महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण
पावसाळी अधिवेशन- २०२५ मध्ये उपस्थित होणारे गृहनिर्माण विभाग/म्हाडाशी संबंधित संभाव्य मुद्दे

अ. क्र.	विषय	पृष्ठ क्र.
१	म्हाडाच्या संक्रमण शिबिरातील घुसखोर	१-५
२	मानीव अभिहस्तांतरण-विशेष मोहीम सद्यस्थिती	म्हाडाशी संबंधित नाही.
३	मुंबईतील गिरणी कामगारांच्या घरांबाबत	६-२०
४	मुंबई येथील बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्प	२१-२९
५	प्रधानमंत्री आवास योजना, जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी पुनरूत्थान कार्यक्रम BSUP, IHSDP योजनांची माहिती	३०-३८
६	राजीव गांधी ग्रामीण निवारा योजना क्र . २ (सुधारित)	३९-४०
७	विडी कामगार योजना	४१-४३
८	विशेष नियोजन प्राधिकरण नवीन चंद्रपूर	४४-४९
९	उपकरप्राप्त इमारती व त्यांचा पुनर्विकास	५०-५२
१०	विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मध्ये सुधारणा	५३-६४
११	विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) मध्ये सुधारणा	६५-६६
१२	मुंबई बेटावरील उपकरप्राप्त इमारतीच्या दुरूस्ती व पुनर्रचना करण्यासाठी अंशदानात वाढ	६७-६८
१३	महाराष्ट्र झोपडपट्टी विधेयक-२०११	म्हाडाशी संबंधित नाही.
१४	संरक्षण पात्र झोपड्यांचे हस्तांतरण धोरण- झोपडपट्टी मुक्त शहरे (ट्रान्सफर पॉलिसी)	म्हाडाशी संबंधित नाही.
१५	सी.आर.झेड . क्षेत्रातील पुनर्विकास/पुनर्वसन	६९-७२
१६	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, नागपूर	म्हाडाशी संबंधित नाही.
१७	संक्रमण शिबीरात राहणाऱ्या लोकांच्या स्थलांतरणाबाबतचे धोरण	७३-७४
१८	म्हाडा सोडत प्रक्रियेमधील पारदर्शकता	७५-७६
१९	म्हाडामार्फत लॅन्ड बँक तयार करण्याची कार्यवाही	७७-७८
२०	महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम -२०१२	म्हाडाशी संबंधित नाही.
२१	उपकरप्राप्त इमारतींमधील रहिवाशांना विमा योजना	७९
२२	पुण्यातील एसआरए साठी करावयाचे बदल	म्हाडाशी संबंधित नाही.
२३	विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) अंतर्गत म्हाडा जमिनीचा/वसाहतीचा विकास/पुनर्विकास (म्हाडा ५६ वसाहतींचा पुनर्विकास)	८०-८४
२४	मोतीलाल नगर-१,२ व ३	८५-९२
२५	सिद्धार्थ नगर, गोरेगाव येथील पत्राचाळींच्या संयुक्त पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत	९३-१०३
२६	आराम नगर वर्सोवा, अंधेरी (पश्चिम) येथील म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास	१०४-१०६
२७	मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळामार्फत कामाची सद्यस्थिती	१०७-१०९
२८	म्हाडा नियोजन प्राधिकरण	११०-११२

मुद्दा क्रमांक १
म्हाडाच्या संक्रमण शिबीरातील घुसखोर

उपकरप्राप्त इमारती पडणे, धोकादायक म्हणून जाहीर करणे किंवा इमारतीची संरचनात्मक दुरूस्ती अशा विविध कारणांसाठी रिकाम्या करण्यात येणाऱ्या उपकरप्राप्त इमारतीमध्ये वास्तव्य करीत असलेल्या भाडेकरू / रहिवाश्यांना तात्पुरत्या स्वरूपात निवासाची पर्यायी व्यवस्था करण्याच्या दृष्टीने मंडळामार्फत शहरात व उपनगरात 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. त्यानुसार उपमुख्य अधिकारी(संगा), दुवपु मंडळ यांच्या अधिपत्याखाली संक्रमण गाळे विभागामधुन मिळकत व्यवस्थापक-१ व मिळकत व्यवस्थापक २ तसेच ५ क्षेत्रिय मिळकत व्यवस्थापक यांची नियुक्ती करण्यात आली आहे.

उपमुख्य अधिकारी(संगा), दुवपु मंडळ व त्यांच्या अंतर्गत अधिनस्थ मिळकत व्यवस्थापक संक्रमण शिबीराची जबाबदारी सोपविल्याने संक्रमण शिबीराचे व्यवस्थापन, संक्रमण शिबीराचे वितरण आदेश / स्थलांतर आदेश, संक्रमण शिबीरातील ताबा घेणे, ताबा देणे, वसुली करणे, घुसखोराविरुध्द निष्कासन कारवाई करणे इत्यादी कामे सोपविण्यात आलेली आहे.

संक्रमण शिबिरातील गाळयात वास्तव्य असलेल्या भाडेकरू/रहिवाश्यांचा तपशिल मार्च २०२५) :-

अ.क्र.	तपशील	एकूण
१)	संक्रमण शिबिर ठिकाणांची संख्या	३४
२)	संक्रमण गाळयांची संख्या	२०४९३
३)	उपकर प्राप्त इमारतीतील भाडेकरू रहिवाश्यांना वितरीत केलेले गाळे.	१०७६८
४)	वि.नि.वि.३३(७),३३(१०)अंतर्गत विकासकांना वितरीत केलेले गाळे.	२५६५
५)	म्हाडा कर्मचा-यांना सेवानिवासस्थान म्हणून वितरीत केलेले गाळे.	२८४
६)	शासनाने खास बाब म्हणून तसेच महानगर पालिका प्रकल्पांसाठी वितरीत केलेले गाळे.	४६३
७)	घुसखोर/अनधिकृत रहिवाश्यांची संख्या.	५९२५
८)	रिक्त गाळे	४८८
९)	एकूण	२०४९३

शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पामार्फत ७२६ गाळे प्राप्त झाले असून, त्यापैकी १५० गाळे बीडीडी, ६३ गाळे विविध कार्यकारी अभियंता, ७१ गाळे इतर ठिकाणी वितरीत करण्यात आले असून, उर्वरित ४४२ गाळे रिक्त आहेत.

घुसखोरीच्या अनुंषगाने मंडळामार्फत खालील उपाययोजना राबविण्यात आलेल्या आहेत.

संक्रमण शिबिरातील रहिवाशांचे सन २०१० मध्ये सर्वेक्षण करण्यात आले असून, त्यामध्ये ८४४८ एवढे घुसखोर /अपात्र/ अनधिकृत असल्याचे निदर्शनास आले होते. त्यानुसार 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.१७.०८.२०२१ चे परिपत्रकान्वये कार्यवाही करण्याचे अधिकार संबंधित उपमुख्य अधिकारी

यांना प्रदान करण्यात आले आहेत. त्यानुसार घुसखोर रहिवाशांचे निष्कासन करण्यासाठी वारंवार निष्कासन मोहिमा राबविण्यात आल्या 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 घुसखोरांचे नियमितीकरण करणेबाबतचा प्रस्ताव शासनास 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 असून तदनंतर शासन निर्णय क्रमांक संकीर्ण १०१४/प्र.क्र.१०२/(भाग-१) /दुवपु-२ दि.१३.०९.२०१९ नुसार संक्रमण शिबिरातील रहिवाशांचे खालीलप्रमाणे वर्गवारी करण्यात आली आहे.**

(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 पुनर्विकास होत असलेल्या इमारतीमध्ये नि:शुल्क पुनर्वसन करण्यात येईल. मात्र ताबाधारक सध्या मुंबई दुरुस्ती मंडळास अदा करीत असलेले भाडे / देखभाल शुल्क 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.

वरीलप्रमाणे ब तसेच क या दोन्ही प्रवर्गातील गाळेधाकांचे पुनर्वसन शक्य असल्यास पुनर्विकास होत असलेल्या संक्रमण शिबिराच्या ठिकाणी विकसित होणाऱ्या इमारतीमध्ये आहे त्याच ठिकाणी (in-situ) करण्यात येईल व ते शक्य नसल्यास, सदर प्रवर्गातील गाळेधारकाचे पुनर्वसन बृहन्मुंबई क्षेत्रातील इतरत्र उपलब्ध असलेल्या ठिकाणी करण्यात येईल. या तीनही प्रवर्गातील ताबाधारक सध्या मुंबई दुरुस्ती मंडळास/ संबंधित प्राधिकरणास सध्या अदा करित आलेल्या भाडे व देखभाल शुल्क (मेंटेनन्स) यामध्ये त्यास कोणतीही सूट मिळणार नाही. पुनर्वाटप करण्यात येणार असलेल्या जागेचा ताबा घेण्यापूर्वी त्यास सध्या ताब्यात असलेल्या गाळयाशी संबंधित देय असलेले सर्व मासिक शुल्क इ. अदा करणे आवश्यक राहिल. वरील कार्यवाही पूर्ण केल्याखेरीज संबंधित गाळेधारक फेर गाळे वाटपासाठी पात्र ठरणार नाही.

वरीलप्रमाणे शासन निर्णयानुसार, सर्व संक्रमण शिबीरातील रहिवाश्यांचे Biometric सर्वे करुन अ, ब व क वर्गवारी करणे क्रमप्राप्त आहे. त्यासाठी माहिती सचार व तंत्रज्ञान कक्ष/प्राधिकरण यांनी Biometric सर्वे करणेसाठी संगणक प्रणाली विकसीत करण्यात आली असून, बायोमेट्रीक सर्वे करण्यासाठी बाह्य स्त्रोत एजन्सी मार्फत मनुष्यबळाचा पुरवठा व बायोमेट्रीक डिव्हाईस (Biometric 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 (Biometric Survey) सुरु करण्यात आला असून बायोमेट्रीक सर्व्हे अंतिम टप्प्यात आले आहे.

गृहनिर्माण विभाग यांचेकडून इलेक्ट्रॉनिकी आणि सुचना प्रौद्योगिकी मंत्रालय भारत सरकार यांना बायोमॅट्रीक सर्व्हेक्षणसाठी आधारकार्ड प्रमाणीकरण करण्याबाबत मान्यता मागविण्यात आली असून केंद्र शासनाकडून मान्यता प्राप्त झाली आहे. त्यानुसार आधारकार्ड प्रमाणीकरण करण्यासाठी राज्य शासनाकडे सदर बाबत राजपत्रात प्रसिध्द करण्यासाठी प्रारुप /मसुदा दि.१३.०२.२०२३ अन्वये सादर करण्यात आला असून, सद्यस्थितीत शासन स्तरावर राजपत्रात प्रसिध्द करण्याची कार्यवाही सुरु आहे. शासनाकडून आधारकार्ड प्रमाणीकरन करण्याचे परवानगी मिळाल्यानंतर बायोमॅट्रीक सर्वे पुर्ण झालेल्या रहिवाशांच्या बाबतीतही माहिती अद्यावत करण्याची कार्यवाही करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

शासनाच्या दि.१३.९.२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार अनधिकृत रहिवाशी यांना निष्कासीत करण्यांसाठी कोणती तारिख ग्राह्य धरावी **(Cut of Date)** याबाबत मंडळाने पत्र क्र. २२९ दि.१९.०१.२०२३ अन्वये शासनाकडून मार्गदर्शन मागविण्यात आले आहे.

तथापि, उपरोक्त शासन निर्णयाविरुध्द हुसेन गुलाम उमाटिया व इतर यांनी मा.उच्च न्यायालयात जनहित याचिका क्रमांक ०१/२०२० दाखल केली आहे. त्यावर मा.उच्च न्यायालय यांनी दि.२०.१०.२०२० रोजीच्या आदेशान्वये दि. १३.०९.२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार वितरण करणेबाबत स्थगिती दिली आहे. अद्यापपर्यंत मा.उच्च न्यायालयात पुढील सुनावणी झालेली नाही. परंतू शासनाच्या दि.१३.०९.२०१९ रोजीच्या निर्णयामधील "अ" प्रवर्गातील भाडेकरु / रहिवाशी यांचे बाबतीत देण्यात आलेले स्थगिती आदेश उठविण्यासाठी व त्यानुसार सुधारित आदेश पारित करणेबाबत मंडळामार्फत मा.उच्च न्यायालयात दि.२७.०३.२०२३ रोजी Interim Application No.(L) १०९३७ of २०२३ दाखल करण्यात आले आहे.

तसेच दि.१३.०९.२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार म्हाड अधिनियम १९७६ मध्ये आवश्यक त्या सुधारणा करण्याबाबतचा मसुदा /प्रारुप पत्र क्र.८४५ दि.१५.०७.२०२० नुसार शासनाकडे सादर करण्यात आले आहे.

संक्रमण शिबीर वितरणाबाबत कार्यपध्दतीमध्ये सुधारणा सुचविण्याबबत मा.सुरेश कुमार (सेवानिवृत्त भा.प्र.से) यांच्या अध्यक्षतेखाली शासनामार्फत समिती नेमण्यात आली 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 पुनर्विकासाच्या 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 करुन महानगरपालिकेकडून वेस्टर्न इंडीया मिल येथील ३६०७.८३ चौ. मी. क्षेत्रफळाचा भूखंडाचा ताबा म्हाडास प्राप्त असून त्या भूखंडावरील आरक्षण बदलाचा प्रस्ताव सादर करण्यात आलेला आहे.

सोडत क्रं १ - ६९२५ सदनिका, दि. २८/०६/२०१२

सोडत क्रं २ - २६३४ सदनिका, दि. ०९/०५/२०१६

सोडत क्रं ३ - २४१७ MMRDA सदनिका, दि. ०२/१२/२०१६

सोडत क्रं ४ - ३८९४ सदनिका, दि. ०१/०३/२०२०

- **<u>गिरणी कामगार व संक्रमण सदनिकांचा प्रकल्प टप्पा - १</u>**

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 टप्प्या 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 जमिनीवरील योजना

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	३.८४	३८९४	१८१६	५७१०	काम पुर्ण. गिरणी कामगारांना सदनिका वितरणाची कार्यवाही प्रगतीपथावर.
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 सुरु करण्यात आली आहे.
- 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 प्रगतीपथावर आहे.

- न्यु ग्रेट ईस्टर्न येथील १२५४.५२ चौ. मी. क्षेत्रफळाचा भूखंडाचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला असून त्या भूखंडावर गिरणी कामगारांकरीता ९६ व ४८ संक्रमण सदनिकांच्या बांधण्याचे काम प्रगतीपथावर आहे.
- हिंदुस्थान मिल, प्रभादेवी येथील १००१.५८ चौ. मी. ऐवढया भूखंडाचा ताबा म्हाडास प्राप्त झालेला असून त्यावर अंदाजित ९७ गिरणी कामगार सदनिका व अंदाजित ४७ संक्रमण सदनिका बांधण्याचे प्रस्तावित प्रारुप ई-निविदा कागदपत्रास मंजुरी प्राप्त झालेली आहे. वास्तुशास्त्रज्ञाची नेमणुक करण्यात आलेली असून प्रशासकिय मंजुरीचा प्रस्ताव प्रक्रियेत.
- 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 पालिके कडून वेस्टर्न इंडीया मिल येथील ३६०७.८३ चौ. मी. एवढया भूखंडाचा दि. ०६/०८/२०२१ रोजी म्हाडास ताबा प्राप्त झालेला असून सदर भूखंडावरील मनोरंजन मैदानाचे आरक्षण बदलाबाबतचा प्रस्ताव मुंबई महानगरपालिकेकडे सादर करण्यात आलेला आहे.
- जमिनीचा वाटा निश्चित झालेल्यापैकी १) इंडीया युनायटेड मिल नं. ४ (एन.टी.सी.), २८३.०० चौ. मी. २) जाम मिल (एन.टी.सी.), २४६३.०० चौ. मी. ३) मधुसुदन मिल (एन.टी.सी.) ६०६३.०० चौ. मी.४) सिताराम मिल (एन.टी.सी.) १३८३.०० चौ. मी. एकूण १०१९२.०० चौ. मी. एवढया जमिनीचा वाटा एन.टी.सी. ने एकात्मक विकास आराखडा २ अंतर्गत मुंबई महानगरपालिकेकडे नकाशे मंजुरीसाठी सादर केले आहेत. त्यानुसार एकत्रित १०१९२.०० चौ. मी. वाटा इंडीया युनायटेड मिल ४ मध्ये देणे अपेक्षित आहे. त्यावर अंदाजित गिरणी कामगार ९८४ सदनिका व अंदाजित ४९२ संक्रमण सदनिका बांधता येवू शकते.
- टप्पा १ मध्ये एन.टी.सी च्या ८ गिरण्यांचे म्हाडासाठी निश्चित झालेला वाटा एकूण ३८७६७.९९ चौ. मी. पैकी न्यु हिंद मिल येथे ३१५०१.२० चौ. मी. क्षेत्र प्राप्त झालेले आहे. उर्वरित ७२६६.७९ चौ. मी हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल क्रमांक ४ येथे मिळणे अपेक्षित आहे. सरदहू ठिकाणी गिरणी कामगारांसाठी अंदाजित ७०४ सदनिका व अंदाजित ३५२ संक्रमण गाळे असे एकूण अंदाजित 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 अदयाप म्हाडास प्राप्त

झालेला नाही. सदरहू ठिकाणी मिल कामागरांसाठी अंदाजित ४७४ सदनिका व अंदाजित २३६ संक्रमण गाळे असे एकूण अंदाजित ७१० सदनिका उपलब्ध होऊ शकतील.

विस्तृत :- 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 अनुज्ञेय आहे व १०० % अतिरिक्त् चटई क्षेत्र निर्देशांक हा सार्वजनिक गृहनिर्माणासाठी वापरायची तरतुद केली आहे म्हणजेच शहरामध्ये ३.९९ व उपनगरात ३ चटई क्षेत्र निर्देशांक.

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

सदयस्थितीत DCPR २०३४ नुसार गिरणी कामगारांच्या सदनिका २७.८८ चौ. मी (३०० चौ. फुट चटई क्षेत्रफळ) एवढया क्षेत्रफळाच्या बांधण्याचे नमुद असल्याने त्याप्रमाणे गिरणीकामगारांच्या सदनिकांचे बांधकाम प्रस्तावित केलेले आहे.

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 कार्यकक्षा पूर्वीच्या 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.

<u>गिरणी कामगार प्रकल्प टप्पा-१</u>

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 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.

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 चौ. मी. क्षेत्रफळाचा ताबा देण्यात आला. २२२६.४८ चौ. मी. सदनिका वितरीत करण्यात आल्या.
२	मुंबई मिल (एन. टी. सी)							
३	ज्युपिटर मिल (एन. टी. सी)							
४	एलफिस्टन मिल (एन. टी. सी)							
५	कोहिनूर मिल (एन. टी. सी)							
७ व ६	इंडिया युनायटेड मिल नं. २, ३ (एन. टी. सी)							
८	न्यु हिंद टेक्स्टाईल मिल (एन. टी. सी)							
व ९ १०	गोकुळदास मोरारजी मिल नं१.	मोरारजी मिल , कांदिवली	६२५१.३०	५७२	२३८	८१०	२००८/०९/१६	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
	गोकुळदास मोरारजी मिल नं२.							
	मोरारजी मिलकांदिवली ,							
	मोरारजी मिलगोरेगांव ,	गोरेगाव	३७७४.००	३२२	१६६	४८८	२००८/०९/१६	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
११	डॉन मिल	शिवडी	४१०३.०३	४७६	२३८	७१४	२००८/०८/२६	सदनिका वितरणाची कार्यवाही सुरु आहे.
१२अ	स्वान मिल							
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**		

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	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 लिज होल्ड, (एम. एस. टी. सी.)	शिवडी	२९५१.८६	२५०	१२४	३७४	२०१०/०७/०२	इमारतीचे काम पूर्ण सदनिकावितरण प्रगतीपथावर
३	भारत मिल (एम. एस. टी. सी.)	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	१७९८०.६७ चौ. मी. जमिनीपैकी १३०९१.९० चौ. मी. जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आहे. सदनिकाचे काम पूर्ण वितरण प्रगतीपथावर
५	प्रकाश कॉटन मिल	लोअर परेल	५०६७.७८	५६२	२८१	८४३	२०१२/०४/३०	इमारतीचे काम पूर्ण सदनिकावितरण प्रगतीपथावर
६	रुबी मिल	दादर	५४५.७७	४७	२३	७०	२०१२/०८/०२	इमारतीचे काम पुर्ण. सदनिकांचे वितरण करण्यात आले आहे.
	एकूण		**२५२२५.२८**	**२६३४**	**१२९६**	**३९३०**		गिरणी कामगारांच्या २६३४ २०१६/०५/०९.सदनिकांचीदिरोजी सोडत काढण्यात आली आहे.
७	श्रीनिवास मिल	लोअर परेल	४५५५.३८	५४४	१८४	७२८	२०१४/०९/१८	दि. ०१/०३/२०२० रोजी गिरणी कामगार सोडत काढण्यात आली आहे. सदनिका वितरण सुरु.
८	बॉम्बे डाईंग ,(स्प्रींगमिल)वडाळा	वडाळा	३३८२२.८९(अ)	३३५०	१६३२	४९८२	२०१४/१२/०९	दि. ०१/०३/२०२० रोजी गिरणी कामगार सोडत काढण्यात आली आहे. सदनिका वितरण प्रगतीपथावर.
	बॉम्बे डाईंग मिललोअर परेल ,		(ब)	१६०	८०	२४०		इमारतीचे काम प्रगतीपथावर
	एकूण		**६३६०३.५५**	**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 क्रिया 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 गिरणी कामगारांना प्रत्यक्ष ताबा देण्याची कार्यवाही सुरु आहे.

तसेच बॉम्बे डाईंग मिलमध्ये एका इमारतीचे काम सुरू असून त्यात १६० गिरणी कामगार सदनिका व ८० संक्रमण सदनिकांचे काम प्रगतीपथावर आहे.

<u>प्रस्तावित गिरणी कामगार प्रकल्प</u>

- न्यु ग्रेट ईस्टर्न मिल येथील प्राप्त जमिनीवर म्हाडाकडून अंदाजे ९६ गिरणी कामगार सदनिका व अंदाजे ४८ संक्रमण सदनिका अशा एकूण अंदाजे १४४ सदनिकांचे बांधकाम प्रगतीपथावर आहे.
- हिंदुस्थान प्रोसेस हाऊस मिल, प्रभादेवी येथील जमिनीचा ताबा २०/०६/२०१८ रोजी म्हाडास प्राप्त झ ालेला असून प्रारुप ई-निविदा कागदपत्रांना मंजुरी प्राप्त घेण्यात आलेली असून वास्तुशास्त्रज्ञाची नेमणुक करण्यात आलेली आहे. ई- निविदा मागविण्यासाठी लागणा-या बाबींची पूर्तता करण्याची कार्यवाही सुरु आहे.
- यामध्ये म्हाडास ताबा प्राप्त झालेल्या तथापि, अद्याप कार्यवाही न केलेल्या ५ गिरण्यांचा समावेश् आहे. तसेच म्हाडाच्या ताब्यात असलेल्या ५ गिरणी जमिनींचे (६ ठिाकणी)
  सुधारील विकास नियंत्रण नियमावली कलम ५८(१)(ब) अंतर्गत गृहनिर्माणासाठी प्राप्त झालेल्या आकारमानाने व क्षेत्राने लहान असलेल्या ६ जमिनींचा तपशिल.

क्र.	गिरणीचे नाव	भूकर क्रं./ विभाग	भूखंडाचे क्षेत्रफळ [चौ. मी.]
१	मातुल्य मिल, लोअर परेल	२/२४९ लोअर परेल विभाग	३८८.३०
२	हिंदुस्थान मिल युनिट अ व ब, भायखळा	१/१९०४ १/१९०३, भायखळा विभाग	३१९.६३ २२२.४७ ५४२.१०

३	एम एस टी सी [फ्री होल्ड लँड] वेस्टर्न इंडिया मिल	२ अ/१२६ परेल शिवडी विभाग	१००९.८३
४	हिंदुस्थान मिल [क्राऊन मिल] गोखले रोड	अंतिम भूखंड क्रं २/१०४३, न.र.यो.४ माहिम	६०२.१५
५	मफतलाल मिल, लोअर परेल	१६६ [पै.] लोअर परेल	४८१.४३
६	व्हिक्टोरीया मिल, लोअर परेल	२/४६५ लोअर परेल	८५०.००
	एकूण क्षेत्र		**३८७३.८३**

उपरोक्त भूखंडाचे क्षेत्रफळ लहान असल्यामुळे त्या ठिकाणी गिरणी कामगारांसाठी गृहनिर्माण योजना राबविणे शक्य नसल्यामुळे सदर लहान सहा भूखंड महापालिकेस देऊन त्याच्या बदल्यात महानगरपालिकेकडून वेस्टर्न इंडीया मिल येथील ३६०७.८३ चौ. मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड अदलाबदल करण्यास नगरविकास विभागाने अधिसूचना क्र. टिपीडी/४३१२/प्र.क्र.७१२/नवि-११ दि. १७.०३.२०१५ अन्वये मान्यता दिली. त्यानुसार म्हाडाकडून उपरोक्त ६ छोटया भूखंडांचा ताबा दि. ०६/०८/२०२१ रोजी महानगरपालिकेस देण्यात येवून महानगरपालिकेकडील वेस्टर्न इंडीया मिल येथील ३६०७.८३ चौ.मी. च्या भूखंडाचा ताबा म्हाडाने घेतलेला आहे. त्या भूखंडावर अंदाजे ३८५ गिरणी कामगार सदनिका व १९२ संक्रमण सदनिका अशा एकूण अंदाजित ५७७ सदनिकांचे बांधकाम करणे शक्य होईल. सदर भूखंडावर मनोरंजन मैदानाचे आरक्षण असल्यामुळे या कार्यालयाकडून दि. १८/१०/२०२१ रोजी महानगरपालिकेकडे आरक्षण बदला बाबतचा प्रस्ताव सादर केलेला असून त्यास दि. ३०/०५/२०२३ रोजी पुन:श्च स्मरणपत्र पाठविण्यात येवून आरक्षण बदलाबाबत त्वरीत कार्यवाही करण्यास कळविलेले आहे.

- एनटीसी च्या ४ गिरण्या (इंडिया युनायटेड क्रमांक ४, जाम मिल, मधुसुदन मिल व सिताराम मिल) चा १०१९२ चौ. मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड इंडिया युनायटेड मिल क्रमांक ४ मध्ये मिळणे अपेक्षित आहे. सदरहू ठिकाणी मिल कामगारांसाठी ११२९ सदनिका व ५६३ संक्रमण गाळे असे एकूण १६९२ सदनिकाचे बांधकाम शक्य आहे. २ खाजगी मिलच्या जागेवर गिरणी कामागरांसाठी १५० सदनिका व ७६ संक्रमण सदनिका अशा एकूण २२६ सदनिकाचे बांधकाम शक्य आहे.
- उपमुख्य अभियंता/पुर्व यांचे पत्रः I क्रमांक ५८६ दि. २२/०४/२०१५ नुसार मुंबई महानगरपालिकेस पत्रव्यवहार करण्यात आला होता त्या अनुषंगाने उपप्रमुख्य अभियंता/इमारत प्रस्ताव/शहर यांनी त्यांचे संदर्भिय पत्र क्रमांक १५५० दि. २३/०६/२०१५ नुसार एनटीसीच्या एकत्मिक विकास आराखडा-२ नुसार संबंधित वास्तुविशारदाने सदरहू प्रस्तावाच्या अनुषंगाने असलेल्या अटी व शर्तीची अदयाप पूर्तता केली नसल्यामुळे म्हाडाच्या हिश्श्याच्या जमिनीविषयी निश्चिमत माहिती देता येत नसल्याबाबत मत व्यक्त केले.

- तसेच न्यु हिंद मिल येथील उर्वरित ७२६६.६९ चौ. मी. जमिनीचा राहिलेला हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल क्रमांक २ व ३ येथे देण्याचा प्रस्ताव प्रलंबित असल्याचे कळविण्यात आले. सदरहू ठिकाणी मिल कामागरासांठी ७०४ सदनिका व ३५२ संक्रमण गाळे असे एकूण १०५६ सदनिकांचे बांधकाम करण्यात येवू शकेल.
- सेंच्युरी मिल मधील १७९८०.६७ चौ. मी. जमिनीपैकी १३०९१.९० चौ. मी. जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आहे. उर्वरित ४८८८.७८ चौ. मी. जमिनीचा ताबा अदयाप म्हाडास प्राप्त झालेला नाही. सदरहू ठिकाणी मिल कामगारांसाठी ४७४ व २३६ संक्रमण गाळे असे एकूण ७१० सदनिका उपलब्ध होऊ शकतात (३०० चौ. फुट चटई क्षेत्रफळप्रमाणे)

एम एम आर डी ए कडून सोडतीकरीता प्रस्तावित असलेल्या सदनिकांचा तपशिल.

अ. क्र.	प्रस्तावित सदनिकेचे ठिकाण व तपशिल	प्रस्तावित सदनिकांची संख्या	शेरा
१	टाटा हौ.को.लि. रांजगोळी, रायचुर, जि.ठाणे	१२४४	मुं.म.प्र.वि.प्राधिकरणाकडून गिरणी कामगरांच्या सोडतीकरीता प्राप्त होणारी घरे खराब असून ती घरे दुरुस्त केल्यानंतरच सोडत काढण्यात यावी असे एमएमआरडीएकडून म्हाडास कळविण्यात आलेले आहे.
२	विनय अगरवाल शिलोटर, रायचूर जि.ठाणे	१०१९	
३	मे. सान्वो व्हिलेज, कोल्हे, ता. पनवेल जि. रायगड	२५८	
	एकूण	**२५२१**	

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 [N.T.C.]	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
२	मुंबई मिल [N.T.C.]		१२३५८.२७	४११९.४२	८२३८.८४	
३	ज्युपिटर मिल [N.T.C.]		१२२८.६३	४०९.५४	८१९.०८	

४	एलफिन्स्टन मिल [N.T.C.]		२८७३.२२	९५७.७४	१९१५.४८	हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल.मी.चौ नं ४.येथे देणे अपेक्षित आहे .न्यु हिंद मिल येथील योजनेचे काम पुर्ण. ताबा देण्याचे काम प्रगतीपथावर आहे.
५	कोहिनूर मिल नं .[N.T.C.]३		२८९५.७४	९६५.२४	१९३०.४९	
७ व ६	इंडिया युनायटेड मिल नं २,३. [N.T.C.]		७९२६.८८	२६४२.२९	५२८४.५८	
८	न्यू हिंद टेक्सटाईल [N.T.C.]		२१९९.४१	७३३.१३	१४६६.२७	
९	भारत मिल [N.T.C.]	लोअर परेल	१९३८.१२	६४६.०४	१२९२.०८	काम पूर्ण.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 .प्रगतीपथावर आहे
१३	स्वान मिल	शिवडी	३१७३.५२	१०५७.८४	२११५.६८	
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]

२१	मफतलाल मिल युनिट३-	लोअर परेल	४८१.४३	१६०.४८	३२०.९५	येथील मोकळ्या मैदानाच्या भूखंडाच्या बदल्यात मुंबई महानगरपालिकेस ताबा देण्यात आलेला आहे व मुंबई महानगरपालिकेच्या भूखंडाचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला असून त्यावरील आरक्षण बदलाचा प्रस्ताव मुंबई महानगरपालिकेकडून करण्याचे प्रस्तावित आहे
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 इंडिया मिल फ्री होल्ड, (एम. एस. टी. सी.)	शिवडी	१००९.८३	३३६.६१	६७३.२२	
२५ अ	वेस्टर्न इंडिया मिल लिज होल्ड, (एम. एस. टी. सी.)	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	७५८.३२ चौ. मी. जमिनीचा ताबा प्राप्त योजनेचे नकाशे मुंबई महानगरपालिकेस सादर
२९	बॉम्बे डाईंग मिल	लोअर परेल				मा उच्च न्यायालयाच्या . आदेशानुसार वडाळा येथे क्षेत्रफळाच्या .मी.चौ ३३८२२ भूखंडाचाताबा म्हाडाकडे दि २०१४/१२/०९.रोजी मिळालेला आहे .दि . २०२०/०३/०१गि सोडत .का. . काढण्यात आली सद्यस्थितीत एका इमारतीचे काम सुरु असून त्यात सदनिका व .का.गि १६० संक्रमण सदनिका प्रस्तावित ८० .आहेत
३०	बॉम्बे डाईंग स्प्रींग मिल(	वडाळादादर /	३३८२२.८९	११२७४.३०	२२५४८.५९	
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	दि. ०१/०३/२०२० रोजी गिरणी कामगार घरांची सोडत काढण्यात आली आहे. ताबा देणे सुरु आहे.
३३	इंडिया युनायटेड मिल नं.		२८३	९४.३३	१८८.६७	एनटीसीने मुंबई

	४, (एन. टी. सी.)					महानगरपालिकेकडे नकाशे मंजूरीसाठी सादर केले आहेत . .मी.चौ १०१९२ त्यानुसार एकत्रित . जमीन इंडिया युनायटेड मिल नं ४मध्ये 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	काम प्रगतीपथावर आहे.
३८	मॉडर्न मिल		०	०.००	०.००	नवीन डी.सी.आर. अंतर्गत म्हाडाचा वाटा निरंक आहे
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 १. [N.T.C.]		०	०.००	०.००	
४३	कोहिनूर मिल नं २ . [N.T.C.]		०	०.००	०.००	
४४	पोदार मिल [N.T.C.]		०	०.००	०.००	
४५	मफतलाल मिल नं १.		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	

पुर्नविकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी नसल्यामुळे म्हाडाचा वाटा निश्‍चित नसलेल्या गिरण्यांची यादी.

अ.क्र.	मिलचे नाव	अ.क्र.	मिलचे नाव
१	दिगविजय मिल [N.T.C.]	७	न्यू सिटी मिल (मॅन्यू मिल) [N.T.C.]
२	फिन्ले मिल [N.T.C.]	८	पोदार प्रोसेसर मिल (एडवर्ड)[N.T.C.]
३	गोल्डमोहोर मिल [N.T.C.]	९	टाटा मिल [N.T.C.]
४	इंडिया युनायटेड मिल नं .[N.T.C.] 1	१०	ब्रॅडबरी मिल [N.T.C.]
५	इंडिया युनायटेड मिल नं .[N.T.C.] 5	११	रघुवंशी मिल [N.T.C.]
६	इंडिया युनायटेड मिल नं .[N.T.C.]६		

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.टी.सी.ने मुंबई महानगर पालिकेकडे नकाशे मंजूरीसाठी सादर केले त्यानुसार .आहेत १०१९२ एकत्रित जमीन इंडिया .मी.चौ ४. युनायटेड मिल नं मध्ये 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 व मुंबई महानगरपालिकेच्या भूखंडाचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला असून त्यावरील आरक्षण बदलाचा प्रस्ताव मुंबई महानगरपालिकेकडून करण्याचे प्रस्तावित आहे
IV	न्यू ग्रेट इस्टर्न मिल	१२५४.५२	९६	४८	१४४	बांधकाम प्रगतीपथावर आहे,
	हिंदुस्थान प्रोसेस मिल ताबा प्राप्त	१००१.५८	९७	४७	१४४	७५८.३२ चौ. मी. जमिनीचा ताबा प्राप्त योजनेचे नकाशे मुंबई महानगरपालिकेस सादर
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**	**१६२१८**	**७६९४**	**२३९१२**	

एम एम आर डी ए कडून प्रस्तावित असलेल्या सदनिकांचा तपशिल.

अ. क्र.	प्रस्तावित सदनिकेचे ठिकाण व तपशिल	प्रस्तावित सदनिकांची संख्या	शेरा
१	टाटा हौ.को.लि. रांजगोळी, रायचुर, जि.ठाणे	१२४४	मुं.म.प्र.वि.प्राधिकरणाकडून गिरणी कामगरांच्या सोडतीकरीता प्राप्त होणारी घरे खराब असून ती घरे दुरुस्त केल्यानंतरच सोडत काढण्यात यावी असे एमएमआरडीएकडून म्हाडास कळविण्यात आलेले आहे.
२	विनय अगरवाल शिलोटर, रायचूर जि.ठाणे	१०१९	
३	मे. सान्वो व्हिलेज, कोल्हे, ता. पनवेल जि. रायगड	२५८	
	एकूण	**२५२१**	

- **गिरणी कामगारांच्या घरासाठी ठाणे जिल्हयातील जमिनी म्हाडास हस्तांतरीत करणेबाबत.**

गिरणी कामगारांच्या घरांकरीता ठाणे जिल्हयातील शासकीय जमिनी उपलब्ध करुन देणेबाबत मा. प्रधान सचिव महाराष्ट्र शासन यांचे निर्देशानुसार व गिरणी कामगार संघटनांनी निवड केलेल्या मौजे उत्तरशिव सर्वे नं. ७५ येथील एकुण क्षेत्र १०-९५-०० हे.आर. जमिन व मौजे हेदुटणे ता. कल्याण येथील सर्वे नं. २१९ एकुण क्षेत्र ०९-१२-०० हे. आर. जमिन म्हाडाकडे हस्तांतरीत करण्याबाबत महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांचे शासन निर्णय क्रं गिकाघ/२०२३/प्र.क्रं.१२८/गृनिधो-२ दि. १५/०३/२०२४ नुसार मंजुरी प्राप्त झालेली आहे.

उपरोक्त् प्रमाणे मंजुरी प्राप्त झाल्यानुसार जिल्हाधिकारी ठाणे व तहसिलदार, ठाणे व तहसिलदार, ता. कल्याण यांचेकडे म्हाडाकडून सदर सदर जमिन म्हाडाकडे हस्तांतरीत करण्याकरीता पाठपुरावा सुरु आहे.

मा. निवासी जिल्हाधिकारी ठाणे यांचे समवेत झालेल्या बैठकीप्रमाणे दि. ०५/०८/२०२४ व दि. ०६/०८/२०२४ या दिवशी भूमिअभिलेख कार्यालय, ठाणे व कल्याण यांचे समवेत सदर दोन्ही जमिनीची मोजणी करण्याचे प्रस्तावित आहे.

- **तालुका पनवेल येथील जमिनी म्हाडास हस्तांतरीत करण्याबाबत.**

उपसचिव, महसुल व वनविभाग महाराष्ट्र विभाग यांनी कक्ष अधिकारी (गृनिप) गृहनिर्माण विभाग यांना दि. ०१/०३/२०२४ रोजी त्यांचे पत्र क्रं. जमिन २७१९/१३३/प्र. क्रं. २९/ज-४ अन्वये "मुंबई येथील गिरणी कामगारांच्या घरासाठी मुंबई शहरात व उपनगरात जागा उपलब्ध नसल्यामुळे मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण क्षेत्रातील" शासकीय जागा म्हाडास उपलब्ध करुन देणेबाबतच्या अनुषंगाने ता. पनवेल जि. रायगड

मधील असलेल्या १३ गावामधील एकूण २९ गट क्रमांकाखाली ११९-६६-४० हेक्टर आर. जमीन क्षेत्र उपलब्ध असल्याचे कळविले आहे.

म्हाडाकडून सदर १३ गावातील जमिनीचे प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी करुन खालील तक्त्यात दर्शविलेल्या जमिनी हया गिरणी कामगारांच्या घरे बांधण्यासाठी उपयुक्त आहे असे गृहनिर्माण विभागस कळविण्यात आलेले आहे.

अ. **क्रं.**	**गावाचे नांव**	**गट क्रं.**	**क्षेत्र (हे. आर. मध्ये)**	**एकुण क्षेत्र (हे. आर. मध्ये)**
१	मौजे माडभुवन	२/ग/४७	१६-३८-१०	६०-६७-००
२		२/ज/५०	११-७९-४०	
३		२/इ/४८	०८-२९-७०	
४		२/फ/५१	१५-६१-९०	
५		२/म/४९	०८-५७-९०	
६	मौजे चावणे	६९/१	०६-५५-००	०६-५५-००
७	मौजे सावळे	५९/अ	०१-१८-६०	०१-१८-६०
८	मौजे सारसाई	११/ल/३४/१	०१-५३-००	०३-५३-००
९		११/ल/३४/२	०२-००-००	
			एकुण क्षेत्र (हे. आर. मध्ये)	**७१-९३-६०**

सदर शासकीय जमिनी महसुल विभागाकडून मोजणी व सिमांकन करुन म्हाडास नाममात्र दरात हस्तांतरीत करण्याबाबत महसुल विभागास पाठपुरावा सुरु आहे.

****

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.इ
- 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 झोपडया आहेत.
- बीडीडी चाळींचापुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली (३३)(९)(ब) च्या अंतर्गत करण्यात येतअसून या योजनेद्वारे १५५९३ पुनर्वसन गाळे व ८२०४ विक्रीयोग्य गाळे बांधण्याचे प्रस्तावित आहे.
- बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची अंमलबजावणी करण्यासाठी शासनाने दि. ३०/०३/२०१६ च्या शासन निर्णयान्वये 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 क्षेत्रफळ आकारमानाची 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,पुनर्विकासाच्या पहिल्या टप्प्यात काही रहिवाशांना प्रकल्प जागेजवळ असलेल्या संक्रमण शिबीरात स्थलांतरीत करण्यात आले आहे / येत आहे.तर काही रहिवाशांनी रू. २५,०००/- प्रतिमहिना हा भाडे पर्याय निवडुन चाळीतील गाळे पुनर्विकासासाठी रिक्त करून दिले आहेत / देत आहेत.

- 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 प्रक्रियाप्रकल्प जागेवर सुरु करण्यात आली 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/- प्रतिमाह ११ महिन्याचे अगाऊ भाडे देण्यात येत 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)	१३९५२.००	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 ८०चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	४६६ (सुमारे १००चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	२०८५८.४४	विक्रीयोग्य इमारत - ३ basement + stilt+ ७ podium+ १ amenity + ४१ / ६५upper floors
वरळी	९६८९ (नि. ९३९४ + अनि. २९५)	३४ Bldgs (Stilt+ Part ६ Podium+ ३४ upper floor)	३३५४ (सुमारे ८०चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	१७२६ (सुमारे १०० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	१४९७६०	प्रस्तावित सुधारित आराखडयानुसार विक्रीयोग्य इमारत - १ basement + stilt+ १० podium+ ६६ upper floor
एकूण	**१५५९३**		**८२०४**			

- बीडीडी चाळ नायगांव 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.बीडीडी चाळीतील भाडेकरू व पोलीस कर्मचारी यांच्या विविध मागण्यांमुळे प्रकल्पास विलंब झाला.मागण्यांच्या अनुषंगाने शासन स्तरावर निर्णय होऊन

पुनर्विकास प्रकल्पाच्या पहिल्या टप्प्यातील काम प्रत्यक्ष जागेवर माहे फेब्रुवारी-२०२३ पासून सुरूझाले असून काम प्रगतीपथावर आहे.

- 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.बीडीडी चाळीतील भाडेकरू व पोलीस कर्मचारी यांच्या विविध मागण्यांमुळे प्रकल्पास विलंब झाला. मागण्यांच्या अनुषंगाने शासन स्तरावर निर्णय होऊन पुनर्विकास प्रकल्पाच्या पहिल्या टप्प्यातील काम प्रत्यक्ष जागेवर माहे ऑगस्ट-२०२१ पासून सुरू झाले असून काम प्रगतीपथावर आहे.
- 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 वरळी बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची सद्यस्थिती :-

- जुन्या चाळींची संख्या- १२१
- भाडेकरुंची संख्या - ९६८९ .
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत - रु. ११७४४.२६ कोटी
- क्षेत्रफळ :- २,२१,४२४.८१ चौ.मी.
- 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.
- कार्यादेश जारी केल्याचा दिनांक - ०४.०१.२०१९
- प्रकल्पाचा कालावधी - ८ वर्षे (दिनांक - ०४.०१.२०१९ ते ०३.०१.२०२७)
- प्रकल्पाचे टप्पे - दोन

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)	३४ Bldgs (Stilt+ Part ६ Podium+ ३४ upper floor)	३३५४ (सुमारे ८० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	१७२६ (सुमारे १०० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	१४९७६०	प्रस्तावित सुधारित आराखडयानुसार विक्रीयोग्य इमारत - १ basement + stilt+ १० podium+ ६६ upper floor

प्रकल्पाची सद्यस्थिती

- पुनर्वसन इमारत क्र.-१ ने बाधित होणाऱ्या सर्व चाळ क्र. ३० ते ४० (११ चाळी) रिकाम्या करुन जमीनदोस्त करण्यात आहेत.
- पुनर्वसन इमारत क्र. ६ मधील चाळ क्र. ९०,९१, ९२, ९३, १०४, १०८ व १०९ या सात चाळी जमीनदोस्त करण्यात आल्या आहेत.
- सुधारित आराखड्यानुसार टप्पा क्र. १ मधील पुनर्वसन इमारत क्र. १ मधील ए, बी, सी, डी, इ, एफ, जी व एच या आठही विंगचे ४० मजल्यापर्यंतचे आरसीसी बांधकामपूर्ण झाले असून इमारतीच्या आतील फिनिंशिग वर्क प्रगतीपथावर आहे. त्याचप्रमाणे पुनर्वसन इमारत क्र. १ चे परिसरातील व्यापारी संकुलाचे काम प्रगतीपथावर आहे. ा पुनर्वसन इमारत क्र. १ मधील विंग "डी " व " ई " या दोन इमारतीमधील सदनिकाचा ताबा संबंधित रहिवाशी/ भाडेकरु यांना लवकरच देण्याचे नियोजित आहे.
- सुधारित आराखड्यानुसार टप्पा क्र. १ मधील पुनर्वसन इमारत क्र. ६ मधील ५ विंगचे (बी, सी, डी ,ई व एफ) काम प्रगतीपथावर असून विंग "सी " चे ३, विंग "डी " चे १४ व विंग " एफ " चे २४ मजल्यापर्यंतचे आरसीसी बांधकाम पूर्ण झाले आहे. विंग "डी " व विंग " एफ " या इमारतीच्या आतील फिनिंशिग वर्क प्रगतीपथावर आहे.
- तसेच पुनर्वसन इमारत क्र. ३ चे बांधकाम सुरु करण्याच्या अनुषंगाने चाळ रिक्त करण्याची कार्यवाही प्रगतीपथावर आहे.
- विक्रीयोग्य इमारत क्र.८ च्या भूखंडावरील चाळ क्र. ८, ९, व ११ या तीन चाळी पण जमीनदोस्त करण्यात आले आहेत. तसेच चाळ क्र. १८, १९ व २० या तीन चाळीचे पाडकाम प्रगतीपथावर आहे. सदर इमारती मधील विंग 'डी' 'इ' व 'एफ' या ३ निवासी विंगचे काम सुरु करण्याची परवानगी कंत्राटदारास देण्याबाबत निर्णय घेण्यात आला आहे, व त्यानुसार कंत्राटदारास कळविण्यात आले आहे.

<u>मुंबई येथील नायगांव बीडीडी चाळ पुर्नविकास प्रकल्पाची सद्यस्थिती</u>

- जुन्या चाळींचीसंख्या :- ४२ (तळ + ३ मजले)
- भाडेकरुंची संख्या :- ३३४४
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत :- रु. २९०२.३९ कोटी
- बांधकाम क्षेत्रफळ :- ६,६८,२०२.४८ चौ.मी.
- प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ वसमंत्रक :- 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)
- प्रत्यक्ष कामास सुरूवात :- दि. १०.१२.२०२२
- प्रकल्प कामास १ली मुदतवाढ :- दि. ०९.१२.२०२९ पर्यंत.
- 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 मालकी तत्वावर घर देण्यात येणार आहे.

- बीडीडी प्रकल्पाच्या जागेवर भाडेकरुंना पुनर्वसन सदनिका व अंतर्गत सोई सुविधा 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** प्लॉटब मधील**२३ चाळींचा** व **टप्पा-२ अंतर्गत** प्लॉट अ मधील**१९ चाळींचा**समावेश आहे.
- **टप्पा-१ :** २३ चाळींमधील अस्तित्वातील गाळे १८२४, पुनर्विकसित गाळे **१४०१ (८ पुनर्वसन इमारती),** विक्रीयोग्य गाळे १७५४ (४ विक्रियोग्य इमारती), व्यापारी बांधकाम क्षेत्र - १९६४३ चौ.मी. (स्वतंत्र इमारत).
- **टप्पा-२ :**१९ चाळींमधील अस्तित्वातील गाळे १५२०, पुनर्विकसित गाळे **१८८८ (१२ पुनर्वसन इमारती),** स्वतंत्र शाळेची इमारत, स्वतंत्र वेलफेअर सेंटर.

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.)	
नायगांव	३३४४ (नि. ३२८९ + अनि. ५५)	२० Bldgs (३ basement + stilt+ १९ / २३ upper floor)	१३१४ (सुमारे ८० चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	४४० (सुमारे १००चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	१९६४३	विक्रीयोग्य इमारत - ४ Bldg. (३ basement + stilt + ७ podium + १ amenity + ४१ / ६५ upper floors)

प्रकल्पाचीसद्यस्थिती:

- **टप्पाक्र. १ अंतर्गत** चाळक्र. १ब, २ब, ३ब, ४ब, ५ब, ६ब, ७ब, ८ब, ११ब, १२ब, १३ब, १४ब, १५ब, १६ब, १७ब, १८ब, १९ब, २०ब, २१ब, २२ब व२३ब **(एकूण २१ चाळी) चाळीतील रहिवाशांनी संक्रमण शिबिर / भाडेपर्याय निवडून गाळे रिक्त केलेल्या चाळी पाडण्यात आल्या आहेत.** पाडण्यात आलेल्या चाळ क्र. १२बते चाळ क्र. २२ब या चाळींच्या मोकळ्या जागेवर **पुनर्वसन इमारतक्र. १** मधील एकूण ८ टॉवरचे जोत्यावरील बांधकाम प्रगतीपथावर आहे. यातील टॉवरक्र. ४, ५, ६, ७ व ८ या ५ टॉवरचे संरचनात्मक बांधकाम पुर्ण झाले असून अंतर्गत फिनिशिंगचे काम नियोजित वेळापत्रकानुसार प्रगतीपथावर आहे. या ८ टॉवरच्या जोत्यावरील एकूण १८८ मजल्याच्या संरचनात्मक (RCC) बांधकामापैकी १७६ मजल्याचे काम पुर्ण झाले आहे.
- **टप्पाक्र. १ अंतर्गत** तोडण्यात आलेल्या चाळक्र. १ बी, २बी, ३बी, ४बी, ५बी, ६बी, ७बी व ८बी च्या जागेवर **विक्री घटकाच्या टॉवर (बी, सी, डी) निवासी इमारतीच्या** बांधकामपूर्व शोअर पाईलिंगचे काम प्रगतीपथावर असून उपलब्ध जागेवर एकूण ३४० पैकी ३२२ शोअर पाईलिंगचे काम पूर्ण झाले आहे. तसेच टॉवर बी, सी

व डी चे एकूण उपलब्ध व्याप्ती १,४०,०००cum खोदकामापैकी ९०,०००cum खोदकाम पूर्ण झाले आहे. त्याचप्रमाणे टॉवर सी चे जोत्याखालील Raft चे काम प्रगतीपथावर आहे.

- पुनर्विकासाच्या पहिल्या टप्प्यातील एकूण १४०१ पुनर्वसनसदनिकांपैकी ८६४ पुनर्वसनसदनिकांचेबांधकामसप्टेंबर-२०२५ पर्यंततर उर्वरित ५३७ पुनर्वसन सदनिकांचे बांधकाम डिसेंबर - २०२५ पर्यंत पुर्णकरण्याचे नियोजित आहे.
- **टप्पाक्र. २ अंतर्गत** प्रस्तावित **पुनर्वसन इमारतक्र. २** मधील एकूण १२ पुनर्वसन टॉवरपैकी ३ पुनर्वसन टॉवरच्या जागेवरील ८अ ते १२अ अशा ५ चाळी रिक्त करण्यात आल्या असून अशा ५ चाळीमधील रहिवाशांनी भाडेपर्याय निवडून पुनर्विकासासाठीगाळे रिक्तकरून म्हाडास हस्तांतरीत केले आहेत व या ५ रिक्त चाळींपैकी ४ चाळी पाडण्यात आल्या असून उर्वरित १ चाळीचे पाडकाम करण्यात येत आहे. पाडलेल्या चाळींच्या जागी खोदकाम सुरु करण्यात आलेले आहे.
- **टप्पाक्र. १ अंतर्गत** चाळक्र. १ब, २ब, ३ब, ४ब, ५ब, ६ब, ७ब, ८ब, ११ब, १२ब, १३ब, १४ब, १५ब, १६ब, १७ब, १८ब, १९ब, २०ब, २१ब, २२ब व२३ब**(एकूण २१ चाळी)चाळीतील रहिवाशांनीसंक्रमण शिबिर / भाडेपर्याय निवडूनगाळे रिक्त केलेल्या चाळी पाडण्यात आल्या आहेत.** पाडण्यात आलेल्या चाळक्र. १२बते चाळक्र. २२ब या चाळींच्या मोकळ्या जागेवर **पुनर्वसन इमारतक्र. १** मधील एकूण ८ टॉवरचे जोत्यावरीलबांधकाम प्रगतीपथावर आहे. यातील टॉवरक्र. ४, ५, ६, ७ व ८ या५ टॉवरचेसंरचनात्मक बांधकाम पुर्ण झाले असून अंतर्गत फिनिशिंगचेकाम नियोजितवेळापत्रकानुसार प्रगतीपथावर आहे. या ८ टॉवरच्या जोत्यावरील एकूण १८८ मजल्याच्यासंरचनात्मक (RCC) बांधकामापैकी१५७ मजल्याचेकाम पुर्ण झाले आहे.
- **टप्पाक्र. १ अंतर्गत** तोडण्यात आलेल्या चाळक्र. १ बी, २बी, ३बी, ४बी, ५बी, ६बी, ७बी व ८बी च्या जागेवर**विक्री घटकाच्या निवासी इमारतीच्या**बांधकामपूर्व शोअर पाईलिंगचेकाम प्रगतीपथावर असून एकूण५७४ पैकी जागेवरील उपलब्धव्याप्तीनुसर३४० शोअर पाईलपैकी २९४ शोअर पाईलचेकाम पूर्ण झाले आहे. तसेच एकूण उपलब्धव्याप्ती१,८१,४००cumखोदकामापैकी५०,०००cumखोदकाम पूर्ण झाले आहे.
- पुनर्विकासाच्या पहिल्या टप्प्यातील एकूण १४०१ पुनर्वसनसदनिकांपैकी ८६४ पुनर्वसनसदनिकांचेबांधकामसप्टेंबर-२०२५ पर्यंततर उर्वरित ५३७ पुनर्वसनसदनिकांचेबांधकाम डिसेंबर - २०२५ पर्यंत पुर्णकरण्याचे नियोजित आहे.
- **टप्पाक्र. २ अंतर्गत** प्रस्तावित**पुनर्वसन इमारतक्र. २** मधील एकूण १२ पुनर्वसन टॉवरपैकी ३ पुनर्वसन टॉवरच्या जागेवरील ८अ ते १२अ अशा

५ चाळी रिक्तकरण्यात आल्या असूनत्यापैकी २ चाळी पाडण्यात आल्या असून उर्वरित ३ चाळींचे पाडकामकरण्यात येत आहे.

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

- जुन्या चाळींची संख्या- ३२
- भाडेकरुंची संख्या - २५६०
- क्षेत्रफळ - ५४,६११.७२ चौमी.
- 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.

- कार्यादेश जारी केल्याचा दिनांक - २१.०४.२०१७
- प्रकल्पाचा कालावधी - ७ वर्षे (दिनांक - २१.०४.२०१७ ते २०.०४.२०२४)
  मुदतवाढ - २१/०४/२०२४ ते ३०/०६/२०३०
- प्रकल्पाचे टप्पे - दोन

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 + 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)	१३९५२.००	विक्रीयोग्य इमारत - ३ basement + stilt+ ७ podium+ ४७ upper floor

प्रकल्पाची सद्यस्थिती

टप्पा-१

- टप्पा क्र. १ मध्ये, १६ चाळींमधील १२८० बीडीडी चाळ गाळेधारकांची अंतिम पात्रता निश्चित करण्यात आली असून त्यापैकी ८००गाळेधारकांना संक्रमण गाळयांमध्ये स्थलांतरित करण्यात आले आहे. १२८० पैकी ८१३ गाळेधारकांसोबत कायमस्वरुपी सदनिकेकरीता करारनामा करण्यात आला आहे.
- टप्पा क्र. १ मध्ये, बीडीडी प्रकल्प परिसरातील एकूण १२९ स्टॉल्स, दुकाने व इतर बांधकामांची पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे.
- टप्पा-१ मधील चाळ क्र. ३, ४, ५, ६, ११, १२, १३, १४, १५ व ३० (१० चाळी) रिकाम्या करुन जमीनदोस्त करण्यात आलेल्या आहेत.
- पुनर्विकासाच्या पहिल्या टप्प्यातील एकूण ७ विंगच्या (१२८० सदनिकांचे) पायाचे / तळघराचे काम पूर्ण होऊन जोत्याच्या वरचे काम प्रगतीपथावर आहे.
- डिसेंबर-२०२५ अखेरपर्यंत २ विंगमधील ३४२ गाळे पुर्ण करण्याचे नियोजन आहे व ३ विंग मधील ५५७ गाळे मार्च-२०२६ अखेरपर्यंत आणि उर्वरित २ विंग मधील ३४२ गाळे सप्टेंबर -२०२६ पर्यंत पूर्ण करण्याचे नियोजन आहे.
- मे-२०२५ अखेर चाळ क्र. १ व २ रिक्त करुन, व्यवसायिक इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावित आहे.

टप्पा-२

- टप्पा क्र. २ मध्ये, बीडीडी प्रकल्प परिसरातील एकूण ९५ स्टॉल्स, दुकाने व इतर बांधकामांची पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे.
- टप्पा -२ मधील उर्वरित सगळया चाळींची अंतिम पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे. चाळ क्र. १८ व २९ मधील रहिवाशी मे २०२५ अखेर स्थलांतरीत करुन त्याजागेवर दोन विंगचे बांधकाम प्रस्तावित आहे.

बीडीडी चाळ शिवडी :-

शिवडी येथे १२ बीडीडी चाळी असून ९६० रहिवाशी गाळे आहेत.प्रत्येक चाळ ही तळ + ०३ मजल्यांची असून त्यात प्रत्येकी ८० रहिवासी गाळे आहेत.सदर १२ बीडीडी चाळींमधील ९६० गाळयांपैकी सुमारे ९१४ निवासी गाळे, ४६ अनिवासी गाळे आहेत.तसेच सुमारे १०६ झोपडया, ४९ दुकाने, ४ सामाजिक सुविधा बांधकामे व ६ धार्मिक स्थळे आहेत.

नायगांव, ना.म.जोशी मार्ग, वरळी व शिवडी येथील बीडीडी चाळींच्या पुर्नविकासासाठी राज्य शासनाने दि.३०/०३/२०१६ रोजीच्या शासन निर्णयाव्दारे म्हाडाची "सुकाणू अभिकरण (Nodal Agnecy) म्हणून नेमणूक केली आहे. तसेच बीडीडी चाळ पुर्नविकास प्रकल्पाच्या दि.२७/१२/२०१६ रोजीच्या विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९)ब मध्ये पुर्नविकासासंबंधी बीडीडी चाळ शिवडीचाही उल्लेख आहे.

दि.३०/०३/२०१६ रोजीच्या शासन निर्णयामध्ये शासनाने मुद्दा क्र.६ मध्ये उल्लेख केला आहे की, "शिवडी येथील बीडीडी चाळी मुंबई बंदर न्यासाच्या जागेवर असल्याने सदर चाळींचा पुर्नविकास प्रस्तावात समावेश करण्यासाठी केंद्र शासनाकडून सहमती प्राप्त झाल्यास त्या चाळींचाच अंतर्भाव पुर्नविकास प्रक्रियेमध्ये करण्यात येईल."

सभापती, मुंबई बंदर न्यास यांच्या समवेत दि. २४/०१/२०१७ रोजी शिवडी बीडीडी चाळींखालील जमिन मुंबई बंदर न्यासाच्या मालकीची असल्याने शिवडी बीडीडी पुर्नविकास प्रस्तावाबाबत संयुक्त बैठक घेण्यात आली.या बैठकीत असे ठरले की, म्हाडाने सदरील पुर्नविकास प्रकल्पाबाबत सर्वांगिण सुसाध्यता अहवाल (Feasibility Report) सादर करावा.

म्हाडाने वास्तुशास्त्रज्ञ मे. जी.डी. सांभारे अँड कंपनी यांची दि.११/०५/२०१७ रोजीच्या पत्रान्वये नियुक्ती करुन शिवडी येथील पुर्नविकास प्रकल्पाचा सुसाध्यता अहवाल तयार केला व त्याचे सादरीकरण दि. ०८/०१/२०१८ रोजी झालेल्या मा. शक्तिप्रदत्त समिती च्या नवव्या बैठकीत करण्यात आले.मा.शक्तिप्रदत्त समितीच्या मान्यतेने सदर सुसाध्यता अहवाल मुंबई बंदर न्यासाकडे दि. १६-०२-२०१८ रोजी पाठविण्यात आला.

सदर प्रकल्पाबाबत सभापती, मुंबई बंदर न्यास यांचे दालनात दि. १६/०३/२०१८, दि. ०९/०४/२०१८ व दि.१६/०८/२०१८ रोजी म्हाडा अधिकाऱ्यांसमवेत संयुक्त बैठका घेण्यात आल्या व या पुर्नविकास प्रकल्पाबाबत सविस्तर चर्चा करण्यात आली.

सर्वांगिण सुसाध्यता अहवाल मुंबई बंदर न्यासातर्फे केंद्र शासनास सादर करणे व केंद्र शासनाची मंजूरी मिळाल्यानंतर शिवडी बीडीडी चाळींखालील जमीन राज्य शासनास / म्हाडास पुर्नविकासासाठी हस्तांतरण करणे इत्यादी कार्यवाही मुंबई बंदर न्यास यांनी करावयाची आहे.

म्हाडाने याप्रकरणी पत्राद्वारे, ई-मेलद्वारे मुंबई बंदर न्यास यांचेकडे पाठपुरावा केला आहे.त्यानुसार मुंबई पोर्ट प्राधिकरण यांनी त्यांच्या पत्र क्र.२६४१ दिनांक ३०/०८/२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये खालीलप्रमाणे कळविले आहे.

"The Ministry of Shipping on the above referred issue has informed that MbPA can not be empowered to approve the proposal as there is no provision under any existing policy of MoPSW."

मुंबई पोर्ट प्राधिकरण यांनी वरीलप्रमाणे कळविले असल्याने म्हाडास शिवडी बीडीडी चाळींचा पुर्नविकास करणे सद्यस्थितीत शक्य होणार नाही.याबाबत मा.अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांना म्हाडाद्वारे पत्र क्र.११९८ दिनांक ०१/११/२०२३ रोजी अवगत करण्यात आले होते.

मा.चेअरमन, मुंबई पोर्ट ट्रस्ट यांना या कार्यालयाचे पत्र क्र. VP/A/EE/BDD/MB/१४१३/२०२३,दि. ०१/१२/२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये विनंती करण्यात आलेली आहे की, मा. उपमुख्य मंत्री यांनी सह्याद्री राज्य अतिथी गृह, मुंबई येथे दि. ०७/११/२०२३ रोजी आयोजित बैठकीत केलेल्या निर्देशानुसार केंद्र सरकारच्या बंदर आणि शिपिंग मंत्रालयासोबत सदर पुर्नविकासाचा मुद्दा पुन्हा हाती घ्यावयाचा आहे. त्याबाबत मुंबई पोर्ट प्राधिकरणाकडून पत्रक्र.

इएम/ईकाइ-२/एसइ-८३/८९/५२८९ दि. ०७/१२/२०२३ अन्वये उप सचिव, बंदरे, शिपिंग आणि जलमार्ग मंत्रालय, नवी दिल्ली यांना कळविण्यात आलेले आहे. ही वस्तुस्थिती आहे.

****

मुद्दा क्रमांक ५
प्रधानमंत्री आवास योजना - सर्वांसाठी घरे (नागरी) - २०२२

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 येऊन प्रथम यात ५१ शहरांचा समावेश करण्यात आला. तद्नंतर ही योजना महाराष्ट्र राज्यामधील ४०९ शहरांना लागू करण्यात आली आहे. सदर योजनेस ६ महिने म्हणजे सप्टेंबर- २०२२ पर्यंत केंद्र शासनाने दिनांक ०८/०४/२०२२ च्या पत्रान्वये मुदतवाढ दिली. त्यानंतर केंद्र सरकारचे गृहनिर्माण व नागरी व्यवहार मंत्रालय या विभागाचे उपसचिव यांचे पत्र जा.क्र. N-11011/37/ 2021-HFA-IV-UD (ED-9111947) दिनांक १७/०८/२०२२ नुसार प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) योजनेतील घटक क्र. २ (CLSS) वगळता इतर सर्व घटकांसाठीचा कार्यकाळ दिनांक ३१/१२/२०२४ पर्यंत वाढविण्यात आला 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 क्र. 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 क्र. २ CLSS साठी राष्ट्रीय आवास बँक (NHB) व हौसिंग ॲण्ड अर्बन डेव्हलपमेंट कॉरपोरेशन लिमीटेड (HUDCO) यांना राज्य सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency) म्हणून नियुक्त केले आहे व सदर घटक केंद्र शासन प्रकल्प म्हणून कार्यान्वित होत आहे.

प्रधानमंत्री आवास योजनेची वैशिष्टये:

- 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 ४०९ 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 लाभार्थींनी 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.

Abstract of CSMC approved project vertical wise (Upto 72nd CSMC)

`	Vertical	No. of Project	EWS DUs
	AHP	80	118882
3	AHP-PPP	111	55739
	AHP-JV	10	27388
	Total	**201**	**202009**
4	BLC	1382	239524
1	ISSR	5	1215
	Total (AHP+BLC+ISSR	**1588**	**442748**
1	ISSR(SRA)	2	142565
	Total	**1590**	**585313**
2	CLSS	(Source: CLSS portal: https://pmayuclap.gov.in/)	**625050**
		Grand Total	**1210363**

Present Status

https://dashboard.pmay-urban.gov.in/

(As on 31st May 2025)

Description	Sanctioned EWS DUs	EWS Houses Grounded	EWS Houses Completed	EWS Houses Not Started
AHP	202009	172173	86806	29836
BLC	239524	211236	139520	28288
ISSR	1215	586	0	629
Total	**442748**	**383995**	**226326**	**58753**

Fund Release Status

Sr. No.	Details	Central Assistance Share Rs. (in Cr.)	State Assistance Share Rs. (in Cr.)	Total Rs. (in Cr.)
1	AHP	1028.844	642.01	1670.854
2	AHP-JV	108.592	68.552	177.144
3	AHP-PPP	533.958	349.062	883.02
4	BLC	2528.48	1991.18	4519.66
	Total	**4199.874**	**3050.804**	**7250.678**

<u>जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान अभियान (JnNURM)</u>

अ) शहरी गरीबांना मुलभूत सुविधा पुरविणे (BSUP) व

ब) एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP)

\- - - - - - - -

१०.५९ जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान अभियान हा केंद्र शासनाचा महत्वाचा (फ्लॅगशीप) शहर आधुनिकीकरणाबाबतचा कार्यक्रम होता. नागरी गरीबांना सेवा पुरविण्याच्या दृष्टीने झोपडपट्टयांचा एकात्मिक विकास घडविणा-या प्रकल्पांतर्गत निवारा, मुलभूत सेवा आणि इतर संबंधित नागरी सुविधा उपलब्ध करुन देणे हा जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान अभियानांतर्गत असणा-या शहरी गरिबांकरीता मुलभूत सुविधा व एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम या दोन घटकांचा मुख्य उद्देश होता.

१०.५९.१ शहरी गरिबांकरीता मुलभूत सुविधा ही योजना बृहन्मुंबई, मिरा-भायंदर, ठाणे, कल्याण-डोंबिवली, पुणे, पिंपरी-चिंचवड, नाशिक, नागपूर, नांदेड या ९ महानगरपालिका आणि कुळगांव-बदलापूर या १ नगरपालिका क्षेत्रामध्ये राबविण्यात येत होता. या योजनेचा वाढीव कालावधी मार्च २०१७ ला समाप्त झालेला आहे.

१०.५९.२ एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम या योजनेंतर्गत शहरी गरिबांकरीता मुलभूत सुविधा कार्यक्रमांतर्गत समाविष्ट असलेल्या महानगरपालिका वगळून, ८५ शहरांमध्ये ११९ प्रकल्पांद्वारे राबविण्यात येत आहेत. शहरी गरीबांकरीता मुलभूत सुविधा व एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम यांची प्रगती तक्ता १०.५५ मध्ये दिली आहे.

तक्ता १०.५५

जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान अभियान अंतर्गत शहरी गरिबांकरीता मुलभूत सुविधा आणि एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम यांची प्रगती

राज्य	कार्यक्रम	मंजूर प्रकल्प	प्रकल्पांची एकूण किंमत (रु. कोटी)	घरकुल संख्या		
				घरकुल लक्ष्य	बांधण्यात आलेली घरकुले	प्रगतीपथावर असलेली घरकुले
महाराष्ट्र	१) शहरी गरिबांकरीता मुलभूत सुविधा (BSUP)	५३	४९५९.९८	९७१४७	८१५३७	१०३०५
	२) एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP)	११९	२२३१.०६	७७८८५	५८२८८	१००१८

जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान कार्यक्रम

मा. पंतप्रधान यांनी दि. ०३/१२/२००५ रोजी "जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान कार्यक्रम" ही योजना जाहीर केली होती. या योजने अंतर्गत गृहनिर्माण व मुलभूत सुविधा पुरविण्याची तरतूद होती. "शहरी गरीबांना मुलभूत सुविधा पुरविण" (BSUP) व "एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम" (IHSDP) हे कार्यक्रम जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान कार्यक्रमाचे उप कार्यक्रम असुन बीएसयुपी ही योजना १४ शहरांकरीता व आयएचएसडीपी ही योजना २३३ शहरांकरीता लागू होती. परंतु BSUP योजना १० शहरात व IHSDP योजना ८४ शहरात राबविण्यात आली आहे.

अ) शहरी गरीबांना मुलभूत सुविधा पुरविणे (BSUP)

हि योजना महाराष्ट्र राज्य अंतर्गत १० शहरांमध्ये (पुणे, पिंपरी चिंचवड, नागपूर, नाशिक, नांदेड, मुंबई, ठाणे, मिरा-भाईंदर, कल्याण- डोंबिवली, कुळगांव- बदलापूर) लागू आहे. पायाभूत सुविधांचे प्रकल्प तसेच गरिबांसाठी मुलभूत सुविधांसह घराचे बांधकाम यांचा या योजनेत समावेश होता.

१. केंद्र व राज्य शासनाच्या निधीच्या उपलब्धतेचे प्रमाण पुढीलप्रमाणे:

घटक	निधीचा हिस्सा %			
	केंद्र शासन	राज्य शासन	स्थानिक स्वराज्य संस्था (सरासरी)	लाभार्थी (सरासरी)
घरकुल	५०%	३०%	९%	११%
बाहय सुविधा	५०%	२५%	२५%	० %

२. मंजूर योजनेचा तपशिल

(रु. कोटीत)

उप कार्यक्रम	मंजूर घरकुले दि. १७/०९/२०१५ च्या मंजूरीनुसार	प्रकल्प किंमत	केंद्र शासनाचा हिस्सा	राज्य शासनाचा हिस्सा (ULB व लाभार्थी हिस्सा वगळुन)
(५३ प्रकल्प)	९७१४७	४९५९.९८	२३८२.५४	१०४६.६६

३. मंजूर योजनेची आर्थिक व भौतीक सद्य:स्थिती (मार्च-२०२४)

उप कार्यक्रम	मंजूर घरकुले दि. १७/०९/१५ च्या मंजूरीनुसार	पूर्ण घरकुले	प्रगतीपथावरील घरकुले	केंद्राचा वितरीत निधी	राज्याचा वितरीत निधी	एकूण खर्च
(५३ प्रकल्प)	९७१४७	८१५३७	१०३०५	१९५८.९९	६७४.३०	२६१९.६०

४. योजना राबविण्यास अपेक्षित प्रगती साधताना निदर्शनास आलेले मुद्दे (स्थानिक स्वराज्य संस्थाच्या अहवालानुसार)

४.१ बहुमजली इमारतीस लाभार्थ्यांचा विरोध.

४.२ समुह पद्धतीच्या घरकुलांचा लाभार्थ्यांचा विरोध.

४.३ जमिन उपलब्ध होण्यास विलंब.

४.४ आरक्षण बदलाच्या प्रक्रियेस विलंब.

४.५ बांधकाम साहित्यात झालेली दरवाढ रेती व खडीची अनुपलब्धता.

४.६ महाराष्ट्रातील दुष्काळी स्थिती.

५. राज्य शासनाने योजना परिणामकारक राबविण्यासाठी घेतलेले निर्णय

५.१ पूर्व अर्हता प्राप्त कंत्राटदाराची सूची.

५.२ आगाऊताबा देणे विषयी राज्य शासन निर्णय.

५.३ दरवाढीमुळे लागणा-या निधीच्या पूर्ततेसाठी २.५ एफएसआय व त्यापैकी २५% वाणिज्य वापरास परवानगी.

५.४ कॅडेस्टल सर्वे फी माफ.

५.५ पब्लीक प्रायव्हेट पार्टनरशिप प्रस्तावास अनुमती.

ब) एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP)

आयएचएसडीपी ही योजना १० लक्ष पेक्षा कमी लोकसंख्या असलेल्या नगरांसाठी आहे. सदर योजना महाराष्ट्रातील ८४ शहरांमध्ये राबविण्यात आली आहे.

१. केंद्र व राज्य शासनाच्या निधीची उपलब्धता पुढीलप्रमाणे:

घटक	निधीचा हिस्सा%			
	केंद्र शासन	राज्य शासन (सरासरी)	स्थानिक स्वराज्य संस्था	लाभार्थी (सरासरी)
घरकुल	८०%	९%	०	११%
बाहय सुविधा	८०%	२०%	०	०

२. मंजूर योजनेचा तपशिल-

(रु. कोटीत)

उप कार्यक्रम	मंजूर प्रकल्प	प्रकल्प किंमत	केंद्र शासनाचा हिस्सा	राज्य शासनाचा हिस्सा
११९ प्रकल्प (८४ शहरे)	७७८८५	२२३१.०७	१३८१.०३	३७३.९०

३. मंजूर योजनेची आर्थिक व भौतीक सद्य:स्थिती (मार्च- २०२४)

(रु. कोटीत)

उप कार्यक्रम	मंजूर घरकुले दि. १७/०९/१५ च्या मंजूरीनुसार	पूर्ण घरकुले	प्रगतीपथावरील घरकुले	केंद्राचा वितरीत निधी	राज्याचा वितरीत निधी	एकूण खर्च
११९ प्रकल्प	७७८८५	५८२८८	१००१८	११७३.६४	२४१.८८	१४२३.१३

४. योजनेच्या मंद प्रगतीची कारणे -

४.१ बहुमजली इमारतीस लाभार्थ्यांचा विरोध.

४.२ समुह पद्धतीच्या घरकुलांचा लाभार्थ्यांचा विरोध.

४.३ जमिन उपलब्ध होण्यास विलंब.

४.४ आरक्षण बदलाच्या प्रक्रियेस विलंब.

४.५ बांधकाम साहित्यात झालेली दरवाढ रेती व खडीची अनुपलब्धता.

४.६ महाराष्ट्रातील दुष्काळी स्थिती.

४.७ न.प.स. मोठे प्रकल्प राबविण्याचा अनुभव नसणे.

५. राज्य शासनाने योजना परिणामकारक राबविण्यासाठी घेतलेले निर्णय -

५.१ पूर्व अर्हता प्राप्त कंत्राटदाराची सूची.

५.२ आगाऊताबा देणे विषयी राज्य शासन निर्णय. (१९/०१/२००९ व १८/०२/२०११)

५.३ राज्य शासनाने प्रती घरकुल किंमत १.२५ लक्ष (केंद्राच्या मंजूर घरकुल किंमत ८०,०००/ १००,००० च्या उपरोक्त) प्रमाणे अतिरीक्त रक्कम उपलब्ध केली.

५.४ आएचएसडीपी योजना पूर्ण करण्याकरीता घरकुल घटकाकरीता रु. १.२५ लक्ष पासून रु. २ लक्ष मर्यादेपर्यंत अनुदान देण्याबाबत शासन निर्णय दि. २८/०१/२०१४ जारी.

५.५ दरवाढीमुळे लागणा-या निधीच्या पूर्ततेसाठी २.५ एफएसआय व त्यापैकी २५% वाणिज्य वापरास परवानगी.

५.६ कॅडेस्टल सर्वे फी माफ.

५.७ पी.पी.पी. प्रस्तावास अनुमती.

****

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 सन २०१०-११ ते माहे मे - २०२५ पर्यत एकुण रु.८९.०२ कोटी निधी वितरीत केलेला आहे.

****

मुद्दा क्रमांक ७

नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक

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 आता पर्यंत रु.८,५६,०००/- + रु.१,९२,०००/- असे एकुण रु.१०,४८,०००/- अनुदान राज्य शासनातर्फे वितरीत करण्यात आलेले आहे . संस्थेने आता पर्यंत 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 लक्षदेय आहे.

२) अहमदनगर जिल्ह्यातील १९ विडी कामगारांनी विनंती पत्रान्वये केंद्र शासना प्रमाणे 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 शासना कडुन 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 निर्णया नुसार राज्य शासनाच्या हिश्श्यापोटी प्रतीलाभार्थी 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 प्रतीलाभार्थी रु.२५,०००/- अनुदान अनुज्ञेय आहे. उपरोक्त १९ लाभार्थींनी केंद्राप्रमाणे राज्य शासनामार्फत 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 होणे बाबत 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 योजने अंतर्गत ४३ पात्र लाभार्थींना मिळाली असुन सर्व स्त्रीयांनी वर्गणी काढुन जागा सपाट करुन प्लिंथपर्यंत घराचे काम केले असल्याचे कळविले आहे. सदर ४३ व्यक्तींनां 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
नविन चंद्रपूर विकास योजना

विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून म्हाडाची नेमणुक - २९ डिसेंबर १९८८

नविन चंद्रपूर योजने अंतर्गत क्षेत्र - १३९१.७१ हे.

योजनेत अंतर्भूत असलेली गावे - मौजा पडोली (भाग), खुटाळा (भाग), कोसारा व दाताळा

विकास आराखडयास शासनाची मंजुरी प्राप्त- दि. ३०/०६/१९९८

विकास योजनाअंमलात आल्याचा दिनांक - ०१/०९/१९९८

मंजूर विकास आराखड्या नुसार जमिनीची विविध वापरासाठी विभागणी

अ.क्र.	जमिनीचा वापर	क्षेत्रफळ	टक्केवारी %
१	निव्वळ रहिवासी क्षेत्र	५४२.०२	३८.९४
२	वाणिज्य क्षेत्र	३८.१३	२.७३
३	औद्योगिक क्षेत्र	१४.४०	१.०३
४	मुख्य रस्ते	१४३.६३	१०.५३

५	सार्वजनिक, निमसार्वजनिक	९५.८६	६.८८
६	सार्वजनिक उपयोग	१९.८०	१.४२
७	बगीचा व खेळाचे मैदान	९८.५६	७.०८
८	नदी नाले	६८.५५	४.९२
९	कृषी क्षेत्र	३६७. ७६	२६.४७
	एकूण जमिन क्षेत्र	**१३११.७१**	**१०० %**

भूसंपादनाची सद्यस्थिती

- विकास योजनेनुसार संपादित करावयाचे क्षेत्रापैकी म्हाडातर्फे एकूण १९९.६४ हेक्टर आर जमिन संपादित करण्यात आली आहे.
- तसेच मुख्य रस्ते, विकास केन्द्रे, म्हाडा कॉम्प्लेक्स व हॉस्पीटलसाठी ५७.६४ हेक्टर जमिनीचे भूसंपादनाचे प्रस्ताव निधीअभावीजिल्हाधिकारी, चंद्रपूर यांचेकडे प्रलंबित आहे.

अ.क्र.	आरक्षणाचे नाव	विकास योजनेनुसार संपादित क्षेत्र (हे)	संपादित केलेले क्षेत्र (हे)	संपादनासाठी प्रस्ताव सादर केलेले क्षेत्र(हे)	प्रत्यक्ष भरणा केलेली रक्कम (रु.कोटी)
१	मुख्य रस्ते	५८.९३	४०.१७	१८.७६	१८.००
२	विकास केंद्र	४६.३२	२२.००	२४.३२	११.००
३	पब्लीक हाऊसिग	५८.१८	५८.१८	-	२६.००
४	म्हाडा कॉम्प्लेक्स	२२.३९	७.८७	१४.५२	१०.०
५	हॉस्पीटल, माध्यमीक शाळा	६.०७	६.०७	-	०.४६
६	बगीचा, पार्क, खेळाचे मैदान, बरीयल ग्राऊंड	६६.६४	६५.३५	-	४५.५३

७	संपादनासाठी सादर प्रस्तावाकरिता मोबदला रक्कम	-	-	-	१२.०२
	एकूण	**२५८.५३**	**१९९.६४**	**५७.६४**	**१२३.०१**

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 मार्च २०२२ अखेर पर्यंत शासनाकडून रु. २७६.३९ कोटी प्राप्त
- प्राधिकरणाकडून रु. १७२. ८६ कोटी प्राप्त
- एकुण रु. ४४९.२५ कोटी निधी प्राप्त झाला

विकासाच्या कामासाठी झालेला विनियोग खालील प्रमाणे आहे.

१	जमिनीचा मोबदला	१४४.८९ कोटी
२	रस्ते विकासाची कामे	८९.०० कोटी
३	विद्युत पुरवठयाची कामे	९.७२ कोटी
४	पाणीपुरवठयाची कामे	४८.१७ कोटी
५	इरई नदीवरील पुलाचे काम	८०.०६ कोटी
६	मलनि:स्सारण व्यवस्था	६३.९५ कोटी
७	इतर किरकोळ खर्च (देखभाल व दुरुस्ती)	४.९३ कोटी
८	आस्थापना खचे + पीएमसी	८.५३ कोटी
	एकूण	**४४९.२५ कोटी**

नवीन चंद्रपूर येथील गृहनिर्माण योजना

- ५९६ अल्प उत्पन्न गट गाळ्यांचे बांधकाम पूर्ण झालेले असून गाळे वाटप पूर्ण झाले आहे.

- १०६ मध्यम उत्पन्न गट गाळयांचे बांधकाम पूर्ण झालेले असून गाळे वाटप पूर्ण झाले आहे.
- १०० (stilt+२) मध्यम उत्पन्न गट सदनिकांचे बांधकाम पूर्ण झालेले असून ९० सदनिका वाटपाचीकार्यवाहीपूर्ण झाली असुन १० सदनिका वाटपाची कार्यवाही प्रगतीपथावरआहे.
- प्र.आ.यो. अंतर्गत साईट क्र. १२४ मध्ये १६८ अत्यल्प उ. गट सदनिका योजनेनतील १५६ सदनिकेचे वाटप करण्यात आले असून १२ सदनिका वाटपासाठीशिल्लक असूनवाटपाचे काम प्रगतीपथावर आहे. २४ मध्यम उ. गट सदनिका, २० दुकाने आहे व १० कार्यालयीन कक्षाचे बांधकाम पूर्ण झालेले असून गाळे वाटपाचे काम प्रगतीपथावर आहे.
- प्र.आ.यो. अंतर्गत साईट क्र. १२५ मध्ये ९६ अत्यल्प उ. गट सदनिका योजनेतील ७४ सदनिका वाटपाची कार्यवाही पूर्ण झाली असून २२ सदनिका वात्पाटपाकरिता शिल्लक असून वाटपाचे काम प्रगतीपथावर आहे. ३६ मध्यम उ. गट सदनिकायोजनेतील 2 सदनिका वाटप करण्यात आल्या असून ३४ सदनिका वाटप करिता शिल्लक असून वाटपाचे काम प्रगती पथावर आहे. ८ दुकाने व ४ कार्यालयीन कक्षाचे बांधकाम पूर्ण झालेले असून गाळे वाटपाचे काम प्रगतीपथावर आहे.
- नवीनचंद्रपूर मंजूर विकास योजनेतील संपदित केल्या विविध आरक्षणा पैकी विक्री योग्य असलेल्या जसे कि शैक्षणीक व वाणिज्य वापराचे आरक्षणे/ भूखंड निविदा पद्धतीने वितरीत करण्यात आले असून त्याचा तपशील खालील प्रमाने आहे.

अ.क्र.	आरक्षणाचे नाव	आरक्षणाचे क्र.	क्षेत्र	किंमत
१	प्राथमिकशाळा	७८	०.६५	९९,००,०००/-
२	प्राथमिकशाळा	१२३	०.६७	१,१९,००,०००/-

३	प्राथमिकशाळा	४४	०.६५	१,०८,००,०००/-
४	माध्यमिकशाळा	७६	१.५१	१,६३,००,०००/-
५	माध्यमिकशाळा	१२१	१.५५	२,९०,००,०००/-
६	शॉपिंग सेंटर	१५	०.२३	२,५२,१०,०००/-
७	शॉपिंग सेंटर	१२०	१.५३	७,०२,००,०००/-
८	व्हेज मार्केट	८८	०.०५	२५,५०,९९९/-
			एकूण रुपये	१७,५८,६०,९९९/-

नविन चंद्रपूर येथिल सेवा सुविधा प्रस्तावित प्रकल्प :-

अ.क्र.	साईट क्र.	वापर	क्षेत्रफळ	योजना
१	साईट क्र. 154 मौजा दाताळा	ॲम्युझमेंटपार्क	19.86 हे.	ॲम्युझमेंटपार्क
२	साईट क्र. 107 मौजा कोसारा	बगीचा	1.83 हे.	जैवविविधता उद्यान
३	साईट क्र. 30 मौजा कोसारा	लायब्ररी	0.43 हे.	ई-लायब्ररी
४	साईट क्र. 87 मौजा कोसारा	सार्वजनिक घरबांधणी	0.57 हे.	वृध्दाश्रम
५	ईराइ रिव्हर वॉटर फ्रंट डेव्लपमेंट	बगीचा	प्रस्तावित	नदी विकास प्रकल्प
६	संयुक्त उपक्रम	1) 74 MIG	प्रस्तावित	डुप्लेक्स रो-हाऊसेस
	2) 210 MIG	2) 210 MIG	प्रस्तावित	व्यावसायिक

				व रहिवासी संकुल

- पुढील ५ वर्षात म्हाडा तर्फे अल्प उ. गट प्र.आ.यो. अंतर्गत २८०० सदनिका, मध्यम उ. गटाअंतर्गत ३०० सदनिका व उच्च उ. गट अंतर्गत ३०० सदनिका अशा एकूण ३४०० सदनिकाचे बांधकाम मागणीनुसार हाती घेण्याचे प्रस्तावित आहे.

****

मुद्दा क्रमांक ९
उपकर प्राप्त इमारती व त्याचा पुर्नविकास:

मुंबई शहर जिल्हयात अ ते ग विभागात एकूण **१९६४२** उपकरप्राप्त इमारतींपैकी काही इमारती कोसळल्याने तर काही अत्यंत मोडकळीस आल्याने तोडल्यामुळे, काही इमारतींची पुर्नबांधणी किंवा पुर्नविकास 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 केवळ 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.

शासनाने नेमलेल्या सुकथनकर समितीच्या अभ्यासगटाने केलेल्या शिफारशींच्या अनुषंगाने शासनाने दि.२५.०१.१९९९ रोजीच्या अधिसुचनेव्दारे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मध्य नव्यान तरतुदी 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 २५८१ ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात आलेले असून त्यामध्ये एकूण ४५४४ उपकरप्राप्त इमारतीचा समावेश असून ८६१४३ भाडेकरू / रहिवाश्यांचा समावेश आहे. आतापर्यंत १०११ योजनांचे काम पूर्ण झाले असून १६९९ जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीमधील २८७९३ भाडेकरू / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन झालेले आहे.

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.

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

२. मालक / भोगवटादार यांना त्यांच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहनपर दोन किंवा मुळ इमारतीसाठी पुर्वी वापरण्यात आलेला चटईक्षेत्र निर्देशांक यापैकी जो जास्त असेल तो वापरण्याची सवलत शासनाने सन १९८४ पासुन लागू केली. परंतू योजना प्रत्यक्ष अमलात येण्यास १९८९ साल उजाडले. जानेवारी १९८९ पासुन "अ" वर्ग उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी २ चटईक्षेत्र निर्देशांक किंवा मूळ इमारतीसाठी पुर्वी वापरण्यात आलेला चटईक्षेत्र निर्देशांक यापैकी जो जास्त असेल तो वापरण्याची सवलत देणे सुरु झाले. त्यांनतर सुकथनकर समितीच्या शिफारशीनुसार आता २.५ एवढा किंवा मूळ इमारतीतील भोगवटदारांना पुनर्वसित करण्यासाठी लागणारा अधिक ५० टक्के यापैकी जो जास्त असेल तो चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरण्यची सवलत शासनाने जानेवारी १९९९ पासुन अंमलात आणली होती. तद्नंतर शासनाने दि.२१.०५.२०११ पासुन उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्वसनासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ३.०० किंवा रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी लागणारा चटई क्षेत्र निर्देशांक ५०% ते ७०% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक यापैकी जो अधिक असेल असा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केला आहे.

शासनाने दि.०२.०३.२००९ व दि.१४.१०.२०१३ रोजी अधिसुचनेव्दारे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मध्ये सुधारणा केलेली आहे. त्याअंतर्गत उपकरप्राप्त अ, ब व क या वर्गातील इमारतीमधील निवासी रहिवाश्यंना किमान चटई क्षेत्र २२५ ऐवजी ३०० चौ.फुट करण्याची तरतुद केली आहे. तसेच विभागीय चटई क्षेत्र निर्देशांकावरील जास्तीच्या बांधकाम क्षेत्रावर रुपये ५००० चौ.मी. या दराने विकास कर विकासकाकडून आकारण्याची तरतुद केली आहे.

३. म्हाड अधिनियम १९७६च्या प्रकरण ८अ मधील कलम १०३ ब नुसार उपकप्राप्त इमारतीतील भाडेकरू रहिवाश्यांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करून इमारतीचे मालकी हक्क सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस त्यांनी त्यांची इमारत सुस्थितीत ठेवण्यास किंवा त्यांच्या इमारतींची पुनर्बांधणी करण्यास भुसंपादन करुन, 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. सन २०१३ मध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालयाने अग्निशमन निकष म्हणून पुनर्विकसित इमारती बांधताना एका बाजुस सोडावयाचे अंतर किमान ६.०० मी. ठेवण्याचे आदेश दिल्याने 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.

****

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 निर्णयाव्दारे भाडेकरू/रहिवाश्यांची पात्रता निश्चितीमध्ये येणा-या अडचणी दूर करण्यासाठी मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केल्या आहेत.

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

१. 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 स्थापन होईपर्यंत 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.

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 पुर्नविकास सामुहिकपणे केल्यास, भाडेकरु / रहिवाश्यांना किमान ३०० चौ.फुट चटई क्षेत्र + ८% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.
३) ५ पेक्षा अधिक भुखंडाचा पुर्नविकास 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) पुर्नविकासासाठी 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) मध्ये मंजूर केलेल्या सुधारणा:

<u>विकास नियंत्रण नियमाली ३३(७)</u>

१) पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्रफळावर प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक ५०% वरुन जमिन व बांधकाम खर्चाच्या गुणोत्तरावर आधारित ७५ ते १००% इतके देण्याची तरतुद केली आहे.
२) पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात आलेल्या ६६ इमारतींच्या पुर्नविकासासाठी 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) लगतच्या नसलेल्या दोन किंवा अनेक भुखंडमवरील पुर्नविकास 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, असे दोन्ही प्रकल्प संयुक्तपणे राबविण्याची तरतुद नव्याने करण्यात आली आहे.

- 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 पुर्नविकास 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 पुनर्विकास योजनेमध्ये विकासकांकडुन भाडेकरू / रहिवाशी यांच्या भाड्यापोटी रक्कम आगाऊ स्वरूपात जमा करण्यासाठी एस्क्रो खाते (Escrow Account) उघडणे
- उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाच्या बांधकामावर लक्ष ठेवण्यासाठी दक्षता समितीची स्थापन करणे
- म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम-१०३ब अन्वये भुसंपादित केलेल्या मालमत्तेचा पुनर्विकासास चालना देण्यासाठी मार्गदर्शक सुचना
- उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाचे 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 ३०० 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 आकारुन 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 इमारती या खाजगी मालकांच्या असून मालक स्वत:हुन पुर्नविकासासाठी पुढे येत नसल्याने व ज्या मालक / विकासकांनी पुर्नविकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त केले व प्रकल्प अर्धवट अवस्थेत सोडून दिले अशा उपकरप्राप्त इमारतींचा पुर्नविकास जलद गतीने पुर्ण होण्याकरिता शासनाने दि.२९.१०.२०१६ रोजी मुंबईतील ०८ आमदारांची समिती गठित केली होती. सदर आमदाराच्या समितीची दि.१९.०९.२०१७ रोजी संपन्न झालेल्या बैठकीमध्ये समिती सदस्यांनी उपाय योजना सुचविलेल्या होत्या. त्या अनुषंगाने मंडळाने दि.१३.१०.२०१७, दि.२६.१०.२०१७, दि.०९.१०.२०१८ व दि.१२.०४.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये म्हाड अधिनियम कलम ७७ व ९१ मध्ये सुधारणा सुचविलेल्या होत्या.

शासनाने म्हाड अधिनियमात कलम ७७, ७९ व ९१ मध्ये प्रस्तावित केलेल्या सुधारणांना पावसाळी अधिवेशन २०२० मध्ये मान्यता दिली होती. (L.A.Bill No.XLI of २०२०). त्यानुसार सदर विधेयकास मा.महामहिम राष्ट्रपती महोदयांनी मान्यता प्रदान केली असून, शासनाने सदर विधेयक दि.०२.१२.२०२२ रोजी प्रसिध्द केले आहे. त्याप्रमाणे सुधारित कलम ७९(अ) व कलम ९१(अ) मधील तरतुदी खालीलप्रमाणे आहे.

- **<u>नविन कलम ७९(अ)</u>**

ज्या उपकर प्राप्त इमारतींना महानगरपालिकेने एमएमसी ॲक्ट मधील कलम ३५४ 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, पुर्नविकासाचा प्रस्ताव मंडळास सादर करावयाचा आहे. मालकाने तसे न केल्यास, भाडेकरु/ रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस पुढील ६ महिन्याच्या आत ५१ टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र प्राप्त करुन पुर्नविकासाचा प्रस्ताव मंडळास सादर करावयाचा आहे. जर या दोघांनीही प्रस्ताव सादर न केल्यास, म्हाडाने सदर इमारत व त्याखालील भुखंड भुसंपादित करुन पुर्नविकास हाती घेण्याची तरतुद केली आहे.

शासनाने दि.२२.०८.२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयाव्दारे मार्गदर्शक सुचना निर्गमित केल्या आहेत. मंडळाने एका प्रकरणामध्ये कलम ७९अ अंतर्गत मालकांस बजाविण्यात आलेल्या नोटीसीच्या अनुषंगाने इमारत मालकांने मा.उच्च न्यायालयामध्ये याचिका क्रमांक ३७४३/२०२३ दाखल करुन इमारतींच्या धोकादायक स्थितीबाबत आव्हान दिले होते. त्याअनुषंगाने मा.उच्च न्यायालयाने दि.०२.०१.२०२४ रोजीच्या आदेशान्वये मंडळाने बजाविलेली कलम ७९अ अंतर्गत नोटीस खारीज करुन इमारतींच्या धोकादायक स्थितीबाबत म्हाडाने संबंधित इमारत मालक व भाडेकरु / रहिवाश्यांशी बैठक घेऊन, इमारतींच्या संरचनात्मक स्थितीची शहानिशा करण्याचे निर्देश दिले. या निर्देशांच्या अनुषंगाने, मंडळाने

दि.१९.०३.२०२४ व दि.०५.१२.२०२४ रोजीच्या परिपत्रकान्वये इमारतींच्या धोकादायक स्थितीबाबत खातरजमा करण्याच्या अनुषंगाने अतिरीक्त मार्गदर्शक सुचना (Standard Operating Procedure) निर्गमित केलेल्या आहेत.

सुधारित कलम ७९अ च्या तरतुदी या डिसेंबर २०२२ पासुन अंमलात आलेल्या आहेत. या तरतुदीनुसार, सुरुवातीला इमारत मालकांना ०३ महिन्याची नोटीस देऊन इमारत धोकादायक असल्याबाबत कळवावयाचे आहे. या कालावधीत इमारत मालकांने इमारतींच्या पुर्नविकासाबाबत काहीच कार्यवाही केली नाही तर, कलम ७९अ नुसार इमारत मालकांस नोटीस बजावून ०६ महिन्यांच्या कालावधीत पुर्नविकासाचा प्रस्ताव सादर करणे आवश्यक आहे. या ०६ महिन्यांच्या कालावधीत इमारत मालकांनी पुर्नविकासाचे प्रस्ताव सादर केले नाही तर, संबंधित क्षेत्रिय उपमुख्य अभियता यांनी मालक व भाडेकरु / रहिवाशी यांची संयुक्त सुनावणी घेऊन, आदेश पारित करणे आवश्यक आहे. तद्नंतर कलम ७९अ(१ब) नुसार इमारतीतील भाडेकरु / रहिवाशी यांना ०६ महिन्यांच्या कालावधीत पुर्नविकासाचे प्रस्ताव सादर करण्याबाबतची नोटीस जारी केली जाते. या सर्व प्रक्रियेला सुमारे १५ महिन्यांच्या कालावधी लागतो. कलम ७९अ(१अ) व ७९अ(१ब) या तरतुदी म्हाड अधिनियमात नव्यानेच अंतर्भुत केल्या असल्याने, त्यामध्ये उद्भवणाऱ्या विविध तांत्रिक व कायदेशीर बाबी विचारात घेता, मंडळामार्फत करण्यात आलेल्या कार्यवाहीबाबतची माहिती खालीलप्रमाणे आहे.

सुधारित म्हाड अधिनियमातील नविन कलम ७९अ अंतर्गत तरतुदीनुसार, शासन गृहनिर्माण विभागाने व मंडळाने निर्गमित केलेल्या मार्गदर्शक सुचनांनुसार आतापर्यंत कलम ७९अ अंतर्गत जीर्ण झालेल्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या मालकांना मंडळाने बजाविलेल्या नोटीसची सद्य:स्थिती खालीलप्रमाणे आहे**.**

- **७९अ(१अ)**
  - कलम ७९अ अंतर्गत बजाविण्यात आलेल्या नोटीसांची एकूण प्रकरणे : **८५४**
  - इमारत मालकांनी सादर केलेल्या पुर्नविकास प्रकल्पाची संख्या : **६७**
  - इमारत मालकांना ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केलेल्या प्रकल्पांची संख्या : **३०**
  - मंडळातर्फे छाननी सुरु असलेले उर्वरित पुर्नविकास प्रकल्पाची संख्या : **३७**
  - इमारत मालकांना बजाविण्यात आलेल्या कलम ७९अ(१अ) नोटीसची मुदत संपल्यानंतर, संबंधित उपमुख्य अभियंता, दुवपु मंडळ यांनी इमारत मालक व भाडेकरु / रहिवाश्यांची संयुक्त सुनावणी घेतलेल्या प्रकरणांची संख्या : **६२२**
  - सुनावणीनंतर सुनावणीचे आदेश पारित केलेल्या प्रकरणांची संख्या : **५९६**

- **७९अ(१ब)**
  - कलम ७९अ(१ब) अंतर्गत तरतुदीनुसार भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्थेस बजाविण्यात आलेल्या नोटीसांची एकूण प्रकरणे : **३४०**
  - भाडेकरु / रहिवाश्यांनी कलम ७९अ(१ब) तरतुदीनुसार पुर्नविकास प्रस्ताव सादर केलेले एकूण प्रकरण : **३८**

- इमारत मालकांना बजाविण्यात आलेल्या कलम ७९अ(१ब) नोटीसची मुदत संपल्यानंतर, इमारत मालक व भाडेकरु / रहिवाश्यांची संयुक्त सुनावणी घेण्यात आलेल्या प्रकरणांची संख्या : **१५९**
- सुनावणीनंतर सुनावणीचे आदेश पारित केलेल्या प्रकरणांची संख्या : **१३२**
- ७९अ(१ब) अंतर्गत भाडेकरु / रहिवाश्यांना पुनर्विकासाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करण्यापुर्वी सदर मालमत्तेचे भुसंपादन करणे आवश्यक आहे व त्याअनुषंगाने संबंधित कार्यकारी अभियंता, दुवपु मंडळ यांनी भुसंपादन करण्याकरिता सादर केलेल्या एकूण प्रस्तावाची संख्या : **१५**
- शासन गृहनिर्माण विभागास भुसपांदनासाठी सादर केलेले प्रस्ताव : **१२**

उपरोक्त प्रकरणांव्यतिरीक्त मंडळाने मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींचे संरचनात्मक परीक्षण (Structural Audit) करण्याकरिता मंडळाने एकूण ६४ वास्तुशास्त्रज्ञ / वास्तुविशारद यांची नेमूणक केली असून, त्यांना एकूण ५४० उपकरप्राप्त इमारतींची सरंचनात्मक परीक्षण करुन अहवाल सादर करण्याचे आदेश दिले आहेत.

ज्या प्रकरणांमध्ये संरचनात्मक परीक्षण (Structural Audit) पुर्ण करण्यात आलेले आहे व मंडळास अहवाल प्राप्त झालेला आहे, अशा प्रकरणांमध्ये ज्या उपकरप्राप्त इमारती "सी-१" वर्गवारी मध्ये आढळून आल्या आहेत, अशा इमारतींच्या मालकांना सुधारित कलम ७९अ(१अ) अंतर्गत प्रथम ०३ महिन्याची नोटीस बजाविण्याचे निर्देश दिले आहे.

<u>नविन कलम ९१-अ:</u>

ज्या जुन्या व जीर्ण इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मंडळाने विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) अंतर्गत मालक / विकासकास ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केले आहे व मालक / विकासकांनी पुनर्विकास प्रकल्प अर्धवट अवस्थेत सोडले आहे व भाडेकरु / रहिवाश्यांना पर्यायी जागेपोटी भाडे देणे सुध्दा बंद केले आहे, अशा एकूण ९१ प्रकरणांमध्ये म्हाड कायद्यातील समाविष्ट नविन कलम ९१अ मधील तरतुदीनुसार मालक / विकासकांना नोटीस बजावून रखडलेल्या प्रकल्पाचे काम १५ दिवसांच्या आत सुरु करावे तसेच भाडेकरु / रहिवाश्यांचे थकीत भाडे १५ दिवसांच्या आत अदा करण्यासाठी कळविण्यात आले होते.

मंडळाने ज्या ९१ प्रकरणांमध्ये मालक / विकासकांना नविन कलम ९१अ अंतर्गत नोटीस बजाविल्या होत्या. त्यामध्ये मंडळातर्फे कोणती कारवाई झाली याबाबतचा गोषवारा खालीलप्रमाणे सादर.

अ.क्र.	तपशील	संख्या
१.	मालक / विकासकांनी ना-हरकत प्रमाणपत्र घेतल्यानंतर कोणतीच कार्यववाही केली नाही, म्हणून मंडळाने ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द केलेल्या प्रकरणांची संख्या	१३
२.	मंडळाने कलम ९१-अ अंतर्गत नोटीस बजाविल्यानंतर मालक / विकासकानी कामे सुरु केलेल्या प्रकरणांची / सुरु करण्याची तयारी दर्शविली अशा प्रकरणांची संख्या	४३
३.	ज्या प्रकरणांमध्ये मालक / विकासक सुनावणीस हजर राहून, आपले म्हणणे सादर केले / सुनावणी घेण्याचे प्रस्तावित आहे अशा प्रकरणांची संख्या	१३

४.	आदेश पारित करण्याचे प्रलंबित	०३
५.	मंडळाने कलम ९१अ अंतर्गत भुसंपादन करण्याचे प्रस्ताव शासन गृहनिर्माण विभागास सादर केल्यानंतर, शासनाने मान्यता दिलेल्या प्रकल्पाची संख्या	०८
६.	९१अ अंतर्गत भुसंपादन करण्याचे प्रस्ताव शासन गृहनिर्माण विभागास सादर केले परंतू अद्याप मान्यता प्राप्त झाली नाही, अशा प्रकल्पाची संख्या	०६
७.	९१अ अंतर्गत भुसंपादन करण्याचे प्रस्ताव शासन गृहनिर्माण विभागास सादर करण्याचे प्रस्तावित असलेल्या प्रकल्पाची संख्या	०३
८.	न्यायालयीन प्रकरणांमुळे रखडलेल्या प्रकल्पाची संख्या	०२
	एकूण	९१

ज्या प्रकरणांमध्ये शासन गृहनिर्माण विभागाने भुसंपादन करण्यासाठी मान्यता दिली आहे, अशा ०८ प्रकरणांमध्ये विशेष भुसंपादन अधिकारी, म्हाडा यांच्यातर्फे भुसंपादनाची कार्यवाही सुरु असून, ०५ प्रकरणांमध्ये विशेष भुसंपादन अधिकारी/म्हाडा (SLAO) मार्फत दि.२३.१२.२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये म्हाड कलम ९३(५) अंतर्गत अधिसुचना शासकीय राजपत्रात प्रसिध्द करण्याकरिता शासकीय मुद्रणालय यांना कळविण्यात आले होते. त्यानुसार दि.०३.०१.२०२५ रोजी अधिसुचना राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आली असून, मालकास दयावयाचा मोबदला निश्चित करुन भुखंडाचा ताबा जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांचेकडून घेण्याबाबतची कार्यवाही सुरु आहे.

ज्या प्रकरणांमध्ये भुसंपादनाची कार्यवाही पुर्ण झाली आहे अशा प्रकरणांमध्ये अर्धवट सोडलेल्या कामांचा तपशील / मुल्यांकन व प्रकल्प पुर्ण करण्याकरिता अंदाजपत्रक तयार करण्यासाठी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) नेमण्याची कार्यवाही सुरु आहे. सदर कार्यवाही पुर्ण झाल्यानंतर मंडळातर्फे प्रकल्प पुर्ण करण्यासाठी ठेकेदारांची नेमणूक करण्याकरिता निविदा मागविण्याचे प्रस्तावित आहे.

शासन गृहनिर्माण विभागाने म्हाड अधिनियमात सुधारणा करुन कलम ९१अ अंतर्भुत केला आहे. या नविन कलमान्वये अर्धवट अवस्थेत सोडलेले प्रकल्प भुसंपादित करुन म्हाडातर्फे पुर्ण करण्याची तरतुद केली आहे. त्यानुसार म्हाडातर्फे ज्या मालक / विकासकांनी प्रकल्प अर्धवट अवस्थेत सोडले आहेत, त्यांना वर नमुद केल्याप्रमाणे नविन कलम ९१अ अंतर्गत नोटीस बजावून, भूसंपादनाची कार्यवाही सुरु केली आहे. अर्धवट अवस्थेत सोडलेले प्रकल्प भुसंपादित केल्यानंतर, म्हाडातर्फे पुर्ण करण्यात येतील. शासन गृहनिर्माण विभागाने दि.२२.०८.२०२३ रोजीच्या शासन निर्णयाव्दारे कलम ९१अ अंतर्गत करावयाच्या कार्यवाहीबाबत मार्गदर्शक सुचना निर्गमित केल्या आहेत. त्यानुसार मंडळातर्फे प्रकरणनिहाय गुणवत्ता तपासुन दोषी मालक / विकासकांविरुध्द कारवाई करण्याचे प्रस्तावित आहे.

- **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 तत्कालीन 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 होते. 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 पुर्नविकास 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 पुर्नविकासासाठी 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 पुनर्विकास करता येणे शक्य आहे. परंतू सदर अधिसुचनेमध्ये प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक हे ४५% ते ५०% इतके असल्याने पुनर्विकास योजना व्यहारीक दृष्टया परवडत नसल्याने, काही विधानसभा सदस्यांनी अशी मागणी केली की, ज्याप्रमाणे विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) नुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्यात येतो त्याच धर्तीवर ३३(२४) मध्ये सुध्दा देण्यात यावा. या मुद्दयांबाबत पावसाळी अधिवेशन २०२३ मध्ये चर्चा झाली असता, मा.मुख्यमंत्री महोदय यांनी आश्वासन दिले की, विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) नुसार ३३(२४) मध्ये सुध्दा प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढवून देण्यात येईल. त्यानुसार शासन नगर विकास विभागाने दि.०३.११.२०२३ रोजीच्या अधिसुचनेव्दारे ३३(२४) मध्ये फेरबदल करुन, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम १५४(१) अन्वये सुचना निर्गमित केल्या होत्या. सद्य:स्थितीत शासन नगर विकास विभागाने अंतिम अधिसुचना दि.०८.१०.२०२४ रोजी निर्गमित केल्या असून, विकास नियंत्रण नियमावली ३३(२४) मधील तरतुदी अंतिम केल्या आहेत

परंतू त्यामध्ये भाडेकरु / रहिवाश्यांना भुखंडाच्या संख्येनुसार ५%, ८%, १५% अधिक चटई क्षेत्रफळाचा लाभ देण्याबाबतची तरतुद अंतर्भुत नाही.

****

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 अधिसुचनेव्दारे 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 पुनर्विकास करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) मधील तरतुदीमध्ये प्रस्तावित सुधारणा**

१) विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) अंतर्गत समुह पुनर्विकास 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 पुर्नरचना 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 पुर्नरचना 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 मंडळा अंतर्गत सुमारे 114 अभिन्यास आहेत. सदर 114 अभिन्यासातील मोकळे भूखंड/इमारती चाळींचे विकास /पुनर्विकास जलदगतीने व्हावे,याकरीता नगर विकास विभाग , महाराष्ट्र शासनाने दि.23.05.2018 रोजीच्या अधिसूचनेनुसार बृहन्मुंबई क्षेत्रामधील म्हाडाच्या अभिन्यासामधील क्षेत्रासाठी व प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी म्हाडास नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार वापरण्यास देण्यात आली आहे.

मुंबई मंडळामधील 114 अभिन्यासांपैकी काही अभिन्यास हे सी.आर.झेड ने बाधित आहेत.तसेच वि.नि.नि.1991 नुसार सी.आर.झेड अंतर्गत भूखंडाचे/इमारतींचे विकास व पुनर्विकासाकरीता पर्यावरण, वने व हवामान मंत्रालयाच्या(Moef) यांचे दि.19/02/1991 रोजीच्या अधिसूचने अंतर्गत करण्याचे धोरण होते. तद्नंतर सी.आर.झेड अंतर्गत भूखंडाचे/इमारतींचे विकास व पुनर्विकासाकरीता उपरोक्त अधिसूचनेत सुधार करुन दि.06/01/2011 रोजी सुधारीत अधिसूचना प्रकाशित केली होती व त्याअनुषंगाने सी.आर.झेड अंतर्गत भूखंडाचे इमारतींचे विकास व पुनर्विकासाकरीता पुनर्विकासाचे प्रकल्पांना मंजूरी प्रदान करण्यात येत होती. त्यानंतर पर्यावरण,वने व हवामान बदल मंत्रालयांनी (MoEFCC) दि.18/01/2019 रोजी पुन्हा सी आर झेड अधिसूचनेत पुन्हा सुधारणा केली आहे व त्यानुसार सुधारीत सी झेड एम पी नकाशे तयार करण्यात आले असून दि.29/09/2021 रोजी मुंबई शहर व उपनगराच्या Coastal Zone Management Plan(CZMP) ला खालील नमुद अटींच्या अधिन 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 सुधारीत 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 2019 च्या तरतुदींवर आधारीत मुंबई शहर व उपनगरांच्या CZMP वर सर्व संबंधितांनी स्वाक्षरी केली आहे आणि त्याची प्रत MCZMA च्या संकेतस्थळावर सार्वजनिक डोमेन मध्ये उपलब्ध करुन दिली आहे.

त्यानुसार दि.18/01/2019 रोजीची अधिसूचना दि.29/09/2021 पासून अंमलात आली आहे.

पर्यावरण, वने व हवामान बदल यांच्या दि.06/01/2011 व दि.18/01/2019 रोजीची अधिसूचनेतील मुख्य मुद्यांच्या तुलनात्मक तक्ता खालीलप्रमाणे

अ.क्र.	दि.06/01/2011 रोजीची अधिसूचना	दि. 18/01/2019 रोजीची अधिसूचना
1	(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 accordingly in the Coastal zone Management Plans(hereinafter referred to as the CZMPs)	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 thetidal influenced water bodies that are connected to the sea and the distance upto whichdevelopment along such tidal influenced water bodies is to be regulated shall be governed by the distance upto which the tidal effects are experienced whichshall be determined based on salinity concentration of five 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 accordingly in the Coastal Zone Management Plan(hereinafter referred to as

		the CZMP)
2	(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 authorized building 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.1 चे अवलोकन केले असता MoeF या दि.06/01/2011 रोजीच्या अधिसूचनेनुसार समुद्राला जोडलेल्या भरती-प्रभावीत समुद्रा व्यतिरिक्त इतर जलस्त्रोतांच्या जमिनीच्या बाजुने HTL (High Tide Line) ते 100 मीटर किंवा खाडीची रुंदी यापैकी जे कमी असेल त्या जमिनीच्या क्षेत्राच CRZ लागू होईल तसेच Moe FCC च्या दि.18/01/2019 रोजीच्या अधिसूचनेनुसार CRZ करीता सदरहू मर्यादा 50.00 मी.पर्यंत सिमित करण्यात आली आहे.

तसेच अनु. क्र.2 मध्ये नमुद केल्यानुसार CRZ-II मध्ये विकास/पुनर्विकासाकरीता स्थानिक शहर आणि देश नियोजन (Town & Country Planning) नियमांमध्ये घालून दिलेल्या निकषांनुसार सुरु राहतील कारण ते 19/02/1991 च्या अधिसूचना जारी करण्याच्या तारखेपासून अस्तित्वात होते, या अधिसूचनेत तसेच दि.18/01/2019 रोजीच्या अधिसूचनेनुसार अधिकृत इमारतींच्या पुनर्बांधणीच्या /बांधणीच्या सध्याच्या जमिनीच्या वापरात बदल न करता वेळोवेळी लागू असलेल्या स्थानिक शहर व देश नियोजन यांच्या अधिनियमांच्या व ही अधिसूचना राजपत्रात प्रकाशीत केल्याच्या दिनांकापासून प्रचलित च.क्षे.नि.च्या नियमांच्या अधिन राहून परवानगी दिली जाईल.

उपरोक्त अनुषंगाने CRZ-II मधील भूखंडांचे विकासाकरीता व इमारतींचे पुनर्विकासाकरीता मुंबई मनपाच्या लागू करण्यात आलेल्या वि.नि.व प्रो.नि.2034 मधील वि.नि.नि.33(5) मध्ये नमुद च.क्षे.नि.अनुज्ञेय होईल.

CRZ अधिसूचना 2019 च्या तरतुदीनुसार MCZMA च्या संकेतस्थळावर उपलब्ध CZMP नकाशे 1:25000 च्या स्केल मध्ये असून सदर नकाशांवर म्हाडाच्या मुंबई मंडळाच्या CRZ बाधित नकाशांचे डिमार्केशन 1:4000 च्या स्केलमध्ये दर्शवून NCSCM मार्फत प्रमाणित करण्यात आले आहेत. सदर नकाशांनुसार व MCZMA च्या परवानगीस अधिन राहून पुनर्विकासाकरीता ना हरकत प्रमाणपत्र देण्याची कार्यवाही मंडळामार्फत करण्यात येत आहे.

तसेच दि.18/10/2023 च्या MCZMA च्या परिपत्रकानुसार 300 चौ.मी. पर्यंत क्षेत्रफळाच्या Self dweling unit करीता स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाकडून NCSCM मार्फत प्रमाणित नकाशांच्या अनुषंगाने परवानगी देण्याबाबतची कार्यवाही करण्याचे सूचित केले आहे. त्यानुसार प्राप्त प्रस्तावांवर मंडळामार्फत कार्यवाही करण्यात येईल.

****

मुद्दा क्रमांक १७
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.

मंडळाच्या अखत्यारीत असलेले संक्रमण शिबिर जुने व जीर्ण झाल्याने सदर संकमण शिबिराचे पुनर्वसन करणेबाबत प्राधिकरणाने निर्णय घेतला आहे. त्यानुसार जुन्या व जीर्ण व धोकादायक झालेल्या ११ संक्रमण शिबिरांचा पुनर्विकास करण्याचे निश्‍चित करण्यात आले. त्यानुसार ५ संक्रमण शिबिरांचा पुनर्विकास झाला आहे. तर ६ संक्रमण शिबिरांच्या पुनर्विकासाचे काम सुरु आहे.

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 गाळयांचे 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 १८

म्हाडा सोडत प्रक्रियेतील 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.
- मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाद्वारे विविध वसाहतीमधील सर्व सामान्यांना सदनिका वाटपासाठी सोडत काढण्यात येते. मंडळाची सन-२०१३ पासून ऑनलाईन पध्दतीने सोडत काढण्यात येत होती. पंरतू, सदरच्या प्रक्रीयेमध्ये अर्जदाराकडून अर्ज स्विकृतीपासून अर्जदाराची पात्रता निश्‍चिती व सदनिकेचा ताबा देण्याची कार्यवाही वेळखाऊ असल्याने सन-२०२३ मध्ये काढण्यात आलेली सदनिकांची सोडत हि नव्याने तयार करण्यात आलेल्या Software नुसार काढण्यात आलेली असून नविन Software नुसार अर्जदाराची पात्रता सोडतीसाठी अर्ज दाखल करण्याच्या वेळेस करण्यात येत आहे.
- सोडतीत सहभागी होणाऱ्या अर्जदाराने स्वत:च्या (पती/पत्नी) पॅनकार्ड नंबर अर्जात नमूद करणे बंधनकारक करण्यात आले. पॅन क्रमांक संगणकीय प्रणालीद्वारेच UTI Server द्वारे पडताळून घेण्यात येतो.

- अर्जदाखल करतांना अर्जदार स्वत: पती/पत्नी यांचे आधारकार्ड टाकणे आवश्यक असून आधार नंबर द्वारे Digilocker द्वारा अर्जदारांची माहीती घेण्यात येते. यासाठी अर्जदाराचा मोबाईल नं. आधारकार्डशी सलंग्न असणे आवश्यक आहे.
- अर्जदारांकडून भरलेल्या सर्व माहितीची संगणकीय प्रणालीद्वारचे 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 मंडळाची सोडत हि पुर्णपणे मानविहस्तेक्षपाशिवाय व पेन स्वाक्षरी विना करण्यात येत आहे. सदर सोडतीमध्ये अर्जदाराद्वारे अर्ज दाखल करण्यापासून ते सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा देण्यापर्यत ऑनलाईप प्रक्रीया राबविण्यात येत आहे. यामध्ये अर्जदारांना सदनिका स्विकृती करणे, सदनिकेची तात्पुरते देकारपत्र देणे, सदनिकेची रक्कम NEFT/RTGS/UPI/DEBIT CARD / CREDIT CARD / E-CHALLAN इत्यादी करण्यात येत आहे. गृह कर्ज घेण्यासाठीचे ना-हरकत प्रमाणपत्र हे बॅकेच्या ई-मेल आयडी व अर्जदारांच्या Login मध्ये Automatically देण्यात येत आहे. अर्जदारांनी भरलेली रक्कम लेखा विभागाद्वारे ऑनलाईन पडताळणी झाल्यानंतर सदनिकेचे मुद्रांक शुल्क भरण्यासाठी Draft Letter अर्जदारांच्या Login मध्ये उपलब्ध करुन देण्यात येत आहे. अर्जदारांनी मुद्रांकशुल्क भरणा केल्याचे ESBR त्यांचे Login मध्ये उपलब्ध करुन दिल्यानंतर Online ताबा देण्याच्या दिवशीचा Slot Book करुन कार्यालयाद्वारे ताबा देण्यात येत आहे. यापश्चात कार्यकारी अभियंता यांचेद्वारे देखिल पुढील प्रक्रीया हि Online पध्दतीने करण्यात येत आहे.
- संपूर्ण वितरण प्रक्रिया पूर्ण झाल्यावर शिल्लक सदनिकांचा समावेश पुढील सोडतीत करण्यात येतो.

****

मुद्दा क्रमांक १९
म्हाडामार्फत लँड बँक तयार करण्याची कार्यवाही

अ.क्र	भु-संपादनाचे स्त्रोत	ताब्यात मिळालेल्या जमिनीचे क्षेत्र	वापर केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र	अद्याप वापर करावयाच्या जमिनीचे क्षेत्र	30.04.2025 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	300.560	0.490	0	0.000	0
2	म्हाड अधिनियमाखालील कलम 41 नुसार	529.030	460.350	68.691	258.704	0.000	258.704
3	म्हाड अधिनियमाखालील कलम 52 नुसार	103.690	64.350	39.340	45.310	0	45.310
4	अ)शासकिय जमिन	1743.850	543.810	60.100	653.340	0	653.340
	ब) प्रधानमंत्री आवास योजनेतंर्गत प्राप्त जमिनी	59.340	29.960	29.380	81.070	48.680	81.070
5	निमशासकिय जमिन	194.090	155.040	29.090	19.470	0.000	19.470
6	ना.ज.क.धा. कायदयातून	493.217	313.329	124.728	18.640	0.00	18.640

	अतिरिक्त घोषित झालेल्या जमिनीपैकी						
7	एमआरटीपी ॲक्ट नुसार	5.540	5.270	0.270	23.080	0.000	23.080
8	इतर स्त्रोतातून (नगरपालिका / एमआयडीसी इ.)	327.179	138.209	9.640	4.890	1.190	4.890
	एकूण	**4387.786**	**2010.867**	**361.728**	**1104.504**	**49.870**	**1104.504**

म्हाडामार्फत लँड बँक तयार करण्याची कार्यवाही

उपरोक्त तक्त्यात दर्शविल्याप्रमाणे म्हाडामार्फत म्हाड अधिनियम 1976 च्या कलम 41 अंतर्गत 258.704 हे. इतके क्षेत्र भूसंपादनाच्या प्रक्रियामार्गात समाविष्ट आहे. तसेच म्हाड अधिनियम 1976 च्या कलम 52 अंतर्गत चालू आर्थिक वर्षात 45.310 हे. क्षेत्र जमीन खरेदीच्या प्रक्रिया मार्गात समाविष्ट आहे. त्याचप्रमाणे म्हाडा प्राधिकरणामार्फत शासनाकडे मागणी केलेल्या 653.340 +81.070 = 734.41 हे. शासकिय जमिन व प्रधानमंत्री आवास योजनेचे क्षेत्र प्रक्रिया मार्गात समाविष्ट आहे. तसेच नाजकधा कायद्यातून प्राप्त 18.640 हे.आर व निमशासकिय जमिनीचे 19.470 हे. क्षेत्र प्रक्रिया मार्गात समाविष्ट आहे. एम. आर.टी.पी. ॲक्टनुसार 23.080 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 आयुक्त/जिल्हाधिकारी यांचे कार्यालयाकडे शासकिय जमिनींचा ताबा मिळणेबाबत पाठपुरावा करण्यात येत आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २१

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 २३

विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (५) अंतर्गत म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास

- शासन निर्णय दि. ०६.१२.२००८ नुसार वि.नि.नि. ३३(५) अन्वये म्हाडा अभिन्यासातील इमारतींच्या 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 गाळेधारकांच्या राहणीमानामध्ये सुधारणा व्हावी व त्यांच्या इमारतींचा पुनर्विकास व्हावा.

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

सदर निर्णयातील 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 अधिक नियमानुसार दिलेले प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र याची वजावट करुन उर्वरित चटईक्षेत्र 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 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 निर्देशांक २.५ मध्ये वाढ होऊन ३.०० च.क्षे.नि. करण्यात आला होता.

२) पुनर्वसन क्षेत्राचे किमान ३००.०० चौ.फुट व कमाल ८६०.०० चौ.फुट पर्यंत वाढ प्रस्तावित करण्यात आलेली होती.

३) प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र हे सर्वप्रथम वसाहतीसाठी लागू असलेल्या शिघ्रगणकाच्या बांधकाम दर व भूखंडाचा दर यावर आधारित करण्यात आले होते.

४) तसेच अधिकाधिक परवडणा-या घरांच्या 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 उपरोक्त दि.१४.११.२०१३ रोजीच्या गृहसाठा हिस्सेदारी धोरणानूसार प्रचलित वि.नि.नि. ३३ (५) च्या पुनर्विकासाच्या धोरणास सहकारी गृहनिर्माण 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 चटई क्षेत्र ३००.०० चौ.फुटाऐवजी ३५.०० चौ.मी. (फंजिबल शिवाय) करण्यात आले.

२) ४,०००.०० चौ.मी. पर्यंत क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या सहकारी संस्थांना ३.०० च.क्षे.नि. अधिमुल्यावर आधारित उपलब्ध करुन देणे.

३) ४,०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचा भूखंड व लगत १८ मीटर रुंदीचा रस्ता असल्यास, अशा भूखंडास ४.०० च.क्षे.नि. मंजूर करण्यात आला.

अधिमुल्याचा दर हा इमारतीची वर्गवारी तसेच LR/RC च्या प्रमाणावर खालील तक्त्यानुसार आकारण्याची तरतुद होती.

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 तत्वावर उपलब्ध करून देण्याची तरतुद होती.

❖ तद्नंतर नगर विकास विभागातर्फे विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली २०३४ दि.१३.११.२०१८ पासून लागू करण्यात आलेली आहे. सदर विकास नियंत्रण 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. व प्रो. नि.-२०३४ मधील विनियम 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. पर्यंत क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या सहकारी संस्थांना ३.०० च.क्षे.नि. मधून अस्तित्वातील बांधीव क्षेत्रफळ वजा करता उर्वरित अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळ अधिमुल्य तत्वावर किंवा ३.० च.क्षे.नि. मधून पुनर्वसन क्षेत्रफळ व प्रोत्साहनात्मक क्षेत्रफळ वजा करता उर्वरित अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळ हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत करण्याची तरतुद आहे.
३) ४०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या व १८ मीटर रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या भूखंडास ४.०० च.क्षे.नि. मंजूर करण्यात आला 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 संस्थांकरीता 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:-

➢ मुंबई मंडळामार्फत वि.नि.नि.३३(५) अंतर्गत जारी करण्यात आलेले देकारपत्र, ना हरकत प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता संमती यांचा तपशील खालील प्रमाणे आहे:

क्षेत्र / विभाग	दि.०६.१२.२००८ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार जारी करण्यात आलेले देकारपत्र / ना हरकत प्रमाणपत्र (२.५ च.क्षे.नि.)				दि.१४.११.२०१३ रोजीच्या सुधारीत शासन निर्णयानुसार जारी करण्यात आलेले देकारपत्र / ना हरकत प्रमाणपत्र (३.०० च.क्षे.नि.)		दि.०३.०७.२०१७ रोजीच्या सुधारीत शासन निर्णयानुसार किंवा वि.नि. व प्रो.नि. २०३४ अंमलात आणल्यापासून जारी करण्यात आलेले देकारपत्र / ना हरकत प्रमाणपत्र (३.०० च.क्षे.नि.)		एकूण		भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता जारी करण्यात आलेले संमतीपत्र	
	२ C(i) अंतर्गत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्व		२ C(ii) अंतर्गत अधिमुल्य तत्व		फक्त गृहसाठा हिस्सेदारी तत्व		गृहसाठा हिस्सेदारी तत्व व अधिमुल्य तत्व					
	देकारपत्र	ना.ह.प.	देकारपत्र	ना.ह.प.	देकारपत्र	ना.ह.प.	देकारपत्र	ना.ह.प.	देकारपत्र	ना.ह.प.	भागश:	पूर्ण
शहर	०	०	९	६	१	०	९	९	२७	१८	१	२
पूर्व	२०	१५	२३१	२२४	१७	८	३५९	३५०	७१५	६८७	८१	२०४
पश्चिम	२०	१०	२८२	२८१	२४	१३	२३९	१९२	७०६	६१९	७८	१५१
एकूण	**४०**	**२५**	**५२२**	**५११**	**४२**	**२१**	**६०७**	**५५१**	**१४४८**	**१३२४**	**१६०**	**३५७**

****

मुद्दा क्रमांक २४

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

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 पुनर्विकासाच्या कामाकरीता समिती स्थापन करण्यककरीता सहमती दर्शवली.

२३. पुनर्विकासाच्या 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

[पु]/मुं.मं. प्रा. सदस्य, श्री.सिध्देश्वर कोन्नूर प्रभारी उपमुख्य अभियंता/बी.डी.डी इमारत पुनर्विकास 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. तद्दनंतर दि. १८.०३.२०२१ रोजी पुढील सुनावणी तारिख मिळाली परंतु सदर तारखेस सुनावणी झाली नाही.

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. तद्दनुसार 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 पुढीलप्रमाणे शासन निर्णय जारी केला आहे:-

i. गोरेगाव, मुंबई येथील मोतीलाल नगर १, २ व ३ या वसाहतीच्या अभिन्यासाचे एकूण क्षेत्रफळ, त्यावरील गाळ्यांची १०६ प्रती हेक्टर घनता, पुनर्विकास घटकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ, या पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहन मिळण्याच्या उद्देशाने बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली २०३४ च्या विनियम ३३ (५) मधील अनुज्ञेयतेपेक्षा निवासी - अनिवासी वापराकरीता अधिकचे बांधकाम क्षेत्रफळ मंजूर करावयाचे असल्याने, तसेच हा पुनर्विकास प्रकल्प Construction and Development Agency (C & DA) च्या माध्यमातून करावयाचा मानस असलयाने या प्रकल्पास "विशेष प्रकल्पाचा" दर्जा देण्यात येत आहे.

ii. गोरेगाव, मुंबई येथील मोतीलाल नगर-१, २ व ३ या म्हाडा वसाहतीचा पुनर्विकास म्हाडामार्फत C & DA ची नेमणूक करून करण्यास तत्वत: मान्यता देण्यात येत आहे.

iii. सदरहू पुनर्विकास प्रकल्पासाठी C & DA ची निविदा अंतिम करीत असताना पुनर्वसन हिस्सा वगळून उर्वरीत शिल्लक चटई क्षेत्रफळापैकी जास्तीत जास्त हिस्सा म्हाडास उपलब्ध करून देणाऱ्या C & DA ची निविदा अंतिम करण्यात यावी.

iv. उक्त पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत निवासी वापराकरीता प्रतीगाळा १६०० चौ.फ. बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) मंजूर करण्यात यावे.

v. अनिवासी वापराकरीता प्रतीगाळा ९८७ चौ.फ. इतके बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) मंजूर करण्यात यावे.

vi. मोतीलाल नगर १, २ व ३ येथील पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत येणाऱ्या संरक्षित झोपडपट्टी धारकांना महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या प्रचलित तरतूदीनुसार अनुज्ञेय असलेले पुनर्वसन क्षेत्रफळ देण्यात यावे.

vii. या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी नियुक्त करण्यात येणाऱ्या C &DA ला म्हाडाच्या पूर्व परवानगीशिवाय कोणत्याही प्रकारे विकास (Third Party) हस्तांतरीत करता येणार नाहीत. तसेच त्यांना म्हाडाच्या पूर्व परवानगीशिवाय कोणत्याही त्रयस्थ पक्षाचे हक्क निर्माण करता येणार नाहीत.

viii. प्रस्तुत पुनर्विकास प्रकल्प यशस्वीरित्या पूर्णत्वास येण्याकरीता व त्यामध्ये पारदर्शकता आणण्याकरीता त्यावर सुनियंत्रण असणे आवश्यक आहे. त्यानुसार प्रकल्प निपिदा मागविणे / निविदा अंतिम करणे, प्रकल्पाच्या नियंत्रणाच्या अनुषंगाने आवश्यक निर्देश देणे, प्रकल्पास येणाऱ्या अडचणी / समस्या सोडविणे, आवश्यक असले त्या ठिकाणी शासनाने मार्गदर्शन प्राप्त करून घेणे इत्यादी बाबीसाठी प्रधान सचिव (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली खालीलप्रमाणे समिती गठित करण्यास शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे. :-

अ) प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन - अध्यक्ष

ब) प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन - सदस्य

क) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा - सदस्य

ड) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ - सदस्य सचिव

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 पुर्नविकास 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 contentions of all parties as also without claiming any equities and subject to further orders that may be passed in the present preceding the MHADA will conduct the further process towards the proposed development to be carried out by MHADA, as proposed by the Civil Application filed in the present proceedings by MHADA, such as obtaining of cabinet approval,

issuance and finalisation of tender etc. It is also made clear that, however MHADA will not issue the work order in favour of the successful tender, 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 प्रकरणात दिनांक ०६.०३.२०२५ रोजी मा. उच्च न्यायालयाने आदेशान्वये दिनांक ११.०३.२०२५ रोजी निविदाची आर्थिक बोली उघडण्यात आली. सदर बोली मे. अदानी प्रापर्टीज लि. सर्वाधिक BUA देण्याची बोली लावली आहे. त्यानुसार शासनाची मंजुरी घेऊन मे. अदानी प्रापर्टीज लि. यांना Letter of Acceptance (LOA) दिनांक ०२.०५.२०२५ रोजी जारी करण्यात आले असून पुढील प्रक्रिया प्रस्तावित आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २५

सिध्दार्थनगर, गोरेगाव येथील पत्राचाळींच्या पुनर्विकासाबाबत संक्षिप्त टिप्पणी

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 ॲन्ड 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 दिनांक १०.०२.२०२३ रोजी निकाली निघाले असून निर्णय म्हाडाच्या बाजूने लागलेला 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) 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.

३२) 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.

३३) 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.

३४) 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

सदर समितीच्या एकूण १७ बैठका झाल्या व त्यांनी त्यांचा अंतिम अहवाल म्हाडास दिनांक २०.०२.२०२३ रोजी सादर केला. म्हाडाने सदर अहवाल व सोबत म्हाडाचे अभिप्राय दिनांक ०९.०३.२०२३ व दिनांक २१.०३.२०२३ रोजी शासनास सादर केले.

३५) 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.

३६) 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 व सद्यस्थितीत B, C, D विंगकरीता भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र दिनांक १५.०१.२०२५ रोजी प्राप्त झाले असून ताबा देण्याची प्रक्रिया सुरु आहे व A विंगमधील गाळयांची कामे प्रगतीपथावर आहे.

३७)पुनर्विकास प्रकल्पा अंतर्गत R-९ प्लॉटचे एकूण क्षेत्रफळ १७४६३.३० चौ.मी. आहे. या प्लॉटवर ६७२ गाळ्यांचे 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. सद्य:स्थितीत १६ इमारतींचे बांधकाम १०० % पूर्ण झाले असून दिनांक ०१.०४.२०२५ रोजी भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाले आहे.

३८)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 १७५ लोकांनी त्यांची माहिती म्हाडास दिल्याप्रमाणे म्हाडाने मार्च-२०२२ ते डिसेंबर-२०२३ पर्यंतचे भाडे रु. २५०००/- प्रति महिना या प्रमाणे त्यांच्या बँक अकाऊंट मध्ये जमा करण्यात आलेले आहे. तसेच ५४६ लोकांची माहिती सुद्धा लेखा शाखेस देण्यात आली असून शासनाने दिनांक १२.०४.२०२३ रोजीच्या पत्राद्वारे जानेवारी २०१८ पासून रहिवाश्यांना भाडे देण्याची मागणी मान्य केली असून सर्व लोकांना जानेवारी २०१८ पासून भाडे देण्याची कार्यवाही सुरू आहे.

३९) सिध्दार्थ नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था (पत्राचाळ) संदर्भात म्हाडाने नेमलेल्या तज्ञ तांत्रिक समितीने सादर केलेला अहवाल म्हाडाने दिनांक ०९.०३.२०२३ रोजी शासनास सादर केला होता. या अनुषंगाने दिनांक २२.०५.२०२४ शासनाने तज्ञ तांत्रिक समितीच्या अहवालातील शिफारशींना मान्यता दिलेली असून खालीलप्रमाणे दिशानिर्देश दिलेले आहेत.

"मुद्दा क] मे.गुरु आशिष या विकासकाने विकासहक्क हंस्तातरीत केलेल्या भुखंडावर बांधकाम पुर्ण केलेल्या १] मे. एकता एव्हरग्लेड होम्स प्रा. लि., २] मे. कियाना व्हेंचर्स एल.एल.पी व ३] मे.के.बी.जे. डेव्हलपर्स प्रा. लि., या ३ विकासकांकडून

अनुक्रमे रु. १५.०० कोटी, रु. २५.०० कोटी व रु. ५.०० कोटी इतक्या सुरक्षा रक्कमेची बँक गँरंटी घेण्यास व बँक गॅरंटीची रक्कम वसूल करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे".

वरील नमूद मुद्दा (क) मधील निर्देशाच्या अनुषंगाने तीन विकासकांकडून सुरक्षा रक्कमेची बँक गॅरेटी घेण्याचे प्रस्तावित आहे.

"मुद्दा ख] मे. गुरु आशिष या विकासकांकडून ज्या ६ विकासकांनी भुखंडाचे विकासहक्क खरेदी केलेले आहेत, त्यापैकी मे. आरएनएएनजी इन्फ्रास्ट्रक्चर व डेव्हलपमेंट प्रा. लि., व पिंकी स्कायस्क्रॅपर रियल इस्टेट एलएलपी या दोन विकासकांबाबत आपल्या कार्यालयाने शासनास पाठविलेल्या संदर्भ क्र. ४ व ५ येथील दि. ०६.०३.२०२४ च्या पत्रातील प्रस्तावांबाबत आपणांस स्वंतत्रपणे कळविण्यात येईल. त्यामुळे हे दोन विकासक वगळता मे. गुरु आशिष या विकासकांकडून ज्या ४ विकासकांनी भूखंडाचे विकास हक्क खरेदी केलेले आहेत, त्या ४ विकासकांनी मे.गुरु आशिष यांना अदा केलेली रक्कम, ती अदा केल्यापासून ते सदर रक्कमेचा परतावा मिळेपर्यंतच्या कालावधीसाठी वार्षिक ९% सरळ व्याजासह या ४ विकासकांना परत करण्यास म्हाडाला अनुमती देण्यात येत आहे. सदरचा परतावा या प्रकल्पातून म्हाडाला मिळणा-या उत्पन्नातून / लाभातून सहजरित्या होऊ शकेल याची म्हाडाने खात्री करुन घ्यावी".

वरील नमूद मुद्दा (ख) मधील निर्देशाच्या अनुषंगाने चार विकासकांना त्यांनी विकासक मे.गुरु आशिष यांना अदा केलेली रक्कम, ती अदा केल्यापासून ते सदर रक्कमेचा परतावा मिळेपर्यंतच्या कालावधीसाठी वार्षिक ९% सरळ व्याजासह देण्यात येऊन जमीनीचा ताबा म्हाडाकडे घेण्याचे प्रस्तावित करण्यात आले आहे. तसेच विकासकांना देण्यात येणारी रक्कम रु.२६०.५२ कोटी इतकी शासनाकडून निवारा निधीमार्फत मिळण्यासाठी विनंती केली आहे.

"ग] वरील "क व ख " प्रमाणे करावयाच्या कार्यवाहीबाबत संबंधित विकासकांसोबत / समझोता करारनामा (Consent Terms) करण्यात यावा व दि. ०९.०७.२०२१ च्या शासन निर्णयास अनुसरुन सदरचे समझोता करारनामे या पुनर्विकास प्रकल्पासंदर्भात मा. उच्च न्यायालयात न्यायप्रविष्ट असलेल्या न्यायालयीन प्रकरणाच्या अनुषंगाने मा. उच्च न्यायालयास सादर करावेत व मा. उच्च न्यायालयाच्या समंतीनंतरच पुढील नियमोचित कार्यवाही करण्यात यावी".

"घ] मे.गुरु आशिष या विकासकाने विक्री न केलेल्या R-१० भुखंडावर उपलब्ध होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ दिनांक २२.०५.२०२४ च्या पत्रान्वये विकन्यास मंजुरी देण्यात आलेली आहे."

वरील नमूद मुद्दा (ख) मधील निर्देशाच्या अनुषंगाने R-१० भुखंडावर उपलब्ध होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ विक्री करण्याकरीता निविदा काढण्यात आलेल्या असून त्यानुसार निवड झालेल्या निविदाकारास देकारपत्र देण्यात आलेले आहे.

"ङ] वरील *" ख " प्रमाणे ४ विकासकांना परताव्याची रक्कम दिल्यानंतर, त्यांच्याकडील उपलब्ध होणारे भुखंड, म्हाडा हिश्श्यातील व या प्रकल्पातील अन्य मोकळे भुखंड म्हाडाने विकसित करावे. या सर्व भुखंडावर सदनिकांचे बांधकाम करुन, बांधकाम केलेल्या सदनिका दि. ०९.०७.२०२१ च्या शासन निर्णयातील आदेशानुसार प्रचलित बाजारभावाने म्हाडामार्फत विक्री करण्यास मंजूरी देण्यात आलेली आहे".*

वरील नमूद मुद्दा (ड) मधील निर्देशाच्या अनुषंगाने म्हाडा हिश्श्यातील R-१ व R-४ भुखंड तसेच या प्रकल्पातील अन्य मोकळे भुखंड R-७/A-२ व R-१३ अश्या एकूण ४ भुखंडावर प्रकल्प राबविण्याचे प्रस्तावित आहे. करीता वरील ४ भूखंडाची निविदा काढण्यात आली असून R-१ व R-४ भूखंडाकरीता निम्नत्तम निविदाकार मे. बी.जी. शिर्के यांना १४.१०.२०२४ रोजी कार्यादेश देण्यात आले तसेच R-७/A-२ भूखंडाकरीता मे. वसंत विहार रियल्टी प्राव्हेट लि. व R-१३ भूखंडाकरीता मे. देव इंजिनिअरस् यांना १५.१०.२०२४ रोजी कार्यादेश देण्यात आले व त्यानुसार पुढील कार्यवाही सुरु आहे.

म्हाडा हिश्श्यातील R-७/A-१, R-१२/A या भूखंडावर प्रकल्प राबविण्याचे प्रस्तावित आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २६

आरामनगर, वर्सोवा, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई येथील म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत

१. आराम नगर, वर्सोवा, अंधेरी (प) येथील न.भू.क्र. ११०३/अ, ११०३/ब, आणि ११०३/१ ते ११०३/४०९ या मिळकतीवरील १६१८८०.०० चौ.मी. क्षेत्रफळ भूखंड म्हाडाच्या अखत्यारीत येत असून सदर भूखंड आराम नगर विभाग १ आणि २ या नावाने ओळाखला जातो.

२. सदर वसाहतीत विभाग १ मध्ये १४७ रहिवासी व विभाग २ मध्ये २१० रहिवासी असे एकूण ३५७ रहिवासी आहेत. सदर वसाहत बराकी पध्दतीची (बैठी चाळ) असून सन१९४७ च्या आसपास फाळणी पश्चात पाकिस्तानातील निर्वासितांस मुंबई शहरात निवाऱ्यासाठी बांधून देण्यात आल्या होत्या व सदर गाळे भाडेतत्वावर रहिवाश्यांना वितरीत करण्यात आले होते.

३. आरामनगर मधील या रहिवाश्यांनी एकत्र येऊन आराम नगर टेनंट्स वेल्फेअर असोसिएशन ही संस्था स्थापन केली व सदर असोशिएशनने सन २००४ मध्ये वसाहतीच्या पुनर्विकासासाठी विकासक मे.ईस्ट ॲन्ड वेस्ट डेव्हलपर्स यांची नियुक्ती करुन पुनर्विकासाचा प्रस्ताव म्हाडास सादर केला होता.

४. या वसाहतीच्या पुनर्विकास प्रस्तावास म्हाडा प्राधिकरणाने दि.२२.११.२००७ रोजी ठराव क्र.६२८६ अन्वये विकासक मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स व म्हाडा यांच्या संयुक्त प्रकल्पाद्वारे (Joint Venture) काही अटी व शर्तीवर राबविण्यास मंजूरी देण्यात आली. या प्राधिकरण ठरावास शासनाने दि.०८.०५.२००८ रोजीच्या पत्रान्वये मंजूरी दिली होती.

५. उपरोक्त प्रस्ताव हा तत्कालिन विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार १.२ इतक्या चटईक्षेत्र निदेर्शांकावर आधारीत होता. त्यानुसार संस्थेच्या ३५७ सदस्यांना द्यावयाचे क्षेत्रफळ व त्यासाठी येणारा खर्चाकरिता उर्वरित बांधकाम क्षेत्रापैकी काही गाळयांची बाजारभावाने विक्री करुन त्याद्वारे एकूण प्रकल्पाचा खर्चाकरिता त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र विकासकास विनामुल्य द्यावयाचे व तेवढे क्षेत्रफळ वळते करुन राहिलेले बांधकाम क्षेत्रफळ विकासक ५०% व म्हाडा ५०% अश्या भागीदारी तत्वावर संयुक्त पुनर्विकास योजना मंजूर झाली. त्यानुसार ५०% म्हाडा हिस्सा अंतर्गत २५,८१८.२६ चौ.मी. इतके बांधकाम क्षेत्रफळ विनामुल्य प्राप्त होणार होते.

६. शासनाने दिलेल्या मंजूरीस अनुसरुन असोसिएशन, विकासक व म्हाडा यांच्यात दि.०२.०९.२००९ रोजी त्रिपक्षिय करारनामा करण्यात आला. तद्नंतर विकासकाने त्रिपक्षिय करारनाम्यामधील काही कलमांमध्ये बदल करण्याची विनंती केली. त्यानुसार म्हाडा प्राधिकरणाने काही बदल मान्य करुन ठराव क्र.६५१४ दिनांक.२६.१०.२०१० रोजी पारित केला. तद्नुसार सुधारित करारनामा दि.०३.०७.२०१० रोजी नोंदणीकृत करण्यात आला

७. तथापि, मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स यांनी सदर प्रकल्पामध्ये प्रत्यक्ष बांधकामास सुरुवात न केल्यामुळे आराम नगर टेनंट्स वेल्फेअर असोसिएशन यांनी त्यांची सर्वसाधारण सभा दि.१६/०६/२०१८ व दि.०४/०८/२०१८ अन्वये मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स यांची नियुक्ती रद्द करुन M/s. ABVO Realty LLP व M/s. Buoyant Reality LLP यांची संयुक्त विकासक म्हणून नियुक्ती केली.

८. तसेच सन २००७ ते सन २०१९ पर्यंत सदरच्या प्रकल्पामध्ये विकासकाकडून काहीही प्रगती झाली नाही. म्हणून मा. उपाध्यक्ष/ प्रा. यांनी त्रिपक्षिय करारनाम्यातील तरतुदीनुसार सदर विकासकाची दि.२६.०७.२०१९ रोजीच्या नोटीसीद्वारे नेमणूक रद्द केली.

९. मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स यांची नेमणूक रद्द (Termination Order) केल्याबाबतचा तपशिल :-

आराम नगर विभाग-१ व विभाग-२ या वसहतीच्या पुर्नविकासाबाबत आराम नगर टेनंट्स वेल्फअर असोशिएशन यांनी नियुक्त केलेले विकासक मे.ईस्ट अ ॅण्ड वेस्ट डेव्हलपर्स यांना पत्र क्र.REE/MB/३४४/२०१९ दि.०६.०३.२०१९ रे ाजीच्या पत्रान्वये संयुक्त विकास करारनाम्यातील आर्टिकल क्र.६ अन्वये विषयांकित वसाहतीच्या भूखंडावर प्रत्यक्ष काम सुरु करण्यास झालेला विलंब सदर प्रकल्पातून म्हाडास प्राप्त होणारा गृहसाठा तसेच विषयांकित भूखंडावर प्रत्यक्ष काम सुरु करण्यासाठी विकासकाची असणारी उदासिनता इ.पार्श्वभूमीचा विचार करता मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स यांची विकासक म्हणून नियुक्ती रद्द करण्याकरिता नोटीस जारी करण्यात आली होती. या नोटीसच्या अनुषंगाने विकासक मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट डेव्हलपर्स यांनी त्यांना सुनावणीची संधी द्यावी म्हणून दि.३०.०३.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये म्हाडास विनंती केली होती.

त्यास अनुसरुन दि.२३.०४.२०१९ रोजीच्या पत्रानुसार दि.०२.०५.२०१९ रोजी दुपारी ३.०० वाजता मा.उपाध्यक्ष/प्रा. यांच्या समोर सुनावणीकरिता उपस्थित राहण्यास विकासकास तसेच आराम नगर टेनन्ट असोसिएशन यांना सुचित करण्यात आले होते. परंतु सदर सुनावणीस विकासक किंवा त्यांचा कोणताही प्रतिनिधी हजर नसल्याने सदर सुनावणी होऊ शकली नव्हती. त्यावर मा.उपाध्यक्ष/प्रा यांनी विकासक आणि रहीवाशी यांना दि.१४.०५.२०१९ रोजी दुपारी ३.०० वाजता पुन्हा सुनावणीकरिता दुसरी संधी देण्यात यावी अशा सुचना दिल्या.

त्यानुसार दि.१४.०५.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये विकासक व रहिवाशी यांना दि.२०.०५.२०१९ रोजी दुपारी १२.०० वाजता सुनावणीसाठी बोलविण्यात आले. सदर सुनावणीस सुध्दा विकासक हजर राहिले नाही. विकासकास आराम नगर, वर्सोवा, अंधेरी (प) या वसाहतीचा पुनर्विकास करण्यामध्ये स्वारस्य राहिले नसल्याचे लक्षात आल्यामुळे त्रिपक्षिय करारनाम्यातील कलम ६ नुसार दि.२६.०७.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये म्हाडामार्फत विकासक मे.ईस्ट ॲन्ड वेस्ट डेव्हलपर्स यांची विकासक म्हणून नियुक्ती खालील प्रमुख कारणे देऊन रद्द करण्यात आली :-

i. सदर पुर्नविकासामध्ये प्रकल्प मंजूर झाल्यापासून म्हणजेच सन-२००७ पासून ते सन-२०१९ पर्यंत विकासक मे.ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स यांच्यामार्फत प्रकल्पास सुरुवात झालेली नाही.
ii. दि.०२.०९.२००९ रोजीच्या त्रिपक्षिय करारनाम्यानुसार १२ वर्षानंतरही भाडेकरु तसेच म्हाडा प्राधिकरणाला त्यांचे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र वितरीत केले नाही.
iii. विकासक यांनी दि.०२.०९.२००९ रोजीच्या त्रिपक्षिय करानाम्यातील कलम २.१.२(xxvi) च्या तरतूदीचे पुर्णपणे उल्लंघन केले आहे.

१०. विकासक मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट यांची नेमणूक रद्द करण्याच्या म्हाडाच्या निर्णयास मा.सर्वोच्च न्यायालयात श्री.एस.एम.पाशा विरुध्द उपरोक्त असोशिएशन यांच्यात चालू असलेल्या स्पेशल लिव पीटिशन (सी) क्र. ४४२८ ऑफ २०१६ मध्ये Intervention Application क्र. ८०६०४/२०२० व ८०६०६/२०२० अन्वये आव्हान दिले.

११. तद्नंतर मा.सर्वोच्च न्यायालयाने Special Leave Petition (C) No. ४४२८ of २०१६ व Special Leave Petition (C) No. --- CC No.४९२२/२०१६ दि.१७.०२.२०२३ रोजीच्या आदेशान्वये Disposed of केलेले आहेत. तथापि, म्हाडाने संपुष्टात आणलेल्या विकास करारनाम्याच्या निर्णयास योग्य न्यायालय/मंचासमोर आव्हान देण्याचा पर्याय मा.सर्वोच्च न्यायालयाने सदर विकासकास खुला ठेवलेला होता.

१२. त्यानुसार विकासक मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स यांनी विषयांकित पुनर्विकासामधील त्यांची नेमणूक रद्द करण्याच्या म्हाडाच्या निर्णयास मा.उच्च न्यायालयात दावा दाखल केला असून सदर प्रकरण मा.उच्च न्यायालयात प्रलंबित आहे. सदर दाव्यात मा.उच्च न्यायालयाने अद्यापपर्यंत आदेश पारित केलेले नाहीत.

१३. दरम्यानच्या काळात आराम नगर टेनंट्स वेल्फेअर असोसिएशने दि.१८.०९.२०१९ रोजीच्या पत्राद्वारे M/s.ABVO Realty LLP व M/s. Buoyant Reality LLP यांच्या Consortium ला उपरोक्त पुनर्विकासाकरिता विकासक म्हणून नेमणूक केल्याचे कळविले आहे. तसेच सदर असोसिएशने दि.२८.०४.२०२२ रोजी म्हाडाकडे पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर केला असून सदर प्रस्तावाची छाननी सुरु आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २७
मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळामार्फत कामाची सद्यस्थिती

मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळामार्फत राबविण्यात येणाऱ्या योजनांची माहिती, निधीची उपलब्धता आणि निधीचा विनियोग :

१. मा. आमदार/ विपस / खासदार स्थानिक विकास निधी :

मुलभुत नागरी आणि सामाजिक सुविधा जसे की, शौचालय, पाणीपुरवठा व्यवस्था, गटारे, बालवाडी, व्यायामशाळा, आरोग्य केंद्र आणि सुशोभिकरणाची कामे करण्यात येत आहेत. या कामांना संबंधीत मा. आमदार/विपस/खासदार यांनी सुचविल्याप्रमाणे मा. आमदार/ विपस / खासदार स्थानिक विकास निधीतून निधी वितरीत केला जातो.

सन २०२५-२६ मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून ८४ कामांसाठी रु. १८.७० कोटी निधी प्राप्त झाला आहे. सर्व ८४ कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन २०२५-२६ मध्ये ४७ कामांसाठी रु. ११.२५ कोटी निधी प्राप्त झाला आहे. सर्व ४७ कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

२. नागरी दलित वस्ती सुधारणा योजना :

विशेष घटक योजनेचा एक भाग म्हणून मुंबई शहर आणि उपनगरे जिल्हयातील झोपडपट्टयांमध्ये प्रामुख्याने वास्तव्य करणाऱ्या दलित समुदांयाना मुलभुत नागरी आणि सामाजिक सुविधांची तरतुद करण्यात येत आहे. या योजनेतील कामे स्थानिक प्रतिनिधी आमदार / विपस तसेच स्थानिकाच्या मागणी आधारे राबविण्यात येतात.

३. नागरी दलित्तेतर विकास योजना (सौंदर्यीकरण योजना) :

ही योजना राज्य शासनाकडून जिल्हा नियोजन योजनेतून उपलब्ध करुन देण्यात येणाऱ्या निधीचा वापर करुन राबविण्यात येत आहे. या योजनेअंतर्गत स्थानिकांच्या व स्थानिक

प्रतिनिधींच्या गरजेनुसार मुंबई शहर आणि उपनगर जिल्हयातील तलाव आणि उद्यानांचे सुशोभिकरण, वाहतुकीचे बेटे, स्मारके, चौकांचे सुशोभिकरणाचे काम केले जात आहे.

४. बृहन्मुंबई महानगर पालिका क्षेत्रातील नागरिकांना सुविधा पुरविणे (UD Fund):

ही योजना मुंबई आणि मुंबई उपनगर स्थित नागरिकांना मुलभुत नागरी आणि सामाजिक सुविधा पुरविल्या जातात. या योजनेतंर्गत घनकचरा व्यवस्थापन, पाणीपुरवठा, नाले/गटारे, मलःनिसारण, शहर स्वच्छता आणि सार्वजनिक ठिकाणांचे नुतणीकरण आणि पायाभुत सोयी सुविधांचा विकास इत्यादी कामांचा समावेश होतो.

सन २०२५-२६ मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून ३४ कामांसाठी रु. ८.३५ कोटी निधी प्राप्त झाला आहेत. सर्व रु. ८.३५ कोटीची ३४ कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

५. संरक्षण भिंतीचे बांधकाम :

मुंबई शहर आणि उपनगर जिल्हयात मुसळधार पावसामुळे दरड कोसळण्याची शक्यता आहे. डोंगराळ भागात आणि आसपास राहणाऱ्या रहिवाशांची जिवित आणि वित्त हानी टाळण्यासाठी, राज्य सरकारने १९९५-९६ पासून संरक्षण भिंती (R/W) बांधणे ही योजना कार्यान्वित केलेली आहे.

६. पर्यटन स्थळांचा विकास :

पर्यटन स्थळांना जोडणारे जोड रस्ते, उद्यान, सार्वजनिक स्वच्छतागृहे, दिशा दर्शक फलक, वाहनतळ, संरक्षण भिंत, पर्यटकांसाठी पाणीपुरवठा, विदयुतीकरण, वस्तु संग्रहालये, क्रिडा सुविधा, रेस्टॉरंट, विक्री केंद्रे व अन्य सोयी सुविधा इत्यादी कामे या योजनेअंतर्गत केली जात आहेत. ही योजना मुंबई उपनगर मध्ये २०१०-११ तसेच मुंबई शहर मध्ये २०१८-१९ पासून कार्यान्वित आहे.

७. नाविन्यपूर्ण योजना :

स्थानिक स्तरावरील कार्यालयीन यंत्रतना, जिल्हा नियोजन समिती सदस्यांना सामाजिक आणि नागरी सुविधांच्या अंतर्गत नवीन योजना राबविण्याची संकल्पना असल्यास त्या राबविणे

शक्य होणे या उद्देशाने शासनाने २०१०-११ पासून जिल्हा नियोजन समितीचा निधी वापरुन ही संकल्पना सुरु केली आहे.

८. सहाय्यक अनुदान :

या योजनेत शासनाकडुन मिळालेल्या निधीचा वापर करुन झोपडपट्टी भागत मुलभुत सुविधा पुरविल्या जातात.

९. कुंपनभिंत बांधणे :

मुंबई उपनगरातील राज्य शासन व स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या सार्वजनिक जमिनीवर होणारे अतिक्रमण रोखण्यासाठी अशा जागाभोवती कुंपनभिंती बांधण्याचे काम या योजनेअंतर्गत केले जात आहे.

१०. भारतरत्न डॉ. बाबासाहेब आंबडेकर सामाजिक विकास योजना :

झोपडपट्टी वसाहतीमध्ये बहुतांशी दलित वस्ती असलेल्या भागांमध्ये मुलभुत नागरी उदा. रस्ता, पायवाटा, गटारे, समाजमंदिर, वाचनालय, व्यायामशाळा, खुले शेड इत्यादी सुविधा या योजनेअंतर्गत राबविल्या जात आहेत.

११. आदिवासी विकास योजना :

या योजनेअंतर्गत मुंबई उपनगर जिल्हयातील विविध आदिवासी भागात रस्ते, सौरदिवे व इतर कामे केली जात आहेत.

१२. अल्पसंख्यांक नागरी क्षेत्र विकास योजना :

मुंबई शहर आणि उपनगरातील विविध झोपडपट्टी, अल्पसंख्यांक आणि दलित समुदांच्या मुलभुत नागरी आणि सामाजिक सुविधांची तरतुद या योजनेअंतर्गत केली आहे.

****

मुददा क्रमांक २८
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 हदधदीतील म्हाडा वसाहतींसाठी नियोजन प्राधिकरणाचे 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 शकेल व परवडणा-या घरांची निर्मिती मुबलक प्रमाणात होणे शक्य् 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 परवानगी कक्षाकडे अदयापर्यंत वेगवेगळे सुमारे ६४७२ प्रस्ताव प्राप्त झाले असून त्यापैकी ६१७२ प्रस्तावांना मंजूरी देण्यांत आली आहे. उर्वरित प्रस्तावांबाबत छाननी शुल्क प्राप्त झाल्यानंतर तसेच प्रस्तावांसंबंधित त्रुटींची पूर्तता झाल्यानंतर सदर प्रस्तावांबाबत पुढील कार्यवाही करण्यांत येईल. 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.

<u>म्हाडा नियोजन प्राधिकरण (प्रधानमंत्री आवास योजना)</u>

देशातील प्रत्येकाला हक्काचे घर उपलब्ध् करुन् देण्याच्या अनुषंगाने केंदÆ सरकारने प्रधानमंत्री आवास योजना सर्वांसाठी घरे ही योजना सुरु केलेली आहे. प्रधानमंत्री आवास योजनेस आवश्यक ती व्यापकता व गती येण्यासाठी शासनाने अभियान खालील पदधतीने राबविण्याचे योजिले आहे.

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

करणे.

२. आर्थिकदृष्टया दुर्बल आणि अल्प़ उत्प़न्न 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.

महाराष्टÈ 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 स्व़त: 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 परवानगी म्हाडा मध्ये सुरु करण्यांत आले. उपरोक्त चार घटकांपैकी घटक क्र.०२- आर्थिकदृष्टया दुर्बल आणि अल्प़ उत्प़न्न घटकांसाठी परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे व ०३- खाजगी जमीन मालक व म्हाडा यांच्यातील संयुक्त भागीदारीच्या माध्यमातून परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे करिताचे केंदÆ शासनाकडून DPR सहित योजनेला मंजूरी प्राप्त़ झाल्यानंतर प्रस्ताव नियोजन प्राधिकरण म्हाडाकडे अभिन्यास मंजूरी व बांधकाम परवानगीकरिता सादर होतात.

त्या अनुषं्गाने अभिन्यास मंजूरीसाठी पीएमएवाय / प्रा. यांचेकडे अदयापपर्यंत १०८ प्रस्ताव प्राप्त़ झाले असून १०८ पÆस्तावास अभिन्यास मंजूरी प्राप्त़ आहे. तसेच १०१ प्रस्ताव बांधकाम परवानगी करीता प्राप्त़ झाले असून १०१ बांधकाम परवानगीचे प्रस्तावास मंजूरी प्राप्त़ झालेली आहे. उर्वरित ७ अभिन्यासांना परवानगी कक्षामार्फत मंजूरि दिलेली आहे. तथापी

संबंधीत विकासकाने स्थानिक प्राधिकरणाकडे (नगरपालिका, महानगरपालिका इ.) बांधकाम परवानगीकरीता प्रस्ताव सादर केलेला असल्याने बांधकाम परवानगी कक्ष/प्रआयो/प्रा/म्हाडा या कार्यालयामार्फत परवानगी जारी केलेली नाही. महाराष्ट्रातील प्रधानमंत्री आवास योजनेची कामे जलद गतीने व पारदर्शक कारभारासाठी संपूर्ण प्रक्रिया संगणकीय प्रणालीद्वारे सुरु करण्यांत आली आहे.

****