्राधिकरणाच्या मंजूरीने विविध पध्दतीचा अवलंब करुन नागपूर मंडळाने केली. यानुसार सदर कामास मा.मुअ/प्रा यांचे पत्र क्र./MH/CE/EE-II/NB-378/1917/08/दिनांक.२४.१०.२००८ अन्वये रु.१२१.३५ कोटी या रकमेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता प्राप्त असून सदरहु कामे जून २०१२ मध्ये पूर्ण झाले आहेत.सदर योजना पूर्ण करून १० वर्ष पेक्षा जास्त कालावधी झाला असल्याने रस्त्यात मोठ्या प्रमाणात खड्डे पडले असल्याने या रस्त्याची स्ट्रेन्थ वाढविणे च्या कामाला मा.मुअ/प्रा यांचे पत्र क्र./MH/CE/EE-II/NB-815/381/19 दिनांक. ११.१०.२०१९ अन्वये रु. १५.७५ कोटी या रकमेस प्रशासकीय मान्यता प्रदान केली आहे. त्यानुसार सदर कामाची निवीदा काढण्याचे काम प्रगतीपथावर आहे.

६) पाणीपुरवठा :

नविन चंद्रपूर करिता बाहय पाणीपुरवठा करण्याच्या दृष्टीने रु. २४.०० कोटी रकमेचे अंदाजपत्रक तयार करण्यात आले होते. या प्रकल्पासाठी चंद्रपूर शहरालगत १५ कि.मि.दुर धानोरा या नदीवर Jacwell बांधून पाईपलाईनव्दारे हे पाणी आणावयाचे प्रस्तावीत होते त्यानंतर चार उंच टाक्या बांधून पाण्याच्या टाकीव्दारे नविन चंद्रपूरला पाणीपुरवठा करण्याचे प्रस्तावीत होते. यापैकी प्रथम टप्प्यात सेक्टर-४ येथे पाणीपुरवठा करण्याचे दृष्टीने एक २०.०० लक्ष लिटर क्षमता असलेली टाकी, जलवाहीनीचे व पंपीग मशीनरीचे काम पुर्ण झाले आहे. या टाकीमध्ये एमआयडीसीच्या ESR मधून पाणी घेवून या टाकीव्दारे सेक्टर-४ ला एमआयडीसी सोबत करारनामा करुन पाणीपुरवठा सुरु करण्यात आलेला होता, परंतु एमआयडीसीचा पाण्याचा दर रु. १४.०० प्रती घन मिटर असल्यामुळे मंडळाला स्वत:ची पाणीपुरवठा योजना करण्याकरिता महराष्ट्र जीवन प्राधिकरण,चंद्रपूर यांचे मार्फत सदर योजना पुर्ण ठेव तत्वावर राबविण्याबाबत प्रशासकीय मान्यता प्राप्त झाली असून सदरहू योजनेचे काम Civil काम पूर्ण झाले असून सदर कामाअंतर्गत येणारे विद्युतीकरणाचे काम निवीदा प्रक्रीया करून मंडळामार्फत माहे ऑगस्ट २०२३ पर्यंत पूर्ण करण्याचे नियोजन आहे.

७) बाहयविद्युतीकरण :

नविन चंद्रपूर येथील मौजा कोसारा,पडोली,दाताळा व खुटाळा या चार गावाच्या वसाहतीला विद्युत पुरवठा करण्याचे प्रस्तावीत असून या करिता ३३/११ KV सबस्टेशन प्रस्तावित केलेले आहे. त्यानुसार दि. १५.१०.२०२० रोजी महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्या. चंद्रपूर ला सदर कामाचे अंदाजपत्रक मिळण्याकरिता अर्ज केलेला आहे. वरील कामाच्या अंदाजपत्रकासाठी दि. १७.१२.२०२० रोजी अ. कार्यकारी अभियंता, उपअभियंता महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्या. चंद्रपूर यांच्या सह संयुक्त पाहणी करण्यात आलेली आहे. सदर अंदाजपत्रक महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्या.चंद्रपूर कार्यालयात Audit ला आहे. तरी सदर अंदाजपत्रकास मंजुरी मिळाल्यानंतर १.३% टक्के सुपरव्हिजन चार्जेस भरुन हे काम म्हाडातर्फे पूर्ण करण्यात येणार आहे.

तसेच महाराष्ट्र राज्य विद्युत पारेषण कंपनीव्दारे सबस्टेशन व इतर कामाकरिता रु. ९.६४ कोटी रक्कमेच्या अंदाजपत्रकास मंजुरी प्राप्त झाली असून पारेषण कंपनीव्दारे प्राप्त झालेल्या मागणी पत्रानुसार नागपूर मंडळाने रु. ९.६४ कोटीचा भरणा दि. ३१.३.२००९ रोजी केलेला आहे. सदर काम पारेषण कंपनी मार्फत पुर्ण झालेले आहे.

८) मलनिस:रण व्यवस्था :

नविन चंद्रपूर शहरातील मलनिस:रण व्यवस्था करण्यासाठी प्राधिकरणाचे पत्र क्र. एमएच/मु.अ.२/न.क्र.७०२/५८३/१६ दि. ३०/९/२०१६ अन्वये रु.७५६३.०७ लक्ष रकमेच्या कामाला प्रशासकीय मान्यता प्राप्त झालेली असून मुख्य अभियंता – २ /प्रा.यांचे पत्र क्र. एमएच/मु.अ.२/का.अ.२/प्रा./न.क्र.७०२(भाग – २)१२०/२०१९ दि.७/३/२०१९ अन्वये रु. ५३२९.२२ लक्ष रकमेच्या इ-निविदा कागदपत्रांना मंजुरी प्राप्त झालेली असून त्यानुसार सदर काम मे.इगल इन्फ्रा इंडिया लि.या यंत्रणेमार्फत मलनिस्सारण वाहिनीचे नेटवर्कचे काम पूर्ण झालेले असून STP (Sewage Treatment Plant) चे काम अंतिम टप्प्यात आहे. सदर ०४.०४.२०२३ पर्यंत पूर्ण करण्याचे नियोजन आहे.

९) नवीन चंद्रपूर इरई नदीवरील पुलाचे बांधकाम

नवीन चंद्रपूर इरई नदीवरील पुलाचे बांधकाम सार्वजनिक बांधकाम विभाग, चंद्रपूर यांचे मार्फत पूर्ण ठेव तत्वावर करण्याकरिता महाराष्ट्र शासन यांचे निर्णय क्र. नविच/२०१६/प्र.क्र.४९/गृनिधो-१, दि. ०६/०८/२०१९ अन्वये रु. ८०.०६ कोटी रकमेला सुधारित प्रशासकीय मान्यता प्राप्त झाली. सार्वजनिक बांधकाम विभाग, चंद्रपूर यांचे मागणीनुसार व कामाच्या प्रगतीनुसार ऑक्टोबर २०२१ पर्यंत रु. ८०.०६ कोटीचा निधी सार्वजनिक बांधकाम विभाग, चंद्रपूर यांना वितरीत करण्यात आला. सदर पूल मार्च २०२१ मध्ये पूर्ण हून सार्वजनिक वाहतुकीसाठी खुला करण्यात आला आहे.

नविन चंद्रपूर येथील विकास कामे जलदगतीने पुर्ण करण्याच्या दृष्टीने विकासाच्या कामासाठी आवश्यक असलेला निधी प्रथम म्हाडाने खर्च करावा व त्या खर्चाच्या प्रतीपुर्तीसाठी आवश्यक प्रस्ताव राज्य शासनाकडे सादर करावा. राज्य शासनाकडून गृहनिर्माण विभागाला जसजसा नियतव्यय मंजूर केला जाईल तसतसा म्हाडाने केलेल्या खर्चाची गृहनिर्माण विभागाकडून प्रतीपुर्ती केली जाईल, असा निर्णय शासन स्तरावर घेण्यात आल्याचे मा.सचिव (गृहनिर्माण) यांचे पत्र क्र.बैठक-२००८/प्र.क्र.२६/भाग-२/गृनिधो-१,दिनांक. ६ ऑगष्ट २००८ अन्वये कळविण्यात आले.

वरील निर्णयाच्या अनुषंगाने प्राधिकरणातर्फे नविन चंद्रपूर येथील मुख्य रस्ते,गटारे व लहान पुल इ. रु.१२१.३५ कोटीच्या कामास प्रशासकीय मंजुरी मिळाली असून सदर काम सन २०१२ मध्येच पूर्ण झाले आहे व पाणीपुरवठयाचे काम महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणामार्फत पुर्ण ठेव तत्वावर प्रगतीपथावर आहे. तसेच उर्वरीत विकास कामे जसे की, बाहय विद्युत पुरवठा व मलनि:सारणाची कामे निधी उपलब्धतेनुसार पुर्ण करण्याचे नियोजन आहे. या उर्वरित विकास कामाकरिता व सुधारीत प्रारूप विकास आराखडा तयार करण्यासाठी प्राधिकरणा तर्फे मे. दाराशॉ कंपनी यांची प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार म्हणून नेमणूक झालेली आहे.

नविन चंद्रपूर येथील भूसंपादन व बाहयविकास कामाकरीता प्राधिकरणातर्फे ऑक्टो २०२२ अखेर पर्यंत एकूण रु. ४५६.१६ कोटी खर्च झाला असून शासनाकडून प्राप्त रु. २७६.३९ कोटी वजा करता उर्वरित रु. १७९.७६ कोटी रकमेची प्रतीपुर्ती वरील निर्णयानुसार शासनातर्फे होणे आवश्यक आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक ९

उपकर प्राप्त इमारती व त्याचा पुनर्विकास:

मुंबई शहर जिल्हयात अ ते ग विभागात एकूण **१९६४२** उपकरप्राप्त इमारतींपैकी काही इमारती कोसळल्याने तर काही अत्यंत मोडकळीस आल्याने तोडल्यामुळे, काही इमारतींची पुर्नबांधणी किंवा पुनर्विकास झाल्याने तसेच काही इमारती उपकरातून वगळल्यामुळे आता प्रत्यक्ष अस्तित्वात असलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींची संख्या **१३,०९१** एवढी आहे. त्याचे वर्गीकरण खालीलप्रमाणे आहे:-

उपकर वर्ग.	**मुळ उपकर प्राप्त इमारतींची संख्या**	**सद्याची संख्या**
अ (दि.०१.सप्टेंबर.१९४० पूर्वी बांधलेल्या)	१६,५०२.	शासनाने दि.०७.०८.२०१३ रोजीच्या निर्णयान्वये उपकरप्राप्त इमारतींची अ, ब व क अशी वर्गवारी रद्दबातल करुन एकच वर्गवारी म्हणजे उपकरप्राप्त म्हणून ठेवलेली आहे.
ब (दि.०१.सप्टेंबर.१९४० ते ३१.डिसेंबर. १९५० या कालावधीत बांधलेल्या)	१,४८९	
क (दि.०१.जानेवारी.१९५१ ते ३०.सप्टेंबर.१९६९ या कालावधीत बांधलेल्या)	१,६५१	
एकूण	**१९,६४२**	**१३,०९१***

मोठया प्रमाणावरील उपकरप्राप्त इमारतींची पुनर्रचना करण्यास एकटी मुंबई इमारत दुरूस्ता व पुनर्रचना मंडळ ही संस्था अपुरी पडणार आहे. तसेच या सर्व इमारतींच्या पुनर्रचनेकरिता आवश्यक असणारा व उपलब्ध होणारा निधी विचारात घेता एकटया शासनास ते शक्य होणार नाही. करिता, या इमारतींच्या दुरूस्ती व पुर्नबांधणीचा कार्यक्रम गतीमान करण्यासाठी या कार्यक्रमात उपकरप्राप्त इमारतींचे मालक / रहिवाशी भाडेकरू यांना सहभागी करण्याच्या दृष्टीने शासनाने खालील योजना कार्यान्वित केल्या आहेत.

१. म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम १०२ च्या तरतुदींनुसार मालक, भाडेकरू / रहिवाश्यांना त्यांच्या इमारतींच्या दुरूस्तीसाठी ना हरकत प्रमाणपत्र देणे.

२. मालक / भोगवटादार यांस त्यांच्या इमारतीच्या पुनर्बांधणीकरिता प्रोत्साहनपर २ किंवा मूळ इमारतीसाठी पूर्वी वापरण्यांत आलेला चटईक्षेत्र निर्देशांक यापैकी जो जास्त असेल तो वापरण्याची सवलत शासनाने सन १९८९ पासून देय केली. याबाबत सुकथनकर समितीच्या शिफारशींनुसार दि.२१.०५.२०११ व दि.१४.०८.२०१३ च्या अधिसूचनेनुसार आता ३.०० एवढा किंवा मूळ इमारतीमधील रहिवाश्यांना नव्या पुनर्रचित इमारतीमध्ये पुन:स्थापित करण्यासाठी लागणारा चटईक्षेत्र निर्देशांक अधिक ५० टक्के यांपैकी जो अधिक असेल तो चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरण्याची तरतूद करण्यांत आली आहे. ही सुधारीत च. क्षे. नि. ची सवलत सागरी किनारा नियंत्रण रेखाने बाधित झालेल्या मालमत्तांना देखील भारत सरकारच्या पर्यावरण विभागाने दि.१६.०६.२०१५ रोजी जारी केलेल्या अधिसूचनेनुसार पुनर्विकासासाठी ३.०० किंवा मूळ इमारतीमधील रहिवाश्यांना नव्या पुनर्रचित इमारतीमध्ये पुन:स्थापित करण्यासाठी लागणारा चटईक्षेत्र निर्देशांक अधिक ५० टक्के यांपैकी जो अधिक असेल तो चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरण्याची तरतूद करण्यांत आली आहे.

३. म्हाड अधिनियम १९७६च्या प्रकरण ८अ मधील कलम १०३ ब नुसार उपकरप्रात्र इमारतीतील भाडेकरू रहिवाश्यांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करून इमारतीचे मालकी हक्क सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस त्यांनी त्यांची इमारत सुस्थितीत ठेवण्यास किंवा त्यांच्या इमारतींची पुनर्बांधणी करण्यास सूपुर्द करणे.

विकास योजना आराखडयामधील आरक्षणे, विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदी, रेल्वे हद्दीच्या नजीक ३० मीटर जागा मोकळी सोडणे यांसारख्या कारणांमुळे ब-याच इमारतींची पुनर्रचना होऊ शकलेली नाही. अलीकडेच मा. सर्वोच्च न्यायालयाने पुनर्विकसित इमारती बांधताना बाजूचे सोडावयाचे अंतर कमीत कमी ६.०० मी. ठेवण्याची अट टाकल्याने ब-याच विकासकांकडून इमारतींच्या पुनर्विकासाची कामे सुरू करण्यात आलेली नाहीत. सद्यस्थितीत सदर उपकरप्राप्त इमारतींना कमीत कमी ६.०० मी. रिकामी जागा सोडावयाची अट बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनीही मा. सर्वोच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार लागू केलेली आहे. ब-याच ठिकाणी मालक / रहिवाशी यांचेमार्फत भूसंपादन कार्यवाहीस होणारा विरोध, न्यायालयीन स्थगिती आणणे, भाडेकरूंनी संक्रमण शिबीरात पर्यायी जागा न घेणे, इमारत पाडण्यास विरोध करणे वगैरे कारणांमुळे पुनर्बांधणीच्या कार्यवाहीत बराच विलंब होतो.

या व्यतिरिक्त पुनर्बांधणीचा कार्यक्रम अधिक गतिमान करण्याच्या दृष्टीने शासनाने योग्य त्या शिफारशी करण्यासाठी शासन निर्णय क्र.संकीर्ण १०२०/सीआर-१२२/दुवपु.-१, दि.१२ सप्टेंबर, २००१ अन्वये मा. प्रधान सचिव (गृहनिर्माण), महाराष्ट्र शासन यांचे अध्यक्षतेखाली एक समिती स्थापन केली होती. सदरहू समितीने तयार केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने शासनाकडे मा. मंत्री गृहनिर्माण विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली उच्चस्तरीय समितीची नेमणूक दि.०३.१२.२००३ च्या शासन निर्णयान्वये केली होती. उच्चस्तरीय समितीच्या बैठका झाल्या, त्यानुसार अहवाल तयार करून शासनास सादर केला होता. सदरहू अहवाल शासन निर्णय एमबीआरआरबी-२००२/प्र.क.५२५/दु.वपु., दि.१ जून, २००५ अन्वये मान्य करण्यात आला आहे.

शासनाने नेमलेल्या सुकथनकर समितीच्या अभ्यासगटाने केलेल्या शिफारशींच्या अनुषंगाने शासनाने मे १९९८ पासून म्हाड अधिनियमात नव्या तरतूदी केल्या. त्यांत भोगवटादारांना पुनर्रचित गाळे किमान २०.९० चौ. मी. व कमाल ७०.०० चौ. मी. व विनामूल्य देणे, तसेच पुनर्रचित इमारत मालकी तत्वावर भोगवटदारांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला हस्तांतरीत करणे, पुनर्रचनेच्या कामांकरिता म्हाडाकडून प्रतिवर्षी रू.१०.०० कोटी अंशदान देणे या स्वरूपाच्या तरतुदी करण्यांत आल्या आहेत.

अ) मंडळामार्फत आजपर्यंत ९४१ जुन्या उपकर प्राप्त इमारती पुनर्रचित करून त्याजागी नविन ४५४ पुनर्रचित इमारती बांधण्यात आल्या असून, त्या अंतर्गत ३३९५४ निवासी + २४३२ अनिवासी असे एकूण ३६३८६ भाडेकरू / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करण्यात आले आहे.

ब) मंडळातर्फे जुन्या उपकर प्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी खाजगी विकासकांना अद्यापपर्यंत २३४९ ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात आलेले असून त्यामध्ये एकूण ४१९१ उपकरप्राप्त इमारतीचा समावेश असून ८१०३१ भाडेकरू / रहिवाश्यांचा समावेश आहे. आतापर्यंत ९१९ योजनांचे काम पूर्ण झाले असून १५२३ जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीमधील २५६८० भाडेकरू / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन झालेले आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक १०

विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मधील सुधारणा

शासनाने दि.२५.०१.१९९९ च्या अधिसूचनेद्वारे मुंबई शहर जिल्ह्यातील उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास करण्याकरिता सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (७) जारी केली. उपकरप्राप्त इमारतीतील किमान ७०% भाडेकरू/ रहिवाश्यांची संमत्ती व मालकाची संमत्ती असल्यास सदर इमारतीचा पुनर्विकास या नियमावली अंतर्गत करण्याची तरतूद आहे.

शासनाने दि. ०२.०३.२००९ रोजी जारी केलेल्या अधिसूचनेद्वारे सदर नियमावलीत अंशत: सुधारणा केली असून आता निवासी रहिवाशी / भाडेकरूस किमान ३००.०० चौ.फु. चटई क्षेत्राची सदनिका देण्याची तरतुद करण्यांत आली आहे. तसेच भूखंडावर होणा-या एकूण बांधकामापैकी क्षेत्रिय च. क्षे. नि. (Zonal F.S.I.) व्यतिरिक्त उर्वरित बांधकाम क्षेत्रावर रू.५०००/- प्रति चौ. मी. या दराने विकास कर लावण्याची तरतुद करण्यांत आली आहे.

तसेच शासनाने दि.१६.०८.२०१० रोजी शासन निर्णय काढून भाडेकरू रहिवाश्यांची पात्रता निश्चितीमध्ये येणा-या अडचणी दूर करण्यासाठी मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केल्या आहेत.

राज्य शासनाने दि.२१.०५.२०११ रोजी शासन निर्णय काढून वि.नि.नि.३३(७) मध्ये सुधारणा केली आहे.

१. सुधारणेनुसार जुन्या चाळींच्या विकासाकरिता किमान चटई क्षेत्र निर्देशांक २.५ वरून ३.०० पर्यंत वाढविण्यात आला आहे. तसेच निवासी ७० चौ. मी. पेक्षा जास्त चटई क्षेत्रफळाच्या गाळ्यांकरीता ७० चौ. मी. वरील चटई क्षेत्रफळाकरीता बांधकाम खर्च शिघ्रगणकानुसार विकासकास द्यावयाचा आहे व ७० चौ. मी. वरील चटई क्षेत्रफळ हे पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये समाविष्ट केले आहे. परंतू, ७० चौ. मी. वरील चटई क्षेत्रफळाकरीता प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्रफळ लागु नाही.

२. वि. नि. नि. ३३(७) अंतर्गत अतिरिक्त क्षेत्रफळाची टक्केवारी ठराविक टक्केवारी पेक्षा जास्त असल्यास विक्रीयुक्त क्षेत्रफळाच्या ठराविक टक्केवारी (म्हाड कायदा १९७६ परिशिष्ट-३ मधील तक्त्यानुसार) म्हाडास अतिरिक्त क्षेत्र म्हणुन सुपुर्द करावे लागते. सदर क्षेत्र विकासकास इतरत्र त्याच विभागात देय क्षेत्रफळाच्या किंमतीच्या पटीत क्षेत्र देण्याची मुभा देण्यात आली आहे.

३. विकासकाने पुनर्विकसीत इमारतीच्या १० वर्षाच्या नि:शुल्क देखभालीपोटी लागणाऱ्या खर्चासाठी कॉर्पस फंड देण्याची तरतूद करण्यात आली आहे.

४. सदनिकाचे हस्तांतरणाच्या नियमात शिथिलता आणली असुन नवीन इमारतीचे सहकारी गृहनिर्माण संस्था पर्यंत भाडेनियंत्रण कायद्यास अधिन राहून हस्तांतरण तसेच तद्नंतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कायद्यानुसार हस्तांतरणाची तरतुद करण्यात आली आहे.

५. उपकरप्राप्त इमारतीच्या भुखंडावर, बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा समावेश असल्यास, बिगर उपकरप्राप्त इमारतींच्या खालील भुखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या २५% इतके क्षेत्र नवीन नियमानुसार ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाकरिता पात्र ठरविण्यात आले आहे व त्यावरील बिगर उपकरप्राप्त क्षेत्रासाठी वि. नि. नि. अधिनियम ३२ च्या तरतूदीस अधीन राहून क्षेत्रफळ अनुज्ञेय ठरविले आहे.

६. शासन निर्णय दि.१६.०८.२०१० च्या जोडपत्रामधील परिच्छेद १३ रद्द करून शासन निर्णय दि.२२.०२.२०१३ अन्वये खालीलप्रमाणे सुधारणा केली आहे.

"रहिवाश्याकडे एकापेक्षा सलग असलेल्या अथवा सलग नसलेल्या स्वतंत्र खोल्यांसाठी / गाळयांसाठी स्वतंत्र भाडेपावती अथवा करारपत्रे असल्यास त्यांना स्वतंत्र गाळे म्हणून पात्र धरण्यांत यावेत. तसेच जर एका रहिवाश्यांकडे एकापेक्षा जास्त सलग खोल्या असल्यास परंतू एकच भाडेपावती / करारपत्र असल्यास त्यांची स्वतंत्रता धरता येऊ नये.

मात्र सदर गाळयाचा महानगरपालिकेकडील सन १९९५-९६ च्या निरीक्षण उता-यात (Inspection Extract १९९५-१९९६) समावेश असल्याची खातरजमा करून त्याखेरीज १३ जुन, १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारे शासकीय / अर्धशासकीय वितरीत पुरावे आहेत. अशा भाडेकरू / रहिवाशास पात्र समजण्यात येऊन स्वतंत्र गाळे पुनर्वसनासाठी पात्र ठरविण्यात यावे".

संदर्भिय शासन निर्णयाच्या तरतूदीनुसार, विकास नियंत्रण नियमावलीतील ३३(६), ३३(७) व ३३(९) अन्वये राबविण्यात येत असलेल्या योजनांमधील भाडेकरू / रहिवाशांची पात्रता निश्चित करण्याबाबतची कार्यवाही करण्यात येईल. तद्वतच योजनामधील उपकरप्राप्त नसलेल्या इमारतीमधील पात्र भाडेकरूंची पात्रता निश्चित करण्यासाठी देखील संदर्भीय शासन निर्णयातील तरतूदीचा अवलंब करण्यात येईल.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(१अेअे)(सी) अन्वये अधिसूचना:

मुंबई बेटावरील "अ" वर्गाकरिता लागू असलेला चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक ३.०० हा उपकर प्राप्त इमारती "ब" व "क" वर्गवारीमधील सर्व इमारतींना चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक ३.०० लागू करणेबाबतचा निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने सदर अधिसूचना क्रमांक टिपीबी४३१२/प्र.क्र.०५/२०१२/नवि-११, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०२१, दि.१४.०८.२०१३ अन्वये मंजूर केलेला आहे.

नगर विकास विभागाच्या दि.२१.०५.२०११ च्या अधिसुचनेतील व दि.०७.१०.२०१३ च्या आदेशातील निर्देशानुसार उपकर प्राप्त मालमत्तांच्या पुनर्विकासासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ३.० प्रमाणे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र देणेबाबत.

नगर विकास विभागाच्या दि.२१.०५.२०११ च्या अधिसुचनेतील वि. नि. नि. ३३(७) परि. ३ कलम १०(अ) मधील सुधारित तरतुदीच्या विरोधात मे. जे. गाला एन्टरप्रायजेस यांनी दाखल केलेल्या रिट याचिका क्र.२४५७/२०११ मध्ये मा. उच्च न्यायालयाने दि. २०.०३.२०१३ रोजी दिलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५४ (१) नुसार दि. २१.०५.२०११ च्या अधिसुचनेमध्ये सुधारणेसंदर्भात आवश्यक निर्देश नगर विकास विभागाच्या दि.०७.१०.२०१३ च्या आदेशाद्वारे देण्यात आलेले आहेत. संबंधित विकासकांना तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांना याबाबत पुढील कार्यवाहीसाठी कळविण्यात आलेले आहे.

नगर विकास विभागाच्या दि.२१.०९.२०१८ व दि.१२.११.२०१८ रोजीच्या अधिसुचनेतील विकास नियंत्रण नियमावली २०३४ नुसार विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) अंतर्गत झालेल्या सुधारणा:

१) एका भुखंडाचा पुनर्विकास केल्यास, भाडेकरु / रहिवाश्यांना किमान ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्र + ५% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.
२) २ ते ५ भुखंडाचा पुनर्विकास सामुहिकपणे केल्यास, भाडेकरु / रहिवाश्यांना किमान ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्र + ८% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.
३) ५ पेक्षा अधिक भुखंडाचा पुनर्विकास सामुहिकपणे केल्यास, भाडेकरु / रहिवाश्यांना किमान ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्र + १५% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.
४) कमाल पुनर्वसन चटई क्षेत्र ७० चौ.मी. वरुन १२० चौ.मी. पर्यंत वाढविण्यात आलेले आहे.
५) पुनर्विकासासाठी ७० टक्के ऐवजी ५१ टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांची संमती असणे आवश्यक आहे.

नगर विकास विभागाचे क्रमांक टिपीबी-४३२०/१०७/प्र.क्र.७२/२०२०(भाग-१)/नावि-११, दि.०८.०७.२०२१ रोजीची अधिसुचनेव्दारे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) व ३३(९) मध्ये मंजूर केलेल्या सुधारणा:

विकास नियंत्रण नियमाली ३३(७)

१) पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्रफळावर प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक ५०% वरुन ७५ ते १००% इतके देण्याची तरतुद केली आहे.

२) पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात आलेल्या ६६ इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्याची तरतुद करण्यात आलेली आहे.

३) उपकरप्राप्त इमारतीच्या भुखंडावर, बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा समावेश असल्यास, बिगर उपकरप्राप्त इमारतींच्या खालील भुखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या ४५% इतके क्षेत्र नवीन नियमानुसार ३.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाकरिता पात्र ठरविण्यात आले आहे व त्यावरील वि. नि. नि. अधिनियम ३० च्या तरतूदीस अधीन राहून क्षेत्रफळ अनुज्ञेय ठरविले आहे.

४) वाढीव प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक जे प्रकल्प प्रगतीपथावर आहे त्यांनासुध्दा देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.

५) एकापेक्षा दोन किंवा अनेक पुनर्विकास योजना संयुक्तपणे राबविण्याची तरतुद करण्यात आली आहे. जसे की, एखादा भूखंड छोटा आकाराचा असला व भाडेकरुची संख्या ही जास्त असल्यास अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक पुर्णपणे वापरता येणे शक्य नसल्यास, १० किलोमीटर अंतराच्या आत त्याच मालक / विकासकाचा दुसरा प्रकल्प सुरु असल्यास, अश्या दोन्ही प्रकल्प संयुक्तपणे राबविण्याची तरतुद नव्याने करण्यात येते.

नगर विकास विभाग विकास नियंत्रण नियमावलीत करावयाच्या सुधारणा:

- विकास नियंत्रण नियमावली क्र.३३(२४) व ५(सी) अंतर्गत तरतुदीनुसार पुर्वी उपकरप्राप्त असलेल्या व नंतर रहिवाश्यांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी अशा इमारती विकत घेतल्याने, दुरुस्ती उपकरातुन वगळलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक २.५० अथवा रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनासाठी लागणारा चटई क्षेत्र निर्देशांक अधिक ५० टक्के प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक यापैकी जो अधिक असेल, असा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. उपकरातुन वगळलेल्या इमारती यापुर्वी उपकरप्राप्त असल्याने व आर्थिक दृष्टया पुनर्विकास वर्धनक्षम होण्याच्या दृष्टीने अशा इमारतीसाठी उपकरप्राप्त इमारतीप्रमाणेच अशा इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण नियमावली क्र.३३(७)(५)अ व ब नुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक ३.०० अथवा पुनर्वसनासाठी लागणारा चटई क्षेत्र निर्देशांक अधिक ७५ ते १०० टक्के प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक यापैकी जो अधिक असेल, असा चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करणे आवश्यक वाटते.
- ज्या पुनर्विकास योजनांमध्ये अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक हा फक्त ३ पर्यंतच अनुज्ञेय होतो, अशा पुनर्विकास योजनांमध्ये अधिकच्या पुनर्वसन क्षेत्रफळापोटी प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध होत नसल्याने, विकासकास अधिकच्या पुनर्वसन क्षेत्रफळापोटी बांधकामाचा खर्च सोसावा लागतो. त्यामुळे ज्या पुनर्विकास योजनांसाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ३.०० अनुज्ञेय होतो, अशा पुनर्विकास योजनांमध्ये बांधकाम खर्च वसुल होण्याच्या दृष्टीने रहिवाशांना द्यावयाच्या अधिकच्या पुनर्वसन क्षेत्रफळापोटी प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करणे आवश्यक वाटते.

➢ शासनाने दि.११.०९.२०१९ रोजी च्या शासन निर्णयान्वये निर्गमित केलेल्या मार्गदर्शक सुचनांनुसार, विकासक पात्रतेचे निकष निश्चित केले होते.

➢ शासनाने दि.०५.११.२०२० रोजी च्या शासन निर्णयाव्दारे वरील दि.११.०९.२०१९ रोजीचा शासन निर्णय रद्द करुन, नव्याने मार्गदर्शक सुचना निर्गमित केल्या आहेत. तसेच विकासकाच्या पात्रतेबाबतचे निकष लावावे किंवा कसे याबाबत ०३ महिन्याच्या आत निर्णय घेणेबाबत ठरले. त्यानुसार मंडळाने दि.२१.०१.२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये सविस्तर प्रस्ताव शासनाकडे उचित निर्णयासाठी सादर केला आहे.

➢ **शासनाने दि.०५.०३.२०२१ रोजी च्या शासन निर्णयाव्दारे पुनर्विकास प्रस्तावास मान्यता देण्याबाबतच्या नविन मार्गदर्शक सुचना निर्गमित केल्या असून, त्या सुचनांनुसार मालक / विकासकाचे पात्रतेचे निकष खालीलप्रमाणे निश्चित केले आहे.**

<table>
<tr><th>मालक / विकासकाची वर्गवारी</th><th>मागील ०५ वर्षात बांधकाम केलेले एकूण क्षेत्र</th><th>शेरा</th></tr>
<tr><td>मालक स्वत: किंवा मालक गृहनिर्माण संस्था असल्यास</td><td>निरंक</td><td>जुन्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या मालकाने विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकास प्रस्ताव मंडळास सादर केला तर त्याच्यासाठी पात्रतेबाबत कोणतेही निकष लागू असणार नाही. परंतू प्रत्यक्ष नविन इमारतीचे बांधकाम करण्यासाठी मालकाने अनुभवी ठेकेदारांची निवड करणे आवश्यक राहिल.</td></tr>
<tr><td>विकासक स्वत:मालक असल्यास किंवा भागीदारी संस्था असल्यास</td><td>पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे उपलब्ध होणाऱ्या एकूण बांधकामाच्या १० टक्के ऐवढे बांधकाम मागील ०५ वर्षांच्या कालावधीत पुर्ण केलेले असावे अथवा खाली नमुद केल्याप्रमाणे बांधकाम पुर्ण केलेले असावे.
<table>
<tr><th>विकासकाचा प्रवर्ग</th><th>मागील ०५ वर्षामध्ये केलेल्या बांधकामांचे क्षेत्रफळ (एकूण किमान) (चौ.फुट)</th><th>एकूण गाळयांचा प्रकल्प करण्यास पात्र</th></tr>
<tr><td>१</td><td>२०००</td><td>५० पर्यंत</td></tr>
<tr><td>२</td><td>४०००</td><td>१०० पर्यंत</td></tr>
<tr><td>३</td><td>६०००</td><td>१५० पर्यंत</td></tr>
<tr><td>४</td><td>८०००</td><td>१५० पेक्षा अधिक</td></tr>
</table></td><td>विकासकाने पुर्ण केलेल्या कामांची यादी प्रस्तावासोबत सादर करणे बंधनकारक राहिल.
संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी विकासकाने पुर्ण केलेल्या कामांची तपासणी करणे बंधनकारक राहिल.</td></tr>
<tr><td>मालकाने विकास करारनामा करुन, विकासकांची नेमणूक केली असल्यास</td><td>वरीलप्रमाणे</td><td>वरीलप्रमाणे</td></tr>
</table>

उपरोक्त निकष जे विकासक पुर्ण करतील त्यांची निवड संबंधित इमारतीचे मालक व भाडेकरु / रहिवाशी यांनी करावी. तसेच सदरची पात्रता तपासुनच मंडळाने ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करावे, असे निर्देशित केले आहे.

- उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुर्नविकास योजनेमध्ये विकासकांकडुन भाडेकरू / रहिवाशी यांच्या भाड्यापोटी रक्कम आगाऊ स्वरूपात जमा करण्यासाठी एस्क्रो खाते (Escrow Account) उघडणे
- उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुर्नविकासाच्या बांधकामावर लक्ष ठेवण्यासाठी दक्षता समितीची स्थापन करणे
- म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम-१०३ब अन्वये भुसंपादित केलेल्या मालमत्तेचा पुर्नविकासास चालना देण्यासाठी मार्गदर्शक सुचना
- उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुर्नविकासाचे प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी कालमर्यादा

➢ **मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व पुनर्रचित इमारतींचा जलद गतीने पुनर्विकास करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मधील तरतुदीमध्ये प्रस्तावित सुधारणा**

१) उपकरप्राप्त इमारतींच्या भुखंडावर काही प्रमाणात बिगर उपकरप्राप्त इमारती / वास्तु अस्तित्वात असतात. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मध्ये बिगर उपकरप्राप्त इमारतीमधील सर्व भाडेकरु / रहिवाशांना उपकरप्राप्त इमारतीमधील भाडेकरु / रहिवाश्यांप्रमाणे किमान ३१५ चौ.फुटाच्या पुनर्वसन सदनिका देण्याबाबतचा निर्णय शासनाने घेतला आहे. परंतू भाडेकरु / रहिवाश्यांना देण्यात येणाऱ्या वाढीव चटई क्षेत्रावर विकासकास प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्याबाबत निर्णय शासनाच्या विचाराधिन आहे..

२) दोन उपकरप्राप्त भुखंड एकत्रितपणे पुनर्विकास करताना, दोन्ही भुखंडावरील उपकरप्राप्त इमारतीमध्ये राहणाऱ्या भाडेकरु / रहिवाश्यांपैकी ५१ टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांनी एकत्रितपणे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र दिल्यास, पुनर्विकासाची परवानगी देण्याबाबतचा निर्णय तसेच म्हाड / दुरुस्ती मंडळाने पुनर्विकास योजना राबविल्यास, ५१ टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र आवश्यक राहणार नाही, असा देखील निर्णय शासनाच्या विचाराधिन आहे.

३) ज्या भाडेकरु / रहिवाश्यांचे मुळ इमारतीमध्ये अस्तित्वात असलेले चटई क्षेत्रफळ १२० चौ.मी.पेक्षा (१२९२ चौ.फुटापेक्षा) जास्त आहे. त्यांना त्यांनी व्यापलेले चटईक्षेत्रफळाच्या सदनिका नविन इमारतीमध्ये देणेबाबत तसेच मालक / विकासकांना त्यावर नियमावलीतील तरतुदीनुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्याबाबतचा निर्णय शासनाच्या विचाराधिन आहे.

४) मुळ इमारतीमधील भाडेकरु / रहिवाशांना नव्याने बांधण्यात आलेल्या इमारतीमध्ये पुनर्वसन सदनिका विनामुल्य देण्याबाबतची तरतुद विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मध्ये आहे. भाडेकरु / रहिवाश्यांना नियमावलीतील तरतुदींनुसार किमान ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्र + फंजिबल चटईक्षेत्र विनामुल्य देण्यात येते. त्यामुळे जेवढे चटईक्षेत्र पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून भाडेकरु / रहिवाश्यांना देण्यात येते त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात येऊ नये, याबाबत निर्णय शासनाच्या विचाराधिन आहे.

५) विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) अंतर्गत काही ठिकाणी एका बाजुला एक असे एक भाडेपट्टयावर (Leasehold) व त्यालगत खाजगी मालकीचा (Freehold) भुखंड असतात. परंतू अशा भुखंडाचा एकत्रितपणे पुनर्विकास करणे शक्य होत नाही. कारण Leasehold व Freehold भुखंडाचे पुनर्विकासासाठी एकत्रिकरण (Amalgamation) करण्याची परवानगी महानगर पालिकेच्या नियोजन प्राधिकरणाकडून देण्यात येत नाही. या कारणास्तव अशा प्रकारच्या एका लगत एक असलेल्या भुखंडाचा पुनर्विकास होऊ शकत नाही. याकरिता अशा भुखंडाचा पुनर्विकास करावयाचा असल्यास भाडेपट्टयावर असलेला भुखंड हा एक रकमी प्रिमियम खाजगी मालक / विकासकांना देणेबाबतचा निर्णय शासनाच्या विचाराधिन आहे.

➢ **मुंबई शहरातील अतिधोकादायक उपकरप्राप्त इमारतींचा पुर्नविकास करणे तसेच वि.नि.नि.३३(७) अंतर्गत मालक / विकासकांनी अर्धवट अवस्थेत सोडलेले पुर्नविकास प्रकल्प पुर्ण करण्याकरिता महाराष्ट्र शासनाने म्हाड अधिनियम कलम ७७, ७९ व ९१ मध्ये मंजूर केलेल्या सुधारणा करण्यास मान्यता दिल्यानुसार, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने अंमलबजावणी करणेबाबत:**

मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकास तसेच मालक / विकासकांनी अर्धवट अवस्थेत सोडलेले पुनर्विकास प्रकल्प जलद गतीने पुर्ण होण्याकरिता महाराष्ट्र शासनाने म्हाड अधिनियमात कलम ७७, ७९ व ९१ मध्ये प्रस्तावित केलेल्या सुधारणांना शासनाने पावसाळी अधिवेशन २०२० मध्ये मान्यता दिली आहे (L.A.Bill No.XLI of २०२०).

उपरोक्त विधेयकास मा.महामहिम राष्ट्रपती महोदयांनी मान्यता दिली असून, महाराष्ट्र शासनाने दि.०२.१२.२०२२ रोजीच्या राजपत्राव्दारे प्रसिध्द केले आहे.

१) नविन कलम ७९(अ)

- ज्या उपकर प्राप्त इमारतींना महानगरपालिकेने एमएमसी ॲक्ट मधील कलम ३५३, ३५४ व ४९९ अन्वये नोटीस बजावुन किंवा इतर कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाने इमारत धोकादायक घोषित केली आहे. अश्या इमारतींच्या मालकास ०६ महिन्यांच्या आत ५१ टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र प्राप्त करुन, पुनर्विकासाचा प्रस्ताव मंडळास सादर करावयाचा आहे. मालकाने तसे न केल्यास, भाडेकरु/ रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस ६ महिन्याच्या आत ५१ टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र प्राप्त करुन पुनर्विकासाचा प्रस्ताव मंडळास सादर करावयाचा आहे. जर या दोघांनीही प्रस्ताव सादर न केल्यास, म्हाडाने सदर इमारत व त्याखालील भुखंड भुसंपादित करुन पुनर्विकास हाती घेण्याची तरतुद केली आहे.

२) नविन कलम ९१-अ:

- विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) अंतर्गत मंडळाने ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केल्यानंतर व महानगरपालिकेने आयओडी/नकाशे मंजूर केल्यानंतर, ज्या विकासकांनी तीन वर्षाच्या आत काम सुरु केले नाहीत किंवा महानगरपालिकेने सी.सी.(बांधकाम आरंभ करण्याचे प्रमाणपत्र) दिल्यानंतर दोन वर्षापर्यंत काम सुरु केले नाही किंवा ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांने अटी व शर्तीचा भंग केला असल्यास अथवा भाडेकरु / रहिवाश्यांचे भाडे देणे बंद केले असल्यास, मंडळाने शासनाच्या परवानगीने म्हाड अधिनियमातील कलम ९२ ते ९३ मधील तरतुदीनुसार मालमत्ता भुसंपादित करुन, उर्वरित पुनर्विकासाचे काम पुर्ण करणे.

म्हाड अधिनियमातील नविन कलम ९१(अ) मधील तरतुदीनुसार मालक/विकासकांनी अर्धवट अवस्थेत सोडलेले प्रकल्प म्हाडाने भूसंपादन करुन पुर्ण करण्याची तरतुद आहे. मंडळाने अर्धवट अवस्थेत असलेले पुर्नविकास प्रकल्प पुर्ण करण्याच्या दृष्टीने करावयाची कार्यवाही बाबत दि.०६.०१.२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये सुधारित मार्गदर्शक सुचना शासन गृहनिर्माण विभागास मान्यतेसाठी सादर केल्या आहेत. सदर मार्गदर्शक सुचना शासनाच्या विचाराधिन आहे.

मंडळाने ज्या मालक/विकासकांनी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) अंतर्गत पुर्नविकास प्रकल्प अर्धवट अवस्थेत सोडले आहेत. अशा माहे जानेवारी २०२३ अखेरपर्यंत १० मालक/ विकासकांना म्हाड अधिनियमातील नविन कलम ९१(अ) मधील तरतुदीनुसार नोटीस बजाविल्या आहेत. सदर नोटीसमध्ये मालक/विकासकांनी अर्धवट अवस्थेत सोडलेले प्रकल्प १५ दिवसांच्या आत सुरु न केल्यास तसेच भाडेकरु/रहिवाश्यांचे थकित भाडे १५ दिवसांच्या आत अदा न केल्यास, मंडळातर्फे ३० दिवसांनंतर भुसंपादन करण्याची कार्यवाही सुरु करण्यात येईल, असे कळविलेले आहे. तसेच उर्वरित अर्धवट सोडलेल्या प्रकल्पांच्या मालक/विकासकाना म्हाड अधिनियमातील नविन कलम ९१(अ) मधील तरतुदीनुसार नोटीस बजाविण्याचे काम सुरु आहे.

मंडळाने शासन गृहनिर्माण विभkगास सादर केलेल्या मार्गदर्शक सुचनांना मान्यता दिल्यानंतर भूसंपादनाची पुढील कार्यवाही सुरु करण्यात येईल.

विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) अंतर्गत अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या पुनर्विकास प्रकल्पामधील भाडेकरु/रहिवाशांना पुनर्विकासा दरम्यान पर्यायी जागेपोटीचे भाडे देणे किंवा पर्यायी जागा उपलब्ध करुन देणे, ही जबाबदारी ना-हरकत प्रमाणपत्रधारकांची असते. अशा अर्धवट अवस्थेत सोडलेल्या पुर्नविकास प्रकल्पामधील भाडेकरु/ रहिवाशांना पर्यायी जागेपोटी मंडळाने/म्हाडाने भाडे देण्यातची तरतुद विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मधील तसेच म्हाड अधिनियमातील तरतुदीमध्ये आढळून येत नाही.

➢ **मंडळाने म्हाड अधिनियमातील तरतुदीनुसार जुन्या उपकरप्राप्त इमारती तोडून त्याठिकाणी पुनर्रचित केलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासाबाबतची माहिती खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे.**

शासनाने मुंबई शहर बेटावरील सुमारे १९६४२ इमारतींच्या दुरूस्ती / पुनर्बांधणीची जबाबदारी स्विकारून, मुंबई घर दुरूस्ती व पुनर्रचना कायदा १९६९ मंजूर करून त्या अन्वये या मंडळाची स्थापना होऊन मंडळ १९७१ मध्ये कार्यरत झाले, तद्नुसार सुमारे १९६४२ इमारतींना सदर कायद्यानुसार उपकर लावण्यात आला. तद्नंतर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने सदर उपकरप्राप्त इमारतींची दुरुस्ती व पुर्नबांधणी करण्याचे काम सुरु केले. म्हाड अधिनियम १९७६ प्रकरण ८ मधील तरतुदीनुसार मंडळाने सन १९७०-७१ ते माहे जुलै २०२२ या कालावधीत एकूण ९४१ जुन्या उपकरप्राप्त इमारती अतिधोकादायक असल्याने दुरुस्तीपलिकडे घोषित करुन, तसेच या इमारतीचे भूसंपादन करुन त्याठिकाणी एकूण ४५४ नविन पुनर्रचित इमारती बांधल्या आहेत. जुन्या ९४१ इमारतीमध्ये एकूण २६९६१ निवासी + २०१५ अनिवासी असे एकूण २९००३ भाडेकरु / रहिवाशी राहत होते व त्यांचे पुनर्वसन मंडळाने केले आहे. नव्याने बांधण्यात आलेल्या एकूण ४५४ पुनर्रचित इमारतींमध्ये एकूण ३३९५४ निवासी + २४३२ अनिवासी असे एकूण ३६३८६ सदनिका बांधण्यात आल्या आहेत. जास्तीच्या बांधण्यात आलेल्या सदनिकामध्ये मंडळाने जे भाडेकरु / रहिवाशी मंडळाच्या संक्रमण शिबीरात राहत होते व ज्याच्या इमारती धोकादायक असल्याने तोडण्यात आल्या आहेत, अशा भाडेकरु / रहिवाश्यांना बृहतसुचीनुसार सदनिकांचे वितरण वेळोवेळी केले आहे.

मंडळाने ज्या ४५४ नविन पुनर्रचित इमारती बांधल्या आहेत, त्यापैकी ६६ इमारती या पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत (पी.एम.जी.पी निधी) प्राप्त झालेल्या निधीतुन बांधण्यात आल्या. या ६६ पुनर्रचित इमारतीमध्ये एकूण ५७०८ निवासी + ५९७ अनिवासी असे एकूण ६३०५ भाडेकरु / रहिवाशी राहत आहे.

मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतीमधील गाळयांचे / सदनिकांचे वितरण मुळ भाडेकरु/रहिवाशी यांना विनामुल्य करण्यात येते. सदर गाळे हे केवळ प्रशासकीय शुल्क आकारुन वितरीत केली जातात. सदर गाळयांच्या देखभालीपोटी सद्य:स्थितीत रुपये ५००/- प्रति माहे सेवा शुल्क वसुल करण्यात येतो. सदर रक्कम ही इमारतींवर मंडळातर्फे करण्यात येणाऱ्या दुरुस्ती व देखभालीच्या खर्चाच्या तुलनेने नाममात्र आहे. पुनर्रचित गाळयांची होणारी वसुली व सदर गाळयांवर करण्यात येणारा खर्च यात तफावत असून, मंडळास मोठया प्रमाणात आर्थिक नुकसान होत आहे.

म्हाड अधिनियमातील तरतुदीनुसार या पुनर्रचित इमारती संबंधित भाडेकरु / रहिवाश्यांनी मालकी तत्वावर करुन घेणे आवश्यक होते. तथापि, सदर इमारती अद्यापही संबंधित भाडेकरु / रहिवाश्यांनी मालकी तत्वावर करुन घेतलेल्या नाहीत. या इमारतींच्या दैनंदिन देखभाल व दुरुस्तीकडे भाडेकरु / रहिवाश्यांनी दुर्लक्ष केल्यामुळे सद्य:स्थितीत या इमारती मोडकळीस आलेल्या असून, त्यांची पुन्हा पुर्नरचना करणे आवश्यक झाले आहे.

शासनाने दि.२९.१०.२०१६ रोजी मुंबई शहरातील मोडकळीस आलेल्या व धोकादायक असलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास जलद गतीने होण्यासाठी ०८ आमदारांची समिती गठित केली होती. सदर ०८ आमदारांच्या समितीने शासनास सादर केलेल्या अहवालामध्ये दुरुस्ती मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या एकूण ३८८ + ६६ इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी तरतुद करण्याची बाब सुचविली होती. त्याअनुषंगाने नगर विकास विभागाने पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत (पीएमजीपी) बांधण्यात आलेले ६६ इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) दि.०८.०७.२०२१ रोजीच्या अधिसुचनेव्दारे केला आहे. परंतू ३८८ पुनर्रचित केलेल्या इमारतींचा समावेश करण्याचे राहून गेले आहे.

या ३८८ पुनर्रचित इमारतीमध्ये एकूण २८०४६ निवासी कुटूंब राहत असून त्यांच्या सदनिकेचे क्षेत्रफळ हे १८० चौ.फुट ते २२५ चौ.फुट या दरम्यान आहे व यापैकी काही इमारती या धोकादायक असल्यामुळे, त्यांचा पुनर्विकास होणे आवश्यक आहे. दुरुस्ती मंडळातर्फे या पुनर्रचित इमारतींवर देखभाल व दुरुस्तीसाठी मोठया प्रमाणात निधी खर्च करावा लागतो. त्यामुळे या इमारतींचा पुनर्विकास झाल्यास, मोठया प्रमाणात होणारा खर्च वाचेल.

मंडळाने शासनाच्या निधीतुन बांधलेल्या एकूण ३८८ पुनर्रचित इमारतीमध्ये एकूण ३००८१ रहिवाशी राहत आहेत. यापैकी बहुतांश इमारतींना ३० वर्षापेक्षा जास्त कालावधी झाला असल्याने, कमकुवत अवस्थेत असून, अशा इमारतींचा पुनर्विकास व्हावा, यासाठी मंडळाने दि.०९.१०.२०१८, दि.१२.०४.२०१९ व दि.०२.०६.२०२० रोजीच्या पत्रान्वये प्रस्ताव शासनास सादर केला होता.

उपरोक्त बाबतीत ततकालीन मा.मंत्री, नगर विकास यांचे अध्यक्षतेखाली दि.२५.११.२०२१ रोजी सह्याद्री अतिथीगृह, मुंबई येथे बैठक झाली असता, सदर बैठकीस तत्कालीन मा.मंत्री गृहनिर्माण, आमदार श्री.विजय चौधरी, श्री.विनोद घोसाळकर, सभापती, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचे अधिकारी इत्यादी उपस्थित हे ते. बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ चे विनियम ३३(७) अंतर्गत म्हाडाने पुनर्बांधणी केलेल्या साधारण ४५४ उपकर प्राप्त इमातरींच्या समस्यांबाबत ज्या आता धोकादायक स्थितीत आहेत, त्याबाबत उक्त बैठकीत चर्चा झाली होती. सदर चर्चेदरम्यान नगर विकास विभागाने असे सुचविले की, मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतीं या बिगर उपकरप्राप्त असल्याने, त्यांचा पुन्हा पुर्नविकास विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) अन्वये करता येत नाही. चर्चेअंती असे ठरले की, म्हाडाने पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्यासाठी उक्त नियमावलीमध्ये नविन खंड अंतर्भूत करण्यासाठीचा प्रस्ताव सादर करण्यात यावा, असे निर्देश तत्कालीन मा.मंत्री, नगर विकास यांनी म्हाडा प्राधिकरणास दिले होते.

उपरोक्त बैठकीच्या अनुषंगाने शासन नगर विकास विभागाने मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील कलम ३७(१कक) खालील सुचना क्रमांक टीपीबी-४३२१/५४३/प्र.क्र.१८६/२०२१/नावि-१, दि.२८.०२.२०२२ रोजी, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियामावली २०३४ मधील विनियम ३३ मध्ये नविन खंड २४ अंतर्भूत करण्यासाठी सुचना प्रसिध्द करुन, त्यावर हरकती / सुचना मागविण्यात आल्या होत्या. म्हाडा/मंडळाने दि.२४.०३.२०२२ व दि.०३.०८.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये उपसंचालक, नगर रचना विभाग, यांना सविस्तर सुचना सादर केल्या आहेत.

शासन नगर विकास विभागाने दि.१९.१२.२०२२ रोजीच्या अधिसुचनेव्दारे म्हाडाने / मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(२४) मध्ये मान्यता दिली आहे. यानुसार आता मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींचा ज्यांना ३० वर्षे कालावधी पुर्ण झाला आहे किंवा अतिधोकादायक झाले असल्यास त्यांचा पुर्नविकास करता येणे शक्य आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक ११

विकास नियंत्रण नियमावली कलम ३३(९) मध्ये सुधारणा

शासनाने दि.०२.०३.२००९ च्या अधिसूचनेद्वारे सुधारित विकास नियंत्रण नियमावलीतील कलम ३३ (९) जारी केली आहे.सदर नियमावली अंतर्गत उपकरप्राप्त इमारतींबरोबर बिगर उपकरप्राप्त इमारती, शासकीय इमारती व काही प्रमाणांत झोपडपट्टी असलेल्या क्षेत्राचा समुह पध्दतीने पुर्नविकास करण्याची तरतुद आहे. पुर्नविकासाकरिता किमान च. क्षे. नि. ४.०० अथवा पुनर्वसनासाठी लागणारा च. क्षे. नि. अधिक ५५ ते ८०% प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक (च. क्षे. नि.) उपलब्ध होतो. पुनर्वसन योजना हाती घेण्यासाठी भूखंडाचे किमान क्षेत्र ४०००.०० चौ. मी. आहे. सदर नियमावली अंतर्गत निवासी रहिवाशी / भाडेकरूस किमान ३००.०० चौ. फू. व कमाल जुन्या इमारतीत वापरात असलेले क्षेत्रफळ देण्याची तरतुद आहे. परंतू, १०७६.०० चौ. फू. पेक्षा अधिक असलेल्या क्षेत्रावर रहिवाश्यास बांधकाम खर्च द्यावा लागेल. तसेच भूखंडावर होणा-या एकूण बांधकामापैकी क्षेत्रिय च. क्षे. नि. व्यतिरिक्त उर्वरित बांधकाम क्षेत्रावर रू.५०००/- प्रति चौ. मी. या दराने विकास कर लावण्याची तरतूद करण्यात आली आहे.

सदर योजनेच्या मंजूरीकरिता शासनाने उच्च स्तरीय समिती गठीत केली असून या समितीद्वारे योजनांना प्राथमिक मंजूरी देण्याची तरतूद करण्यात आली आहे.

सदरच्या मूळ अधिसुचनेमध्ये सुधारणा करून शासनाने दि.०९.०९.२०१४ च्या अधिसुचना जारी केली आहे व डीसीपीआर २०३४ नुसार विकास नियंत्रण नियमावली क्र.३३(९) दि.१२.११.२०१८ पासुन अंमलात आणलेली आहे.

नगर विकास विभागाचे क्रमांक टिपीबी-४३२०/१०७/प्र.क्र.७२/२०२०(भाग-१)/नावि-११, दि.०८.०७.२०२१ रोजीची अधिसुचनेद्वारे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) मध्ये मंजूर केलेल्या सुधारणा:

<u>विकास नियंत्रण नियमाली ३३(९)</u>

१) समुह पुर्नविकास योजना राबविताना १८ मीटर रुंदीचा रस्ताच्या ऐवजी १२ मीटर रुंदीचा रस्ता असल्यास, प्रकल्पास मान्यता देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.

२) समुह पुर्नविकास योजनेमध्ये म्हाडा / दुरुस्ती मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींचा समावेश करण्याची तरतुद आहे. सदर इमारतींची वयोमर्यादा ३० वर्षापेक्षा कमी असल्यास मंडळाने प्रस्तावित केल्यास अश्या इमारतींचा समावेश समुह पुर्नविकास योजनेमध्ये समाविष्ट करण्याची तरतुद केली आहे.

३) भाडेकरु / रहिवाश्यांना द्यावयाचे किमान पुनर्वसन चटई क्षेत्र हे ३०० चौ.फुटावरुन ३७७ चौ.फुट इतके वाढविण्यात आले आहे. तसेच त्यावर भुखंडाच्या क्षेत्रानुसार १०% ते ३५% वाढीव क्षेत्र देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.

४) पुनर्वसन क्षेत्रावर देण्यात येणारे प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक हे भूखंडाच्या आकारानुसार ८५% ते १३०% इतके देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.

५) शासकीय व निम शासकीय मालकीचे भूखंड समुह पुर्नविकास योजनेमध्ये समाविष्ट केल्यास भूखंडाच्या मालकांनी वाढीव सदनिका देण्याची व विकासकाला त्यावर प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.

६) जे समुह पुर्नविकास प्रकल्प प्रगतीपथावर आहे त्यांनासुध्दा नविन धोरणाचा लाभ देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.

- **मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व पुनर्रचित इमारतींचा जलद गतीने पुर्नविकास करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) मधील तरतुदीमध्ये प्रस्तावित सुधारणा**

१) विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) अंतर्गत समुह पुर्नविकास योजनमध्ये म्हाडास उपलब्ध होणाऱ्या अतिरीक्त क्षेत्रफळाच्या सदनिका या ज्या उपकरप्राप्त इमारती तोडण्यात आल्या आहेत व त्यामधील भाडेकरु / रहिवाशी वर्षानुवर्षे राहत आहेत, त्यांना वितरीत करण्यासाठी व संक्रमण शिबीरासाठी प्रथम म्हाडास देण्याबाबतचा निर्णय शासनाच्या विचाराधिन आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक १२

मुंबई बेटावरील उपकर प्राप्त इमारतीच्या दुरूस्ती व पुनर्रचना करण्यासाठी अंशदानात वाढ

मुंबई बेटावरील ज्या इमारती उपकर प्राप्त आहेत अशा इमारतींची संरचनात्मक दुरूस्ती व पुनर्बांधणी करण्याची म्हाड कायद्यान्वये सांविधानिक जबाबदारी प्राधिकरणावर आहे. सदर जबाबदारी प्राधिकरणाच्या अखत्यारीत कार्यरत असलेल्या मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळामार्फत पार पाडली जाते. सदर कामाकरिता लागणारा खर्च हा रहिवाश्यांकडून उपकराच्या वसूलीतून उपलब्ध होणारा निधी, शासनाकडून कायद्यान्वये मिळणारे अंशदान, मुंबई महानगरपालिकेचे अंशदान, म्हाडाचे अंशदान, सदनिकेमध्ये राहणा-या रहिवाश्यांकडून दिली जाणारी भाडयाची रक्कम व सेवा आकाराची रक्कम तसेच इतर किरकोळ जमेच्या रकमा यामधून भागविला जातो. या कामाकरीता उपलब्ध होणा-या वार्षिक निधीचे स्त्रोत खालीलप्रमाणे आहेत.

अ)	रहिवाश्यांकडून वसूली केला जाणारा उपकर	-	रूपये ४०.०० कोटी.
ब)	राज्य शासनाचे अनुदान (वसूली झालेल्या उपकराइतकेच)	-	रूपये ४०.०० कोटी.
क)	मुंबई महानगरपालिकेचे अनुदान	-	रूपये १०.०० कोटी.
ड)	प्राधिकरणाचे अनुदान	-	रूपये १०.०० कोटी.
	एकूण	-	**रूपये १००.०० कोटी.**

उपकराची रहिवाश्यांकडून होणारी वसूली ही मुंबई महानगरपालिकेतर्फे केली जाते व सदर निधी राज्य शासनामार्फत प्राधिकरणास प्राप्त होतो. सदर निधीमध्ये रू. १९०.०० कोटी पर्यंत वाढ होण्यासाठी शासनास प्रस्ताव पाठविण्यात आला होता. त्यावर मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांनी सन - २०१३ च्या पावसाळी अधिवेशनामध्ये सदरचा निधी रू.१००.०० कोटींवरून रू.२००.०० कोटी करण्याबाबत घोषणा जाहीर करण्यात आलेली आहे. परंतू, सदर निधी वाढून देण्याबाबतचा निर्णय शासन स्तरावर प्रलंबित आहे.

मुंबई बेटावरील उपकर प्राप्त इमारतींची संरचनात्मक दुरूस्ती व पुनर्रचना करण्यासाठी रूपये १०० कोटी वरून रूपये २०० कोटी अंशदानात वाढ करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासनाने इमारतीच्या संरचनात्मक दुरूस्तीच्या खर्चाची मर्यादा रूपये २०००/- प्रति चौ. मी. वरून रूपये ३०००/- प्रति चौ. मी. केली आहे. याच धर्तीवर उपकर अंशदानाची वसुली रूपये ७५०/- प्रति चौ. मी. वरून रूपये ३०००/- प्रति चौ. मी. इतकी वाढविण्याबाबत व त्यानुसार म्हाड अधिनियमामध्ये करावयाच्या सुधारणा व म्हाडास देण्यात येणा-या अंशदानात वाढीचा प्रस्ताव शासनाकडून मंजूर करून घेण्याबाबतची कार्यवाही सुरू आहे.

सदर वाढीव अंशदान १) मनपाकडून, २) शासनाकडून देय, ३) म्हाडाकडून व ४) मनपा कडून उपकर माध्यमातून अशा संबंधित खात्याकडून त्यांच्या वार्षिक अंदाजपत्रकीय तरतूद करून उपलब्ध करून देणेबाबत कळविण्यात येत आहे. आश्वासन क्र.२०६ मध्ये याबाबत शासनाकडून आश्वासन देण्यात आलेले असून, आश्वासनाची पूर्ती ही वेगवेगळया खात्याशी निगडीत असून कार्यवाहीची प्रक्रिया सुरू आहे.

शासनाने दि.२४.०९.२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारतींच्या दुरुस्तीकरिता म्हाडा प्राधिकरणाने त्यांच्याकडील उपलब्ध निधीतुन सन २०१८-१९ करीता रुपये १०० कोटी व सन २०१९-२० करीता रुपये १०० कोटी एवढा निधी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळास, निधी वितरणाबाबतच्या प्रचलित नियमानुसार, मंजूर करण्याबाबत म्हाड अधिनियम १९७६ मधील नियम १६४ अन्वये प्राप्त अधिकारानुसार निर्देश देण्यात आले आहेत. त्याप्रमाणे प्राधिकरणाने दि.०२.१२.२०१८ अन्वये ६७९७ ठराव पारित केला असून, सन २०१८-१९ करीता रुपये १०० कोटी व सन २०१९-२० करीता रुपये १०० कोटी एवढा निधी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळास वितरीत करण्यात आला आहे. त्या अनुषंगाने म्हाडाने सन २०१८-१९ करिता रुपये ८० कोटी आणि सन २०१९-२० करिता रुपये १२० कोटी असे एकूण २०० कोटी निधी उपलब्ध करुन दिलेला आहे. दि.१५.०६.२०२० रोजी मा.गृहनिर्माण मंत्री, महाराष्ट्र शासन यांच्या अध्यक्षतेखाली बैठक आयोजित करण्यात आली. सदर बैठकीत झालेलया चर्चेनुसार वरील प्रमाणे सन २०२०-२१ आणि २०२१-२२ करिता म्हाडाने प्रत्येक वर्षासाठी रुपये १०० कोटीप्रमाणे रुपये २०० कोटीची रक्कम म्हाडा अधिनियम १९७६ कलम १६४ अंतर्गत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास वितरीत करण्याकरिता शासनाने आदेश द्यावेत. यासाठी मुख्य लेखाधिकारी, दुवपु मंडळ या कार्यालयाचे पत्र क्र.इटी-५२४/२०२०, दि.२९.०६.२०२० अन्वये मा.अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र राज्य यांना मुख्य अधिकारी, दुवपु मंडळ यांच्या स्तरावर प्रस्ताव सादर करण्यात आला आहे. सदर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने शासनाने दि.१५.१०.२०२० रोजीच्या पत्रान्वये मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांचे अभिप्राय मागविण्यात आले होते. त्याबाबतचा अहवाल शासन गृहनिर्माण विभागास दि.०९.११.२०२० रोजी सादर करण्यात आलेला आहे.

शासनाने दि.०२.०६.२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील नियम १६४ अन्वये प्राप्त अधिकारानुसार प्राधिकरणास असे निर्देश दिले आहेत की, प्राधिकरणाने त्यांच्याकडील उपलब्ध निधीतुन सन २०२१-२२ करिता रुपये १०० कोटी एवढा निधी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास, निधी वितरीत करावा. त्यानुसार वित्त नियंत्रक /प्राधिकरण यांनी सन २०२१-२२ या आर्थिक वर्षासाठी आतापर्यंत रुपये ४० कोटी निधी वितरीत केला आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक - १५

सी.आर.झेड. क्षेत्रातील पुनर्विकास / पुनर्वसन

म्हाडाच्या मुंबई मंडळाअंतर्गत सुमारे ११४ अभिन्यास आहेत. सदर ११४ अभिन्यासातील मोकळे भूखंड / इमारती/ चाळींचे विकास / पुनर्विकास जलदगतीने व्हावे, या करिता नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासनाने दि. २३.०५.२०१८ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार बृहन्मुंबई क्षेत्रामधील म्हाडाच्या अभिन्यासामधील क्षेत्रासाठी व प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी म्हाडास नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार वापरण्यास देण्यात आली आहे.

मुंबई मंडळातील ११४ अ ी ान्यि ासापैकी सुमारे १८ ते २० अभिन्यास हे सी.आर.झेड. ने बाधित आहे, तसेच वि.नि.नि. १९९१ नुसार सी.आर.झेड अंतर्गत भूखंडाचे / इमारतींचे विकास व पुनर्विकासाकरिता पर्यावरण, वने व हवामान मंत्रालयाच्या (MoeF) दि.१९.०२.१९९१ रोजीच्या अधिसूचनेअंतर्गत करण्याचे धोरण होते. तद्नंतर सी.आर.झेड अंतर्गत भूखंडाचे / इमारतींचे विकास व पुनर्विकासाकरिता उपरोक्त अधिसूचनेत सुधार करुन दि. ०६.०१.२०११ रोजी सुधारित अधिसूचना प्रकाशित केली होती व त्याअनुषंगानेच सी.आर.झेड अंतर्गत भूखंडाचे / इमारतींचे विकास व पुनर्विकासाकरिता पुनर्विकासाचे प्रकल्पांना मंजूरी प्रदान करण्यात येत होती.

दरम्यानकाळात पर्यावरण, वने व हवामान बदल मंत्रालयानी (MoeFCC) दि. २९.०९.२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये मुंबई शहर व उपनगराला Coastal Zone Management Plan (CZMP) ला खालील नमूद अटीच्या अधीन राहून मंजूरी प्रदान केली आहे.

i. मुंबई शहर व उपनगर जिल्ह्यांच्या CZMP मध्ये ESZ (Ecologically Sensitive Zone) समाविष्ट असेल, जर असेल तर आणि CZMP मध्ये आवश्यक असल्यास मंत्रालयाच्या मान्यतेनंतर त्यानुसार सुधारित केले जाईल.

ii. मान्यता प्राप्त CZMP अंतर्गत येणा-या अधिसूचित ESZ मध्ये प्रतिबंधित उपक्रम / प्रकल्प, जर असतील तर, त्या भागात प्रतिबंधित राहतील.

iii. CRZ अधिसूचना २०१९ च्या तरतुदींवर आधारित मुंबई शहर व उपनगरांच्या CZMP वर सर्व संबंधितांनी स्वाक्षरी केली आहे आणि त्यांची प्रत MCZMA च्या संकेतस्थळावर सार्वजनिक डोमेन मध्ये उपलब्ध करुन दिली आहे.

उपरोक्त अनु. क्र. iii मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे CRZ अधिसूचना २०१९ च्या तरतुदींनुसार आधारित CZMP वर सर्व संबंधितांनी स्वाक्षरी करुन त्याची प्रत MCZMA च्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आल्या असून Moe Fcc ची दि.१८.०१.२०१९ रोजीची अधिसूचना अंमलात आली आहे.

पर्यावरण, वने व हवामान बदल यांच्या दि.०६.०१.२०११ व दि.१८.०१.२०१९ रोजीची अधिसूचनेतील मुख्य मुद्दयांचा तुलनात्मक तक्ता खालीलप्रमाणे सादर.

अनु. क्र.	दि. ०६.०१.२०११ रोजीची अधिसुचना	दि. १८.०१.२०१९ रोजीची अधिसुचना
१	(ii) CRZ shall apply to the land area between HTL to 100 mts or width of the creek whichever is less on the landward side along the tidal influenced water bodies that are connected to the sea and the distance upto which development along such tidal influenced water bodies is to be regulated shall be governed by the distance upto which the tidal effects are experienced which shall be determined based on salinity concentration of 5 parts per thousand (ppt) measured during the driest period of the year and distance upto which tidal effects are experienced shall be clearly identified and demarcated aÔãccordingly in the Coastal Zone Management Plans (hereinafter referred to as the CZMPs).	(ii) CRZ shall apply to the land area between HTL to 50 meters or width of the creek, whichever is less on the landward side along the tidal influenced water bodies that are connected to the sea and the distance upto which development along such tidal influenced water bodies is to be regulated shall be governed by the distance upto which the tidal effects are experienced which shall be determined based on salinity concentration of five parts per thousand (ppt) measured during the driest period of the year and distance up to which tidal effects are experienced shall be clearly identified and demarcated accordingly in the Coastal Zone Management Plan (hereinafter referred to as the CZMP) :
२	(iii) In CRZ-II areas - (a) The development or redevelopment shall continue to be undertaken in accordance with the norms laid down in the Town and Country Planning Regulations as they existed on the date of issue of the notification dated the 19th February, 1991, unless specified otherwise in this notification.	(iv) Reconstruction of authorised buildings shall be permitted, without change in present land use, subject to the local town and country planning regulations as applicable from time to time, and the norms for the Floor Space Index or Floor Area Ratio, prevailing as on the date of publication of this notification in the official Gazette

उपरोक्त तक्त्यातील अनु. क्र. १ चे अवलोकन केले असता MoeF या दि. ०६.०१.२०११ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार समुद्राला जोडलेल्या भरती-प्रभावित जलस्त्रोतांच्या बाजूने जमिनीच्या बाजूने HTL (High Tide Line) ते १०० मीटर किंवा खाडीची रुंदी यापैकी जे कमी असेल त्या जमिनीच्या क्षेत्राच CRZ लागू होईल तसेच Moe FCC च्या दि. १८.०१.२०१९ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार CRZ करिता सदरहू मर्यादा ५०.०० मीटर पर्यंत सिमित करण्यात आली आहे. तद्नुसार म्हाडा वसाहतीतील अधिकांश इमारतींना CRZ लागू होणार नाही, असे समजते.

तसेच अनु. क्र. २ मध्ये नमूद केल्यानुसार CRZ-II मध्ये विकास / पुनर्विकासाकरिता स्थानिक शहर आणि देश नियोजन नियमांमध्येघालून दिलेल्या निकषांनुसार सुरु राहतील कारण ते १९.०२.१९९१ च्या अधिसूचना जारी करण्याच्या तारखेपासून अस्तित्वात होते, या अधिसूचनेत तसेच दि. १८.०१.२०१९ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार अधिकृत इमारतींच्या पुनर्बांधणीच्या / बांधणीच्या, सध्याच्या जमिनीच्या वापरात बदल न करता वेळोवेळी लागू असलेल्या स्थानिक शहर व देश नियोजन या अधीन राहून व च.क्षे.नि. निकषांना, तारखेनुसार प्रचलित असेलेल्या निकषांच्या अधीन राहून परवानगी दिली जाईल.

उपरोक्त अनुषंगाने CRZ-II मधील भूखंडाचे विकासाकरिता व इमारतींचे पुनर्विकासाकरिता नगर विकास विभागाच्या दि.०३.०७.२०१७ व वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ तील वि.नि.नि. ३३ (५) मध्ये नमूद च.क्षे.नि. अनुज्ञेय होईल, त्यामुळे म्हाडा वसाहतीतील धोकादायक असलेल्या / मोडकळीस आलेल्या अधिकांश इमारतीचे पुनर्विकासाचा मार्ग मोकळा झाला आहे, तद्नुसार म्हाडा वसाहतीतील मोकळे भूखंड/ इमारतींच्या विकास / पुनर्विकासाला गती प्राप्त होणार आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक १६

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प, सेक्टर-५

धारावी हे मुंबई व मुंबईची उपनगरे यांना जोडणारे पूर्व-पश्चिम दिशेने पसरलेले २४०.३५ हेक्टर [६०० एकर] क्षेत्रफळाचे मध्यवर्ती ठिकाण आहे. शासननिर्णय क्रमांक झोपुयो २००३/ प्र.क्र. १८९/झोपसु-१अ दि. ०४ फेब्रुवारी २००४ अन्वये धारावी पुनर्विकास योजनेचा स्वयंपूर्ण विकास खाजगीकरणाद्वारे करण्यास मान्यता देण्यात आली. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाची एकूण ५ सेक्टरमध्ये विभागणी करण्यात आली असून दि. २५/६/२००९ रोजी धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची ``विशेष नियोजन प्राधिकरण`` म्हणून नियुक्ती केली आहे. शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाकडील क्र. धापुप्र-२००९/ प्र.क्र.११२/ झोपसु-१अ दि. २१/५/२०११ रोजीच्या पत्रान्वये सेक्टर ५ चा विकास म्हाडातर्फे करण्याचा निर्णय शासनाने घेतला आहे. धारावी सेक्टर-५ चे एकूण क्षेत्रफळ ६२.०५ हेक्टर असून ``मशाल`` यांनी केलेल्या सर्वेक्षणानुसार ९,८५३ झोपडयांचे पुनर्वसन करावयाचे आहे.

धारावी पुनर्वसन प्रकल्प / झोपुप्रा ने प्रस्तावित केलेल्या ``जमिन वापराच्या नकाशा``स शासन स्तरावर मंजूरी प्राप्त आहे. सेक्टर-५ मधील म्हाडाची मालकी असलेल्या ७.११ हेक्टर जमिनीवर भागश: लेआऊट प्लॅन तयार करुन त्यास धापुप्र / झोपुप्रा ची मंजूरी मिळवली आहे.

धारावी पुनर्विकास प्रकल्पातील सेक्टर ५ चा पुनर्विकास प्राधिकरणामार्फत करण्यास शासनाने मान्यता दिलेली असून त्यानुसार सदर प्रकल्पाच्या पुनर्विकासाचे काम प्राधिकरणा अंतर्गत मुंबई मंडळाचे मा.मुख्य अधिकारी यांच्या अधिपत्याखाली चालू आहे. सदर प्रकल्पा अंतर्गत झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित करुन परिशिष्ट-II तयार करण्याचे काम उपमुख्य अधिकारी/धापुप्र/मुंबई मंडळ यांच्या कार्यालयाकडून करण्यात येते.

धारावी सेक्टर-५ मधील १६ क्लस्टरपैकी क्लस्टर "जे" च्या जमिनीची मालकी (भूकर क्र.२/५०१) मुंबई मंडळ, म्हाडा यांची असल्याने क्लस्टर "जे" च्या जमिनीवरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन प्राधान्याने करण्याचे निश्चित केलेले आहे.

शताब्दी नगर ``जे क्लस्टर`` मधील एकूण ८५१ झोपडीधारकांपैकी प्रथम टप्प्यात ३५४ झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे व त्यांना इमारत क्र. १ मधील पुनर्वसन गाळयांचा ताबा देण्यात आला आहे. पात्र झोपडीधारकांच्या झोपडया तोडण्याचे काम सुरु करण्यात आले आहे. आतापर्यंत ३३६ झोपडयांचे तोडकाम पूर्ण करण्यात आलेले आहे. लगतच्या अपात्र झोपडयातील वास्तव्यामुळे उर्वरित १८ झोपडया रिक्त करण्यात आल्या आहेत. परंतु, सुरक्षेच्या दृष्टीकोनातून तोडणे शक्य झाले नाही.

धारावी सेक्टर-५ च्या पुनर्विकासाचे काम म्हाडास देण्याचा निर्णय झाल्यावर सेक्टर-५ करीता `` प्रकल्प नियोजन सल्लागार " [PMC] म्हणून मे.ग्लोबल इंजिनियरींग सर्विसेस यांची नियुक्ती करण्यात आली असून सदरहू प्रकल्प नियोजन सल्लागाराने Inception Report सादर केला. त्यास मा.उपाध्यक्ष / प्रा. यांनी मान्यता दिली आहे. प्रकल्प नियोजन सल्लागाराने सेक्टर-५ चा मास्टर प्लान तयार केला होता. त्यावर मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्रा. यांचे अभिप्राय घेऊन मा. उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./प्रा. यांचे मंजूरीने धारावी पुनर्विकास प्राधिकरणाकडे मंजुरीसाठी सादर करणेस्तव सादर केला होता. परंतु या कार्यालयास प्राप्त झालेल्या दि. १९/०५/२०१८ रोजीच्या झालेल्या बैठकीच्या इतिवृत्तामधील मुददा क्र. ४(i) व ४(ii) नुसार धारावी पुनर्वसन प्रकल्पातील सर्व सेक्टर (सेक्टर-५ सहित) एस.पी.व्ही. च्या धर्तीवर राबविण्यासाठी म्हाडाच्या अखत्यारीतील

सेक्टर-५ एस.पी.व्ही. कंपनीकडे सुपुर्द करणेबाबत नमूद आहे. सदर बाब विचारात घेऊन मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांच्या मान्यतेनुसार मे. ग्लोबल इंजिनियरींग सर्व्हीसेस यांची सेवा दि. ०३/०८/२०१८ च्या पत्रान्वये समाप्त करण्यात आली.

धारावी सेक्टर- ५ मध्ये बायोमेट्रीक सर्व्हेक्षणाचे काम सुरु असून झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित करुन परिशिष्ट-II तयार करण्याचे काम उपमुख्य अधिकारी / धापुप्र / मुंबई मंडळ यांच्या कार्यालयाकडून करण्यात येत होते. यावेळी उपजिल्हाधिकारी (अतिक्रमण/ निषकासन, धारावी विभाग) हे सक्षम प्राधिकारी होते. तद्नंतर दि.१४/०९/२०१८ रोजीच्या शासन अधिसूचनेद्वारे सेक्टर-५ धारावी प्रकल्पासाठी उपमुख्य अधिकारी (धा.पु.प्रा.) मुंबई मंडळ यांना सक्षम प्राधिकारी म्हणून नेमण्यात आले. अंतिमत: दि.०५/११/२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये धारावी सेक्टर-५ हा पुनर्विकासासाठी धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना हस्तांतरित झाल्याने सक्षम प्राधिकारी शासनामार्फत जुलै २०२० मध्ये नियुक्त करण्यात आला आहे.

म्हाडाच्या मालकीच्या जमिनीवरील बांधकामाचा तपशिल पुढीलप्रमाणे आहे .

इमारत क्र.	**गाळयांची संख्या**			**इमारतीचे मजले**	**गाळयाचे चटई क्षेत्रफळ [चौ.फूट]**	**वि.नि.नि.**	**शेरा**
	निवासी	**अनिवासी**	**एकूण**				
०१	३५८	-----	३५८	स्टील्ट +१८	३००	३३-१०(A)	पुनर्वसन इमारत बांधकाम पूर्ण ३५४ गाळे पात्र झोपडीधारकांना वितरीत करण्यात आले आहेत. तसेच सदरील इमारत लाभधारकांच्या गृहनिर्माण संस्थेस पुढील देखभालीसाठी हस्तांतरीत करण्यात आली आहे.
०२	५०७	१२	५१९	स्टील्ट +२२	४०५	३३-०९(A)	धारावी पुनर्वसन प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण या विभागाकडून कमेंन्समेंट सर्टिफिकेट प्राप्त झाले असून इमारत क्र. ३ च्या २२ मजल्यांचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे. इमारत क्र. २ चे १८ मजल्यांचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे.
०३	१६५	०३	१६८	स्टील्ट +२२	३५०	३३-१०(A)	
०४	३३०	०८	३३८	स्टील्ट +२२	३५०	३३-१०(A)	इमारतीचे बांधकाम पूर्ण. भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याचे बाकी आहे.
०५	३३०	०४	३३४	स्टील्ट +२२	३५०	३३-१०(A)	
एकूण	**१६९०**	**२७**	**१७१७**				

मोकळया असलेल्या भूखंडावरील ३०० चौ.फू. चटईक्षेत्र असलेल्या ३५८ सदनिकांची स्टील्ट + १८ मजल्याची इमारत क्र. १ बांधून पूर्ण झाली आहे व दि. ९/११/२०१५ रोजी रहिवास प्रमाणपत्र प्राप्त झाले आहे आणि तेथे पूनर्वसन करण्याकरीता जवळच असलेल्या म्हाडाच्या जमिनीवरील ``जे क्लस्टर`` मधील ३५४ झोपडीधारकाची पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे व त्यांना सदर इमारतीमध्ये पुनर्वसन गाळा वितरित

करण्यात आला आहे. तसेच सदरील इमारत लाभाधारकांच्या गृहनिर्माण संस्थेस पुढील देखभालीसाठी हस्तांतरीत करण्यात आली आहे.

पुनर्वसन (Rehab) इमारत क्र. ४ व इमारत क्र.५- इमारत क्र. ४ व इमारत क्र.५च्या नकाशांस दि. १९/१०/२०१५ रोजी मंजूरी मिळाली आहे. या कामास प्रशासकीय मान्यता व तांत्रिक मंजूरी प्राप्त झाली असून मेसर्स बी.जी. शिर्के कन्स्ट्रक्शन टेक्नो. प्रा.लि. या कंत्राटदारास इमारतींचे काम सुरु करण्यास दि. २२/०२/२०१६ रोजी कार्यादेश [Work Order] देण्यात आले आहेत आणि सदरहू इमारतींचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे. या इमारतीत असलेले पूर्नवसन गाळे सेक्टर-५ मधील पात्र झोपडीधारकांना वितरीत करण्याचे नियोजित आहे. पात्र झोपडीधारकांची यादी म्हाडास सादर करणेबाबत धारावी पुनर्विकास प्रकल्प (DRP) / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) विभागास म्हाडाने दि.२३/१०/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये कळविले आहे. सदरील यादी प्राप्त झाल्यानंतर व इमारत क्र ४ व ५ यांस भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C.) प्राप्त झाल्यानंतर पात्र झोपडीधारकांना गाळे वितरीत करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

नुतनीकरण (Renewal) इमारत क्र. २ व पुनर्वसन (Rehab) इमारत क्र. ३- इमारत क्र. ०२ व ०३ च्या सुधारीत नकाशास दि. १२/१०/२०१७ रोजी मंजूरी प्राप्त झालेली आहे. इमारत क्र. २ व ३ चे प्रकल्प बांधकाम सुरु करण्यासाठी मे. बी.जी.शिर्के कन्स्ट्रक्शन टेक्नॉ. प्रा. लि. यांना दि.२३/०३/२०१८ च्या पत्रान्वये कार्यादेश देण्यात आले आहेत. धारावी पुनर्वसन प्रकल्प(DRP) / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) या विभागाकडून कमेंन्समेंट सर्टिफिकेट (Plinth C.C.) दि. २३-०१-२०२० रोजी प्राप्त झाले आहे व **सदरील इमारतीचे बांधकाम प्रगतीपथावर आहे**.

दि. ०५-११-२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये धारावी सेक्टर - ५ हा प्रकल्प धारावी पुनर्विकास प्रकल्प (DRP) / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) या विभागास पुर्नविकास कार्यवाहीसाठी हस्तांतरीत करण्यात आला आहे. धारावी सेक्टर १ ते ५ पुनर्विकासासाठी धारावी पुनर्विकास प्रकल्प विभागाने निविदा मागविल्या आहेत.

सदर प्रकल्पावर म्हाडातर्फे होत असलेल्या खर्चाची प्रतिपूर्ती करणेबाबत म्हाडाने गृहनिर्माण विभागास पत्र क्र. उपाध्यक्ष/प्रा./बीडीडी/मुं.मं./०३ दि. ०१/०१/२०२० पत्रान्वये विनंती केली आहे. पत्रामध्ये नमूद आहे की, सेक्टर- ५ मधील म्हाडाच्या मालकीचा ७.११ हेक्टरचा भूखंड धारावी पुनर्वसन प्रकल्पातून वगळणेबाबत म्हाडाने दि.२७/११/२०१८ रोजी गृहनिर्माण विभागाकडे प्रस्ताव सादर केला आहे. जेणेकरुन या भूखंडावर विक्री योग्य इमारती बांधून प्रकल्पावर झालेला खर्च वसूल करणे म्हाडास शक्य होईल. यापूर्वी रु. १२८.११ कोटी अडकून पडलेल्या निधीबाबत, निवासी लेखा अधिकारी / म्हाडा यांनी ऑडिट पॅरा क्र. ५ (मेमो क्र. २०) निर्गमित केलेला आहे.

कार्यासन अधिकारी / महाराष्ट्र शासन यांचे पत्र क्र. धापुप्रा-२०२०/प्र.क्र.०२/शासन निर्णय क्र. धापुप्र-२०१८/प्र.क्र.९०/झोपुस, दि. ०५/११/२०१८ अन्वये कळविले आहे की, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पातील सेक्टर १ ते ५ या सर्व सेक्टर्सचा विशेष हेतू कंपनी (SPV) च्या माध्यमातुन एकत्रित विकास करणेबाबत व विशेष अधिकार प्रदान करण्याबाबतचा शासन निर्णय निर्गमित झाला आहे. सदर शासन निर्णयानुसार धारावी पुनर्विकास प्रकल्पातील सेक्टर १ ते ५ या सर्व सेक्टर्सचा विशेष हेतू कंपनी (SPV) च्या माध्यमातून एकत्रित विकास करणेसाठी धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाला सेक्टर ५ मधील सर्व जमीनीची आवश्यकता आहे. त्यामुळे सेक्टर-५ मधुन ७.११ हेक्टर जमीन वगळण्याबाबतची म्हाडाची विनंती मान्य करणे शक्य नाही.

धारावी सेक्टर क्र. ५ मधील इमारतींसाठी खर्चाचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

अ.क्र.	**इमारत क्र.**	**मार्च २०२२ पर्यंत होणारा खर्च सुमारे रु. कोटी**	**वर्ष २०२२-२३ करिता अपेक्षित खर्च सुमारे रु. कोटी**	**एकूण खर्च सुमारे रु. कोटी**	**शेरा**
१.	१	५९.७४	०.३५	६०.०९	काम पूर्ण झालेले असून २५८ T/s पैकी २५४ T/s ताबा देण्यात आलेला आहे.
२.	४ व ५	१३९.२२	२.०९	१४१.३१	काम पूर्ण झाले असून अद्याप भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले नाही.
३.	२ व ३	११०.००	६५.५९	१७५.५९	काम प्रगती पथावर चालू आहे व मार्च २०२३ पर्यंत पूर्ण होईल.
एकूण		**३०८.९६**	**६८.०३**	**३७६.९९**	

वरील प्रमाणे म्हाडातर्फे होणारा सुमारे रु. ३७६.९९ कोटी खर्चाची वसूली करण्याकरिता खालील प्रमाणे या कार्यालयाचे जा.क्र. का.अ./बीडीडी/मुं.मं./धारावी/४४९/२०२२ दि. ११/०४/२०२२ अन्वये शासनास प्रस्ताव सादर करण्यात आला आहे.

प्रस्ताव क्र. १ - पूर्ण झालेली पुनर्वसन इमारत क्र. ४ व ५ व प्रगती पथावर असलेली नुतनीकरण (Renewal) इमारत क्र. २ व पुनर्वसन (Rehab) इमारत क्र. ३ यांची विक्री करणे.

प्रस्ताव क्र. २ - म्हाडातर्फे होणारा सुमारे रु. ३५७.३६ कोटी खर्चाची प्रतिपुर्ती धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाकडून करण्यात यावी.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक १८

संक्रमण शिबीरात राहणाऱ्या लोकांच्या स्थलांतरणाबाबतचे धोरण.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळामार्फत मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतीमधील, धोकादायक म्हणून जाहिर केलेल्या किंवा इमारतीची संरचनात्मक दुरुस्ती करण्यात येणाऱ्या उपकरप्राप्त इमारतीमध्ये वास्तव्य करीत असलेल्या पात्र भाडेकरु / रहिवाश्यांना संक्रमण शिबीरातील गाळयांमध्ये तात्पुरत्या स्वरुपात वितरण करण्यात येते. मोडकळीस आलेल्या अथवा दुरुस्ती करण्यात येणाऱ्या उपकरप्राप्त इमारतीमधील पात्र भाडेकरु / रहिवाशी यांचेकडून रहिवाश्यासंबंधी पुरावे उदा.मतदार यादी, भाडेपावती, शिधापत्रिका व शासकीय / अशासकीय संस्थेकडून देण्यात येणाऱ्या दस्तऐवजांची तपासणी केली जाते. त्याआधारे भाडेकरु / रहिवाशी यादी तयार करुन संबंधित पात्र भाडेकरु / रहिवाशी यांना निष्कासन सुचना देण्यात येते व निष्कासन सुचनाधारक यांना संक्रमण गाळयांचे वितरण करण्यात येते.

जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीमधील पात्र भाडेकरु / रहिवाशी यांना त्यांच्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या जागेवर नव्याने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींमध्ये गाळयांचे भाडेतत्वावर / मालकी तत्वावर वितरण करण्यात येते. तसेच ज्या उपकरप्राप्त इमारतींचे भुखंड आरक्षण वा इतर काही कारणांमुळे बाधित झालेले आहे व जेथे पुनर्रचित इमारत बांधणे शक्य नाही अशा भाडेकरु / रहिवाश्यांना व ज्या पुनर्रचित इमारतींमध्ये जुन्या उपकरप्राप्त इमारतींपेक्षा कमी गाळे बांधले गेलेले आहे, अशा वंचित भाडेकरु / रहिवाशी यांचेसाठी बृहतसुचीवरुन गाळे वितरण केले जाते. पुनर्रचित इमारतींमधील अतिरीक्त गाळे, ना-हरकत प्रमाणपत्रांतर्गत विकासकाकडून प्राप्त गाळे तसेच संक्रमण शिबीरांच्या पुनर्विकासातुन प्राप्त होणारे अतिरीक्त गाळयांचे वितरण बृहतसुचीवरुन उपकरप्राप्त इमारतींच्या पात्र भाडेकरु / रहिवाश्यांना करण्यात येते.

संक्रमण शिबिराच्या व्यवस्थापनासंबंधी मंडळाची पुर्वीची कार्यपध्दती :-

जानेवारी २०१० पासून वितरण पध्दत बदलून वितरण आदेश मंडळाकडून प्राप्त करुन घेणे, वितरण आदेश संबंधितांना बजावणी, उपकर प्राप्त इमारतीतील गाळा रिक्त करुन घेणे, उपकर प्राप्त इमारत दुरुस्ती / पुर्नरचित झाल्यावर त्यास संक्रमण शिबिरातून परत मुळ इमारतीत आणणे इत्यादी जबाबदाऱ्या प्रभागाच्या कार्यकारी अभियंत्यांवर सोपविण्यात आल्या आहेत. ज्यावेळी एखादी इमारत दुरुस्तीसाठी अथवा धोकादायक म्हणून खाली करण्याची आवश्यकता भासल्यास, त्यावेळी कार्यकारी अभियंत्यांनी मंडळाकडून आवश्यक तेवढे वितरण आदेशाची मागणी करुन ते प्राप्त करुन घेणे व असे वितरण आदेश संबंधित भाडेकरुस ताबा देण्याकरिता देणे व धोकादायक इमारत खाली करुन घेणे. इमारत दुरुस्तीनंतर लगेच अशा भाडेकरुंना परत मूळ इमारतीत आणणे व संक्रमण शिबिर खाली केल्याची खात्री करण्याची जबाबदारी आता कार्यकारी अभियंत्यावर सोपविण्यात आली होती.

संक्रमण शिबिराच्या व्यवस्थापनासंबंधी सुधारीत कार्यपध्दती :-

पूर्वीच्या वितरण प्रणालीमधील दोष विचारात घेता सप्टेंबर २०२१ पासून मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळातील मिळकत व्यवस्थापक विभागांची पुनर्रचना करण्यात आली आहे.

उपमुख्य अधिकारी (सं.गा) / मुं.इ.दु व पु मंडळ या विभागाचे विभागप्रमुख उपमुख्य अधिकारी (सं.गा.) हे राहतील. त्यांच्या अंतर्गत संक्रमण गाळ्यांचे वितरण कामे पाहिली जातील. म्हाड अधिनियम १९७६ च्या ९५ अ नुसार ची कारवाई उपमुख्य अधिकारी/ संक्रमण गाळे हे करतील. जसे की, संक्रमण शिबिरामध्ये कोणतीही व्यक्ती अनधिकृतपणे किंवा मंडळाच्या संबंधीच्या विनिर्दिष्ट लेखी परवानगीशिवाय मंडळाची कोणतीही इमारत, किंवा बांधकाम ताब्यात ठेवत असल्याचे आढळली तर, ती व्यक्ती, या म्हाड अधिनियम १९७६ च्या प्रकरण सहा आणि सातमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, तडकाफडकी काढून टाकली जाण्यास पात्र असेल. सदर कार्यालयामध्ये दोन भाग होतील. भाग-१ मध्ये वितरणाची कामे व भाग-२ मध्ये व्यवस्थापन, वसुली इत्यादी कामे हाताळली जातील. उपमुख्य अधिकारी यांच्या अंतर्गत ७ मिळकत व्यवस्थापक अधिकारी राहतील व त्यांचे परिमंडळ /विभागनिहाय विभाजन करण्यात आले आहे.

तसेच मालमत्ता कर देयके याबाबतची कार्यवाही संबंधित क्षेत्रीय मिळकत व्यवस्थापक यांचे अखत्यारीत राहिल. तसेच, जलदेयके व विद्युत देयके अदायगी कार्यवाही करताना, संबंधित कार्यकारी अभियंता देयकांचे प्रमाणिकरण करुन, संबंधित उपमुख्य अधिकारी यांचेकडे पाठवतील व संबंधित क्षेत्रीय मिळकत व्यवस्थापक याबाबत पुढील कार्यवाही करतील.

संक्रमण शिबिर गाळयांचे वसुलीबाबत :-

संक्रमण शिबीर गाळयांचे भाडे वसुली करण्यासाठी मंडळामार्फत ई - बिलीग प्रणाली चालू करण्यात आली असून, मोबाईल ॲप सुध्दा कार्यान्वित करण्यात आले आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक १९

म्हाडा सोडत प्रक्रियेमधील पारदर्शकता

सर्वसामान्य जनतेला घर देण्याचा मूळ व एकमेव हेतून म्हाडातर्फे घरांची निर्मिती करण्यात येते. या घरांचे सोडतीद्वारे वितरण करण्यात येते. सोडतीमध्ये विनिमयातील तरतुदीनुसार समाजातील विविध घटकांना आरक्षण ठेवण्यात आलेले आहे.

म्हाडामार्फत काढण्यात येणारी सोडत ही संपूर्ण पारदर्शक प्रकारे काढण्यात येते. या सोडत प्रक्रियेमध्ये पारदर्शकता आणण्यासाठी म्हाडाने वेळोवेळी आद्यावत तंत्रज्ञानाचा वापर करुन सुधारणा केलेल्या आहेत.

- म्हाडाची सोडत ही सर्वसामान्यांच्या समोर काढण्यात येते. सोडतीमध्ये सर्व अर्जदारांना जनतेला सहभागी होता येते.
- सोडत प्रक्रियेसाठी संपूर्णपणे अद्यावत संगणकिय प्रणालीचा वापर करण्यात येतो.
- सोडतीसाठी वापरण्यात येणारे सॉफ्टवेअर ही IIT कडून पडताळणी करण्यात आली आहे.
- सोडत ही योजना निहाय व आरक्षण गट निहाय काढण्यात येते.
- सोडतीची जाहिरात ही जास्तीत जास्त वृत्तपत्रांमध्ये देण्यात येते तसेच वृत्तवाहिन्यांना सोडतीची व जाहिरातीची माहिती देऊन त्याद्वारे सर्व सामान्यांना जाहिरातीची माहिती पोचविण्यात येते.
- जाहिरातीची संपूर्ण माहिती म्हाडाच्या संकेत स्थळावर प्रसिध्द करण्यात येते.
- म्हाडाच्या संकेत स्थळावर सोडतीचे संपूर्ण वेळापत्रक, सदनिकांचे ठिकाण, किंमत, क्षेत्रफळ याबाबतची माहिती तसेच योजनेचे स्थळदर्शक नकाशे यांची माहिती उपलब्ध करुन देण्यात येते.
- सोडतीमध्ये पारदर्शकता आणखी वाढविण्याच्या दृष्टीने सोडती आधी अर्जदारांचे अर्ज ऑनलाईन भरुन घेतले जातात.

- सोडतीत सहभागी होणाऱ्या अर्जदाराने स्वत:च्या पॅनकार्ड नंबर अर्जात नमूद करणे बंधनकारक करण्यात आले. पॅन क्रमांक संगणकीय प्रणालीद्वारेच UTI Server द्वारे पडताळून घेण्यात येतो.
- अर्जदारांकडून भरलेल्या सर्व माहितीची सोडतपूर्व छाननी करण्यात येते.
- सोडत काढण्यापूर्वी सोडतीसाठीचा सर्व डाटा म्हाडाच्या संकेत स्थळावर प्रसिध्द करण्यात येतो. त्यावर अर्जदारांकडून आक्षेप असल्यास ते मागवून त्यांची पुर्तता करण्यात येते.
- सोडतीचे थेट प्रक्षेपण करण्यासाठी वृत्त वाहिन्यांना सोडतीत स्थान देण्यात येते. तसेच सोडत म्हाडा वेबसाईट वर रिअलटाईम दाखविण्यात येते.
- सोडत झाल्यावर लगेचच विजेत्यांची नावे संकेत स्थळावर जाहिरात करण्यात येतात.
- सोडतीत अयशस्वी अर्जदारांनी अनामत रक्कम त्यांनी अर्जात नमूद केलेल्या बँक खाते क्रमांकावर लगेचच ऑनलाईन परत करण्यात येते.
- मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाद्वारे विविध वसाहतीमधील सर्व सामान्यांना सदनिका वाटपासाठी सोडत काढण्यात येते. मुंबई मंडळाची सन-२०१३ पासून ऑनलाईन पध्दतीने सोडत काढण्यात येत होती. परंतू, सदरच्या प्रक्रीयेमध्ये अर्जदाराकडून अर्ज स्विकृतीपासून अर्जदारांची पात्रता निश्चिती व सदनिकेचा ताबा देण्याची कार्यवाही वेळखाऊ असल्याने सन-२०२२ मध्ये प्रस्तावित असलेली सदनिकांची सोडत हि नव्याने तयार करण्यात आलेलया Software नुसार काढण्यात येणार आहे. नविन Software नुसार अर्जदाराची पात्रता सोडतीसाठी अर्ज दाखल करण्याच्या वेळेस होणार असल्याने सोडतीमधील यशस्वी अर्जदारांना सदनिकेचा ताबा तात्काळ देणे शक्य होणार आहे. सदरच्या प्रणालीमध्ये कोणताही मानवी हस्तक्षेप राहणार नाही अशी तरदूत करण्यात आलेली आहे.
- संपूर्ण वितरण प्रक्रिया पूर्ण झाल्यावर शिल्लक सदनिकांचा समावेश पुढील सोडतीत करण्यात येतो.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक २०

म्हाडामार्फत लँड बँक तयार करण्याची कार्यवाही

जमीन संपादन विषयीच्या मासिक प्रगती अहवालाचा गोषवारा

महिना डिसेंबर 2022 (आकडेवारी-हेक्टरमध्ये)

अक्र.	भुसंपादनाचे- स्त्रोत	ताब्यात मिळालेल्या जमिनीचे क्षेत्र	वापर केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र	अद्याप वापर करावयाच्या जमिनीचे क्षेत्र	३१.१२.२२ अखेर संपादनाच्या प्रक्रिया मार्गातील जमिनीचे क्षेत्र	अहवालाच्या महिन्यापर्यंत चालू वर्षात संपादन प्रक्रियेतून ताब्यात मिळालेले क्षेत्र	अहवालाच्या महिन्यानंतरच्या दिनांकास प्रक्रिया मार्गातील क्षेत्र
1	2	3	4	5	6	7	8
1	भूसंपादन अधिनियम 1894 खाली	931.850	299.790	1.260	8.820	0.000	8.820
2	म्हाड अधिनियमाखालील कलम 41 नुसार	529.030	468.480	60.550	526.830	0.000	325.890
3	म्हाड अधिनियमाखालील कलम 52 नुसार	103.820	64.350	39.470	43.670	0	42.540
4	अशासकिय(जमिन	1809.870	592.560	77.370	536.850	79.030	581.680
	ब(प्रधानमंत्री आवास योजनेतंर्गत प्राप्त जमिनी	8.600		8.600	165.000	3.900	165.000
5	निमशासकिय जमिन	194.080	160.710	23.410	7.480	0.000	19.470
6	ना.धा.क.ज. कायदयातून अतिरिक्त घोषित झालेल्या जमिनीपैकी	493.217	313.529	124.528	10.140	1.150	10.140
7	एमआरटीपी ॲक्ट नुसार	5.540	4.320	1.220	49.520	0.000	41.780
8	इतर स्त्रोतातून (नगरपालिका / एमआयडीसी इ(.	327.179	138.209	9.640	0	0.000	0
	एकूण	4403.186	2041.948	346.048	1348.310	84.080	1195.320

म्हाडामार्फत लँड बँक तयार करण्याची कार्यवाही

उपरोक्त तक्त्यात दर्शविल्याप्रमाणे म्हाडामार्फत म्हाड अधिनियम 1976 च्या कलम 41 अंतर्गत 526.830 हे. इतके क्षेत्र भूसंपादनाच्या प्रक्रियामार्गात समाविष्ट आहे. तसेच म्हाड अधिनियम 1976 च्या कलम 52 अंतर्गत चालू आर्थिक वर्षात 43.670 हे. क्षेत्र जमीन खरेदीच्या प्रक्रिया मार्गात समाविष्ट आहे. त्याचप्रमाणे म्हाडा प्राधिकरणामार्फत शासनाकडे मागणी केलेल्या 536.850 +165.000 = 701.85 हे. शासकिय जमिन व प्रधानमंत्री आवास योजनेचे क्षेत्र प्रक्रिया मार्गात समाविष्ट आहे. तसेच नाजकधा कायद्यातुन प्राप्त १०.१४० हे.आर व निमशासकिय जमिनीचे 7.480 हे. क्षेत्र प्रक्रिया मार्गात समाविष्ट आहे. एम. आर.पी.टी. ऍ़क्टनुसार 49.520 हे. जमिनीचे क्षेत्र प्रक्रिया मार्गात समाविष्ट आहे.

शासन निर्णय क्र. जमीन- 09/2012/प्र.क्र.79/ज-1 दिनांक 2 जुलै 2013 च्या अनुषंगाने म्हाडाच्या विभागीय मंडळामार्फत विभागीय आयुक्तजिल्हाधिकारी/ यांचे कार्यालयाकडे शासकिय जमिनींचा ताबा मिळणेबाबत पाठपुरावा करण्यात येत आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक २२

उपकर प्राप्त इमारतीमधील रहिवाश्यांना विमा योजना

दि.०१.०५.१९८५ पासून उपकर लागू असलेल्या इमारती / इमारतींचा भाग कोसळून मृत / जखमी झालेल्या व्यक्तींसाठी मंडळाने "न्यु इंडिया ॲश्युरन्स कंपनी लि." मार्फत विमा उतरण्यात आला आहे. सन १९९३ पासून सदर विम्याच्या हप्ता प्रति इमारत रूपये ३०/- प्रमाणे मंडळामार्फत वार्षिक हप्ता रूपये ५,०५,४५२/- इतका भरण्यात येतो.

सध्या प्रचलित असलेली विमा संरक्षणाची मदत ही अपूरी असल्याने, मा.मुख्यमंत्री महाराष्ट्र राज्य यांनी अशा उपकर प्राप्त इमारती वा तिचा कोणताही भाग कुठल्याही कारणाने कोसळल्यास त्या दुर्घटनेत सापडलेल्या मृत व्यक्तीच्या वारसांना रूपये ५.०० लक्ष एवढया भरीव रक्कमेची आर्थिक मदत करण्याची जबाबदारी मंडळाने घ्यावी, असे निवेदन पावसाठी अधिवेशन सन २०१३ दरम्यान विधी मंडळात केले. त्यास अनुसरून यासाठी लागणारा अंदाजित निधी रूपये ७०.०० लक्षाची तरतूद म्हाडाच्या अंदाजपत्रकात करून हा निधी म्हाडाकडून उपलब्ध करून देण्याबाबतची कार्यवाही करण्यात येत आहे. सदर बाबतची बाब टिप्पणी प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये ठेऊन खालीलप्रमाणे ठराव मंजूर करण्यात आला आहे.

ठराव क्रमांक : ६६५७ **दिनांक : ८.५.२०१४**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणांतर्गत मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या उपकरप्राप्त इमारती मधील रहिवाशांना विमा योजना लागू करणेकरीता स्वतंत्र निधी उपलब्ध होणेकरीता म्हाडा फंडातून रू.१०.०० कोटी गुंतवणूक करण्याकरीता व सदर गुंतवणूकीवर प्राप्त होणारे व्याज निधीमध्ये जमा करून सदर निधीस "मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना विमा निधी" या शिर्षकाखाली ठेवण्यास व मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्रा. यांच्या मंजूरीने निधीचा वापर करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे. तसेच, शासनाकडून दरवर्षी प्राप्त होणारे अनुदान / निधी म्हाडा फंडात जमा करण्यात यावा.

त्याप्रमाणे, उपकरप्राप्त इमारतीत अपघातग्रस्त झाल्यास खालीलप्रमाणे मदत देण्यात येणार आहे.

१) मृत झालेल्या व्यक्तीच्या वारसास :-	रूपये ५ लक्ष.
२) गंभीर जखमी झालेल्या व्यक्तींना मदत :-	रूपये ५० हजार.
३) किरकोळ जखमी झालेल्या व्यक्तींना मदत :-	रूपये २५ हजार.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक २४

म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास

- शासन निर्णय ०६.१२.२००८ नुसार वि.नि.नि. ३३(५) अन्वये म्हाडा अभिन्यासातील पुनर्विकासासाठी २.५ च.क्षे.नि. लागू करण्यात आला होता . सदर वि.नि.नि. ३३(५) अन्वये प्रामुख्याने शासनाचे खाली नमुद उद्देश होते.

१) अस्तित्वातील गाळेधारकाच्या राहणीमाना मध्ये सुधारणा व्हावी व त्यांच्या इमारतीचा पुनर्विकास व्हावा.

२) उपलब्ध होणा-या अतिरिक्त चटई क्षेत्रफळामधुन सर्वसामान्यांना परवडणारी घरे उपलब्ध व्हावी.

उपरोक्त उद्देशाच्या अनुषंगाने शासनाने दि . ०६.१२.२००८ रोजी मुंबईतील म्हाडा वसाहतींना सुधरित विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) नुसार २.५ च.क्षे.नि. लागू करण्याची अधिसूचना जारी केली होती . सदर अधिसूचनेतील नियम क्र . ३३(५) २ C (i) व (ii) अन्वये विकास प्रस्तावासाठी दोन पर्याय उपलब्ध करुन देण्यात आले होते. त्यांचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

पर्याय (i) नुसार :- एकूण उपलब्ध चटईक्षेत्र निर्देशांकापैकी पुनर्वसनासाठी लागणारे चटईक्षेत्र निर्देशांक अधिक नियमानुसार दिलेले प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र याची वजावट करुन उर्वरित चटईक्षेत्र निर्देशांक म्हाडा व विकासक यांचे दरम्यान २:१ या प्रमाणात विभाजीत करावयाचे आहे , अशी तरतुद आहे . प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्धारित करतांना पुनर्विकास क्षेत्र निश्चित करणे आवश्यक आहे.

पर्याय (ii) नुसार :- नियमानुसार वितरित होऊ शकणा -या एकूण चटईक्षेत्रातून अस्तित्वातील चटईक्षेत्र / वि.नि.नि. ३२ नुसार उपलब्ध होणारे चटईक्षेत्र वजावट करुन उर्वरित अतिरिक्त चटईक्षेत्रफळासाठी शासनाच्या गृहनिर्माण विभागामार्फत निश्चित केलेल्या दरानुसार अधिमुल्याचा भरणा करुन ते पुनर्विकासासाठी वितरित करण्यात येईल.

सर्वसामान्यांसाठी गृहनिर्माण करणेसाठी म्हाडा कटिबध्द असून अधिमुल्य स्विकारणे ऐवजी तयार घराच्या स्वरुपात मोबदला घेणे अधिक हितावह असल्याने , प्राधिकरणाने ठराव क्र. ६५०७ दि. २०/०९/२०१० पूर्वी प्राप्त झालेल्या पुनर्विकास प्रस्तावांना पर्याय (ii) नुसार आकारणी करुन आणि दि . २०/०९/२०१० रोजीपासून पुढे प्राप्त झालेल्या पुनर्विकास प्रस्तावांमधून पर्याय (i) नुसार बांधीव गाळे घेण्याचे धोरण स्विकारण्यात आले होते.

❖ सर्वसामान्यांसाठी परवडणा-या घरांची उपलब्धतता वाढविण्याची गरज व त्यासाठी मुंबईत म्हाडाकडे जमिनीची असलेली मर्यादित उपलब्धतता लक्षात घेता बांधकाम स्वरुपात मोबदला घेण्याचे म्हाडाचे धोरण रास्त असले तरी म्हाडाच्या उपरोक्त धोरणास पुरेसा प्रतिसाद मिळत नाही , हे लक्षात घेता सदर धोरणात सुयोग्य सुधारणा करणे आवश्यक झाल्याने शासन स्तरावर उपाययोजना करण्यासाठी अभ्यासगटाची स्थापना होऊन वि .नि.नि. ३३(५) मध्ये प्रस्तावित सुधारणांसाठी दि . २३.०५.२०१३ रोजी शासनाच्या नगर विकास विभागामार्फत अधिसुचना प्रसिध्द् करण्यात आली होती, त्यास दि. १४.११.२०१३ रोजी शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध करण्यात आली.

उपरोक्त प्रस्तावित सुधारणांमध्ये खाली नमुद प्रमुख बाबींचा समावेश करण्यात आला होता.

१) यापूर्वीचे चटईक्षेत्र २.५ वाढ करुन उपरोक्त मर्यादा ३.०० करण्यात आहे.
२) पुनर्वसन क्षेत्राचे किमान ३००.०० चौ.फुट व कमाल ८६०.०० चौ.फुट पर्यंत वाढ प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे.
३) प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र हे त्या वसाहतीसाठी लागू असलेल्या शिघ्रगणकाच्या बांधकाम दर व भूखंडाचा दर यावर आधारित करण्यात आलेला आहे.
४) तसेच अधिकाधिक परवडणा -या घरां ची संख्येत वाढ होऊन जनतेस उपलब्ध करुन देण्याच्या उद्देशाने पुनर्विकास प्रस्तावात अधिमुल्या ऐवजी गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर ना हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्याची तरतुद उपरोक्त अधिसूचनेमध्ये नमुद करण्यात आली होती.

❖ तद्नंतर दि .१४.११.२०१३ रोजीच्या उपरोक्त गृहसाठा हिस्सेदारी धोरणानूसार प्रचलित ३३ (५) च्या पुनर्विकासाच्या धोरणास संस्थांचा प्रतिसाद कमी असल्याने , शासनाने दि .०३.०७.२०१७ रोजी वि.नि.नि.३३(५) मधील फेरबदलामध्ये संस्थांना गृहसाठा हिस्सेदारी व अधिमुल्य तत्वावर पुनर्विकास करणेकरिताची अधिसूचना प्रसिद्ध केली होती . उपरोक्त नमुद दि .०३.०७.२०१७ रोजीच्या अधिसूचनेनूसार वि.नि.नि.३३(५) मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात आल्या होत्या.

१) मुळ रहिवाश्यांना पुनर्वसन क्षेत्र ३००.०० चौ.फुटाऐवजी ३५.०० चौ.मी. (फंजिबल शिवाय कारपेट).
२) ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या व १८ मीटर रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या भूखंडास ४.०० च.क्षे.नि. मंजूर करण्यात आला.
३) ४०००.०० चौ.मी. पर्यंत क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या सहकारी संस्थांना ३.०० च.क्षे.नि. अधिमुल्यावर आधारित उपलब्ध करुन देणे.

अधिमुल्याचा दर हा इमारतीची वर्गवारी तसेच LR/RC च्या प्रमाणावर खालील तक्त्यानुसार राहील.

LR/RC	अत्यल्प उत्पन्न गट/ अल्प उत्पन्न गट	मध्यम उत्पन्न गट	उच्च उत्पन्न गट
० ते २	४०%	६०%	८०%
२ ते ४	४५%	६५%	८५%
४ ते ६	५०%	७०%	९०%
६ पेक्षा जास्त	५५%	७५%	९५%

४) ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या व १८ मीटर रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या सहकारी संस्थांना ४.०० च.क्षे.नि. पैकी ३.०० च.क्षे.नि. अधिमुल्यावर आधारित वितरण करणे व १.०० च.क्षे.नि. गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर संस्था व म्हाडा यांचेमध्ये भागीदारी करण्याची तरतुद उपलब्ध करून देण्यात आली.

- नगर विकास विभागातर्फे विकास नियंत्रण नियमावली व प्रोत्साहनात्मक नियमावली २०३४ दि.१३.११.२०१८ पासून लागू करण्यात आलेली आहे . सदर विकास नियंत्रण नियमावली व प्रोत्साहनात्मक नियमावली २०३४ मध्ये म्हाडा वसाहतीतील इमारतींचा पुनर्विकास व म्हाडामार्फत मोकळ्या भूखंडावर विकास करणेकरिता विनियम ३३(५) ची तरतुद करण्यात आली आहे.

उपरोक्त नमुद वि.नि.नि.३३(५) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतुदी नमुद आहेत.

१) मुळ रहिवाश्यांना पुनर्वसन क्षेत्र ३५.०० चौ.मी. (फंजिबल शिवाय कारपेट) किंवा अस्तित्वातील सदनिकेच्या चटई क्षेत्राच्या ३५ टक्के अधिकचे क्षेत्र , यापैकी जे जास्त असेल ते देय करण्यात आले आहे.

२) ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या व १८ मीटर रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या भूखंडास ४.०० च.क्षे.नि. मंजूर करण्यात आला.

३) ४०००.०० चौ.मी. पर्यंत क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या सहकारी संस्थांना ३.०० च.क्षे.नि. मधून अस्तित्वातील बांधीव क्षेत्रफळ वजा करता उर्वरित अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळ अधिमुल्य तत्वावर तसेच ३.० च.क्षे.नि. मधून पुनर्वसन क्षेत्रफळ व प्रोत्साहनात्मक क्षेत्रफळ वजा करता उर्वरित अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळ हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत करण्याची तरतुद आहे.

४) ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या व १८ मीटर रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या सहकारी संस्थांना ३.०० च.क्षे.नि. वरील १.०० च.क्षे.नि. शासनाच्या पूर्वपरवानगीने गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर संस्था व म्हाडा यांचेमध्ये १ : ०.५ भागीदारी तत्वावर वितरीत करण्याची तरतुद करण्यात आली होती.

उपरोक्त नमुद मुद्दा क्र .४ मधील तरतुदीमध्ये नगर विकास विभागाने दि .१८.०८.२०२१ रोजी अधिसूचना प्रसिध्द करून ४.०० च.क्षे.नि. मधील ३.०० च.क्षे.नि. वरील १.०० च.क्षे.नि. गृहसाठा हिस्सेदारी किंवा अधिमुल्य तत्वावर करण्याकरीता खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात आलेली आहे:-

Provided further that in case of plot area having **4000** Sq.mt. or **above which** front on roads **having** width of **18.00** m or more, **the** FSI **1.00 over and above 3.00 shall be** permissible with prior approval of Government subject to fulfillment of one of the following two options:

A. Option-1 (Sharing of Housing Stock): -
If the Society / Developer opts to avail 1.00 FSI on sharing of housing stock basis then the ratio of sharing of housing stock of 1.00 FSI will be as given in the table C-2 as below:

LR/RC Ratio	MHADA Share	Society/ Developer Share
0 to 3.99	30%	70%
4.00 & above	35%	65%

B. Option-2 (Premium Option): -
If the Society / Developer opts the option of payment of premium, then premium charges for allotment of 1.00 FSI shall be recovered at the rate of 60% of land rate of prevailing Annual Statement of Rates (ASR).

Note:
1. The society / developer can choose any one of the above two options.
2. In case of option A. is selected then the MHADA share along with fungible FSI shall be handed over to MHADA free of cost by the society / developer.

- त्याचप्रमाणे नगर विकास विभागाने अधिसूचना जा.क्र. टिपीबी-४३२१/ प्र.क्र.७९/ २०२१/ नवि-११ दि.१६.११.२०२२ अन्वये ४०००.०० चौ.मी. पर्यंत क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या सहकारी सं स्थांकरीता खालीलप्रमाणे बदल करण्यात आलेले आहेत.

Regulation	Existing Provision	Proposed Modification
Provision Sub Cluase 2.1(C) of Regulation 33(5) of the Development Control and Promotion Regulations-2034	Provided that **in case of plots up to 4000 sq. m**, MHADA without insisting MHADA's Share in the form of BUA, may allow additional BUA over and above existing BUA up to 3.00 FSI by charging premium at the percentage rate of ASR defined in table C1 below:-	Provided that MHADA without insisting MHADA's Share in the form of BUA, may allow additional BUA over and above existing BUA up to 3.00 FSI by charging premium at the percentage rate of ASR defined in table C1 below:-

➢ म्हाडाकडे भरणा करावयाच्या अधिमुल्यात सवलतीबाबत:

- नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी दि.२०.०८.२०१९ अन्वये सदर सी-१ तक्त्यातील EWS/LIG व MIG करिता अधिमुल्य आकारणीमध्ये अनुक्रमे ५०% व २५% ची घट व डेव्हलपमेंट सेस (७%) मध्ये पुर्णत: सुट पुढील दोन वर्षांकरिता जारी करण्यात आली होती . सदर अधिसूचनेतील अधिमुल्य सवलतीनुसार १९२ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना देकारपत्रे जारी करण्यात आलेली आहेत.
- गृहनिर्माण विभागाचा दि.१४.०१.२०२१ रोजीच्या शासन निर्णयाअन्वये प्रचलित वि.नि. व प्रो.नियमावलीनुसार अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाकरिता जमा होणाऱ्या महसूलामध्ये दि.३१.०१.२०२२ पर्यंत ५०% सुट देण्याचे निर्देश दिलेले होते .सदर शासन निर्णयानुसार अधिमुल्य सवलतीनुसार ७३ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना देकारपत्रे जारी करण्यात आलेली आहेत.

- दि.२८.०४.२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण (म्हाडा) अंतर्गत एकल इमारतींचा पुनर्विकास न करता एकापेक्षा जास्त इमारती / संस्था / अभिन्यास यांचा समावेश करून एकत्रित पुनर्विकासाचे प्रस्ताव सादर करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते.
- म्हाडा प्राधिकरणामार्फत राबविण्यात येणाऱ्या विकास कामांच्या अधिकारांचे विकेंद्रीकरण करण्याबाबत गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी जा. क्र-संकिर्ण.२०२२/ प्र.क्र.११३/ गृनिभू, दि.१५.०९.२०२२ रोजी शासन परिपत्रक जारी केले आहे. सदर शासन परिपत्रकानुसार म्हाडा अंतर्गत विकास नियमावली अन्वये पुनर्विकासासंबंधीची सर्व देकारपत्रे देण्यापूर्वी शासनाची पूर्वमंजूरी घेण्याबाबतचे अधिकार रद्द करुन पुनर्विकासासंबंधी पूर्वीचे अधिकार म्हाडाकडे कायम ठेवण्यात आले आहे.
- तद्नंतर दि ०६.१२.२०२२.रोजीच्या शासन निर्णयान्वये एकल इमारतींचा पुनर्विकास न करता एकापेक्षा जास्त इमारती / संस्था / अभिन्यास यांचा समावेश करून एकत्रित पुनर्विकासाचे प्रस्ताव विचारात घेणेबाबत दि २८.०४.२०२२.रोजी जारी करण्यात आलेला शासन निर्णय रद्द करण्यात आलेला आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक २५

मोतीलाल नगर -१, २ व ३ गोरेगाव [पश्चिम] या वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत संक्षिप्त टिप्पणी

(दिनांक : ०१.०२.२०२३ रोजी पर्यंत अद्यायावत)

१. मोतीलाल नगर -१, २ व ३ गोरेगाव [पश्चिम] या वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत वि.नि.नि. ३३[५] दि. १४.११.२०१३ अंतर्गत म्हाडामार्फत म्हाडा अभिन्यासातील संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाकरिता ३.०० च.क्षे.नि. लागू करण्यात आलेला आहे. त्यामध्ये म्हाडामध्ये पुनर्विकास करण्याची तरतूद आहे.

२. मुंबई मंडळाच्या मालकीच्या गोरेगाव [प] येथील मुंबई मंडळामार्फत मोतीलाल नगर - १, २ व ३ येथे सुमारे ५७.६९ हेक्टर [१४२.८९ एकर] एवढया जागेवर ३७०० गाळे झोपडपट्टी निर्मुलन योजनेअंतर्गत सन १९६० च्या दरम्यान बांधून भाडेतत्वावर देण्यात आले होते. सन १९८७ पासून सदर गाळे मालकी तत्वावर देण्यास सुरुवात करण्यात आली.

३. सद्य:स्थितीत जवळपास सर्वच गाळेधारकांनी विना परवाना अतिरिक्त वाढीव बांधकाम केलेले आहे. सदर वाढीव बांधकाम तोडण्याच्या विरोधात रहिवाश्यांनी मा. उच्च न्यायालयात जनहित याचिका क्र. ९३/२०१३ व १०३/२०१३ दाखल करण्यात आल्या होत्या. उक्त जनहित याचिकेच्या दि. १७.१०.२०१३ रोजीच्या अंतरिम आदेशानुसार मोतीलाल नगर - १, २ व ३ या म्हाडा वसाहतीचा पुनर्विकास वि.नि.नि. ३३[५] नुसार करण्याचे निर्देश दिले.

४. त्यानुसार दि. २४.१०.२०१३ रोजी ठराव क्र. ६६४० अन्वये प्राधिकरणाने पुनर्विकासाबाबत धोरणात्मक निर्णय घेण्यात आला.

५. या पुनर्विकासासाठी जमिनीच्या वापराच्या नियोजनासाठी वास्तुविशारद श्री. पी.के. दास ॲण्ड असोसिएटस् यांची नेमणूक करण्यात आली होती. वास्तुविशारद यांनी दिलेला अहवाल मा. उच्च न्यायालय येथे सादर करण्यात आला.

६. सदर जागेच्या पुनर्विकासासाठी योजनेचे नियोजन करण्याच्या दृष्टीकोणाने प्रकल्प नियोजन सल्लागार नेमण्याचे ठरले. त्यानुसार वर्तमान पत्रामध्ये व ई-निविदेव्दारे जाहिरात देण्यात आली होती. त्यास पुरेसा प्रतिसाद मिळाला नसल्याने ऑक्टोंबर २०१५ मध्ये दुस-यांदा ई-निविदा मागविण्यात आल्या.

७. यामध्ये निम्नतम निविदाधारक मे. संदिप शिक्रे ॲण्ड असो. यांनी भरलेल्या ३.५% दराने कपात करुन वसाहतीच्या पुनर्विकासासाठी प्रकल्प नियोजन सल्लागार [पी.एम.सी.] नेमण्याचे प्रस्तावित करण्यात आले होते.

८. परंतु सदर निविदा प्रक्रियेमध्ये पुरेसा प्रतिसाद न मिळाल्याने ई-निविदेस वाढीव कालावधी न दिल्यामुळे सदर निविदा प्रक्रिया रद्द करुन प्रकल्प नियोजन सल्लागार नेमण्याकरिता फेरनिविदा काढण्यासाठी प्राधिकरणाने सुधारित ठराव क्र. ६७३२ दि. २९.०३.२०१७ रोजी मंजुरी दिली.

९. मा. सभापती महोदयांनी सदर प्रस्ताव मंजुर होणे, तद्नंतर निविदा काढणे याकरिता बराच कालावधी लागेल म्हणून यापूर्वी सहमती दर्शविलेल्या निम्नतम निविदाकारास स्विकृती दर्शवावी याबाबतचा धोरणात्मक निर्णय घेण्यासाठी नव्याने फेर प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या आगामी बैठकीत सादर करण्यात आला.

१०. उपरोक्त प्रस्तावास प्राधिकरणाने ठराव क्र. ६८०० दि. १९.१२.२०१८ नुसार मे. संदिप शिक्रे ॲण्ड असोसिएटस् यांची निविदा मान्य करुन त्यांना कार्यादेश देण्याबाबत मंजुरी देण्यात आली.

११. त्यानुसार मे. संदिप शिक्रे ॲण्ड असोसिएटस् यांचे सोबत करारपत्र झालेले असून दि.१८/७/२०१९ रोजी कार्यादेश देण्यात आलेले आहेत.

१२. नियुक्त प्रकल्प नियोजन सल्लागारामार्फत सर्वेक्षणाचे काम सुरु करण्यात आले होते. परंतु स्थानिक रहीवाशांच्या विरोधामुळे सर्वेक्षण कामे थांबविण्यात आले.

१३. सदर प्रकल्पाबाबत सविस्तर माहिती मिळावी या दृष्टीकोनातून मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण, मा. सभापती/ मुंबई मंडळ व मा. मुख्याधिकारी/ मुंबई मंडळ यांच्या उपस्थितीत विविध रहिवाशी संघटनांना प्रकल्प नियोजन सल्लागारामार्फत सादरीकरण सादर करण्यात आले.

१४. विविध रहिवाशी संघटनेच्या पदाधिका-यांनी सर्वेक्षण करणेबाबत सहमती दर्शविल्यानंतर जागेवर सर्वेक्षणाचे काम सुरु करण्यात आले. तथापि, रहिवाशांकडून पुन्हा विरोध झाल्यामुळे सर्वेक्षणाचे काम थांबविण्यात आले. याबाबत स्थानिक पोलीस स्टेशन, गोरेगाव यांना संबंधितांविरोधात तक्रार दाखल करण्यात आली.

१५. यानंतर अनेक वेळा विविध रहिवाशी संघटनेच्या पदाधिका-यांसोबत चर्चा केली व त्यांनी सुचविल्याप्रमाणे उपनिबंधक कार्यालयाकडून मोतीलील नगर मधील नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सर्वेक्षणाबाबत कळविण्यात आले. परंतु पुन्हा रहिवाशी संघटनेच्या पदाधिका-यांनी विरोध दर्शविला.

१६. तद्नंतर दि.२२/११/२०१९ रोजी विविध रहिवाशी संघटनेच्या पदाधिका-यांसोबत बैठक घेण्यात आली. सदर बैठकीत सर्वेक्षण करण्याबाबत विविध रहिवाशी संघटना / समिती यांनी संमती दर्शविली. तसेच दि.२/१२/२०१९ रोजी गणेश मैदान, मोतीलाल नगर-१ येथे मोतीलाल नगर-१, २, ३ येथील संपूर्ण रहिवाशांना प्रकल्पाविषयी सविस्तर माहिती मिळण्याकरीता सादरीकरण करण्याचे ठरविले होते . तसेच दि.२६/११/२०१९ रोजी महाराष्ट्र टाईम्स, लोकसत्ता, नवभारत, मुंबई मिरर या वर्तमानपत्रातून सादरीकरणाविषयी माहिती प्रसिध्द करण्यात आली.

१७. दि.२२/११/२०१९ रोजी रहिवाशांनी दिलेल्या सहमतीप्रमाणे दि.२५/११/२०१९ रोजी सर्वेक्षणाचे काम चालू केले. परंतु याच रहिवाशी संघटनेच्या पदाधिका-यांनी दि.२६/११/२०१९ रोजी सर्वेक्षणाचे काम पुन्हा बंद पाडले.

१८. दि. ०२.१२.२०१९ रोजी मोतीलाल नगर-१, २, ३ येथील रहिवाशांसमोर गणेश मैदान येथे सादरीकरण करण्यात आले व येथील रहिवाशांनी पुनर्वसनाचे काम करणेबाबत व सर्वेक्षण करणेबाबत सहमती दर्शविली.

१९. दि. ०५.१२.२०१९ पासून मोतीलाल नगर -१ येथे Topographical Survey [सर्वे] आणि Socio-economic Survey [सर्वेक्षण] चे काम सुरु करण्यात आले. त्यानुसार टोटल स्टेशनद्वारे मोतीलाल नगर -१ येथे २२६० पैकी ११५८ रहीवाशांचे Socio-economic Survey [सर्वेक्षण] चे काम पूर्ण झालेले असून कोरोना विषाणूच्या प्रार्दुभावामूळे दि. १८.०३.२०२० पासून काम थांबवीण्यात आले.

२०. मोतीलाल नगर - २ व ३ चे काम पुढील टप्प्यात सुरु करण्यात येणार आहे.

२१. प्रकल्प नियोजन सल्लागार यांनी दि. १०.०९.२०२० रोजी या कार्यालयाकडे Preliminary Financial Assessment Report (PFAR) आणि DTP (volume I) सादर केला आहे.

२२. दि. २२.०९.२०२० रोजी मा.मुख्य अधिकारी/मुं.मं. यांच्या अध्यक्षेतेखाली बैठक आयोजित करण्यात आली होती. सदर बैठकीत मा. मुख्य अधिकारी/मुं.मं. यांनी १) पुर्नविकासाच्या कामाच्या प्रगतीकरीता बार चार्ट सादर करणे .२) Layout सादर करणे. ३) Master Plan ला मंजुरी घेणे असे निर्देश दिले. तसेच म्हाडा स्तरावर सदर पुर्नविकासाच्या कामाकरीता समिती स्थापन करण्यककरीता सहमती दर्शवली.

२३. पुर्नविकासाच्या कामाकरिता समिती स्थापन करण्यास मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांनी दि. १२.१०.२०२० रोजी मान्यता दिली. त्यानुसार सदर समितीमध्ये श्री. धीरज कुमार पंदीरकर/मुख्य अभियंता-१/प्रा.-अध्यक्ष, श्री विकास देसाई / वित्त नियंत्रक/प्रा., श्री प्रवीण सांळुखे/ मुख्य वास्तुशास्त्र व नियोजनकार / प्रा., श्री. किशोर कुमार काटवटे-/उपमुख्य अभियंता [प]/मुं.मं.सदस्य, श्री. संतोष कुमार बोबडे /उपमुख्य अभियंता [पू]/मुं.मं. प्रा. सदस्य, श्री.सिध्देश्वर कोन्नूर प्रभारी उपमुख्य अभियंता/बी.डी.डी इमारत पुर्नविकास कार्यान्वयन कक्ष /मुं.मं./प्रा.-सदस्य, श्री. राजन पाटील कार्यकारी अभियंता /गो.वि. मुं. मं.- सदस्य सचिव यांची नेमणूक करण्यात आली.

२४. दि.२०.०९.२०२० रोजी प्रकल्प नियोजन सल्लागार यांनी सादर केलेल्या on final approval of layout plan मान्यतेकरिता योग्य चाकोरीमार्फत मा.मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ / प्रा यांचेकडे दि. २३.१०.२०२० रोजी पाठविण्यात आला आहे.

२५. प्रकल्प नियोजन सल्लागार यांनी दिलेल्या DTP आणि PFAR वर आगामी बैठकीत चर्चा करण्याअगोदर सदर DTP आणि PFAR समितीपुढे पडताळणी व अभिप्राया करिता दि. ०७.१०.२०२० पाठविण्यात आले.

२६. दि. ०२.११.२०२० रोजी या कार्यालयाकडून प्रकल्प नियोजन सल्लागार यांकडून करण्यात आलेला Total Station Survey व Socio economic survey अनुषंगाने अहवाल सादर करण्यास, clause ७.३ मध्ये नमूद केलेले कामे क्रमाक्रमाणे करण्यास व कामांचे नियोजनकरिता Bar Chart, CPM Schedule सादर करण्यास कळविले आहे.

२७. दि.१६.१२.२०२० रोजी मोतीलाल नगर १, २ व ३ च्या पुनर्विकासाकरीता प्राधिकरणाच्या बैठकीत [बैठक क्र.२९२] बाब टिप्पणी [उच्च स्तरीय अधिका-यांची समिती स्थापन करणे, निवासी व अनिवासी गाळयांच्या क्षेत्रफळाबाबत शासन स्तरावर निर्णय होणे, ४०००.०० चौ.मी.पेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असल्यामूळे पुनर्विकास प्रकल्पाची शासन स्तरावर मान्यता देणे, Construction and Development Agency (C & DA) ची निविदा द्वारे नेमणूक करुन, म्हाडा व C & DA मधील हिस्सेदारीविषयी प्राधिकरणाची मान्यता घेणे व इ.] सादर करण्यात आली. सदर बाब टिप्पणी सोबत प्राधिकरणाच्या मंजूरीसाठी प्रारुप ठराव ठेवण्यात आला.

२८. मा. उच्च न्यायालयात जनहित याचिका क्र. ९३/२०१३ व १०३/२०१३ दाखल करण्यात आली होती. उक्त जनहित याचिकेचा अंतिम आदेश प्रलंबित आहे. यामध्ये यापूर्वी सन २०१६ मध्ये मोतीलाल नगर पुनर्विकासा संदर्भात शपथपत्र दाखल करण्यात आले होते. त्या अनुषंगाने पुढील कार्यवाही करीता प्रकल्प नियोजन सल्लागार मार्फत मोतीलाल नगर पुनर्विकास प्रकल्प करणेविषयी अवगत करण्याकरीता मा. उच्च न्यायालयामध्ये Interim Application (I.A) दि. २४.०२.२०२१ रोजी दाखल करण्यात आले आहे.

२९. मा. उच्च न्यायालयात दाखल केलेल्या अंतरिम अर्जावर दि. ३.०३.२०२१ रोजी सुनावणी झाली, सदर सुनावणी दरम्यान मा. मुख्य न्यायाधीश यांनी "दोन आठवडयात पुनर्विकासासंबंधी सह. गृह. नि. संस्थांनी निर्णय द्यावा" असे तोंडी निर्देश दिले.

३०. तद्नंतर दि. १८.०३.२०२१ रोजी पुढील सुनावणी तारिख मिळाली परंतु सदर तारखेस सुनावणी झाली नाही अणि अद्याप पर्यंत सदर दाखल केलेल्या अंतरिम अर्जावरील निर्णय प्रलंबित आहे.

३१. मा.मंत्री महोदय (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली दिनांक १४.०६.२०२१ झालेल्या बैठकीत मोतीलाल नगर १,२,३ मधील अनिवासी गाळयांचा नमूना सर्वेक्षण (Sample Survey) करण्याचे निर्देश देण्यात आले. तद्नुसार PMC ने २०१ गाळयांचे सर्वेक्षण केले आहे.

३२. मोतीलाल नगर १, २ व ३ येथील गोरेगाव पुनर्विकास प्रकल्पास विशेष प्रकल्पाचा दर्जा मिळण्याकरीता प्रस्ताव मंत्री मंडळ बैठकीसमोर सादर करण्यासाठी दिनांक ०९.०८.२०२१ रोजीच्या पत्र व सहटिप्पणी अन्वये म्हाडाने शासनास सादर केला, त्याअनुषंगाने दिनांक ०६.१०.२०२१ रोजी शासनाने मोतीलाल नगर येथील म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत शासन निर्णय जारी केला आहे.

३३. मोतीलाल नगर १, २ व ३ येथील पुनर्विकास प्रकल्पासंदर्भात पुनर्विकासाकरीता नेमण्यात आलेल्या समितीकडून प्रारूप निविदा मसुदा अंतिम करण्यासाठी अभिप्राय मागविण्यात आले होते. त्यानुसार सदर अभिप्राय प्रारूप निविदा संचामध्ये अंतर्भुत करून अंतिम करण्याबाबतची कार्यवाही प्रकल्प नियोजन सल्लागार यांच्यामार्फत करण्यात आली.

३४. शासन निर्णय दिनांक ०६/१०/२०२१ अन्वये स्थापन करण्यात आलेल्या समितीची निविदा प्रसिध्द करण्याबाबत दिनांक १३/१०/२०२१ रोजी बैठक आयोजित आली होती. सदर बैठकीत निविदा प्रसिध्द करण्यास निविदा अपलोड करण्यापूर्वी समितीच्या मंजूरीच्या अधिन राहून निविदा वृत्तपत्रात प्रसिध्द करण्यात मंजूरी दिली आहे. त्यानुसार दिनांक १४/१०/२०२१ रोजी या योजनेची निविदा प्रसिध्द करण्यात आली.

३५. मा. प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली दिनांक २७.१०.२०२१ रोजी झालेल्या बैठकीत सदर योजनेच्या निविदांचे सादरीकरण करण्यात आले आहे. समितीच्या मंजूरीनंतर मंजूर निविदा (RFP व RFQ) दिनांक २८.१०.२०२१ रोजी Upload करण्यात आली.

३६. दिनांक २२.११.२०२१ रोजी शासन स्तरावर स्थापन झालेल्या समितीच्या बैठकीत निविदा पूर्व बैठकीत संबंधित निविदाकारांनी उपस्थित केलेल्या मुद्दयाबाबतचा अनुपालन अहवाल ई-टेंडर पोर्टलवर प्रसिद्ध करण्यास मान्यता दिली. त्यानुसार दिनांक २४.११.२०२१ रोजी सदर अनुपालन अहवाल व निविदेतील तांत्रिक बाबतचे शुद्धीपत्रक प्रसिद्ध करण्यात आले आहे.

३७. सदर योजनेकरीता पुढीलप्रमाणे तीन निविदाकारांनी सादर केलेल्या निविदेची तांत्रिक बोली दिनांक १४.१२.२०२१ रोजी उघडण्यात आली.

अ) मे. एल ॲण्ड टी लि.

ब) मे. अदानी प्रॉपर्टीज लि.

क) मे. नमन डेव्हलपर्स प्रा.लि.

सदर तांत्रिक बोली समवेत वरीलप्रमाणे नमूद निविदाकारांनी सादर केलेल्या दस्तऐवजांची तांत्रिक समितीने तपासणी केली आहे. त्यानुसार मे. नमन डेव्हलपर्स प्रा.लि. हे तांत्रिक छाननीत अपात्र ठरले. त्याचप्रमाणे पात्र दोन निविदाकारांची आर्थिक बोली शासन स्तरावर समितीची मंजूरी घेतल्यानंतर उघडण्यास मान्यता देण्यात आली.

३८. मोतीलाल नगर १, २ व ३ गोरेगाव (प.), मुंबई म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पाच्या पात्र निविदाकरांची आर्थिक बोली मा. उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अधिन राहून उघडण्यास शसन स्तरावरील समितीने दिनांक १८.०१.२०२२ रोजी झालेल्या बैठकीत निर्णय घेतला.

३९. सदर पुर्नविकास प्रकल्पाच्या प्रलंबित PIL बाबत महाअभियोक्ता, महाराष्ट्र शासन यांनी सुचविले होते की, "Without Prejudice to the rights and contetions of all parties as also without claming any equities and subject to further orders that may be passed in the present proceding the MHADA will conduct the further process towards the proposed develpoement to be carried out by MHADA, as proposed by the Civil Application filed in the present procedings by MHADA, such as obtaining of cabinet approval, issuence and finalisation of tender etc. It is also made clear that, however MHADA will not issue the work order in fovour of the successful teder, till further order of this Hon. Court. "

यानुसार मा. उच्च न्यायालयात या अनुषंगाने दाखल करावयचा अंतरीम अर्ज (I.A.) यास मा. उपाध्यक्ष /प्राधिकरण व मा. महाअभियोक्ता, यांची मान्यता घेऊन PIL No.९३/ २०१३ व १०३/ २०१३ मध्ये मा. उच्च न्यायालयात Interim Application सादर केले आहे. सदर प्रकरणी दिनांक १७.०३.२०२२ रोजी मा. उच्च न्यायालयात सुनावणी झाली. तसेच या प्रकरणी दिनांक ०८.०४.२०२२ व २८.०४.२०२२ रोजी सुनावणी झाली. दिनांक १७.०३.२०२२ रोजी झालेल्या सुनावणी दरम्यान मा. उच्च न्यायालयाने महाभियोक्ता यांना निर्देश दिलेत की त्यांनी सदर प्रकरणी तपासणी करुन उच्च न्यायालयास योग्य तो अहवाल सादर करावा. याबाबत महाभियोक्ता यांच्या कार्यालयात म्हाडाच्या संबंधीत अधिकाऱ्यांच्या वेळोवेळी बैठका होउन त्यांना सर्व माहिती देण्यात आलेली आहे. सदर प्रकरणी दिनांक १०.११.२०२२ व दिनांक २३.११.२०२२ रोजी सुनावणी झाली त्यावेळी श्री. डायरस खंबाटा हे Senior Conceal म्हणून म्हाडातर्फे हजर होते, तसेच तद्नंतर दि.०९.०१.२०२३ रोजी पुढील सुनावणी झालेली असुन त्यात दोन्ही पक्षकारांतर्फे कोर्टात त्यांची बाजु मांडण्यात आलेली असुन अंतिम सुनावणी दि. १३.०३.२०२३ रोजी ठेवण्यात आलेली आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक २६

गोरेगाव सिध्दार्थनगर येथील पत्राचाळींच्या पुनर्विकासाबाबत संक्षिप्त टिप्पणी

(दिनांक : ०३.०२.२०२३ रोजी पर्यंतअद्यायावत)

१) न.भू.क्र. २६०,२६०/१ ते १००,२६१,२६१/१ ते १०४,२६४,२६४/१ ते २९६,२६५,२६५/१ ते ४०, २६७,२६७/१७ ते २४, २६८[पै], २६८/४५ ते ८६,३४७,३४७/१ ते १६, ३६३, ३६/१ ते ५६ आणि न.भू.क्र.२२, २२/१ ते ९५, २३, २३/१ ते ३२,२४,२४/१ ते ४८ आणि २७[पै.] गोरेगाव व्हिलेज

२) गाळेधारकांचे मालकी तत्त्वावर पुनर्वसन करण्यासाठी निव्वळ १० एकर जमिन [ढोबळ १३.१८ एकर] जमिनीवर पुनर्वसन करण्यासाठी दि. ०८.०२.१९८८ च्या शासन निर्णयाव्दारे निर्णय घेतला.

३) गाळेधारकांनी सह.गृह.संस्था [म.] स्थापन करुन मे. लोखंडवाला इस्टेटस् ॲन्ड डेव्हलपर्स. लि. यांची विकासक म्हणून नेमणूक केली. एकूण १३.१८ एकर जमिनीवर योजनेची अंमलबजावणी प्रगतीवर असतानाच रहिवाशी व विकासक यांचेमध्ये वाद झाला व उपरोक्त वाद मा. न्यायालयात याचिकेव्दारे दाखल झाला.

४) संस्थेने पुर्वीच्या विकासकाची नेमणूक रद्द करुन मे. गुरुआशिष कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. या नवीन विकासकाची नेमणूक केली.

५) तसेच संस्थेने शासनास संपूर्ण ४० एकर जमिनीवर पुनर्विकासासाठी सुधारित प्रस्ताव सादर केला. संस्थेच्या प्रस्तावास प्राधिकरणाने विस्तृत विचार विनिमय करुन ठराव क्र. ६२८० दि. ०१.११.२००७ अन्वये मंजुरी दिली. त्या अनुषंगाने प्रस्तावास शासनाने क्र.११०६/प्र.क्र./५९४/गृनिभू दि.०३.०३.२००८अन्वये मंजुरी दिली आहे.

६) संयुक्त पुनर्विकासासाठी दि. १०.०४.२००८ रोजी गोरेगाव सिध्दार्थनगर गृहनिर्माण संस्था, विकासक मे. गुरुआशिष कं.प्रा.लि. व म्हाडा यांचेतील त्रिपक्षीय करारनामा झाला आहे.

७) सन २००८ च्या मूळ करारनाम्यानुसार बांधकाम क्षेत्रफळ विभागणी खालीलप्रमाणे :

योजनेचे क्षेत्र चौ.मी.	**पुनर्वसन हिस्सा चौ.मी.**	**म्हाडा हिस्सा चौ.मी.**	**विकासकाचा हिस्सा चौ.मी.**
१	**२**	**३**	**४**
१,६५,८०५.८०	४६,४३१.८० चौ.मी. [एकूण ६७२ गाळे]	१,११,४७६.८२	२,७३,२९२.७७

८) प्रत्यक्ष मोजणीमध्ये योजनेच्या क्षेत्रफळामध्ये वाढ होत असल्याने, मुळ मंजुर व मूळ करारनाम्यातील अटी व शर्तीच्या तरतुदीनुसार दि. ०९.११.२०११ रोजी सुधारीत त्रिपक्षीय करारनामा झाला आहे.

सन २०११ च्या सुधारीत करारनाम्यानुसार बांधकाम क्षेत्रफळ खालीलप्रमाणे :

योजनेचे क्षेत्र चौ.मी.	**पुनर्वसन हिस्सा चौ.मी.**	**म्हाडा हिस्सा चौ.मी.**	**विकासकाचा हिस्सा चौ.मी.**
१	**२**	**३**	**४**
१,९३,५९९.९०	४७,४०२.६० चौ.मी. [एकूण ६७२ गाळे]	एकूण १,४८,१५१.०७	३,५१,५०७.५७

९) उपरोक्त प्रस्तावावर निवासी लेखापरीक्षण विभाग यांचेमार्फत HM No. RAO/MHAD/Central/Audit/ २०११-१२/ H.M.१५ dt.१९.११.२०११ अन्वये लेखापरीक्षण झाले असून, त्यानंतर ऑडीट मसूदा परिच्छेद (ड्राफट पॅरा) पत्र क्र. रिपोट-१/डीपी-३/ले.प.रि./२०११-१२ दि.२५.०५.२०१२ अन्वये म्हाडाचे रु. २९६.६५ कोटी इतके नुकसान संभवत असल्याचे नमूद केले आहे.

१०) लेखापरीक्षण विभागाच्या अहवालाच्या अनुषंगाने व ड्राफ्ट पॅराच्या अनुषंगाने प्रस्तावाचा आढावा घेऊन प्रस्तावामध्ये काही प्रमाणात सुधारणा करणे आवश्यक असल्याने मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/ म्हाडा यांचे मंजूरीने दि.१८/०१/२०१४ रोजी पत्र क्र. CO/MB/REE/६८/२०१४ अन्वये नोटीस जारी करण्यात आली आहे. त्या अनुषंगाने म्हाडा हिस्सा १,४८,१५१.०७ चौ.मी. ऐवजी २,२८,९६१.१३ चौ.मी. पर्यंत वाढ होऊन प्राप्त होणे अपेक्षित आहे व त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.

योजनेचे क्षेत्र चौ.मी.	**पुनर्वसन हिस्सा चौ.मी.**	**म्हाडा हिस्सा चौ.मी.**	**विकासकाचा हिस्सा चौ.मी.**
१	**२**	**३**	**४**
१,९३,५९९.९०	४७,४०२.६० चौ.मी. [एकूण ६७२ गाळे]	२,२८,९६१.१३	२,७१,६६८.३३ चौ.मी.

११) पत्राचाळीच्या पुनर्विकासाच्या कामाची एकूण १३ सेक्टर मध्ये विभागणी करण्यात आली आहे. म्हाडा हिस्स्यातील सेक्टर ३ मधील एकूण ४ विंगपैकी विंग B, C and D या ३ विंग मधील एकूण ३०६ गाळयांचा म्हाडा सोडत २०१६ मध्ये अंतर्भाव करण्यात आला आहे.

१२) त्रिपक्षीय करारनाम्यानुसार पुनर्विकासाचे कामातील ६७२ लाभार्थ्यांचे पुनर्वसन हिश्याचे काम पूर्ण होईपर्यंत पर्यायी व्यवस्था करण्याची जबाबदारी संबंधित संस्था व विकासक यांची आहे.

१३) विकासकाकडून खालील बाबींची पुर्तता करण्यात आलेली नाही.

a. पुनर्वसन हिस्स्यातील रहिवाश्यांचे थकित भाडे अदा करणे आवश्यक होते ते केले नाही.

b. सेक्टर आर-९ वरील पुनर्वसन हिश्याचे बांधकाम अपूर्ण अवस्थेत आहे.

c. म्हाडा हिश्याचे बांधकाम क्षेत्रफळ पूर्ण केलेले नाही. तसेच, म्हाडा हिस्साच्या ३०६ सदनिका असलेल्या इमारतीला मुंबई महानगर पालिकेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे आवश्यक होते, ते केले नाही.

d. त्याचप्रमाणे महालेखापालांनी उपस्थित केलेल्या मुद्यानुसार विकासकाने सुमारे ८०,८१०.०६ चौ.मी. अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाचा करारनामा अद्याप म्हाडासोबत केलेला नाही. तसेच म्हाडास प्राप्त होणारे ८०८१०.०६ चौ.मी. अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ म्हाडाच्या हिस्स्यात अंतर्भूत करुन सुधारित नकाशे मुंबई महानगर पालिकेकडून मंजुर करुन घेतले नाही.

e. पुनर्वसन हिस्सा, म्हाडा हिस्सा व विक्री हिस्सा यांच्या प्रगतीचा समतोल करारनाम्यानुसार विकासकाने राखलेला नाही.

१४) वरील नमूद कारणामुळे विकासकाच्या विक्री हिश्यावर दि. २३.०४.२०१५ रोजी स्थगिती देण्यात आली होती. तथापि, विकासकाने उपरोक्त मुद्दयांबाबत कार्यवाही करण्याची हमी दिल्याने सदर स्थगिती प्रथम अंशत: दि. १४.१०.२०१५ व नंतर अंशत: दि. २४.०४.२०१७ रोजी उठविण्यात आली.

१५) संयुक्त पुनर्विकास योजना करारनाम्यानुसार पूर्ण करण्यामध्ये विकासक पूर्णपणे अपयशी ठरल्याचे स्पष्ट झाल्याने दि. २२.११.२०१७ रोजी शासनस्तरावर बैठक घेण्यात आली.

१६) सदर बैठकीत दिलेल्या निर्देशानुसार दि. १०.०४.२००८ चा संयुक्त पुनर्विकासाचा त्रिपक्षीय करारनामा व दि. ०९.११.२०११ चा सुधारित पुनर्विकासाचा त्रिपक्षीय करारनामा रद्द करण्याबाबत व संपूर्ण प्रकल्प विक्री हिश्यासह ताब्यात घेऊन विकासकाच्या रिस्क अॅन्ड कॉस्ट वर पूर्ण करण्यासाठी म्हाडातर्फे विकासकास दि. १२.०१.२०१८ रोजी विधीतज्ञांचा सल्ला घेऊन ३० दिवसांची टर्मिनेशन नोटीस जारी करण्यात आली.

१७) सदर नोटीसच्या अनुषंगाने एकूण ९ विकासकांनी म्हाडाच्या दि. १२.०१.२०१८ च्या नोटीसच्या विरोधात जानेवारी व फेब्रुवारी २०१८ मध्ये मा. उच्च न्यायालयात सदर नोटीसला आव्हान देणा-या याचिका दाखल केल्या.

१८) सदर ९ दाव्यान्वये म्हाडाचे असे निदर्शनास आले की, दि. ०३.११.२०११ चा सुधारित करारानामा व दि. २६.०७.२०११ चे मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्रा. यांचे पत्र याचे आधारे विकासकाने विक्री हिश्यातील ब-याच भूखंडाचे विकास हक्क त्रयस्थ विकासकांना विकले आहेत. याबाबतचा विस्तृत अहवाल आर्थिक गुन्हे विभागास म्हाडातर्फे दि. १२.०३.२०१८ च्या पत्रान्वये देण्यात आला असून त्या अनुषंगाने म्हाडाने दि. १३.०३.२०१८ रोजी पहिली खबर FIR No. ८५/२०१८ अन्वये विकासक मे. गुरुआशिष कन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा.लि. व त्यांचे संचालक व इतर यांचेविरुध्द आर्थिक गुन्हे विभागाकडे गुन्हा दाखल केला आहे.

१९) तसेच ९ विकासकांनी मा. उच्च न्यायालयात दाखल केलेल्या दाव्याच्या अनुषंगाने म्हाडाने दि. ०३.०४.२०१८ रोजी व तद्नंतर दि. ३१.१०.२०१८ रोजी मा. उच्च न्यायालयात प्रतिज्ञापत्रे दाखल केली असून पुढील सुनावणी चालू आहे. मा. उच्च न्यायालय यांनी दि. २८.०२.२०१८ रोजीच्या आदेशामध्ये "In the mean time, MHADA shall not take any coercive action against any of the plaintiff's in the above suits." असे निर्देश दिले आहेत.

२०) मे. एचडीआयएल यांनी दि. २४.०४.२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये म्हाडास व शासनास पत्राचाळ पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या दृष्टीने प्रस्ताव सादर केला. सदर प्रस्तावातील माहिती अपूर्ण असल्या कारणाने तसेच प्रस्तावात काही त्रुटी आढळून आल्याने आवश्यक ती माहिती व कागदपत्रांची पूर्तता करणेकरिता मे. एचडीआयएल यांना म्हाडातर्फे दि. २२.०६.२०१८ व दि. ०७.०८.२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये माहिती व कागदपत्रांची पूर्तता करण्याकरिता सूचित करण्यात आले. तथापि, मे. एचडीआयएल यांचेकडून काहीही उत्तर प्राप्त झाले नाही. सबब, मे. एचडीआयएल यांचा दि. २४.०४.२०१८ रोजीचा प्रस्ताव अमान्य करण्यात आला.

२१) विकासक मे. गुरुआशिष कं.प्रा.लि. यांनी युनियन बँकेकडून घेतलेल्या कर्जाची परतफेड केली नसल्यामुळे युनियन बँकेने एनसीएलटी मध्ये सदर विकासकाची दिवाळखोरी जाहीर करण्यासाठी दावा दाखल केला होता.

२२) मा. कंपनी लॉ अपिलेट ट्रिब्युनल, नवी दिल्ली येथे रिझोल्युशन प्रोफेशनल यांनी दाखल केलेल्या दाव्याबाबत दि. १४.१२.२०१८ रोजी अंतिम आदेश म्हाडाच्या बाजूने पारित करण्यात आले आहेत. सदर दावा मा. कंपनी लॉ ट्रिब्युनल, मुंबई यांच्या दि. ०२.०४.२०१८ रोजीच्या आदेशास अनुसरुन मा. कंपनी लॉ अपिलेट ट्रिब्युनल, नवी दिल्ली येथे रिझोल्युशन प्रोफेशनल यांनी दाखल केला होता.

२३) रिझोल्युशन प्रोफेशनल यांनी मा. सर्वोच्च न्यायालयात अपिल क्र. १२२४८/२०१८ अन्वये दावा दाखल केला.

२४) सदरहू पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये म्हाडाने दि. २६.०७.२०११ रोजी जारी केलेले ना हरकत प्रमाणपत्र व तदनंतर दि. ०९.११.२०११ च्या करारनाम्यान्वये मूळ करारनाम्यामध्ये केलेल्या सुधारणा व या संदर्भात श्री. एस.यु. कामदार, ज्येष्ठ विधीज्ञ यांनी दि. ०८.०३.२०१८ रोजी दिलेले अभिप्राय विचारात घेऊन या प्रकरणी सखोल चौकशी करुन शासनास अहवाल सादर करण्याकरिता श्री. जॉनी जोसेफ, निवृत्त मुख्य सचिव यांची दि. २८.०३.२०१८ च्या शासन निर्णयान्वये नियुक्ती करण्यात आली होती. श्री. जॉनी जोसेफ चौकशी समितीने आपला अहवाल शासनास सादर केलेला असून, सदर अहवाल उप सचिव, गृहनिर्माण यांच्या दि. १०.०४.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये म्हाडास प्राप्त झाला आहे. सदर अहवालाबाबत शासनाने म्हाडाचे अभिप्राय सादर करण्याचे निर्देशित केले आहे.

२५) भाग-१/प्रकरण-८ समितीचे निष्कर्ष आणि शिफारसी यातील ठळक मुद्दे खालीलप्रमाणे :

अ) दि. १०.०४.२००८ रोजी स्वाक्षरीत करण्यात आलेला त्रिपक्षीय संयुक्त करार

ठळक शिफारस: पत्राचाळ पुनर्वसन प्रकल्पातून म्हाडाने धडा घेण्याची गरज असून प्रकल्प आखणी व अंमलबजावणीतील चुका व दुर्लक्ष टाळण्यासाठी शासनाने म्हाडास धोरणात्मक मार्गदर्शन द्यावे अशी समितीची शिफारस आहे.

ब) उपाध्यक्ष / म्हाडा यांनी प्रकल्पाचे विकासक मे. गुरुआशिष यांना दि. २६.०७.२०११ रोजी दिलेले इरादा स्वरुपातील पत्र

ठळक शिफारस :

१. वरील तरतुदींचे सविस्तर विवेचन पाहता दि. २६.०७.२०११ चे इरादा स्वरुपातील पत्र उपाध्यक्षांना ते निर्गमित करण्याचे अधिकार होते असेच दिसून येते.

२. दि. २७.०७.२००६ च्या राजपत्रान्वये कोणते व्यवहार नोंदविण्यात येऊ नये याची सविस्तर यादी दिली असून सदर बहुतांशी कायदे महसूल विभागाशी संबंधित आहेत. प्रस्तुत यादीत म्हाडाच्या नावे अथवा मालकीच्या असणा-या सर्व मालमत्तांचा समावेश करण्याची गरज असून त्या दृष्टीने नोंदणी कायद्यात अथवा मुद्रांक कायद्यात त्या अनुषंगाने काही त्रुटी असतील तर त्या तातडीने सुधारण्याची अनिवार्य गरज आहे.

क) ठळक शिफारस : मात्र कर्जासाठी ना हरकत देण्यास उपाध्यक्ष यांना पूर्ण अधिकार होते. याबाबत समितीचे दुमत नाही.

ड) ठळक शिफारस : गुरुआशिष यांच्यावर फौजदारी संहितेतील कलमांनुसार कडक कारवाई बाबत ज्येष्ठ विधीज्ञ श्री. कामदार यांनी शिफारस केली असून सदर शिफारसीनुसार म्हाडाने / शासनाने त्या दृष्टीने त्वरीत पावले उचलावी अशी समितीची शिफारस आहे.

इ) म्हाडाचे प्रकल्प राबविताना प्रकल्पावर देखरेख आणि सनियंत्रण ठेवण्यासाठीच्या व्यवस्थेतील त्रुटी आणि विकासक गुरुआशिष यांनी घेतलेला गैरफायदा

ठळक शिफारस :

१. प्रकल्पातील उपरोक्त त्रुटीमुळे प्रकल्पाची अंमलबजावणी निष्फळ झाली आहे ही बाब लक्षात घेता संयुक्त विकासासाठीच्या प्रकल्पाकरिता कठोर व दर्जात्मक सनियंत्रणासाठी, कालबध्द प्रगती अहवालांसाठी आणि त्या अहवालांआधारे पुढील कार्यवाहीची रुपरेषा ठरविण्यासाठी विशिष्ट परिमाणे व जबाबदा-या निश्चित करण्याची गरज असून शासनाने याबाबत म्हाडास मार्गदर्शक तत्वे ठरवून द्यावीत अशी समिती शिफारस करीत आहे.

फ) दि. ०९.११.२०११ रोजी करण्यात आलेला सुधारित त्रिपक्षीय करार

ठळक शिफारस : दरम्यान दि. १२.०१.२०१८ च्या नोटीसीव्दारे उपरोक्त संयुक्त करार रद्द करण्यात आलेला असल्याने मूळ त्रिपक्षीय करारातील सुधारणांबाबत आता प्राधिकरणाची / शासनाची कार्योत्तर मान्यता घ्यावी किंवा कसे याबाबत शासनाने म्हाडास उचित कायदेशीर मार्गदर्शन करावे, अशी समितीची शिफारस आहे.

ग) गुरुआशिष यांनी त्रयस्थ विकासकांना विक्री क्षेत्रातील हस्तांतरीत केलेले विकास अधिकार

ठळक शिफारस : या जमिनीचे मालकी हक्क म्हाडाने कधीही हस्तांतरीत केलेले नसून म्हाडा आपल्या जमिनी केवळ लिझ व्दारे पात्र व्यक्ती / संस्था यांना हस्तांतरित करीत असते. परिणामी,या जमिनीच्या विक्री/ हस्तांतराबाबतचे सर्व व्यवहार हे बेकायदेशीर ठरतात.

२६) भाग-१/प्रकरण-९ धोरणात्मक निर्णयासाठी सूचना यातील ठळक मुद्दे खालीलप्रमाणे :

अ) ठळक शिफारस : भविष्यात म्हाडातर्फे राबविण्यात येणा-या स्वावलंबी अथवा संयुक्त प्रकल्पामध्ये कोणत्याही त्रुटी राहू नयेत याची दक्षता घेण्यासाठी तांत्रिक व आर्थिक क्षेत्रातील सक्षम अशा सल्लागारांच्या शिफारसी म्हाडाने यापुढे विचारात घेण्याची नितांत गरज आहे. विहित प्रक्रिया पूर्ण करुन प्रत्येक महत्त्वांच्या टप्प्यांकरिता सक्षम असे सल्लागार अथवा त्यांचे पॅनेल म्हाडाने तयार करुन त्यांच्या सेवा उपलब्ध करुन घ्याव्यात. प्रत्येक प्रकल्पाच्या आर्थिक स्तरांचा आढावा व त्या अनुषंगाने झालेली पडताळणी होण्याची गरज आहे. या दृष्टीने शासनाने म्हाडास मार्गदर्शक सूचना निर्गमित कराव्यात, अशी समिती शिफारस करत आहे.

ब) ठळक शिफारस : म्हाडातर्फे राबविण्यात येणा-या विकास प्रकल्पाच्या आखणी बरोबरच त्यावर सक्षम आणि डोळस सनियंत्रण कसे राखावे यासाठी शासनाने मार्गदर्शक तत्वे तसेच जबाबदा-या ठरविण्याची नितांत गरज असून त्या दृष्टीने शासनाने त्वरीत कार्यवाही करावी, अशी समितीची शिफारस आहे.

क) ठळक शिफारस : Amendment to The Maharashtra Housing & Area Development (Disposal of Land) Regulation 1981 मधील Clause 10 A.

"Amendment to Rule 44 of the Maharashtra Registration Rules 1961"

"नोंदणी नियम १९६१ च्या नियम ४४ मधील तरतुदी म्हाडाच्या जमिनींकरिता लागू करण्याची गरज असल्याने त्या अनुषंगाने प्रस्तुत यादीत म्हाडा जमिनी / मालमत्तांचाही समावेश करण्यासाठी शासनाने आवश्यक ती सुधारणा नियमात करावी".

"उपरोक्त उल्लेखित कायद्यातील बदलाच्या शिफारसीसंदर्भात संबंधित विभागांमार्फत शासनाने प्रचलित पध्दती अनुसरुन तातडीने संबंधित नियमात सुधारणा करण्यात यावी, अशी समितीची शिफारस आहे".

ड) ठळक शिफारस : म्हाडाच्या दि. २७.०६.२००१ च्या परिपत्रकातील अधिकार प्रदानासंदर्भात काही अधिकार प्रदान प्रकरणी झालेल्या संदिग्धतेबद्दल पुनर्विलोकन करुन उचित दुरुस्ती करण्याची गरज आहे. सदर दुरुस्ती करण्यात यावी, अशी समिती शिफारस करीत आहे.

२७) मा. उच्च न्यायालयाने दि. २०.११.२०१९ व दि. २२.११.२०१९ रोजी मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांना दि. २७.११.२२०१९ रोजी दुपारी १२.०० वा. विकासकांसमवेत / संबंधितांसमवेत बैठक आयोजित करुन पुनर्वसन क्षेत्राचे अंदाजित बांधकाम खर्चाबाबत चर्चा करण्याचे व निर्णय घेण्याचे आदेश पारीत केले. तसेच दि. २९.११.२०१९ रोजी सकाळी १०.०० वा. बैठकीचे इतिवृत्त मा. उच्च न्यायालयात सादर करण्याचे आदेश दिले.

२८) सदर आदेशानुसार मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांच्या अध्यक्षतेखाली दि. २७.११.२०१९ रोजी विकासक / संबंधितांसमवेत बैठक पार पाडली. सदर बैठकीचे इतिवृत्त दि. २९.११.२०१९ रोजी सुनावणीदरम्यान मा. उच्च न्यायालयास सादर करण्यात आले. विकासकांनी गणना केलेले अंदाजे १४२ कोटी रुपये पुनर्वसन क्षेत्राकरिता पुरेसे नसल्याचे, तसेच म्हाडा हिस्सा व रहिवाशांचे भाडे याबाबत विकासकांनी कोणतेही म्हणणे सादर केले नसल्याचे , तसेच म्हाडा हिस्सा व रहिवाशांचे भाडे याबाबत विकासकांनी कोणतेही म्हणणे सादर केले नसल्याचे म्हाडातर्फे वरिष्ठ वकिल श्री. जनक व्दारकदास यांनी सुनावणी दरम्यान मा. उच्च न्यायालयासमोर मांडले.

२९) शासन निर्णय क्र. बैठक-२०१६/प्र.क्र.०४/गृनिप दि. १६.०१.२०२० अन्वये पुनर्विकास प्रकल्पामधील मूळ रहिवाशांचे थकित भाडे देणे, त्यांची पुनर्वसनाची प्रक्रिया पूर्ण करणे, म्हाडाच्या सोडतीमधील ३०६ विजेत्यांना सदनिकांचे वितरण करणे या व इतर अनुषंगिक मुद्यांच्या अनुषंगाने सदर प्रकरणातील न्यायप्रविष्ठ बाबी / मा. न्यायालयांचे आदेश विचारात घेऊन, १५ दिवसांमध्ये उपाययोजना सुचविण्यासाठी श्री. जॉनी जोसेफ, सेवानिवृत्त मुख्य सचिव यांची नियुक्ती करण्यात आली.

३०) युनियन बँक व इतर बँकांच्या थकित कर्जाप्रकरणी रिसोल्युशन प्रोफेशनल राजेन्द्र के. भुता यांनी मा. सर्वोच्च न्यायालयात दाखल केलेले अपिल मा. सर्वोच्च न्यायालयाने मान्य केले असून दि. १९.०२.२०२० रोजीच्या निर्णयाव्दारे मा. नॅशनल कंपनी लॉ ट्रिब्युनल यांना रिसोल्युशन प्रोफेशनल यांचा अर्ज (I.A. No. २१४३३/२०१८) निकाली काढण्याबाबत आदेशित केले आहे. सदर प्रकरण मा. कंपनी लॉ ट्रिब्युनल, मुंबई येथे प्रलंबित आहे. तसेच, खासगी त्रयस्थ विकासकांनी मा. उच्च न्यायालयात दाखल केलेल्या दाव्यांवर अद्याप सुनावणी चालू असून मा. उच्च न्यायालयाने अंतिम निर्णय दिलेला नाही. म्हाडामार्फत पुनर्विकास प्रकल्पातील बांधकाम न केलेल्या ६ विकासकांविरूद्ध जागा ताब्यात घेण्यासाठी मा. उच्च न्यायालयात दावे दाखल केले आहे.

३१) प्रकरण क्र. I.A NO. २४ of २०१८ , CP(IB) No, /MB/२०१७ यामध्ये मा. कंपनी ला ट्रिब्युनल, मुंबई यांनी दि.०४.०९.२०२० रोजीच्या आदेशामध्ये श्री राजेंद्र भूता यांची या प्रकरणात लीक्विडेटर (Liquidator) म्हणून नियुक्ती केल्याचे, तसेच मोरॅटोरियम (Moratorium) कालावधी संपुष्टात आल्याचे नमूद केले आहे.

३२) श्री. जॉनी जोसेफ, सेवानिवृत्त मुख्य सचिव यांचे समितीने उपाययोजनांच्या अहवालातील भाग-१ दिनांक १४.१२.२०२० रोजी व भाग-२ दिनांक २२.०२.२०२१ रोजी शासनास सादर केला आहे.

३३) श्री. जॉनी जोसेफ, सेवानिवृत्त मुख्य सचिव तथा समिती अध्यक्ष यांनी शासनास सादर केलेल्या अहवालाच्या शिफारसींच्या अनुषंगाने म्हाडाकडून पत्र क्र. ४५० दि. ०५.०३.२०२१ अन्वये मुद्देनिहाय सविस्तर अभिप्राय शासनास सादर करण्यात आले आहेत.

३४) मा. श्री. जॉनी जोसेफ, समितीच्या शिफारसी व अभिप्रायाच्या अनुषंगाने म्हाडाने सादर केलेले अभिप्राय विचारात घेऊन सिद्धार्थनगर (पत्राचाळ) वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत दिनांक २३ जून २०२१ रोजीच्या मा. मंत्री मंडळाच्या बैठकीत मा. मंत्री मंडळाने घेतलेल्या निर्णयास अनुसरून म्हाडाच्या गोरेगाव सिद्धार्थनगर (पत्राचाळ) सह.गृह.संस्थेच्या प्रलंबित पुनर्विकासाबाबत शासन निर्णय क्र. संकीर्ण २०२०/ प्र.क्र. ३३८/ गृनिप दिनांक ०९.०७.२०२१ निर्गमित करण्यात आले.

३५) सदर शासन निर्णयानुसार गोरेगाव सिद्धार्थगनर (पत्राचाळ) सह.गृह.संस्थेच्या पुनर्विकास म्हाडाने करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. यातील मुद्दा क्र. ६ म्हणजे करारनाम्यातील पुनर्वसन हिश्श्यातील व बांधकाम दायित्वाच्या पूर्ततेबाबत तज्ञ तांत्रिक समितीचे मा. उपाध्यक्ष यांच्या मंजूरीने खालील समितीचे गठन करण्यात आले आहे.

१) मा. न्यायाधीश श्री. डी. के. देशमुख, मुंबई उच्च न्यायालय सेवानिवृत्त - अध्यक्ष

२) मा. मुख्य अभियंता -२/ प्राधिकरण - सदस्य

३) मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार/ प्राधिकरण - सदस्य

४) श्री. अमोल शेटगिरी - सदस्य

५) उपमुख्य अभियंता (पश्चिम), मुंबई मंडळ, म्हाडा - सदस्य

सदस्य समितीची आठवी व नववी बैठक दिनांक ०८.०८.२०२२ व दिनांक १२.०८.२०२२ रोजी अनुक्रमे पार पडली. यात ०९ विकासकांना कालबद्ध सुनावणीबाबत कळविण्यात आले. समितीमार्फत ०३ विकासकांबाबत दायित्व निश्चित करण्याबाबतची पुढील बैठक समितीमार्फत घेण्यात येत आहे.

३६) प्रकल्प जागेवर पुनर्वसन हिश्श्यातील व म्हाडा हिश्श्यातील अर्धवट बांधकामातील संरचनात्मक परिक्षणाचे काम (Structural Audit) VJTI या नामांकित संस्थेमार्फत पूर्ण करण्यात आले आहे. आर -९ या पूनर्वसन हिश्श्यातील इमारतींचा Structural Audit Report सादर केला असून आर-३ भूखंडावरील म्हाडा हिश्यातील इमारतींचा अंतरीम अहवाल संस्थेमार्फत सादर करण्यात आला आहे.

३७) सिद्धार्थनगर (पत्राचाळ) पुनर्विकास प्रकल्पातील म्हाडा हिस्स्यातील सेक्टर ३ चे एकूण ४४९९.१७ चौ.मी. क्षेत्रफळ असून त्यातील एकूण ४ विंगपैकी विंग B, C and D या ३ विंग मधील एकूण ३०६ गाळयांचा म्हाडा सोडत २०१६ मध्ये अंतर्भूत करून सोडत काढण्यात आली होती. जानेवारी २०१८ मध्ये विकासकास टर्मिनेशन नोटीस दिल्यानंतर शासनाच्या दिनांक ०९.०७.२०२१ च्या निर्णयान्वये म्हाडास पत्राचाळ पुनर्विकास प्रकल्पाचे उर्वरीत काम विकासक म्हणून पूर्ण करावयाचे आहे. त्या अनुषंगाने पुनर्विकास प्रकल्पातील आर-३ भूखंडावरील ३०६ गाळ्यांचे उर्वरीत काम व A विंग मधील ६० गाळयांच्या कामाची एकत्रित प्रारूप निविदा काढण्यात आली असून निम्नत्तम निविदाकार मे. रेलकॉन इन्फ्राप्रोजेक्टस् यांनी दिनांक ०९.०१.२०२३ रोजी कार्यादेश देण्यात आले आहे.

३८) पुनर्विकास प्रकल्पा अंतर्गत R-९ प्लॉटचे एकूण क्षेत्रफळ १७४६३.३० चौ.मी. आहे. या प्लॉटवर ६७२ गाळयांचे अर्धवट राहिलेली कामे पूर्ण करण्यासाठीची निविदा काढण्यात आली असून निम्नत्तम निविदाकार मेसर्स रेलकॉन इन्फ्राप्रोजेक्ट ली. यांना स्विकृती पत्र देण्यात आले असून दिनांक ०१.०७.२०२२ रोजी कार्यादेश देण्यात आले आहे. प्रकल्प जागेवर काम सुरू करण्यात आले असून काम प्रगतीपथावर आहे.

३९) म्हाडाच्या गोरेगाव सिध्दार्थनगर (पत्राचाळ) पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत दिनांक ०९.०७.२०२१ रोजीच्या शासन निर्णयाद्वारे दिशानिर्देश जारी करण्यात आले आहेत. त्या दिशानिर्देशातील १क) नुसार संपूर्ण पुनर्विकास प्रकल्पाचे काम म्हाडातर्फे पूर्ण करावयाचे असल्याने प्रकल्पाचे काम म्हाडाने सुरु केल्यानंतर रहिवाशांचे भाडे देण्याचे दायित्व म्हाडाचे आहे. त्यानुसार शासनाचे पत्र क्र. संकीर्ण-२०२०/प्र.क्र.३३८/गृनिप दि.११.१०.२०२२ अन्वये रु.२५०००/- रहिवाशांचे भाडे मंजुर करण्यात आलेले आहे. व अद्यापर्यंत काम सुरु झाल्यापासुन थकीत भाडे ९.०७.२०२१ च्या शासन निर्णयाद्वारे म्हाडास रहिवाश्यांना द्यावयाचे असल्याने आतापर्यंत १५२ लोकांनी त्यांची माहिती म्हाडास दिल्याप्रमाणे म्हाडाने मार्च-२०२२ ते नोव्हें-२०२२ पर्यंतचे भाडे रु. २५०००/- प्रति महिना या प्रमाणे त्यांच्या बँक अकाऊंट मध्ये जमा करण्यात आलेले आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २७

<u>आराम नगर भाग-१ आणि भाग-२, वर्सोवा, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई येथील म्हाडाच्या वसाहतीचा पुनर्विकास</u>

- आराम नगर, वर्सोवा, अंधेरी (प) येथील **१,६१,८८०.००** चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड म्हाडाच्या अखत्यारीत असून सदर भूखंड आराम नगर विभाग १ आणि २ या नावाने ओळखला जातो. त्यापैकी विभाग १ मध्ये १४७ रहिवासी व विभाग २ मध्ये २१० रहिवासी असे एकूण ३५७ रहिवाशी आहेत. सदर वसाहत बराकी पध्दतीची असून सन१९४७ च्या आसपास फाळणी पश्चात पाकिस्तानातील निर्वासितांस मुंबई शहरात निवाऱ्यासाठी बांधून देण्यात आल्या होत्या.
- या वसाहतीतील रहिवाशांनी एकत्र येऊन आराम नगर टेनंट्स वेल्फेअर असोसिएशन ही संस्था स्थापन केली व सदर संस्थेने सन २००४ मध्ये वसाहतीच्या पुनर्विकासासाठी विकासक मे.ईस्ट ॲन्ड वेस्ट डेव्हलपर्स यांची नियुक्ती करुन पुनर्विकासाचा प्रस्ताव म्हाडास सादर केला होता. शासनाने दि.१३.१२.२००५ रोजी सदर पुनर्विकास प्रस्तावास तत्वत: मंजूरी दिली होती.
- म्हाडा प्राधिकरणाने दि.१४.०५.२००६ रोजी ठराव क्र.६२३५ दि.११.०१.२००७ अन्वये आराम नगर टेंनंट वेल्फेअर असोशिएशन तसेच संस्थेने नेमलेला विकासक मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट डेव्हलपर्स व म्हाडा यांच्यामध्ये संयुक्त पुनर्विकास प्रकल्प करण्यास मंजूरी दिली. सदर प्राधिकरणाच्या ठरावास शासनाने देखील दि.०६.०८.२००७ रोजी मान्यता दिली.
- प्राधिकरण ठराव क्र. ६२३५ दि.११.०१.२००७ मध्ये काही सुधारणा सूचवून प्राधिकरणाने ठराव क्र. ६२८६ दि.२२.११.२००७ पारित केला. सदर ठरावानुसार आराम नगर या वसाहतीचा पुनर्विकास करण्याकरिता **असोशिएशन, विकासक मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स** व **म्हाडा** यांच्या **संयुक्त प्रकल्प (Joint Venture)** द्वारे काही अटी व शर्तींवर राबविण्यास मंजूरी देण्यात आली होती. सदर प्रस्ताव हा तत्कालिन **विकास नियंत्रण नियमावली १९९१** मधील ३३(५) अन्वये **१.२ इतक्या चटईक्षेत्र** निर्देशांकावर आधारीत होता.
- उपरोक्त नमूद दि.२२.११.२००७ रोजीचा प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ६२८६ यांस महाराष्ट्र शासनाने दि.०८.०५.२००८ रोजीच्या पत्रान्वये मंजुरी दिली. शासनाने दिलेल्या मंजूरीस अनुसरुन आराम नगर टेनंट्स वेल्फेअर असोसिएशन, विकासक मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स व म्हाडा यांच्यात दि.०२.०९.२००९ रोजी **त्रिपक्षिय करारनामा** करण्यात आला . तथापि, त्रिपक्षिय करारनाम्यामधील काही कलमांमध्ये बदल करण्याची विनंती केली. त्यानुसार म्हाडा प्राधिकरणाने काही बदल मान्य करुन **४** दिनांक.२६.१०.२०१० रोजी **ठराव क्र.६५१४** पारित केला. तद्नुसार **सुधारित त्रिपक्षिय करारनामा** दि.०३.०७.२०१० रोजी **नोंदणीकृत** करण्यात आला.

- उपरोक्त प्रस्तावामध्ये संस्थेच्या ३५७ सदस्य व म्हाडाच्या कार्यालयीन इमारतीमधील ३ गाळे असे एकूण ३६० सदस्यांना द्यावयाचे पूनर्वसन क्षेत्रफळ तसेच संपूर्ण प्रकल्पासाठी येणाऱ्या बांधकाम खर्चाकरिता उर्वरित बांधकाम क्षेत्रापैकी काही बांधकाम क्षेत्रफळ बाजारभावाने विक्री करुन त्याद्वारे एकूण प्रकल्पाचा खर्च वळता करुन देण्यासाठी तेवढ्या किंमतीचे बांधकाम क्षेत्र विकासकास विनामुल्य द्यावयाचे व त्यानंतर उर्वरित बांधकाम विकासक ५०% व म्हाडा ५०% अश्या भागीदारी तत्वावर संयुक्त पुनर्विकास योजना मंजूर झालेली होती.
- आराम नगर टेनंट्स वेल्फेअर असोसिएशने त्यांच्या सर्वसाधारण सभा दि.१६.०६.२०१८ व दि.०४.०८.२०१८ रोजीच्या अन्वये मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स यांची नियुक्ती रद्द करुन M/s. ABVO Realty LLP व M/s. Buoyant Reality LLP यांना संयुक्तपणे विकासक म्हणून नियुक्ती केली व म्हाडास पुर्वीचा मंजूर असलेला पुनर्विकासाचा प्रस्तावातील गृहितकांवर आधारीत पुनर्विकासाचा नविन प्रस्ताव सादर केला.
- तथापि, पुर्वी मंजूर झालेला प्रस्ताव हा तत्कालीन DCR-१९९१ वर आधारित होता. तसेच प्राधिकरण ठराव क्र. ६५१४ मधील तरतुदी क्र. (2.1.2) (xi) विक्रीची किंमत सन २०१० मध्ये सदनिकेच्या विक्री किंमतीच्या रेडीरेकनर दराच्या १२५% गृहीत धरण्यात यावी तसेच बांधकाम खर्च म्हाडाच्या इतर कंत्राटदराला देण्यात येणाऱ्या खर्चाच्या ११०% गृहीत धरावा तसेच हे दर प्रकल्पाच्या अखेरपर्यंत बदल करु नये या घटकांवर आधारित होता. त्यामुळे तत्कालीन घटकं (Parameters) अधिक कालावधी लोटल्यानंतर तसेच DCPR-२०३४ लागू झाल्याने व त्यातील तरतूदी बदल्याने संस्थेच्या पुनर्विकासासाठी सादर झालेला प्रस्ताव व्यवहार्य नसल्याचे दिसून येते. त्यामुळे सदर बाबींचा विचार करता मुंबई मंडळाने दि.१५.०६.२०२१ रोजीच्या पत्रान्वये आराम नगर टेनंट्स वेल्फेअर असोसिएशन यांना आराम नगर विभाग १ व २ या वसाहतीचा पुनर्विकास DCPR-२०३४ मधील वि.नि.नि.३३(५) अन्वये सादर करण्यात यावा असे कळविण्यात आले होते.
- त्याअनुषंगाने आराम नगर टेनंट्स वेल्फअर असोशिएशन यांनी त्यांचे पत्र दि.२८.०४.२०२२ अन्वये M/s. ABVO Realty LLP व M/s. Buoyant Reality LLP या विकासकांच्या संयुक्त विद्यमाने (Joint Venture) आराम नगर वसाहतीचा DCPR-२०३४ मधील विनियम ३३(५) अन्वये ४.०० च.क्षे.नि. नुसार पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर केला होता.
- तद्नंतर असोशिएशनचे वास्तुशास्त्रज्ञ यांनी दि.२२.११.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये सदर पुनर्विकासाच्या प्रस्ताव ४.०० च.क्षे.नि. ऐवजी ३.०० च.क्षे.नि. नुसार येणारे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ व अनुज्ञेय प्रोराटा बांधकाम क्षेत्रफळाची मागणी केली आहे. त्यानुसार प्रस्तावाची छाननी सुरु आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक २८

मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ

मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाच्या सन २०२२-२३ च्या बांधकाम कार्यक्रमात एकुण १३ योजनांचा समावेश आहे. या योजनांपैकी ९ योजना ''जिल्हा वार्षिक योजना'' म्हणून डी.पी.डी.सी. फंडातून राबविण्यांत येतात उर्वरित योजना शासनाने वा मुबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने उपलब्ध करुन दिलेल्या विशेष निधीतून राबविण्यात येतात.

अ) जिल्हा वार्षिक योजना (डी.पी.डी.सी. फंड)

१) संरक्षण भिंत बांधकाम कार्यक्रम.

२) नागरी दलित वस्ती सुधार योजना.

३) झोपडपट्टी सुधार कार्यक्रम.

४) सौदर्यीकरण योजना.

५) स्मशानभूमी विकास योजना.

६) मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील नागरिकांना पुरविण्याच्या सुविधा.

७) खासदार/ आमदार/ विपस.

८) पर्यटन स्थळांचा विकास.

९) नाविन्यपूर्ण योजना/ महिला बचत गट / तलावांचे संवर्धन./ बोअरवेल

वर नमुद केलेल्या योजनांतर्गत मा. खासदार / मा. आमदार यांनी सुचविलेली कामेच हाती घेण्यांत येतात व या कामांना मा. जिल्हाधिकारी/ शहर जिल्हा / उपनगर जिल्हा यांच्या कार्यालयांमार्फत प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्यात येतात.

अ) जिल्हा वार्षिक योजना :-

१) <u>संरक्षण भिंत बांधकाम कार्यक्रम :-</u>

मुंबई शहर व उपनगरातील डोंगरावर, डोंगर उतारावर रहाणा-या झोपडपट्टी वसाहतीमध्ये दरडी कोसळुन जिवित व वित्त हानी टाळण्याच्या दृष्टीने राज्य शासनाने सन १९९५-९६ पासून संरक्षण भिंत बांधकाम कार्यक्रम ही योजना कार्यान्वित केलेली आहे. या योजनेसाठी राज्य शासनामार्फत संपूर्ण निधी जिल्हा वार्षिक योजनेअंतर्गत उपलब्ध करुन दिला जातो.

मुंबई शहर व उपनगरात ब-याच झोपडपट्टया या डोंगरावर वा डोंगराच्या पायथ्याशी वसलेल्या आहेत. प्रामुख्याने पावसाळयामध्ये डोंगरावरील दरडी कोसळून झोपडपट्टीवासियांची वित्त व जीवीत हानी होण्याची शक्यता असते. सदर दुर्घटना टाळण्यासाठी डोंगराच्या पायथ्याशी व इतर धोकादायक ठिकाणी संरक्षण भिंतीचे बांधकाम करण्याकरिता जिल्हा नियोजन विकास समितीमार्फत राज्य शासन निधी उपलब्ध करुन देते. सदर कामे फक्त ९ मी. उंचीपर्यंत करण्यांत येतात.

सन २०२२-२३ मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून २५७ कामांसाठी रु. ८७.८९ कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. ९.३० कोटी खर्च करुन ३७ संरक्षण भिंतीचे कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. ३०.८३ कोटी रक्कमेची १०९ कामे प्रगतीपथावर व १११ कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

२) <u>नागरी दलित वस्ती सुधार योजना :-</u>

जिल्हा वार्षिक योजनेतील विशेष घटक योजनेअंतर्गत राज्य शासनाने केलेल्या आर्थिक तरतुदीमधुन मुंबई शहर व उपनगर जिल्हयातील झोपडपट्टी वसाहतींमध्ये बहूतांशी दलित वस्ती असलेल्या भागांमध्ये मुलभूत नागरी व सामाजिक सुविधा पुरविण्याची कामे या योजनेअंतर्गत केली जातात. सदर कामे ही स्थानिक झोपडीधारकांच्या मागणीनुसार व मा. आमदार महोदयांनी सुचविल्यानुसार केली जातात. ही योजना सन २००४-०५ पासून सुरु करण्यांत आलेली आहे.

३) झोपडपट्टी सुधार कार्यक्रम गलिच्छ वस्ती :-

ही योजना, जिल्हा वार्षिक योजनेअंतर्गत सन २००८-०९ पासून मुंबई शहर जिल्हयामध्ये कार्यान्वित करण्यांत आलेली आहे. या योजनेअंतर्गत मुंबई शहर जिल्हयातील झोपडपट्टी वसाहतीमध्ये मुलभूत नागरी व समाजिक सुविधा पुरविण्याची कामे अंतर्भूत आहेत.

४) सौदर्यीकरण योजना :-

ही योजना जिल्हा वार्षिक योजने अंतर्गत राज्य शासनाकडून उपलब्ध होणा-या निधीतून राबविली जाते. या योजने अंतर्गत मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हयातील तलावांच्या व बगिच्यांच्या सौदर्यीकरणाची कामे स्थानिक नागरीकांच्या मागणीनुसार मा. आमदार महोदयांनी सुचविल्यानुसार केली जातात.

सदर योजने अंतर्गत सन २०२२-२३ मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून ४५६ कामांसाठी रु. ८४.१८ कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व ४५६ निविदा प्रक्रियेत आहेत.

५) <u>स्मशान भूमि विकास योजना :-</u>

ही योजना जिल्हा वार्षिक योजने अंतर्गत सन २००७-०८ पासून मुंबई शहर जिल्हयामध्ये कार्यान्वित केलेली आहे. या योजने अंतर्गत म.न.पा. च्या स्मशानभूमिंच्या विकासाची कामे स्थानिक नागरिकांच्या गरजेनुसार व मा. आमदार महोदयांनी सुचविल्यानुसार केली जातात.

६) <u>मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील नागरिकांना पुरविण्याच्या सुविधा</u> :-

सद्यः ही योजना फक्त मुंबई शहर जिल्हयामध्ये राबविण्यांत येते. या योजने अंतर्गत झोपडपट्टी वसाहतीतील नागरिकांना मुलभूत नागरी व सामाजिक सुविधा पुरविण्याची कामे स्थानिक नागरीकांच्या मागणीनुसार व मा. आमदार महोदयांनी सुचविल्यानुसार केली जातात.

सन २०२२-२३ मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून १२७२ कामांसाठी रु. २४४.३९ कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. २२.१९ कोटी खर्च करुन १२२ कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. १३३.७० कोटी रक्कमेची ७२२ कामे प्रगतीपथावर व ४२८ कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

७) <u>खासदार स्थानिक विकास योजना (एमपी.एल.एडी.एस) व आमदार स्थानिक विकास कार्यक्रम</u>

या योजने अंतर्गत शौचालये, पाण्याची व्यवस्था, गटारे, पदपथ, व्यायामशाळा, आरोग्य केंद्रे, बालवाडी, सौदर्यीकरणाची कामे इत्यादी प्रकारच्या मुलभूत नागरी व सामाजिक सुविधा पुरविल्या जातात. या सुविधा स्थानिकांच्या मागणीनुसार व विधानसभा / विधान परिषद सदस्य (आमदार) तसेच लोकसभा / राज्यसभा सदस्य (खासदार) यांनी सुचविल्यानुसार त्यांच्या निधीअंतर्गत पुरविल्या जातात.

सन २०२२-२३ मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून ८४८ कामांसाठी रु. १२८.९८ कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. २८.८८ कोटी खर्च करुन १४३ कामे पूर्ण झालेली आहेत. तसेच रु. ७२.७९ कोटी रक्कमेचे २८३ काम प्रगतीपथावर व ४२२ कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत. मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन २०२२-२३ मध्ये रु. २१.६७ कोटी किमतीच्या १५३ कामांना मंजुरी दिली असुन तसेच रु. ८.४७ कोटी रक्कमेची ४६ कामे प्रगतीपथावर व त्यापैकी १०७ कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

८) **<u>पर्यटन स्थळांचा विकास :-</u>**

ही योजना, जिल्हा वार्षिक योजनेअंतर्गत सन २०१०-११ पासून मुंबई उपनगर जिल्हयामध्ये कार्यान्वित करण्यांत आलेली आहे. या योजनेअंतर्गत मुंबई उपनगर जिल्हयातील पर्यटन स्थळांचा विकास करण्यासाठी निधी दिला जातो.

९) **<u>नाविन्यपूर्ण योजना व महिला बचत गट / कूपनलिका</u>**

ही योजना, जिल्हा वार्षिक योजने अंतर्गत सन २०१०-११ पासून मुंबई शहर व मुंबई उपगनर जिल्हयामध्ये कार्यान्विक करण्यांत आलेली आहे. या योजनेअंतर्गत मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हयात कूपनलिका, कलवर्ट व महिला बचत गट भवन बांधणे इत्यादी कामे अंतभूर्त आहेत.

(ब) नागरी दलित वस्ती सुधार योजना विशेष निधी :-

मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्यांतील झोपडपट्टी क्षेत्रात राहणा-या अनुसूचित जातीच्या लाभार्थींना नागरी सुविधा पुरविण्यासाठी सन २०१७-१८ या आर्थिक वर्षामध्ये म्हाडास शासनाकडून मंजूर करण्यात आलेले रु. ८.०० कोटी अनुदानापैकी रु. ६.४० कोटी निधी प्राप्त झालेला आहे.

* * * * * * * * *

मुद्दा क्रमांक २९

म्हाडा नियोजन प्राधिकरण

महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागातर्फे शासन अधिसुचना क.TBP/३१५/CR/५१/२०१५/UD-I दिनांक २३.०५.२०१८ अन्वये म्हाडास बृहन्मुंबई महानगरपालिका हद्दीतील म्हाडा वसाहतींसाठी नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार प्रदान करण्यांत आले आहेत. तसेच प्रधानमंत्री आवास योजना राबविण्यासाठी नियोजन प्राधिकरण म्हणून म्हाडाला अधिकार प्रदान करण्यांत आले आहेत. बृहन्मुंबई क्षेत्रामध्ये असलेल्या म्हाडाच्या अभिन्यासांकरिता म्हाडा नियोजन प्राधिकरण म्हणून काम पाहणार आहे. नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार म्हाडास दिल्यामुळे म्हाडा वसाहतींचा रखडलेला पुर्नविकास जलद गतीने होऊ श्केल व परवडणा-या घरांची निर्मिती मुबलक प्रमाणात होणे शक्य होईल.

म्हाडामध्ये याकरिता ०३ स्वतंत्र कक्षांची स्थापना करण्यांत आली असून त्यांची कार्यकक्षा खालीलप्रामणे आहे.

१. प्रधानमंत्री आवास योजना

२. अभिन्यास कक्ष

३. बृहन्मुंबई इमारत परवानगी कक्ष

याप्रमाणे इमारत परवानगीचे काम म्हाडामध्ये सुरु करण्यांत आले आहे. इमारत प्रस्ताव परवानगी कक्षाकडे अदयापर्यंत वेगवेगळे सुमारे ३४८७ प्रस्ताव प्राप्त झाले असून त्यापैकी ३३५४ प्रस्तावांना मंजूरी देण्यांत आली आहे. म्हाडातर्फे जलद गतीने काम होण्याकरिता म्हाडा प्रशासन प्रयत्नशील आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील कामे जलद गतीने व पारदर्शक कारभारासाठी संपूर्ण प्रक्रिया संगणकीय प्रणालीद्वारे सुरु करण्यांत आली आहे.

म्हाडा नियोजन प्राधिकरण (प्रधानमंत्री आवास योजना)

सन २०२२ पर्यंत देशातील प्रत्येकाला हक्काचे घर उपलब्ध् करुन् देण्याच्या अनुषंगाने केंद्र सरकारने प्रधानमंत्री आवास योजना सर्वांसाठी घरे ही योजना – सर्वांसाठी घरे योजना सुरु केलेली आहे. प्रधानमंत्री आवास योजनेस आवश्यक ती व्यापकता व गती येण्यासाठी शासनाने अभियाना खालील पदध्dतीने राबविण्याचे योजिले आहे.

१. जमिनीचा साधनसंपत्ती म्हणून वापर करुन् त्यावरील झोपडयांचा आहे तेथेच पुर्नविकास करणे.

२. आर्थिकदृष्टया दुर्बल आणि अल्प उत्पन्न घटकांसाठी परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे.

३. खाजगी जमीन मालक व म्हाडा यांच्यातील संयुक्त भागीदारीच्या माध्यमातून परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे.

४.आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकातील लाभार्थ्यांना व्यक्तिगत स्वरुपात घरकुल बांध्ण्यास अनुदान देणे.

महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागातर्फे शासन अधिसूचना क्र.टिपीबी/४३१५ /१६७/प्र.क्र.५१/नवि दिनांक २३.०५.२०१८ अन्वये म्हाडास नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार प्रदान करण्यांत आले आहेत. या अधिकरांतर्गत म्हाडा प्रधानमंत्री आवास योजना राबविण्यासाठी स्वत: नियोजन प्राधिकरण म्हणून काम करत आहे.

सदर नियोजन प्राधिकरण कक्षाची कार्यकक्षा खालीलप्रमाणे आहे.

१. अभिन्यास मंजूरी कक्ष / प्रधानमंत्री आवास योजना / प्रा. / म्हाडा

२. बांधकाम परवानगी कक्ष / प्रधानमंत्री आवास योजना / प्रा. / म्हाडा

उपरोक्त कक्षांमार्फत अभिन्यास मंजूरी व बांधकाम परवानगीचे म्हाडा मध्ये सुरु करण्यांत आले. उपरोक्त चार घटकांपैकी घटक क्र.०२ व ०३ करिताचे केंदÆ शासनाकडून DPR सहित योजनेला मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर प्रस्ताव नियोजन प्राधिकरण म्हाडाकडे अभिन्यास मंजूरी व बांधकाम परवानगीकरिता सादर होतात. त्या अनुष्ंगाने अभिन्यास मंजूरीसाठी पीएमएवाय / प्रा. यांचेकडे अदयापपर्यंत १५१ प्रस्ताव प्राप्त झाले असून त्यापैकी १४३ पस्तावांना मंजूरी प्राप्त आहे. तसेच ११९ प्रस्ताव बांधकाम परवानगी करीता प्राप्त झाले असून त्यापैकी १०३ बांधकाम परवानगीचे प्रस्तावास मंजूरी प्राप्त झालेली आहे. उर्वरित प्रस्तावांबाबत छाननी शुल्क प्राप्त झाल्यानंतर तसेच प्रस्तावांसंबंधित त्रुटींची पूर्तता झाल्यानंतर अभिन्यास मंजूरी व बांधकाम परवानगी विषयी पुढील कार्यवाही करण्यांत येईल. म्हाडातर्फे जलदगतीने काम होण्याकरिता प्रशासन प्रयत्नशील आहे.

* * * * * * * * *