महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण
अर्थसंकल्पीय अधिवेशन- २०२६ मध्ये उपस्थित होणारे
गृहनिर्माण विभाग/म्हाडाशी संबंधित संभाव्य मुद्दे

अ. क्र.	विषय	पृष्ठ क्र.
१	म्हाडाच्या संक्रमण शिबिरातील घुसखोर	१-४
२	मानीव अभिहस्तांतरण-विशेष मोहीम सद्यस्थिती	म्हाडाशी संबंधित नाही.
३	मुंबईतील गिरणी कामगारांच्या घरांबाबत	५-१४
४	मुंबई येथील बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्प	१५-२२
५	प्रधानमंत्री आवास योजना, जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी पुनरूत्थान कार्यक्रम BSUP, IHSDP योजनांची माहिती	२३-२९
६	राजीव गांधी ग्रामीण निवारा योजना क्र . २ (सुधारित)	३०
७	विडी कामगार योजना	३१-३७
८	विशेष नियोजन प्राधिकरण नवीन चंद्रपूर	३८-४२
९	उपकरप्राप्त इमारती व त्यांचा पुनर्विकास	४३-४४
१०	विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) मध्ये सुधारणा	४५-५६
११	विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) मध्ये सुधारणा	५७
१२	मुंबई बेटावरील उपकरप्राप्त इमारतीच्या दुरूस्ती व पुनर्रचना करण्यासाठी अंशदानात वाढ	५८-६०
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	६१-६२
१६	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, नागपूर	म्हाडाशी संबंधित नाही.
१७	संक्रमण शिबीरात राहणाऱ्या लोकांच्या स्थलांतरणाबाबतचे धोरण	६३-६४
१८	म्हाडा सोडत प्रक्रियेमधील पारदर्शकता	६५-६६
१९	म्हाडामार्फत लॅन्ड बँक तयार करण्याची कार्यवाही	६७-६८
२०	महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम -२०१२	म्हाडाशी संबंधित नाही.
२१	उपकरप्राप्त इमारतींमधील रहिवाशांना विमा योजना	६९
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)	७०-७२
२४	मोतीलाल नगर-१,२ व ३	७३-७७
२५	सिद्धार्थ नगर, गोरेगाव येथील पत्राचाळींच्या संयुक्त पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत	७८-८४
२६	आराम नगर वर्सोवा, अंधेरी (पश्चिम) येथील म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास	८५-८६
२७	मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळामार्फत कामाची सद्यस्थिती	८७-९०
२८	म्हाडा नियोजन प्राधिकरण	९१-९३

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 2009 पासून मंडळाची पुर्नरचना करून मंडळाचे कामकाज प्रभाग निहाय कार्यकारी अभियंत्यांकडे दिले आहे. सद्यस्थितीत 15 कार्यकारी अभियंता व 04 उपमुख्य अभियंता यांच्यामार्फत मंडळाचे क्षेत्रीय स्तरावर काम सुरू आहे. 15 कार्यकारी अभियंत्यांपैकी 14 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.01.09.2021 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-1 व मिळकत व्यवस्थापक 2 तसेच 5 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 30 सप्टेंबर 2025 :-

अ.क्र.	**तपशील**	**एकूण**
1)	संक्रमण शिबिर ठिकाणांची संख्या	34
2)	संक्रमण गाळयांची संख्या	20343
3)	उपकर प्राप्त इमारतीतील भाडेकरू रहिवाश्यांना वितरीत केलेले गाळे.	10607
4)	वि.नि.वि.33(7),33(10)अंतर्गत विकासकांना वितरीत केलेले गाळे.	2503
5)	म्हाडा कर्मचा-यांना सेवानिवासस्थान म्हणून वितरीत केलेले गाळे.	284
6)	शासनाने खास बाब म्हणून तसेच महानगर पालिका प्रकल्पांसाठी वितरीत केलेले गाळे.	463
7)	घुसखोर/अनधिकृत रहिवाश्यांची संख्या.	5925
8)	रिक्त गाळे	561
9)	एकूण	20343

शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पामार्फत 726 गाळे प्राप्त झाले असून, त्यापैकी 664 गाळे मंडळ अधिनस्त विविध कार्यकारी अभियंता यांना वितरीत / आरक्षित ठेवले आहेत. उर्वरित 62 गाळे रिक्त आहेत.

घुसखोरीच्या अनुंषगाने मंडळामार्फत खालील उपाययोजना राबविण्यात आलेल्या आहेत.

संक्रमण शिबिरातील रहिवाशांचे सन 2010 मध्ये सर्वेक्षण करण्यात आले असून, त्यामध्ये 8448 एवढे घुसखोर /अपात्र/ अनधिकृत असल्याचे निदर्शनास आले होते. त्यानुसार बृहतसूची मोहीम व वसुलीच्या अनुषंगाने क्षेत्रनोंद वह्या अद्यावत करण्याच्या मोहिमेतून मार्च 2013 पर्यंत निश्चित झालेल्या सर्व अपात्र व्यक्तींना म्हाड अधिनियम कलम 95 अ(3) चे अधिकार दि.17.08.2021 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.04.02.2019 रोजी झालेल्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीमध्ये संक्रमण शिबीरातील अधिकृत / घुसखोरी रहिवाश्यांना नियमित करण्याबाबत 03 वर्गवारी करुन निर्णय घेण्यात आला असून तदनंतर शासन निर्णय क्रमांक संकीर्ण 1014/प्र.क्र.102/(भाग-1) /दुवपु-2 दि.13.09.2019 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 100 टक्के घुसखोर असले तरी देखील सदर गाळेधारकांना प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या मुळ अटी / शर्ती (जसे भारतामध्ये स्वतःच्या मालकीचे घर नसणे, रुपये 3/6 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 25 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 गाव्याशी संबंधित देय असलेले सर्व मासिक शुल्क इ. अदा करणे आवश्यक राहिल. वरील कार्यवाही पूर्ण केल्याखेरीज संबंधित गाळेधारक फेर गाळे वाटपासाठी पात्र ठरणार नाही.

a) 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.24.11.2022 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.13.02.2023 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.13.9.2019 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार अनधिकृत रहिवाशी यांना निष्कासीत करण्यांसाठी कोणती तारिख ग्राह्रय धरावी **(Cut of Date)** याबाबत मंडळाने पत्र क्र. 229 दि.19.01.2023 अन्वये शासनाकडून मार्गदर्शन मागविण्यात आले आहे.

तथापि, उपरोक्त शासन निर्णयाविरुध्द हुसेन गुलाम उमाटिया व इतर यांनी मा.उच्च न्यायालयात जनहित याचिका क्रमांक 01/2020 दाखल केली आहे. त्यावर मा.उच्च न्यायालय यांनी दि.20.10.2020 रोजीच्या आदेशान्वये दि. 13.09.2019 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार वितरण करणेबाबत स्थगिती दिली आहे. अद्यापपर्यंत मा.उच्च न्यायालयात पुढील सुनावणी झालेली नाही. परंतू शासनाच्या दि.13.09.2019 रोजीच्या निर्णयामधील "अ" प्रवर्गातील भाडेकरु / रहिवाशी यांचे बाबतीत देण्यात आलेले स्थगिती आदेश उठविण्यासाठी व त्यानुसार सुधारित आदेश पारित करणेबाबत मंडळामार्फत मा.उच्च न्यायालयात दि.27.03.2023 रोजी Interim Application No.(L) 10937 of 2023 दाखल करण्यात आले आहे.

तसेच दि.13.09.2019 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार म्हाड अधिनियम 1976 मध्ये आवश्यक त्या सुधारणा करण्याबाबतचा मसुदा /प्रारुप पत्र क्र.845 दि.15.07.2020 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

विषय :- बृहन्मुंबईतील गिरणी कामगारांच्या घरांबाबत माहिती

बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील एनटिसी व खासगी जमिनी-

- बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली ५८ (1) (ब) नुसार मुंबईतील कापड गिरण्यांची मोकळी जागा व शिल्लक चटई क्षेत्र यांचे वाटप साधारणता 1/ 3 हिस्सा बृहन्मुंबई महानगरपालिका, म्हाडा व गिरणी मालक यांना प्रत्येकी देण्याची तरतुद आहे. गिरणी मालकाने गिरणीच्या जागेचा नकाशा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे सादर केल्यानंतर महानगरपालिकेच्या इमारत परवानगी कक्षाकडून त्याची तपासणी केली जाते व त्यानुसार जमिनीचा वाटा निश्चित केला जातो. सदर प्रक्रीयेमध्ये म्हाडाचा कुठलाही हस्तक्षेप नसतो.
- बृहन्मुंबईतील एकुण ५८ गिरण्यांमध्ये ३२ खासगी मिल च्या, २५ एनटीसि च्या व १ एमएसटिसी ची गिरणी यांचा समावेश आहे.
- एकुण ५८ गिरण्यांपैकी पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मंजुरी प्राप्त नसल्यामुळे ११ गिरण्यांच्या जमिनीचा म्हाडाचा वाटा निश्चित झालेला नाही.
- उर्वरीत ४७ गिरण्यांपैकी १० गिरण्यांमध्ये नविन डी. सी. आर अंतर्गत म्हाडाचा वाटा निरंक आहे.
- म्हाडाचा वाटा निश्चित झालेल्या ३७ गिरण्यांपैकी ३३ गिरण्यांचा 13.78 हेक्टर जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा म्हाडास प्राप्त आहे.
- ३३ गिरण्यांपैकी २६ गिरण्यांच्या जमिनीवर म्हाडाकडुन ३ टप्प्यात १३,४५३ गिरणी कामगार सदनिकांचे बांधकाम करण्यात आलेले आहे.
- सदयस्थितीत न्युव ग्रेट इस्टर्न मिल भायखळा येथील म्हाडास प्राप्त १२५४.५२ चौ.मी. एवढ्या जमिनीवर अंदाजीत 96 गिरणी कामगार व 48 संक्रमण सदनिकांचे बांधकाम योजना प्रगतीपथावर आहे.
- हिंदुस्तान प्रोसेस मिल प्रभादेवी येथील म्हाडास प्राप्त ७५८.32 चौ.मी. एवढया जमिनीवर गिरणी कामगारांसाठी घरे बांधण्याची योजना कार्यान्वीत करण्या करिता बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे मंजुरी करिता पाठविण्यात आले आहेत. त्यावर अंदाजीत 65 गिरणी कामगार व 32 संक्रमण सदनिकांची बांधकाम करता येणे शक्य होईल.
- एकुण ५ गिरण्यांचे ६ ठिकाणी 1) मातुल्य मिल 2) मफतलाल मिल नं. 3, 3) हिंदुस्तान मिल युनिट नं. 1 व 2 व हिंदुस्तान मिल युनिट नं. 3, 4) व्हिक्टोरीया मिल, 5) वेस्टर्न इंडिया मिल (MSTC Free Hold) या 5 गिरण्यांच्या एकूण 3873.83 चौ. मी. जागेच्या बदल्यात वेस्टर्न इंडिया मिल येथील मुंबई म.न.पा. च्या ताब्यात असलेल्या 3607.83 चौ. मी. भूखंडाच्या अदलाबदलीच्या प्रस्तावाला नगरविकास विभागाने मंजुरी दिलेल्या असुन त्यानुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून म्हाडास 3607.83 चौ. मी. भूखंडाचा ताबा प्राप्त झाला असून त्यावरील मनोरंजन मैदानाचे आरक्षण बदल करण्याबाबतचा प्रस्ताव या कार्यालयाचे पत्र क्र. 1797/2021 दि.18/10/2021 व पत्र क्र. 1030 दि.30/05/2023 (स्मरणपत्र) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे सादर केलेले असून अद्याप त्यास मंजुरी प्राप्त झालेली नाही. त्यावर अंदाजित 385 गिरणी कामगार व 192 संक्रमण सदनिकांचे बांधकाम करता येणे शक्य होईल.
- जंमिनीचा वाटा निश्चित झालेल्या पैकि एकुण 4 1) इंडिया युनायटेड मिल नं. 4, 2) जाम मिल, 3) मधुसुदन मिल, 4) सिताराम मिल सर्व एनटीसीच्या मिल एकत्रित 10,192 चौ. मी. भूखंडाचा ताबा अद्याप पर्यंत प्राप्त झालेला नाही. एनटीसी ने एकात्मिक विकास आराखडा 2 अंतर्गत मुंबई महानगरपालिकेकडे नकाशे मंजुरीसाठी सादर केले आहेत. त्यानुसार एकत्रित इंडिया युनायटेड मिल नं. 4 मध्ये देणे अपेक्षित आहे. त्यावर अंदाजित 984 गिरणी कामगार व 492 संक्रमण सदनिकांचे बांधकाम करता येणे शक्य होईल.
- पुर्वी म्हाडास ताबा प्राप्त झालेल्या एनटिसी च्या ८ गिरण्यांचे म्हाडासाठी निश्चित झालेला वाटा एकुण ३८,७६.99 चौ. मी. पैकि न्यु हिंद मिल येथे ३१501.२० चौ.मी. क्षेत्र म्हाडास प्राप्त झालेले आहे. उर्वरीत ७२६६ .७९ चौ.मी. हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल ४ येथे मुंबई महानगरपालिकेकडुन नकाशांना मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर मिळणे अपेक्षित आहे. त्यावर अंदाजित 704 गिरणी कामगार व 352 संक्रमण सदनिकांचे बांधकाम करता येणे शक्य होईल.

- सेन्चुरी मिल येथील १७,९८०.६७ चौ.मी. जमिनी पैकि १३०९१.९० चौ.मी. जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आहे. उर्वरित ४८८८.७८ चौ.मी. जमिनीचा ताबा अद्याप म्हाडास प्राप्त झालेला नाही. त्यावर अंदाजित 474 गिरणी कामगार व 236 संक्रमण सदनिकांचे बांधकाम करता येणे शक्य होईल.

कलम 58 (1) (ब) अंतर्गत गिरणी कामगारांसाठी उपलब्ध होणाऱ्या 58 गिरण्यांच्या जमिनींचा तपशील

अ क्र	मिलचे नाव	ठिकाण	म्हाडाचा एकूण वाटा (चौ. मी)	म्हाडाचा संक्रमण गाळयांसाठी असलेला वाटा (चौ. मी) (1/3)	गिरणी कामगारांसाठी असलेला वाटा (चौ. मी) (2/3)	शेरा
1	अपोलो मिल [N.T.C.]	न्यू हिंद मिल, माझगांव	9285.84	3095.28	6190.56	सदर आठ गिरण्यांचा म्हाडासाठीचा एकूण वाटा 38767.99 चौ. मी निश्चित झालेला आहे. त्यापैकी 31501.20 चौ. मी. क्षेत्र न्यु हिंद मिलला देण्यात आलेला आहे. आणि उर्वरीत 7266.79 चौ. मी. हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल येथे देणे अपेक्षित आहे. न्यु हिंद मिल योजनेचे काम पूर्ण. गिरणी कामागार 3562 सदनिका व 1654 संक्रमण सदनिका. ताबा देण्यात आलेला आहे.
2	मुंबई मिल [N.T.C.]		12358.27	4119.42	8238.84	
3	ज्युपिटर मिल [N.T.C.]		1228.63	409.54	819.08	
4	एलफिन्स्टन मिल [N.T.C.]		2873.22	957.74	1915.48	
5	कोहिनूर मिल नं. [N.T.C.]3		2895.74	965.24	1930.49	
6 व 7	इंडिया युनायटेड मिल नं.2,3 [N.T.C.]		7926.88	2642.29	5284.58	
8	न्यू हिंद टेक्सटाईल [N.T.C.]		2199.41	733.13	1466.27	
9	भारत मिल [N.T.C.]	लोअर परेल	1938.12	646.04	1292.08	काम पूर्ण. 188 गिरणी कामगार सदनिका 93 संक्रमण सदनिका. ताबा देण्यात आलेला आहे.
10 व 11	गोकुलदास मोरारजी मिल नं. 1	लोअर परेल	1825.45	608.48	1216.96	गोकुल दास मोरारजी मिल नं. 1, 2 व कांदिवली मोरारजी मिल 7 यांचा एकूण वाटा 4438.88 चौ. मी. निश्चित झालेला आहे. (1942.46 + 1825.46) = 670.94 + 1.33 X 6251.30=569.00+5682.30 चौ. मी. क्षेत्र मोरारजी मिल कांदिवली येथे प्राप्त झालेले आहे. आणि 3774.00 चौ. मी क्षेत्र मोरारजी मिल, पहाडी गोरेगाव येथे प्राप्त झालेले आहे. एकूण 10025.30 चौ. मी क्षेत्र प्राप्त झालेले आहे. काम पूर्ण. ताबा देणे प्रगतीपथावर आहे.
	गोकुलदास मोरारजी मिल नं. 2	लोअर परेल	1942.46	647.48	1294.97	
	मोरारजी मिल, कांदिवली	कांदिवली	670.97	223.65	447.31	
	मोरारजी मिल, गोरेगांव	गोरेगांव	0.00	0.00	0.00	
अ.क्र.10 व 11 प्रमाणे उपनगरात जास्त मिळालेल्या जमिनीचा फरक (10025.30-4438.88) = 5586.42 चौ.मी.			5586.42	1862.14	3724.28	
12	डॉन मिल	परेल	929.51	309.83	619.67	3173.52 + 929.51 = 4103.03 चौ.मी.

13	स्वान मिल	शिवडी	3173.52	1057.84	2115.68	क्षेत्र स्वानमिल शिवडी येथे प्राप्त. 476 गिरणी कामगार सदनिका व 238 संक्रमण सदनिका काम पूर्ण. ताबा देण्यात आलेला आहे.
13 अ	ज्युबिली मिल (स्वान प्रोसेस)	शिवडी	1629.85	543.28	1086.57	157 गिरणी कामगार व 78 संक्रमण सदनिकांचे काम पूर्ण. ताबा देण्यात आलेला आहे.
13 ब	स्वान मिल (कुर्ला)	कुर्ला	3246.22	1082.07	2164.15	170 गिरणी कामगार व 84 संक्रमण सदनिकांचे काम पूर्ण. ताबा देण्यात आलेला आहे.
14	पिरामल मिल	लोअर परेल	1424.54	474.84	949.69	738 गिरणी कामगार व 292 संक्रमण सदनिकांचे काम पूर्ण. ताबा देण्यात आलेला आहे.
15	श्रीराम मिल	वरळी	2056.06	685.35	1370.71	
16	सिम्प्लेक्समिल	भायखळा	1126	375.33	750.67	
17	स्टॅन्डर्ड मिल (चायना मिल)	शिवडी	1247.84	415.95	831.89	
18	स्टॅन्डर्ड (प्रभादेवी)	प्रभादेवी	1020.93	340.31	680.62	
19	स्वदेशी मिल, कुर्ला	कुर्ला	12612.10	4504.03	8408.07	1108 गिरणी कामगार व 545 संक्रमण सदनिकांचे काम पूर्ण. ताबा देण्यात आलेला आहे.
20	सेन्चुरी मिल	लोअर परेल	18971.60	5993.56	11987.11	17980.67 चौ. मी. जमिनी पैकी 13091.90 चौ. मी. जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आणि उर्वरीत 4888.78 चौ. मी. हिस्सा म्हाडास अद्याप अप्राप्त आहे. म्हाडास प्राप्त जमिनीवर 1430 गिरणी कामगार व 697 संक्रमण सदनिकांचे बांधकाम पूर्ण. ताबा देण्यात आलेला आहे.
21	वेस्टर्न इंडिया मिल फ्री होल्ड (एम.एस.टी.सी.)	शिवडी	1009.83	336.61	673.22	
21 अ	वेस्टर्न इंडिया मिल लीज होल्ड (एम.एस.टी.सी.)	शिवडी	2951.86	983.95	1967.91	म्हाडास प्राप्त जमिनीवर गिरणी कामगार 250 सदनिका व 124 संक्रमण संदनिकांचे काम पूर्ण. ताबा देण्यात आलेला आहे.
22	प्रकाश कॉटन मिल	लोअर परेल	5067.78	1689.26	3378.52	म्हाडास प्राप्त जमिनीवर गिरणी कामगार 562 सदनिका व संक्रमण सदनिका 281 चे काम पुर्ण, ताबा देण्यात आलेला आहे.
23	रुबी मिल		545.77	181.92	363.85	म्हाडास प्राप्त जमिनीवर गिरणी कामगार 47 सदनिका व संक्रमण सदनिका 23 चे काम पुर्ण, ताबा देण्यात आलेला आहे.
24	श्री निवास मिल		4555.38	1518.46	3036.92	म्हाडास प्राप्त जमिनीवर गिरणी कामगार 544 सदनिका व संक्रमण सदनिका 184 चे काम पुर्ण, ताबा देण्यात आलेला आहे.

25	बॉम्बे डाईंग मिल	लोअर परेल	33822.89	11274.30	22548.59	मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार वडाळा येथे 33822 चौ. मी. भूखंडाचा ताबा दि. 09/12/2014 रोजी म्हाडाकडे मिळालेला आहे. दि.01/03/2020 रोजी गिरणी कामगार 3350 सदनिका सोडत काढण्यात आली. त्यापैकी 2910 सदनिकांचा ताबा देण्यात आलेला असून उर्वरित सदनिकांचा ताबा गिरणी कामगारांना देणे प्रगतीपथावर आहे. एका इमारतीचे काम सुरु असून त्यात 160 गि. का. सदनिका व 80 संक्रमण सदनिका सोडत काढण्याचे प्रस्तावित आहे.
26	बॉम्बे डाईंग (स्प्रींग मिल)	वडाळा/ दादर				
27	न्यु ग्रेट ईस्टर्न मिल	भायखळा	1254.52	481.17	836.35	म्हाडास प्राप्त जमिनीवर गिरणी कामगार 96 सदनिका व संक्रमण सदनिका 48 चे काम प्रगतीपथावर आहे.
28	हिंदुस्थान मिल प्रोसेस हाउस	प्रभादेवी	1001.58	333.86	667.72	म्हाडास 758.32 चौ. मी. जमिनीचा ताबा प्राप्त झालेला असून योजनेचे नकाशे महानगरपालिकेच्या मंजुरीस्तव सादर करण्यात आलेला आहे.
सुधारीत डी.सी.पी.आर नुसार कलम 58 (1) (ब) अंतर्गत प्राप्त आकारमानाने लहान असलेल्या 5 गिरण्याच्या 6 भूखंडांच्या अदलाबदला बाबत						
29	मातुल्य मिल	लोअर परेल	388.30	129.43	258.87	सदर 5 मिलच्या 6 भूखंडांच्या बदल्यात महानगरपालिकेकडील वेस्टर्न इंडीया मिल (एम. एस. टी. सी. जिज होल्ड) येथील 3607.83 चौ. मी. एवढया भूखंडाचा महानगरपालिकेकडून म्हाडास ताबा प्राप्त झालेला आहे. सदर भूखंडावरील आरक्षण बदलाचा प्रस्ताव मुंबई महानगरपालिकेकडे सादर करण्यात आलेला आहे.
30	मफतलाल मिल युनिट - 3	लोअर परेल	481.43	160.48	320.95	
31	हिंदुस्थान मिल युनिट 1 व 2	भायखळा	542.10	180.70	361.40	
32	व्हिक्टोरीया मिल	वरळी	850.00	283.33	566.67	
33	हिंदुस्तान मिल युनिट (क्राऊन मिल)		602.17	200.72	401.45	

जमिनीचा वाटा निश्चित झालेल्या परंतु ताबा न मिळालेल्या गिरणीचा तपशील						
34	इंडिया युनायटेड मिल (एन.टी.सी.)		283	94.33	188.67	एनटीसीने मुंबई महानगरपालिकेकडे नकाशे मंजुरीसाठी सादर केले आहेत. त्यानुसार 10192 चौ.मी. जमिनीचा एकत्रितरित्या इंडिया युनायटेड मिल नं.4 मध्ये देणे अपेक्षित आहे.
35	जाम मिल (एन.टी.सी.)		2463	821.00	1642.00	
36	मधुसूदन मिल (एन.टी.सी.)		6063	2021.00	4042.00	
37	सीताराम मिल (एन.टी.सी.)		1383	461.00	922.00	
	एकूण	160444.26 16.04 हेक्टर		53481.42	106962.84	
नवीन डी.सी.आर. अंतर्गत म्हाडाचा वाटा निरंक असलेल्या गिरणी						
38	मॉडर्न मिल		0	0.00	0.00	नवीन डी.सी.आर. अंतर्गत म्हाडाचा वाटा निरंक आहे.
39	कमला मिल		0	0.00	0.00	
40	खटाव मिल	भायखळा	0	0.00	0.00	

41	फिनिक्स मिल		0	0.00	0.00	
42	कोहिनूर मिल नं.1 [N.T.C.]		0	0.00	0.00	
43	कोहिनूर मिल नं. 2 [N.T.C.]		0	0.00	0.00	
44	पोदार मिल [N.T.C.]		0	0.00	0.00	
45	मफतलाल मिल नं.1		0	0.00	0.00	
46	मफतलात मिल नं.2		0	0.00	0.00	
47	मुकेश टेक्सटाईल मिल		0	0.00	0.00	
पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी नसल्यामुळे म्हाडाचा वाटा निश्चित नसलेल्या गिरण्यांची यादी.						
48	दिगविजय मिल [N.T.C.]					
49	फिन्ले मिल [N.T.C.]					
50	गोल्डमोहोर मिल [N.T.C.]					
51	इंडिया युनायटेड मिल नं.1 [N.T.C.]					
52	इंडिया युनायटेड मिल नं.5 [N.T.C.]					
53	इंडिया युनायटेड मिल नं. 6 [N.T.C.]					
54	न्यू सिटी मिल (मॅन्यू मिल) [N.T.C.]					
55	पोदार प्रोसेसर मिल(एडवर्ड) [N.T.C.]					
56	टाटा मिल [N.T.C.]					
57	ब्रॅडबरी मिल					
58	रघुवंशी मिल					

गोषवारा						
		म्हाडास प्राप्त एकूण जमिन क्षेत्रफळ (चौ.मी)	**गि.का सदनिका**	**संक्रमण सदनिका**	**एकूण सदनिका**	
A.	ताब्यात आणि कामे पूर्ण व वितरण प्रगतीपथावर असलेल्या.......	68363.22	6948	3217	10165	बांधकाम पूर्ण करण्यात आलेले असून सोडतीतील यशस्वी गिरणी कामगार यांना सदनिकांचा ताबा देण्यात आलेला आहे.
		63603.55	6528	3112	9640	
	एकूण	**131966.77**	**13476**	**6329**	**19805**	

B.	ताब्यात असलेल्या व भूखंड छोटा असल्यामुळे मनपा सोबत अदलाबदल करणे..	3873.83	385	192	577	सदर 5 मिलच्या 6 भूखंडांच्या बदल्यात महानगरपालिकेकडील वेस्टर्न इंडीया मिल (एम. एस. टी. सी. जिज होल्ड) येथील 3607.83 चौ. मी. एवढया भूखंडाचा महानगरपालिकेकडून म्हाडास ताबा प्राप्त झालेला आहे. सदर भूखंडावरील आरक्षण बदलाचा प्रस्ताव मुंबई महानगरपालिकेकडे सादर करण्यात आलेला आहे.
	एकूण	**3873.83**	**385**	**192**	**577**	
C.	न्यू ग्रेट इस्टर्न मिल	1254.52	96	48	144	म्हाडास जमिन प्राप्त गिरणी कामगार योजनेचे काम प्रगतीपथावर
	हिंदुस्थान प्रोसेस मिल ताबा प्राप्त	758.32	65	32	97	
	एकूण	**2012.84**	**161**	**80**	**241**	
D.	अद्याप ताब्यात न मिळालेल्या गिरण्यांची सद्य:स्थिती.....	10192.00	986	490	1476	एन.टी.सी. ने मुंबई महानगरपालिकेकडे नकाशे मंजूरीसाठी सादर केले आहेत. त्यानुसार एकत्रित 10192 चौ.मी. जमीन इंडिया युनायटेड मिल नं. 4 मध्ये देणे अपेक्षित आहे.
	एन.टी.सी.मिलच्या उर्वरित जागेवर प्रस्तावित गाळे	7266.79	704	352	1056	न्यु हिंद मिल येथे 38,767.99 चौ.मी. जमिनीपैकी 31,501.20 चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आह. उर्वरित 7266.69 चौ.मी. जमिनीचा हिस्सा इंडिया युनायटेड मिल क्र. 4 येथे देणे अपेक्षित आहे.
	सेंच्युरी मिलची उर्वरित जागा	4888.78	474	236	710	सेंन्चुरी मिलच्या 17980.67 चौ.मी. जमिनीपैकी 13091.90 चौ.मी. जमिनीचा ताबा म्हाडास प्राप्त झाला आहे. उर्वरित 4888.78 चौ.मी. जमिनीचा ताबा अद्याप म्हाडास प्राप्त् झालेला नाही.
	एकूण	**22347.57**	**2164**	**1078**	**3242**	
	अंदाजे एकूण - (A + B + C + D)	**160201.01**	**16186**	**7679**	**23865**	

एम.एम.आर.डी.ए. कडून प्रस्तावित असलेल्या सदनिकांचा तपशील

अ. क्र.	प्रस्तावित सदनिकांचे ठिकाण व तपशील	प्रस्तावित सदनिकांची संख्या	शेरा
1	टाटा हौसिंग लिमिटेड, रांजनोळी, रायचूर, जि.ठाणे	1244	मुं.मं.प्र.वि. प्राधिकरणाकडून गिरणी कामगारांच्या सोडतीकरीता प्राप्त होणारी घरे खराब असून, ती घरे दुरुस्त केल्यानंतरच सोडत काढण्यात यावी, असे गिरणी कामगार कृती संघटनेने कळविले आहे.
2	विनय अगरवाल शिलोटर, रायचूर, जि.ठाणे	1019	
3	मे. सान्वो व्हिलेज, कोल्हे, ता. पनवेल, जि. रायगड	258	
	एकूण	**2521**	

- **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. 75 येथील एकुण क्षेत्र 10-95-00 हे.आर. जमिन व मौजे हेदुटणे ता. कल्याण येथील सर्वे नं. 219 एकुण क्षेत्र 09-12-00 हे. आर. जमिन म्हाडाकडे हस्तांतरीत करण्याबाबत महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांचे शासन निर्णय क्रं गिकाघ/2023/प्र.क्रं.128/गृनिधो-2 दि. 15/03/2024 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. 05/08/2024 व दि. 06/08/2024 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. 01/03/2024 रोजी त्यांचे पत्र क्रं. जमिन 2719/133/प्र. क्रं. 29/ज-4 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 13 गावामधील एकूण 29 गट क्रमांकाखाली 119-66-40 हेक्टर आर. जमीन क्षेत्र उपलब्ध असल्याचे कळविले आहे.

म्हाडाकडून सदर 13 गावातील जमिनीचे प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी करुन खालील तक्त्यात दर्शविलेल्या जमिनी हया गिरणी कामगारांच्या घरे बांधण्यासाठी उपयुक्त आहे असे गृहनिर्माण विभागस कळविण्यात आलेले आहे.

अ. क्र.	**गावाचे नांव**	**गट क्रं.**	**क्षेत्र (हे. आर. मध्ये)**	**एकुण क्षेत्र (हे. आर. मध्ये)**
1	मौजे माडभुवन	2/ग/47	16-38-10	60-67-00
2		2/ज/50	11-79-40	
3		2/इ/48	08-29-70	
4		2/फ/51	15-61-90	
5		2/म/49	08-57-90	
6	मौजे चावणे	69/1	06-55-00	06-55-00
7	मौजे सावळे	59/अ	01-18-60	01-18-60
8	मौजे सारसाई	11/ल/34/1	01-53-00	03-53-00
9		11/ल/34/2	02-00-00	
			एकुण क्षेत्र (हे. आर. मध्ये)	**71-93-60**

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

गोषवारा						
		म्हाडास प्राप्त एकूण जमिन क्षेत्रफळ (मी.चौ)	**गिका. सदनिका**	**संक्रमण सदनिका**	**एकूण सदनिका**	
A.	**म्हाडास ताबा प्राप्त जमिनीवरील बांधकाम पूर्ण** 1. अपोलो मिल (.सी.टी.एन) 2. मुंबई मिल (.सी.टी.एन) 3. ज्युपिटर मिल (.सी.टी.एन) 4. एलफिस्टन मिल (.सी.टी.एन) 5. कोहिनुर मिल 3 (एन(.सी.टी. 6. इंडीया युनाएटेडी मिल 2 (एन(.सी.टी. 7. इंडीया युनाएटेडी मिल 3 (एन(.सी.टी. 8. न्यु हिंद टेक्स्टाईल (.सी.टी.एन) 9. भारत मिल (.सी.टी.एन) 10. गोकुळदास मोरारजी मिल 1 11. गोकुळदास मोरारजी मिल 2, मोरारजी मिल कांदिवली, मोरारजी मिल गोरेगांव 12. डॉन मिल 13. स्वॉन मिल, ज्युब्ली मिल स्वॉन) (प्रोसेस, स्वॉन मिल (कुर्ला) 14. पिरामल मिल 15. श्रीराम मिल	**131966.77**	**13476**	**6329**	**19805**	बांधकाम पूर्ण करण्यात आलेले असून सोडतीतील यशस्वी गिरणी कामगार यांना सदनिकांचा ताबा देण्यात आलेला आहे.

	16. सिप्लेक्स मिल 17. स्टॉण्डर्ड मिल चायना म)िल(18. स्टॅण्डर्ड मिल (प्रभादेवी) 19. स्वदेशी मिल (कुर्ला) 20. सेच्युरी मिल 21. वेस्टर्न इंडीया मिल फ्री होल्ड, वेस्टर्न इंडीया मिल लिज होल्ड 22. प्रकाश कॉटन मिल 23. रुबी मिल 24. श्रीनिवास मिल 25. बॉम्बे डाईंग मिल 26. बॉम्बे डाईंग (स्प्रिंग मिल)					
	एकूण	**131966.77**	**13476**	**6329**	**19805**	
B.	**म्हाडास ताबा प्राप्त जमिनीवरील चालु कामे** 1. न्यू ग्रेट इस्टर्न मिल	1254.52	96	48	144	म्हाडास जमिन प्राप्त गिरणी कामगार योजनेचे काम प्रगतीपथावर
	2. हिंदुस्थान प्रोसेस मिल ताबा प्राप्त	758.32	65	32	97	म्हाडास जमिन प्राप्त गिरणी कामगार योजनेचे काम प्रगतीपथावर
	एकूण	**2012.84**	**161**	**80**	**241**	
C.	**जमिन म्हाडाच्या ताब्यात आहे परंतु काम सुरु नाही** 1. मातुल्य मिल 2. मफतलाल मिल युनिट 3 3. हिदुस्थान मिल युनिट 2 व 1 4. व्हीक्टोरीया मिल 5. हिदुस्थान मिल युनिट क्राऊन) (मिल	3873.83	385	192	577	सदर 5 मिलच्या 6 ठिकाणी असलेल्या भूखंडांच्या बदल्यात महानगरपालिकेकडील वेस्टर्न इंडीया मिल .सी .टी .एस .एम) येथील (जिज होल्ड3607.83 चौ एवढया भूखंडाचा .मी . महानगरपालिकेकडून म्हाडास ताबा प्राप्त झालेला सदर भूखंडावरील .आहे आरक्षण बदलाचा प्रस्ताव मुंबई महानगरपालिकेकडे सादर करण्यात आलेला आहे.
	एकूण	**3873.83**	**385**	**192**	**577**	

D.	**जमिन म्हाडाच्या ताब्यात नाही असे प्रकल्प**					
1	1. इंडीया युनाएटेड मिल नं 4 (एन (.सी.टी. 2. जाम मिल (.सी.टी.एन) 3. मधुसुदन मिल (.सी.टी.एन) 4. सिताराम मिल (.सी.टी.एन)	10192.00	986	490	1476	एन ने मुंबई .सी.टी. महानगरपालिकेकडे नकाशे मंजूरीसाठी सादर केले त्यानुसार एकत्रित .आहेत 10192 चौ जमीन इंडिया .मी. .युनायटेड मिल नं4 मध्ये देणे अपेक्षित आहे.
2	एन मिलच्या.सी.टी. उर्वरित जागेवर प्रस्तावित गाळे	7266.79	704	352	1056	न्यु हिंद मिल येथे 38,767.99 चौ जमिनीपैकी .मी. 31,501.20 चौ क्षेत्रफळ .मी. असलेल्या जमिनीचा ताबा . म्हाडास प्राप्त झाला आह उर्वरित7266.69 चौ .मी. जमिनीचा हिस्सा इंडिया .युनायटेड मिल क्र4 येथे देणे अपेक्षित आहे.
3	सेंच्युरी मिलची उर्वरित जागा	4888.78	474	236	710	सेंन्चुरी मिलच्या 17980.67 चौ जमिनीपैकी .मी. 13091.90 चौ जमिनीचा .मी. ताबा म्हाडास प्राप्त झाला उर्वरित .आहे4888.78 चौ जमिनीचा ताबा अद्याप .मी. . म्हाडास प्राप्त झालेला नाही
	एकूण	**22347.57**	**2164**	**1078**	**3242**	
	अंदाजे एकूण -)A+B+C+D)	**160201.01**	**16186**	**7679**	**23865**	

****

मुद्दा क्रमांक ४
मुंबई येथील बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्प

- मुंबई मध्ये वरळी, नाजोशी.म. मार्ग - परळ, नायगांव या तीन ठिकाणी राज्यशासनाच्या जागेवर व शिवडी येथे मुंबई बंदर न्यासाच्या (मुंबई पोर्ट ट्रस्ट(अशा एकूण 92.70 एकर जागेवर 207 चाळी आहेत.
- प्रत्येक चाळी तळ + 03 मजल्यांची असून त्यात प्रत्येकी 80 रहिवासी गाळे आहेत. राज्यशासनाच्या जागेवर 15,593 व बंदरन्यासाच्या जमिनीवर 960 असे एकूण 16553 गाळे आहेत.
- बीडीडी चाळींचापुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली (33)(9)(ब(च्या अंतर्गत करण्यात येतअसून या योजनेद्वारे 15593 पुनर्वसन गाळे व 8204 विक्रीयोग्य गाळे बांधण्याचे प्रस्तावित आहे.
- बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची अंमलबजावणी करण्यासाठी शासनाने दि. 30/03/2016 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 वर्ग2- म्हणून नोंद घेण्यात आली आहे.
- 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 मामुख्य. सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली शक्तीप्रदत्त समिती गठीत करण्यात आली आहे.
- बीडीडी चाळीतील पात्र रहिवाशांना 500 चौफूट. चटई क्षेत्रफळ आकारमानाची घरे वितरीत करण्यात येणार आहे या सदनिकेअंतर्गत .1 बैठक, 2 शयनगृह, 1 स्वयंपाकगृह व 2 टॉयलेट (2 BHK) अशी सर्व सोयीनीयुक्त सदनिका मालकी तत्वाने देण्यात 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.
- तिनही बीडीडी चाळीतील एकूण 474 निवासी झोपडीधारक व 418 स्टॉलधारक असून, पात्र झोपडीधारकास पुनर्विकासांतर्गत 300 चौ फूट चटई क्षेत्रफ.ळाची पुनर्वसन सदनिका देण्यात येणार असून पात्र स्टॉलधारकास अस्तित्वात असलेल्या चटई क्षेत्रफळाचा गाळा पुनर्विकासांतर्गत देण्यात आहे.
- पुनर्विकास प्रकल्प टप्प्याटप्प्याने- राबविण्यात येणार असून,पुनर्विकासाच्या पहिल्या टप्प्यात काही रहिवाशांना प्रकल्प जागेजवळ असलेल्या संक्रमण शिबीरात स्थलांतरीत करण्यात आले आहे / येत आहेतर. काही रहिवाशांनी रू. 25,000/- प्रति महिना हा भाडे पर्याय निवडुन चाळीतील गाळे पुनर्विकासासाठी रिक्त करून दिले आहेत / देत आहेत.
- नायगांव व नाजोशी.म. मार्ग येथील पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण करण्याचा कालावधी सात (7) वर्ष आहे. तर वरळी येथील प्रकल्प पूर्ण करण्याचा कालावधी आठ (08) वर्ष आहे.
- बीडीडी चाळींमध्ये दि. 01/01/2011 पर्यंत वास्तव्यास असणाऱ्या सेवानिवासस्थानामधील पोलीस कर्मचाऱ्यांना पुनर्विकासामध्ये रु. 15.00 लक्ष बांधकाम खर्च आकारुन मालकी तत्त्वावर सदनिका देण्याबाबत दि. 30/08/2022 रोजी शासन निर्णय निर्गमित झाला आहे. तिनही बीडीडी चाळीतील एकूण पोलीस विभागाची 2914 सेवानिवासस्थाने आहेत. शासन निर्णयानुसार पोलीस विभागामार्फत तिनही बीडीडी चाळी मधील दि . 01/01/2011 पर्यंत वास्तव्यातील एकूण 2374 पोलीस सेवानिवासस्थानातील कर्मचारी पुनर्विकासांतर्गत पुनर्वसनास पात्र करण्यात आले आहेत . त्या त्या टप्प्यात पात्र पोलीस कर्मचाऱ्यांची पुनर्विकासांतर्गत सोडत काढून त्यांच्यासमवेत करारनामा नोंदणीकृत करण्याची कार्यवाही प्रकल्प जागेवर करण्यात येत आहे.

- गृहविभागाच्या दि 2024/10/14 .च्या पत्रान्वये व तद्नंतर या पत्राच्या अनुषंगाने पोलीस विभागामार्फत दि 2025/02/13.च्या पत्रान्वये तिनही बीडीडी चाळीमधील दि 2011/01/01 .नंतर वास्तव्यास असणाऱ्या सेवानिवासस्थानामधील एकूण पोलीस कर्मचाऱ्यांची पुनर्विकासांतर्ग 223त पुनर्वसनास पात्रता कळविण्यात आली आहे. त्याअनुषंगाने पुढील कार्यवाही करण्यात येत आहे.
- पुनर्वसनाच्या ी इमारतींचीम्हाडातर्फे देखभाल करण्यावचा निर्णय शासनाने घेतला आहे 12
- बीडीडी चाळींतील रहिवाशांकरीता भाडे किंवा संक्रमण गाळे यापैकी पर्याय निवडण्याचा विकल्प उपलब्ध करुन देण्यात आलेला आहे. निवासी गाळेधारकांस - रु. 25,000/- प्रति माह व अनिवासी गाळेधारकांसही - रु25महिन्याफचे अगाऊ भाडे देण्यानत येत आहे 11 प्रतिमाह 000

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	2560 (नि.2431+अनि.49 +80 (1 हॉस्पीटल)	14 Bldgs (3 basement + stilt+ 1 Podium+ 22 upper Floors)	728 (सुमारे 75चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	540 (सुमारे 95 चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	2269.92 चौ.मी (भूखंड) 19226.22 चौ.मी. (FSI)	विक्रीयोग्य इमारत - 3 basement + stilt+ 7 podium+ 47 upper Floors.
नायगांव	3344 (नि. 3289 + अनि. 55)	20 Bldgs (3 basement + stilt+ 19 / 23 upper floor)	1314 (सुमारे 80 चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	440 (सुमारे 100चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	12485.9	विक्रीयोग्य इमारत - 4 Bldg. (3 basement + stilt + 7 podium + 1 amenity + 41 / 62 upper floors)
वरळी	9689 (नि. 9394 + अनि. 295)	34 Bldgs (Stilt+ Part 6 Podium+ 34 upper floor)	2932 (सुमारे 75 ते 85 चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	1504 (सुमारे 115 चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	155000 चटई क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित सुधारित आराखडयानुसार विक्रीयोग्य इमारत क्र 8 .करीता – stilt+ 48 upper floor for A and F wing Stilt + 82 floors for wings B, C, D & E. & Basement + 8 Parking Podium. प्रस्तावित सुधारित आराखडयानुसार विक्रीयोग्य इमारत क्र .10 करीता – stilt+ 48 upper floor for A to E & Basement + 8 Parking Podium.
एकूण	**15,593**		**8,204**			

- बीडीडी चाळ नायगांव पुनर्विकास प्रकल्पासाठी मे. एल ॲन्ड टी व नाजोशी.म. मार्ग, लोअर परेल येथील प्रकल्पासाठी मे. एस-.पी. एन.जे.एम. प्रोजेक्टस प्रा. लि. या बांधकाम ठेकेदाराची नियुक्ती करण्यात आली आहे व दि2017/04/21 . रोजी कामाचे कार्यादेश जारी केले आहेत. बीडीडी चाळीतील भाडेकरू व पोलीस कर्मचारी यांच्या विविध मागण्यांच्या अनुषंगाने शासन स्तरावर निर्णय होऊन पुनर्विकास प्रकल्पाच्या पहिल्या टप्प्यातील काम प्रत्यक्ष जागेवर माहे फेब्रुवारी 2023 - पासून सुरू झाले असून काम प्रगतीपथावर आहे.
- वरळी बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पासाठी मे. टी.सी.सी. कन्स्ट्रक्शन प्रा. लि. या कंत्राटदाराची नियुक्ती करण्यात आली आहे व दि2019/01/04 . रोजी कामाचे कार्यादेश जारी केले आहेत. बीडीडी चाळीतील भाडेकरू व पोलीस कर्मचारी यांच्या विविध मागण्यांच्या अनुषंगाने शासन स्तरावर निर्णय होऊन पुनर्विकास प्रकल्पाच्या पहिल्या टप्प्यातील काम प्रत्यक्ष जागेवर माहे ऑगस्ट2021- पासून सुरू झाले असून काम प्रगतीपथावर आहे.

मुंबई येथील वरळी बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाची सद्यस्थिती

- जुन्या चाळींची संख्या :- 121
- भाडेकरुंची संख्या :- 9689
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत :- रु. 11744.26 कोटी
- क्षेत्रफळ :- 2,21,424.81 चौ.मी.
- बांधकाम क्षेत्रफळ :- 23,66,983.94 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 :- 04.01.2019
- प्रकल्पाचा कालावधी :- 8 वर्षे (दिनांक – 04/01/2019 ते 03/01/2027)
- 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	9689 (नि. 9394 + अनि. 295)	34 Bldgs (Stilt+ Part 6 Podium+ 34 upper floor)	2932 (सुमारे 75 ते 85 चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	1504 (सुमारे 115 चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	155000 चटई क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित सुधारित आराखडयानुसार विक्रीयोग्य इमारत क्र 8 .करीता – stilt+ 48 upper floor for A and F wing Stilt + 82 floors for wings B, C, D & E. & Basement + 8 Parking Podium. प्रस्तावित सुधारित आराखडयानुसार विक्रीयोग्य इमारत क्र .10 करीता – stilt+ 48 upper floor for A to E & Basement + 8 Parking Podium.

<u>प्रकल्पाची सद्यस्थिती</u> :-

- पुनर्वसन इमारत क्र1-. ने बाधित होणाऱ्या सर्व चाळ क्र. 25, 26 व 30 ते 40 (13 चाळी(रिकाम्या करुन जमीनदोस्त करण्यात आहेत.
- पुनर्वसन इमारत क्र. 6 मधील चाळ क्र. 90, 91, 92, 93, 104, 108 व 109 या सात चाळी जमीनदोस्त करण्यात आल्या आहेत.
- सुधारित आराखड्यानुसार टप्पा क्र. 1 मधील पुनर्वसन इमारत क्र. 1 मधील ए,बी,सी,डी,इ,एफ,जी व एच या आठही विंगचे 40 मजल्यापर्यंतचे आरसीसी बांधकामपूर्ण झाले असून इमारतीच्या आतील फिनिंशिग वर्क प्रगतीपथावर आहेत्याचप्रमाणे . पुनर्वसन इमारत क्र. 1 चे परिसरातीलव्यापारी संकुलाचे काम प्रगतीपथावर आहे. पुनर्वसन इमारत क्र. 1 मधील विंग "डी " व " ई " या दोन इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्तफ झाले असून सदर इमारतीमधील 556 सदनिकाचा ताबा संबंधित रहिवाशी/ भाडेकरु यांना दि. 14/08/2025 रोजी देण्यात देण्याात आल्या् देण्याुत आल्याम आहेत 496
- सुधारित आराखड्यानुसार टप्पा क्र. 1 मधील **पुनर्वसन इमारत क्र. 6** मधील 5 विंगचे (बी, सी, डी ,ई व एफ(काम प्रगतीपथावर असून विंग "सी " चे 19, विंग "डी " चे 27, विंग "इ " चे 8 व विंग " एफ " चे 34 मजल्यापर्यंतचे आरसीसी बांधकाम पूर्ण झाले आहेविंग . "डी " व विंग " एफ " या इमारतीच्या आतील फिनिंशिग वर्क प्रगतीपथावर आहे.
- तसेच पुनर्वसन इमारत क्र. **3** चे बांधकाम सुरु करण्याच्या अनुषंगाने चाळ रिक्त करण्याची कार्यवाही प्रगतीपथावर आहे. सद्यःस्थितीत चाळ क्र . 82 पूर्णपणे रिक्त करुन तीचे पाडकाम करण्यारत आलेले आहे व चाळ क्र 81 .चे पाडकाम शेवटच्याा टप्या ेत त आहे
- विक्री योग्य इमारत क्र8. च्या भूखंडावरील चाळ क्र. 8, 9, 11, 18, 19 व 20 या सहा चाळी जमीनदोस्त करण्यात आले आहेत. इमारतीसाठी उच्चट इमारत समितीची)HRC) मंजुरी प्रलंबित आहे आवश्याक . कागदपत्रांसह अर्ज सादर केलेला असून, मंजुरी प्रक्रिया सुरु आहे सदर इमारतीस .MOEF प्रमाणपत्र प्राप्त1 झाले आहे.

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

➢ जुन्या चाळींची संख्या	:-	42 (तळ + 3 मजले(
➢ भाडेकरुंची संख्या	:-	3344
➢ प्रकल्पाची बांधकाम किंमत	:-	रु. 2902.93 कोटी
➢ बांधकाम क्षेत्रफळ	:-	6,68,202.48 चौ.मी.
➢ प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ वसमंत्रक	:-	मे. संदीप शिक्रे ॲन्ड असोसिएट्स
➢ प्रकल्पाचे कंत्राटदार	:-	मे. एल ॲन्ड टी लि.
➢ मंजूर बांधकामाचा दर	:-	रु. 43,444.00 प्रति.मी.चौ/
➢ कार्यादेश जारी केल्याचा दिनांक	:-	दि. 21.04.2017
➢ प्रकल्पाचा कालावधी	:-	7 वर्षे (दिनांक – 21/04/2017 ते 20/04/2024)
➢ प्रत्यक्ष कामास सुरूवात	:-	दि. 10.12.2022
➢ प्रकल्प कामास 1ली मुदतवाढ	:-	दि. 09.12.2029 पर्यंत.

- DCPR-2034 वि.नि.नि. 33(9) (ब(अंतर्गत पुनर्विकास व दि. 30-03-2016 रोजीच्या शासन निर्णयान्वये म्हाडाची पुनर्विकासाठी "सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency)'' म्हणून नियुक्ती.
- भाडेकरूंना 500 चौफूट. 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 2 टप्प्यांमध्ये पूर्ण करण्याचे नियोजित आहे.
- **टप्पा-1 अंतर्गत** प्लॉट ब मधील **23 चाळींचा** व **टप्पा-2 अंतर्गत** प्लॉट अ मधील **19 चाळींचा** समावेश आहे.
- **<u>टप्पा-1</u> :** 23 चाळींमधील अस्तित्वातील गाळे 1824, पुनर्विकसित गाळे 1401 **(8 पुनर्वसन इमारती(,** विक्रीयोग्य गाळे 1754 (4 विक्रियोग्य इमारती(, व्यापारी बांधकाम क्षेत्र - 12485.9 चौ.मी. (स्वतंत्र इमारत.(
- **<u>टप्पा-2</u> :19** चाळींमधील अस्तित्वातील गाळे 1520, पुनर्विकसित गाळे **1888 (12 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	3344 (नि. 3289 + अनि. 55)	20 Bldgs (3 basement + stilt+ 19 / 23 upper floor)	1314 (सुमारे 80 चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	440 (सुमारे 100चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ)	12485.9	विक्रीयोग्य इमारत - 4 Bldg. (3 basement + stilt + 7 podium + 1 amenity + 41 / 62 upper floors)

<u>प्रकल्पाची सद्यस्थिती :</u>

- **टप्पा क्र. 1 अंतर्गत** चाळ क्र. 1ब, 2ब, 3ब, 4ब, 5ब, 6ब, 7ब, 8ब, 11ब, 12ब, 13ब, 14ब, 15ब, 16ब, 17ब, 18ब, 19ब, 20ब, 21ब, 22ब व 23ब **(एकूण 21 चाळी(चाळीतील रहिवाशांनी संक्रमण शिबिर / भाडेपर्याय निवडून गाळे रिक्त केलेल्या चाळी पाडण्यात आल्या आहेत.** पाडण्यात आलेल्या चाळ क्र. 12ब ते चाळ क्र. 22ब या चाळींच्या मोकळ्या जागेवर **पुनर्वसन इमारत क्र. 1** मधील एकूण 8 टॉवरचे संरचनात्मकबांधकाम पुर्ण झाले असून अंतर्गत फिनिशिंगचे काम प्रगतीपथावर आहे.
- **टप्पा क्र. 1 अंतर्गत** तोडण्यात आलेल्या चाळ क्र. 1 बी, 2बी, 3बी, 4बी, 5बी, 6बी, 7बी व 8बी च्या जागेवर **विक्री घटकाच्या टॉवर (बी, सी, डी(निवासी इमारतीच्या** बांधकामपूर्व शोअर पाईलिंगचे काम प्रगतीपथावर असून उपलब्ध जागेवर एकूण 340 पैकी 334 शोअर पाईलिंगचे काम पूर्ण झाले आहे. तसेच टॉवर बी, सी व डी चे एकूण उपलब्ध व्याप्ती 1,47,191 घन.मी. खोदकामापैकी 1,46,668 घन.मी. खोदकाम पूर्ण झाले आहे. त्याचप्रमाणे टॉवर 'बी', 'सी' व 'डी' चे जोत्याखालील Raft Foundation चे काम पुर्ण झाले असून बेसमेंट व नॉनटॉवर- एरियाचे काम प्रगतीपथावर आहे.
- **पुनर्विकासाच्या पहिल्या टप्प्यातील एकूण 1401 पुनर्वसन सदनिकांपैकी 864 पुनर्वसन सदनिकांचे बांधकाम पुर्ण झाले असून भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C.) प्राप्त झाले आहे. या 864 पुनर्वसन सदनिकेमध्ये, दि. 01/01/2011 पर्यंत पोलीस सेवानिवासस्थानात वास्तव्यास असलेल्या 423 मालकी हक्काने रू. 15 लक्ष बांधकाम खर्च आकारून पुनर्वसनास पात्र पोलीस रहिवाशांचा समावेश आहे. उर्वरित 537 पुनर्वसन सदनिकांचे बांधकाम मार्च - 2026 पर्यंत पुर्ण करण्याचे नियोजित आहे.**

- पुनर्वसन इमारत क्र . 1 च्या सभोवताली व त्यासंबंधित बाह्य सोयीसुविधांचे कामे प्रगतीपथावर आहेत.
- **टप्पा क्र. 2 अंतर्गत** प्रस्तावित **पुनर्वसन इमारत क्र. 2** मधील एकूण 12 पुनर्वसन टॉवरपैकी 3 पुनर्वसन टॉवरच्या जागेवरील 8अ ते 12अ अशा 5 चाळी रिक्त करून पाडण्यात आल्या आहेत. पाडलेल्या चाळींच्या जागी पुनर्वसन इमारत क्र. 2 मधील टॉवर क्र. 17 च्या जोत्याखालील बांधकामासाठी खोदकाम प्रगतीपथावर आहे. तसेच टॉवर क्र. 18 व 19 ची जोत्याखालील Raft Foundation चे काम प्रगतीपथावर आहे.

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

- जुन्या चाळींची संख्या :- 32
- भाडेकरुंची संख्या :- 2560
- क्षेत्रफळ :- 54,611.72 चौमी.
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत :- रु. 2438.99 कोटी
- बांधकाम क्षेत्रफळ :- 5,15,872.85 चौ.मी.
- प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ व समंत्रक :- मे. लक्ष्मण थिटे कंसल्टंट प्रा.लि.
- प्रकल्पाचे कंत्राटदार :- मेसर्स एसप्रोजेक्ट.जे.मे.एन-.पी. प्रा.लि.
- कार्यादेश जारी केल्याचा दिनांक :- 21.04.2017
- प्रकल्पाचा कालावधी :- 7 वर्षे (दिनांक - 21.04.2017 ते 20.04.2024)
मुदतवाढ - 21/04/2024 ते 30/06/2030
- प्रकल्पाचे टप्पे :- दोन

प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशिल पुढीलप्रमाणे.

योजनेचे नाव	चाळींतील पुनर्वसन गाळयांची संख्या (निवासी+ अनिवासी(	पुनर्वसन इमारतींची संख्या	विक्रीयोग्य गाळयांची संख्या			
			मध्य उत्पन्न गट	उच्च उत्पन्न गट	शेरा	व्यापारी भूखंड (चौ(.मी.
ना जोशी.म. मार्ग	2560 (नि.2431+अनि.49+80 (1 हॉस्पीटल((	14 Bldgs (3 basement + stilt+ 1 Podium+ 22 upper Floors)	728 (सुमारे 75चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ(	540 (सुमारे 95 चौ.मी. चटई क्षेत्रफळ(	विक्रीयोग्य इमारत - 3 basement + stilt+ 7 podium+ 47 upper Floors.	2269.92 चौमी. (भूखंड(19226.22 चौ.मी. (FSI)

प्रकल्पाची सद्यस्थिती :-

टप्पा-1

- टप्पा क्र. 1 मध्ये, 16 चाळींमधील 1245 नि. + 35 अनि. = 1280 बीडीडी चाळ गाळेधारकांची आणि 1 हॉस्पिटल इमारत ज्या मध्ये 80 गाळे समाविष्ट आहेत यांची अंतिम पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे.
- टप्पा क्र. 1 मध्ये, बीडीडी प्रकल्प परिसरातील एकूण 129 स्टॉल्स, दुकाने व इतर बांधकामांची पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे.
- टप्पा-1 मधील चाळ क्र. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15 व 30 (12 चाळी(रिकाम्या करुन जमीनदोस्त करण्यात आलेल्या आहेत.

- टप्पा -1 अंतर्गत येणाऱ्या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये 7 विंग (A,B,C,D,E,F,G) व एका हॉस्पीटल इमारतीचा समावेश आहे. विंग C,D,E,F,G चे 22 मजल्यापर्यंत काम (RCC Work) पुर्णत्वास आले असुन फिनिशिंग चे काम प्रगतीपथावर आहे, तसेच विंग B चे 18 मजल्यापर्यंत, विंग A चे 16 मजल्यापर्यंत व हॉस्पिटल इमारतीचे तळघरापर्यंतचे काम (RCC Work) पुर्णत्वास आले आहे.
- फेब्रुवारी-2026 अखेरपर्यंत 3 विंगमधील 557 गाळे हस्तांतरीत करण्याचे नियोजन आहे, 2 विंग मधील 342 गाळे जून-2026 अखेरपर्यंत आणि उर्वरित 2 विंग मधील 342 गाळे सप्टेंबर -2026 पर्यंत पूर्ण करण्याचे नियोजन आहे.
- चाळ क्र. 1 व 2 रिक्त केल्या आहेत व त्यांचे पाडकाम करण्यात आले आहे. व्यावसायिक भूखंड विक्री करिता ईनिविदेचा- कालावधी दि.28/11/2025 रोजी संपुष्टात आला.

<u>टप्पा-2</u>

- टप्पा क्र. 2 मध्ये, 15 चाळींमधील 1186 नि. + 14अनि. = 1200 बीडीडी चाळ गाळेधारकांची अंतिम पात्रता निश्चित करण्यात आले आहे.
- टप्पा क्र. 2 मध्ये, बीडीडी प्रकल्प परिसरातील एकूण 96 स्टॉल्स, दुकाने व इतर बांधकामांची पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे.
- टप्पा -2 मधील उर्वरित सगळ्या चाळींची अंतिम पात्रता निश्चित करण्यात आली आहे. चाळ क्र.29 मधील रहिवाश्यांचे स्थलांतरण केले आहे व चाळ तोडण्यात आली आहे. चाळ क्र. 18 मधील एक न्हाणीगृह अतिक्रमण वगळता संपूर्ण इमारत रिक्त करण्यात आली आहे. सद्यस्थितीमध्ये मा. उच्च न्यायालयाने सदरहु न्हाणीगृहाचे निष्कासन करण्यावर स्थगिती दिली आहे.

<u>बीडीडी चाळ शिवडी :-</u>

शिवडी येथे 12 बीडीडी चाळी असून 960 रहिवाशी गाळे आहेत.प्रत्येक चाळ ही तळ + 03 मजल्यांची असून त्यात प्रत्येकी 80 रहिवासी गाळे आहेत.सदर 12 बीडीडी चाळींमधील 960 गाळयांपैकी सुमारे 914 निवासी गाळे, 46 अनिवासी गाळे आहेत.तसेच सुमारे 106 झोपडया, 49 दुकाने, 4 सामाजिक सुविधा बांधकामे व 6 धार्मिक स्थळे आहेत.

नायगांव, ना.म.जोशी मार्ग, वरळी व शिवडी येथील बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकासासाठी राज्य शासनाने दि.30/03/2016 रोजीच्या शासन निर्णयाव्दारे म्हाडाची "सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency) म्हणून नेमणूक केली आहे. तसेच बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पाच्या दि. 27/12/2016 रोजीच्या विकास नियंत्रण नियमावली 33(9)ब मध्ये पुनर्विकासासंबंधी बीडीडी चाळ शिवडीचाही उल्लेख आहे.

दि.30/03/2016 रोजीच्या शासन निर्णयामध्ये शासनाने मुद्दा क्र.6 मध्ये उल्लेख केला आहे की, ''शिवडी येथील बीडीडी चाळी मुंबई बंदर न्यासाच्या जागेवर असल्याने सदर चाळींचा पुनर्विकास प्रस्तावात समावेश करण्यासाठी केंद्र शासनाकडून सहमती प्राप्त झाल्यास त्या चाळींचाच अंतर्भाव पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये करण्यात येईल.''

सभापती, मुंबई बंदर न्यास यांच्या समवेत दि. 24/01/2017 रोजी शिवडी बीडीडी चाळींखालील जमिन मुंबई बंदर न्यासाच्या मालकीची असल्याने शिवडी बीडीडी पुनर्विकास प्रस्तावाबाबत संयुक्त बैठक घेण्यात आली.या बैठकीत असे ठरले की, म्हाडाने सदरील पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत सर्वांगिण सुसाध्यता अहवाल (Feasibility Report) सादर करावा.

म्हाडाने वास्तुशास्त्रज्ञ मे. जी.डी. सांभारे अँड कंपनी यांची दि. 11/05/2017 रोजीच्या पत्रान्वये नियुक्ती करुन शिवडी येथील पुनर्विकास प्रकल्पाचा सुसाध्यता अहवाल तयार केला व त्याचे सादरीकरण दि. 08/01/2018 रोजी झालेल्या मा. शक्तिप्रदत्त समिती च्या नवव्या बैठकीत करण्यात आले. मा. शक्तिप्रदत्त समितीच्या मान्यतेने सदर सुसाध्यता अहवाल मुंबई बंदर न्यासाकडे दि. 16-02-2018 रोजी पाठविण्यात आला.

सदर प्रकल्पाबाबत सभापती, मुंबई बंदर न्यास यांचे दालनात दि. 16/03/2018, दि. 09/04/2018 व दि. 16/08/2018 रोजी म्हाडा अधिकाऱ्यांसमवेत संयुक्त बैठका घेण्यात आल्या व या पुनर्विकास 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 पुनर्विकासासाठी 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.2641 दि. 30/08/2023 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 पुनर्विकास करणे सद्यस्थितीत शक्य होणार नाही.याबाबत मा.अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांना म्हाडाद्वारे पत्र क्र.1198 दि. 01/11/2023 रोजी अवगत करण्यात आले होते.

मा. सभापती, मुंबई पोर्ट ट्रस्ट यांना या कार्यालयाचे पत्र क्र. VP/A/EE/BDD/MB/1413/2023, दि. 01/12/2023 रोजीच्या पत्रान्वये विनंती करण्यात आलेली आहे की, मा. उपमुख्य मंत्री यांनी सह्याद्री राज्य अतिथी गृह, मुंबई येथे दि. 07/11/2023 रोजी आयोजित बैठकीत केलेल्या निर्देशानुसार केंद्र सरकारच्या बंदर आणि शिपिंग मंत्रालयासोबत सदर पुनर्विकासाचा मुद्दा पुन्हा हाती घ्यावयाचा आहे. त्याबाबत मुंबई पोर्ट प्राधिकरणाकडून पत्रक्र. इएम/ईकाइ-2/एसइ-83/89/5289 दि. 07/12/2023 अन्वये उप सचिव, बंदरे, शिपिंग आणि जलमार्ग मंत्रालय, नवी दिल्ली यांना कळविण्यात आलेले आहे.

****

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

देशाला स्वातंत्र्य मिळून सन 2022 पर्यंत 75 वर्षे पूर्ण होत असून देशातील प्रत्येक कुटुंबाला जलजोडणी, शौचालयाची व्यवस्था, 24 तास वीज व पोहोचरस्ता या सुविधांसह पक्के घर असायला हवे, असे विचारात घेउन पंतप्रधान महोदयांच्या सन 2022 पर्यंत सर्वांसाठी घरे या संकल्पनेच्या अनुषंगाने केंद्र शासनाने नागरी भागाकरिता प्रधानमंत्री आवास योजना सुरू केली आहे. केंद्र शासनाच्या गृहनिर्माण व शहरी दारिद्र्य निर्मूलन मंत्रालयाने दि.25/06/2015 रोजी सर्वांसाठी घरे या अभियांनांतर्गत प्रधानमंत्री आवास योजनेची कार्यान्वित करून मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केल्या आहेतकेंद्र. शासनाने सदर योजना ही विशेषरित्या नागरी क्षेत्राकरिता लागू केली आहे. सदर मार्गदर्शक सुचनांच्या अनुषंगाने '' प्रधानमंत्री आवास योजनेची " राज्यात अंमलबजावणी करण्याबाबत राज्य शासनाकडुन दि. 9 डिसेंबर, 2015 रोजी शासन निर्णय निर्गमित करण्यात येऊन प्रथम यात 51 शहरांचा समावेश करण्यात आला. तद्नंतर ही योजना महाराष्ट्र राज्यामधील 409 शहरांना लागू करण्यात आली आहे. सदर योजनेस 6 महिने म्हणजे सप्टेंबर- 2022 पर्यंत केंद्र शासनाने दिनांक 08/04/2022 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 17/08/2022 नुसार प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी(योजनेतील घटक क्र. 2 (CLSS) वगळता इतर सर्व घटकांसाठीचा कार्यकाळ दिनांक 31/12/2024 पर्यंत वाढविण्यात आला आहे.

केंद्र शासनाने जाहीर केलेल्या सर्वांसाठी घरे 2022 या संकल्पनेवर आधारित प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या मार्गदर्शक सूचनांमध्ये खालील चार घटक समाविष्ट आहेत.

1) जमिनीचा साधनसंपत्ती म्हणून वापर करून त्यावरील झोपडपटयांचा आहे तेथेच पुनर्विकास करणे (ISSR).
2) कर्ज संलग्न व्याज अनुदानाच्या माध्यमातून आर्थिकदृष्टया दुर्बल आणि अल्प उत्पन्न घटकांसाठी परवडणाया- घरांची निर्मिती करणे. (CLSS)
3) खाजगी भागीदारीव्दारे परवडणाया- घरांची निर्मिती करणे. (AHP)
4) आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकातील लाभार्थ्यांव्दारे वैयक्तिक स्वरूपातील घरकुल बांधण्यास अनुदान. (BLC)

या योजनेतील घटक क्र. 1, 3 व 4 साठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण / म्हाडा तसेच नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांशी (नगरपालिका /नगरपंचायती(संबंधित प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीकरीता दिनांक 09/11/2017 च्या शासन निर्णयानुसार आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय (Directorate Municipal Administration) यांची राज्यसुकाणु अभिकरण म्हणुन नियुक्ती केली आहे. तसेच घटक क्र. 2 CLSS साठी राष्ट्रीय आवास बँक (NHB) व हौसिंग ऍण्ड 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 मुलेपक्के(घर भारतामध्ये नसावे.
- केंद्राचे सहाय्य 30 चौ. मी. पर्यंतच्या EWS घरकुलांसाठी अनुज्ञेय आहे.
- सदर योजना घटक 1,3 व 4 साठी राज्यातील निवड केलेल्या 409 शहरांमध्ये लागू आहे. (घटक 2 व्यतिरीक्त)
- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल गटातील लाभार्थी (EWS) ज्यांचे वार्षिक कौटुंबिक उत्पन्न रू. 3 लक्ष पर्यंत असेल ते सदर योजनेचा लाभ घेऊ शकतात.

- घटक क्र. 2 ही कर्ज सलग्न व्याज अनुदान योजना आहे. त्याचा लाभ आर्थिक दुष्ट्रा दुर्बल घटक, अल्प उत्पन्न घटक व मध्यम उत्पन्न घटक 1 व 2 यांना घेता येईल. त्यांचे निकश खालील प्रमाणे
आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक - वार्षिक उत्पन्न रु 3 लक्ष पर्यंत - 30 चौमी- पर्यंत घरकुल अनुज्ञेय आहे.
अल्प उत्पन्न घटक - वार्षिक उत्पन्न रू. 3 लक्ष ते रू.6 लक्ष - 60 चौ. मी. पर्यंतच्या घरकुलांसाठी अनुज्ञेय आहे.
जानेवारी, 2017 पासून मध्यम उत्पन्न गटासाठी (MIG-I- रू .12 लाख उत्पन्न & MIG-II - रू. 18 लाख उत्पन्न(सदर घटक 2 चा लाभ अनुज्ञेय करण्यात आला आहे.
- घटक -1 (ISSR) साठी केंद्राचे अनुदान रू. 1 लाख प्रत्येकी व घटक -3 व 4 साठी रु. 1.5 लाख आहे. राज्याचे अनुदान घटक 1, 3 व 4 साठी प्रत्येकी रु. 1 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. 1/- प्रती चौ.मी. या नाममात्र दराने वितरीत करणे (शासन निर्णय दिनांक 19/09/2016)
- मोजणी शुल्कात 50% सवलत. (आदेश निर्गमित(
- आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकातील व अल्प उत्पन्न घटकातील व्यक्तींना / लाभार्थींना सदनिकेसाठी केवळ पहिल्या दस्ताला मुद्रांक शुल्कातुन सवलत देण्यात आली असून रु. 1000/- इतके निश्चित करण्यात आले आहे.
- महाराष्ट्र शासनाने प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत सार्वजनिक भागीदारी तत्त्वावरील योजनांना राज्यात अंमलबजावणी करणेबाबत दिनांक 11.01.2018 रोजी आदेश निर्गमित केला आहे.
- मंजुर प्रस्तावातील घरकुल प्रकल्प वेळेत पुर्ण करणेबाबतच्या सुचना वजा नोटिस अंमलबजावणी यंत्रणांना दिनांक 03/11/2020 रोजी दिलेल्या आहेत.

Project Status

Abstract of CSMC approved project vertical wise (Upto 75th CSMC)

`	Vertical	No. of Project	EWS DUs
3	AHP	80	118643
	AHP-PPP	107	55204
	AHP-JV	10	9906
	Total	**197**	**183753**
4	BLC	1383	232856
1	ISSR	5	1215
	Total (AHP+BLC+ISSR	**1585**	**417824**
1	ISSR(SRA)	2	142565
	Total	**1587**	**560389**
2	CLSS	(Source: CLSS portal: https://pmayuclap.gov.in/)	**625050**
		Grand Total	**1185439**

Present Status

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

(As on 2nd Feb 2026)

Description	Sanctioned EWS DUs	EWS Houses Grounded	EWS Houses Completed	EWS Houses Not Started
AHP	183753	81089	91094	11570
BLC	232856	45792	163032	24032
ISSR	1215	586	0	629
Total	**417824**	**127467**	**254126**	**36231**

Fund Release Status

Sr. No.	Details	Central Assistance Share Rs. (in Cr.)	State Assistance Share Rs. (in Cr.)	Total Rs. (in Cr.)
1	AHP	1075.79	670.19	1745.980
2	AHP-JV	108.592	68.552	177.144
3	AHP-PPP	555.8048	366.005	921.810
4	BLC	2786.2	2042.35	4828.550
	Total	**4526.3868**	**3147.097**	**7673.4838**

जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान अभियान (JnNURM)
अ(शहरी गरीबांना मुलभूत सुविधा पुरविणे (BSUP) व
ब(एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP)

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

10.59.1 शहरी गरिबांकरीता मुलभूत सुविधा ही योजना बृहन्मुंबई, मिराभायंदर-, ठाणे, कल्याणडोंबिवली-, पुणे, पिंपरीचिंचवड-, नाशिक, नागपूर, नांदेड या 9 महानगरपालिका आणि कुळगांवबदलापूर- या 1 नगरपालिका क्षेत्रामध्ये राबविण्यात येत होता. या योजनेचा वाढीव कालावधी मार्च 2017 ला समाप्त झालेला आहे.

10.59.2 एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम या योजनेंतर्गत शहरी गरिबांकरीता मुलभूत सुविधा कार्यक्रमांतर्गत समाविष्ट असलेल्या महानगरपालिका वगळून, 85 शहरांमध्ये 119 प्रकल्पांद्वारे राबविण्यात येत आहेत. शहरी गरीबांकरीता मुलभूत सुविधा व एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम यांची प्रगती तक्ता 10.55 मध्ये दिली आहे.

तक्ता 10.55

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	1) शहरी गरिबांकरीता मुलभूत सुविधा (BSUP)	53	4959.98	97147	81537	10305
	2) एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP)	119	2231.06	77885	58288	10018

<u>जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी पुनरुत्थान कार्यक्रम</u>

मा. पंतप्रधान यांनी दि. 03/12/2005 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 14 शहरांकरीता व आयएचएसडीपी ही योजना 233 शहरांकरीता लागू होती. परंतु BSUP योजना 10 शहरात व IHSDP योजना 84 शहरात राबविण्यात आली आहे.

अ) शहरी गरीबांना मुलभूत सुविधा पुरविणे (BSUP)

हि योजना महाराष्ट्र राज्य अंतर्गत 10 शहरांमध्ये (पुणे, पिंपरी चिंचवड, नागपूर, नाशिक, नांदेड, मुंबई, ठाणे, मिराभाईंदर-, कल्याण- डोंबिवली, कुळगांव- बदलापूर(लागू आहे. पायाभूत सुविधांचे प्रकल्प तसेच गरिबांसाठी मुलभूत सुविधांसह घराचे बांधकाम यांचा या योजनेत समावेश होता.

1. केंद्र व राज्य शासनाच्या निधीच्या उपलब्धतेचे प्रमाण पुढीलप्रमाणे:

घटक	निधीचा हिस्सा %			
	केंद्र शासन	राज्य शासन	स्थानिक स्वराज्य संस्था (सरासरी)	लाभार्थी (सरासरी)
घरकुल	50%	30%	9%	11%
बाहय सुविधा	50%	25%	25%	0 %

2. मंजूर योजनेचा तपशिल

(रु. कोटीत(

उप कार्यक्रम	मंजूर घरकुले दि. 17/09/2015 च्या मंजूरीनुसार	प्रकल्प किंमत	केंद्र शासनाचा हिस्सा	राज्य शासनाचा हिस्सा (ULB व लाभार्थी हिस्सा वगळुन)
(53 प्रकल्प)	97147	4959.98	2382.54	1046.66

3. मंजूर योजनेची आर्थिक व भौतीक सद्यस्थिती: (डिसेंबर2025 -)

उप कार्यक्रम	मंजूर घरकुले दि. 17/09/15 च्या मंजूरीनुसार	पूर्ण घरकुले	प्रगतीपथावरील घरकुले	केंद्राचा वितरीत निधी	राज्याचा वितरीत निधी	एकूण खर्च
(53 प्रकल्प)	97147	81537	10305	1695.03	729.98	2425.01

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

4.1 बहुमजली इमारतीस लाभार्थ्यांचा विरोध.
4.2 समुह पद्धतीच्या घरकुलांचा लाभार्थ्यांचा विरोध.
4.3 जमिन उपलब्ध होण्यास विलंब.
4.4 आरक्षण बदलाच्या प्रक्रियेस विलंब.
4.5 बांधकाम साहित्यात झालेली दरवाढ रेती व खडीची अनुपलब्धता.
4.6 महाराष्ट्रातील दुष्काळी स्थिती.

5. राज्य शासनाने योजना परिणामकारक राबविण्यासाठी घेतलेले निर्णय

5.1 पूर्व अर्हता प्राप्त कंत्राटदाराची सूची.
5.2 आगाऊताबा देणे विषयी राज्य शासन निर्णय.
5.3 दरवाढीमुळे लागणाया- निधीच्या पूर्ततेसाठी 2.5 एफएसआय व त्यापैकी 25% वाणिज्य वापरास परवानगी.
5.4 कॅडेस्टल सर्वे फी माफ.
5.5 पब्लीक प्रायव्हेट पार्टनरशिप प्रस्तावास अनुमती.

ब(एकात्मिक गृहनिर्माण व झोपडपट्टी विकास कार्यक्रम (IHSDP)

आयएचएसडीपी ही योजना 10 लक्ष पेक्षा कमी लोकसंख्या असलेल्या नगरांसाठी आहे. सदर योजना महाराष्ट्रातील 84 शहरांमध्ये राबविण्यात आली आहे.

1. केंद्र व राज्य शासनाच्या निधीची उपलब्धता पुढीलप्रमाणे:

घटक	निधीचा हिस्सा%			
	केंद्र शासन	राज्य शासन (सरासरी)	स्थानिक स्वराज्य संस्था	लाभार्थी (सरासरी)
घरकुल	80%	9%	0	11%
बाहय सुविधा	80%	20%	0	0

2. मंजूर योजनेचा तपशिल-

(रु. कोटीत(

उप कार्यक्रम	मंजूर प्रकल्प	प्रकल्प किंमत	केंद्र शासनाचा हिस्सा	राज्य शासनाचा हिस्सा
119 प्रकल्प (84 शहरे)	77885	2231.07	1381.03	373.90

3. मंजूर योजनेची आर्थिक व भौतीक सद्यस्थिती: (डिसेंबर2025-)

(रु. कोटीत(

उप कार्यक्रम	मंजूर घरकुले दि. 17/09/15 च्या मंजूरीनुसार	पूर्ण घरकुले	प्रगतीपथावरील घरकुले	केंद्राचा वितरीत निधी	राज्याचा वितरीत निधी	एकूण खर्च
119 प्रकल्प	77885	58288	10018	1064.49	215.13	1279.62

4. योजनेच्या मंद प्रगतीची कारणे –

4.1 बहुमजली इमारतीस लाभार्थ्यांचा विरोध.
4.2 समुह पद्धतीच्या घरकुलांचा लाभार्थ्यांचा विरोध.
4.3 जमिन उपलब्ध होण्यास विलंब.
4.4 आरक्षण बदलाच्या प्रक्रियेस विलंब.
4.5 बांधकाम साहित्यात झालेली दरवाढ रेती व खडीची अनुपलब्धता.
4.6 महाराष्ट्रातील दुष्काळी स्थिती.
4.7 न.स.प. मोठे प्रकल्प राबविण्याचा अनुभव नसणे.

5. राज्य शासनाने योजना परिणामकारक राबविण्यासाठी घेतलेले निर्णय –

5.1 पूर्व अर्हता प्राप्त कंत्राटदाराची सूची.

5.2 आगाऊताबा देणे विषयी राज्य शासन निर्णय. (19/01/2009 व 18/02/2011)

5.3 राज्य शासनाने प्रती घरकुल किंमत 1.25 लक्ष (केंद्राच्या मंजूर घरकुल किंमत 80,000/ 100,000 च्या उपरोक्त(प्रमाणे अतिरीक्त रक्कम उपलब्ध केली.

5.4 आएचएसडीपी योजना पूर्ण करण्याकरीता घरकुल घटकाकरीता रु. 1.25 लक्ष पासून रु. 2 लक्ष मर्यादेपर्यंत अनुदान देण्याबाबत शासन निर्णय दि. 28/01/2014 जारी.

5.5 दरवाढीमुळे लागणाया- निधीच्या पूर्ततेसाठी 2.5 एफएसआय व त्यापैकी 25% वाणिज्य वापरास परवानगी.

5.6 कॅडेस्टल सर्वे फी माफ.

5.7 पी.पी.पी. प्रस्तावास अनुमती.

****

मुद्दा क्रमांक ६
राजीव गांधी ग्रामीण निवारा योजना क्र. २

दिनांक 28.01.2026

राजीव गांधी ग्रामीण निवारा योजना क्र.२

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

सदर योजने अंतर्गत इच्छुक लाभार्थ्याने स्वतःच्या जागेवर किंवा शासनाने ग्रामपंचायतीने उपलब्ध करुन दिलेल्या जागेवर २५० चौरस क्षेत्रफळाचे रुपये ५० ,०००/- किमतीचे घरकुल बांधावयाचे आहे. स्वतःचा सहभाग म्हणून ५,०००/- रुपये बँकेत जमा करावयाचे आहे व ४५ ,०००/- रुपये कर्ज स्वरुपात बँकेकडून घ्यावयाचे आहे. बँकेकडून घेण्यात आलेल्या कर्जाची परतफेड लाभार्थ्याने करावयाची आहे व कर्जावरील व्याज ९ टक्के दराने शासनाच्या वतीने म्हाडाने भरावयाची आहे. यायोजने अंतर्गत ५०००० घरे बांधण्याचे उद्दीष्ट होते.

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 लाभाथ्यर्थान स्वतःच्या जागेवर किवा शासनाने/ग्रामपंचायतीने उपलब्ध करून दिलेल्या जागेवर २५० चौरसक्षेत्रफळाचे रु.१,००,०००/- किमतीचे घरकुल बांधावयाचे आहे. स्वतःचा सहभाग म्हणून १ ,००,०००/- रु बँकेत जमा करावयाचे आहे व ९० ,०००/- रु बँकेकडून घ्यावयाचे आहे. बँकेकडून घेण्यात आलेल्या कर्जाची परतफेड लाभार्थ्याने करावयाची आहे व कर्जावरील व्याज स्टेट बैंक 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 बँकांनी वितरीत केलेल्या कर्जावरील व्याज म्हाडाने बँकांना दयावयाचे आहे. लाभधारकाने कर्जाच्या परतफेडीच्या कार्यवाहीत कुचराही केल्यास व संबंधीत बँकेने लाभधारकावर कर्जवसुलीसाठी कारवाही केल्यास लाभधारक स्वतः जबाबदार राहील राजीव गांधीग्रामीण निवारा योजना क्र.२ (सुधारीत) कर्ज स्वरूप रक्कम रु.१० ,०००/- करण्यात आली. सदर योजनेसाठी शासनाने ८.५ लक्ष निधी म्हाडास उपलब्ध करून दिलेला आहे व म्हाडाने विभागीय मंडळा अंतर्गत बँकाना सन २०१०-११ ते माहे जानेवारी २०२6 पर्यत एकुण रु.८९.०२ कोटी निधी वितरीत केलेला आहे.

****

मुद्दा क्रमांक ७
नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक
विडी कामगार योजना

1) श्रमिक विडी कामगार सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित मु. गुंजाळवाडी, पो. राजापुर, ता. संगमनेर, जि. अहमदनगर या संस्थेच्या 80 घरकुलांच्या रुपये 16.00 लक्ष रक्कमेच्या अनुदान प्रस्तावास महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, यांचे कडील शासन निर्णय क्र. एचएसजी- 1099/प्र.क्र.197/-गृनिधो-1,दि.12/07/2001 अन्वये प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्यात आलेली आहे.

सदर संस्थेस आता पर्यंत रु. 8,56,000/- + रु.1,92,000/- असे एकुण रु.10,48,000/- अनुदान राज्य शासना तर्फे वितरीत करण्यात आलेले आहे. संस्थेने आतापर्यंत 80 घरकुलांपैकी 71 घरकुलांचे बांधकाम पूर्ण केले आहे. उर्वरीत 09 विडी कामगारांची नावे राजीनामे व अन्यकारणांमुळे संस्थेने कायम स्वरुपी वगळलेली आहेत आणि सदर चा गृहनिर्माण प्रकल्प 71 घरकुलांचे काम करुन बंद केला असल्याचे श्रमिक विडी कामगार संस्थेने कळविलेले आहे. तसेच सदर संस्थेस अनुदानाची उर्वरीत रक्कम रु. 3.72 लक्षदेय आहे.

2) अहमदनगर जिल्ह्यातील 19 विडी कामगारांनी विनंती पत्रान्वये केंद्र शासना प्रमाणे राज्यशासनाकडुन अनुदान मिळणेसाठी अर्ज वैयक्तिकरित्या सादर केलेले आहेत. सर्व 19 अर्जदारांनी केंद्र सरकारच्या श्रम मंत्रालयाद्वारे रु. 40000/- अनुदान दोन हप्त्यात मिळाल्याचे नमूद करुन झेरॉक्स कागदपत्रांसह प्रस्ताव सादर केलेले आहेत. केंद्र शासनाकडुन वितरीत अनुदानाच्या प्रमाणित प्रती प्रस्तावासोबत सादर करण्यात आलेल्या नाहीत. सदर प्रमाणित प्रती सादर करण्याबाबत कळविण्यात आलेले आहे.

सर्व 19 प्रस्तावात केंद्र सरकारने वितरीत केलेल्या रु.40,000/- अनुदान महाराष्ट्र शासन, शासन निर्णय क्र. एमएच/जी-1099/प्र.क्र.197/गृनिधो-1, मुंबई दि. 12/07/2001 नुसार मिळणेस्तव विनंती केलेली आहे.

तथापि, दि.12/07/2001 रोजीच्या शासन निर्णया नुसार राज्य शासनाच्या हिश्श्या पोटी प्रती लाभार्थी रु.20,000/- अनुदान अनुज्ञेय ठरते. शासन निर्णय क्र. विडीक-2008/प्र.क्र.3 गृनिधो-1, दि. 5 मार्च, 2008 नुसार श्रमिक विडी कामगार सहकारी गृहनिर्माण संस्था (मर्यादित) यांना 80 घरकुले बांधण्याच्या रु. 16,00,000/- खर्चाच्या प्रस्तावास राज्य शासनाने प्रशासकीय मान्यता प्रदान केलेली आहे. पर्यायाने विडी कामगारांसाठी मार्च 2008 पर्यंत राज्य शासनाने रु. 20,000/- प्रती घरकुल अनुदान अनुज्ञेय होते. सदर अनुदान रक्कमेत शासन निर्णय दि. 09/03/2011 नुसार प्रती लाभार्थी रु. 25,000/- अनुदान अनुज्ञेय आहे. उपरोक्त 19 लाभार्थींनी केंद्राप्रमाणे राज्य शासनामार्फत प्रती लाभार्थी रु. 40,000/- अनुदानाची मागणी केली आहे.

3) अर्जदार सौ. शशिकला विष्णु शिंदे यांनी त्यांचे दि. 09/05/2016 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. 621/13 पैकी 3960 चौ.मी. जागा गावठाण विस्तार योजने अंतर्गत 43 पात्र लाभार्थींना मिळाली असुन सर्व स्त्रीयांनी वर्गणी काढुन जागा सपाट करुन प्लिंथ पर्यंत घराचे काम केले असल्याचे कळविले आहे. सदर 43 व्यक्तीनां केंद्र शासनाचे अनुदान मिळालेले आहे किंवा कसे? याबाबत सदर 43 व्यक्तींना या कार्यालयाचे पत्र क्र. मुअ/नामं/डिबी/विका/जी-29/5347/2017, दि. 07/12/2017 अन्वये विचारणा करण्यात आली आहे.

नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक
राजीव गांधी ग्रामीण निवारा योजना क्र. 2 (सुधारीत)

महाराष्ट्र शासनाचे गृहनिर्माण विभागाने शासन निर्णय क्र. गृनियो – 2008 /प्र. क्र. 92 /गृनिधो. 1, दि. 27/ ऑगस्ट 2008 अन्वये राज्यात राजीव गांधी ग्रामीण निवारा योजना क्र. 2 (सुधारीत) जारी केलेली आहे. सदर योजने अंतर्गत नाशिक मंडळाच्या कार्यकक्षेतील पाच जिल्ह्यांसाठी खालील प्रमाणे भौतिक उद्दिष्ट निश्चित करण्यात आलेले आहेत.

अ.क्र.	जिल्हा	घरकुलांची उद्दिष्ट (संख्या)
1	नाशिक	6987
2	धुळे	2915
3	जळगांव	8955
4	अहमदनगर	9020
5	नंदुरबार	2930
	एकुण	**30807**

उपरोक्त उद्दिष्टांपैकी नाशिक मंडळाने संबंधित जिल्हा ग्रामीण विकास यंत्रणा कडुन प्राप्त मंजुर लाभार्थी यादी नुसार दि. 31/05/2025 अखेर जिल्हा निहाय प्रदान केलेल्या प्रमाणपत्राच्या संख्येचा तपशिल खालील प्रमाणे नमूद करण्यात येत आहे.

अ. क्र.	जिल्हा	प्रदान केलेली प्रमाणपत्रे (संख्या)
1	नाशिक	3206
2	धुळे	960
3	जळगांव	6495
4	अहमदनगर	3346
5	नंदुरबार	88
	एकुण	**14095**

प्रलंबित प्रस्ताव

अ . क्र	बँकेचे नाव /शाखा	मागणी केलेल्या व्याजाची रक्कम (रुपये)	शेरा
1	बँक ऑफ महाराष्ट्र, वडणेर बैरव	23,132/-	छाननी सुरू
2	बँक ऑफ महाराष्ट्र, वरखेडी	46,752/-	छाननी सुरू
अ . क्र	**बँकेचे नाव /शाखा**	**मागणी केलेल्या व्याजाची रक्कम (रुपये)**	**शेरा**
3	सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया,ब्रम्हपुरी	35,343/-	छाननी सुरू

4	बँक ऑफ महाराष्ट्र ,न्यायडोंगरी	2,76,829/-	छाननी सुरू
5	सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया,गानोरे	8,726/-	छाननी सुरू
	एकूण	**3,90,782/-**	

प्रधानमंत्री आवास योजना

" सन **2022** पर्यंत सर्वांसाठी घरे " या संकल्पनेच्या अनुषंगाने केंद्र शासनाने नागरी भागाकरीता प्रधानमंत्री आवास योजना लागू करण्यास **9** डिसेंबर**, 2015** च्या शासन निर्णयान्वये मान्यता प्रदान केलेली आहे**.**
प्रधानमंत्री आवास योजनेत खालील **4** घटक समाविष्ट आहेत**.**

1. जमीनीचा साधन संपत्ती म्हणून वापर करुन त्यावरील झोपडपट्टयांचा "आहे तथेच" पुनर्विकास करणे**.**
2. कर्ज संलग्न व्याज अनुदानाच्या माध्यमातून आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल् आणि अल्प् उत्पन्न घटकांसाठी परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती करणे**.**
3. खाजगी भागीदारीद्वारे परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती करणे**.**
4. आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल घटकातील लाभार्थ्यांद्वारे वैयक्तिक स्वरुपातील घरकुल बांधण्यास अनुदान**.**

वरील पैकी घटक क्र**. 2** हा कर्ज संलग्न व्याजावरील अनुदानासंबंधी असून तो महाराष्ट्र राज्यातील सर्व शहरांमध्ये लागू करण्यात आला आहे**.**

घटक क्र**. 3** अंतर्गत नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळातर्फे सादर करण्यात आलेल्या एकूण **9** प्रस्तावांना प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत राज्यस्तरीय मंजूरी व संनियंत्रण समिती तसेच केंद्रीय मान्यता व संनियंत्रण समितीची मंजुरी प्राप्त आहे**.** त्यापैकी **1** पुर्ण करण्यात आला असुन एक प्रकल्प् प्रगती पथावर आहे**.** त्याचा तपशिल तक्ता अ मध्ये सादर करण्यात येत आहे**.**

- प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत सार्वजनिक**,** खाजगी**,** भागिदारी **(PPP)** तत्वावरील प्रकल्पांसाठी केंद्रसरकारने निर्गमित केलेल्या आठ प्रतिकृतींची **(Model)** राज्यात अंमलबजावणी करण्याच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागा तर्फे शासन निर्णय क्र**.** प्र**.** आ**.** यो **/2017/**प्र**.** क्र**.-12/**गृनिधो**-2/** शिकाना**,** दि**. 11** जानेवारी **2017** जारी केला आहे**.**
- **PPP** अंतर्गत **9** प्रस्तावांना प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत राज्यस्तरीय मंजूरी व संनियंत्रण समिती तसेच केंद्रीय मान्यता व संनियंत्रण समितीची मंजुरी प्राप्त आहे**.** त्याचा तपशिल सोबत तक्ता ब मध्ये सादर करण्यात येत आहे**.**

नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक

प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत मंजुर प्रस्तावांची सद्यस्थिती डिसेंबर 2025 अखेर

तक्ता-अ

अ. क्र.	नाव	अत्यल्प उत्पन्न गट	प्रकल्प मंजुरीचा दिनांक	प्रकल्पाची किंमत (रु.लक्ष)	सद्यस्थिती
1	स. क्र. 58/1 (भाग), 58/2 (भाग), 59/3, 60/3 (भाग) व 63/3 श्रीरामपुर, जि. अहमदनगर येथील 216 सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गट व 100 सदनिका अल्प उत्पन्न गट योजना.	216	02/12/2016	2375.76	योजनेचे काम पूर्ण झालेले आहे.
2	स. क्र.1560 आडगांव, नाशिक येथील 448 सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गट योजना	448	30/09/2016	4323.20	योजनेचे काम पूर्ण झालेले आहे.
3	स. क्र. 83, 84 देवपुर धुळे, येथील 352 सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गट योजना	352	23/08/2017	3582.68	प्रकल्प रद्द
4	स. क्र. 471, 477, व 478 चाळीसगांव रोड, धुळे येथील 256 सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गट व 32 दुकाने योजना	256	23/08/2017	2306.96	प्रकल्प रद्द
5	स. क्र. 36/ब/1 कामठवाडे, नाशिक येथील 176 सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गट योजना	178	29/11/2017	1953.96	प्रकल्प पूर्ण
6	अ. भु. क्र. 109, 110 सावेडी, अहमदनगर येथे 06 गाळे मध्यम, 96 गाळे अत्यल्प, 40 दुकाने 1 म्हाडा कार्यालय योजना	96	24/07/2018	1277.24	प्रकल्प पूर्ण

नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक

प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत मंजुर प्रस्तावांची सद्यस्थिती डिसेंबर 2025 अखेर

तक्ता-अ

7	स. क्र. 373 नंदुरबार, जि. नंदुरबार येथील 176 गाळे अत्यल्प उत्पन्न गट योजना.	176	29/11/2017	1686.13	प्रकल्प रद्द
8	स. क्र. 49/12, मखमलाबाद, नाशिक येथील 42 सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गट योजना.	42	30/01/2019	453.96	प्रकल्प पूर्ण
9	गट क्र. 602/2, आडगांव, नाशिक 175 सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गट, 33 दुकाने योजना	175	30/01/2019	2027.79	प्रकल्प रद्द
	एकुण	**1939**		**19987.68**	**(199.8768cr.)**

नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक
तक्ता-ब
प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत (AHP PPP) या घटकातील मंजूर प्रस्तावाची सद्यस्थिती डिसेंबर 2025 अखेर

अ. क्र.	नाव	अत्यल्प उत्पन्न गट	प्रकल्प मंजुरी दिनांक	प्रकल्पाची किंमत (रु .लक्ष)	सद्यस्थिती
१	मे. स्कायलाईन एन्टरप्राइझेस, पुणे या संस्थेचा अंतर्गत गट क्र. ३०८ व ३०९ जामखेड, ता. अहमदनगर येथील २८० सदनिकाअत्यल्प उत्पन्न गट योजनेचा प्रस्ताव	२८०	४३rd २५/०२/२०१९	२९८६.१३	प्रकल्प पूर्ण. सर्व सदनिकांची वाटप प्रक्रिया पूर्ण. प्रकल्पाच्या तिस-या हफ्त्याचा निधी राज्य शासनाकडे प्रलंबीत.
२	श्री साई निर्माण रियालिटी, शिर्डी, ता. राहता, जि.अहमदनगर येथील १६८ सदनिका अत्यल्प उ. गट योजनेचा प्रस्ताव.	१६८	४३rd२५/०२/२०१९	१७७८.१२	योजनेच्या नकाशांना नियोजनात्मक मंजुरी प्राप्त. विकासका कडुन करारनामा करण्यात आला आहे. सद्यस्थितीत काम प्रगती पथावर.
३	ईझी एंटरप्रायजेस, जळगांव येथील २२४ सदनिका अत्यल्प उ. गट योजनेचा प्रस्ताव.	२२४	४३rd२५/०२/२०१९	२६५०.३८	प्रकल्प पूर्ण.

नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक
तक्ता-ब
प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत (AHP PPP) या घटकातील मंजूर प्रस्तावाची सद्यस्थिती डिसेंबर 2025 अखेर

४	श्री सर जुगोकलानी, कलागुरु बिल्डर्स ॲन्ड डेव्हलपर्स, अमळनेर यांचा १५४ सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गटांतर्गत योजनेचा प्रस्ताव.	१५४	४४th२८/०६/२०१९	१२७३.५८	प्रकल्प पूर्ण. सर्व सदनिकांची वाटप प्रक्रिया पूर्ण.
५	मे.फरेहा बिल्डर्स ॲन्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि. मालेगाव यांचा १३२ अत्यल्प उ. गट-१, ४४ अत्यल्प उ. गट - २, २० अत्यल्प उ. गट - ३, १२६ अल्पउ. गट-१, ४४ अल्प उ. गट-२, २२ अल्प उ. गट – ३ स. नं. १८३/१ दरेगाव मालेगांव, जि. नाशिक	१९६	४६th२९/०८/२०१९	२४१९.६१	जो त्यापर्यंतचे काम पुर्ण. जो त्यानंतरच्या प्रारंभ प्रमाणपत्रास अर्ज सादर केला आहे. विकासकाच्या आर्थिक अडचणींमुळे सुमारे 18 महिन्यापासून काम बंद आहे.
६	मे. मंगलम इन्फ्रा यांचा स. क्र. १०७/२ पाचोरा जि. जळगांव येथील ३४८ अत्यल्प उ.	३४८	४६th२९/०८/२०१९	२९५०.००	प्रकल्प प्रगतीपथावर. 300 सदनिकांची वाटप प्रक्रिया

	गट योजनेचा प्रस्ताव.				पूर्ण.
७	मे. श्री. स्वामी लॅन्ड डेव्हलपर्स, पाचोरा यांचा स. क्र. १०५/२/१ (ग.क्र.२४९) येथील ६३० अत्यल्प उत्पन्न गट योजनेचा प्रस्ताव.	६३०	४६th २९/०८/२०१९	५६०२.००	प्रकल्प प्रगतीपथावर. 321 सदनिकांची वाटप प्रक्रिया पूर्ण.
८	मे. सुपर रियालिटी बिल्डकॉन, मुंबई यांचा चाळीस गाव येथील ४८१ सदनिका अत्यल्प उत्पन्न गट योजनेचा प्रस्ताव	४८१	५३rd २२/०२/२०२१	३६३१.५५	योजनेच्या नकाशांना नियोजनात्मक मंजुरी प्राप्त. विकासकाकडुन करारनामा करण्यात आला आहे. सद्यस्थितीत काम प्रगतीपथावर.

नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक

तक्ता-ब

प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत (AHP PPP) या घटकातील मंजूर प्रस्तावाची सद्यस्थिती डिसेंबर 2025 अखेर

९	मे. श्री. स्वामी लॅन्ड डेव्हलपर्स पाचोरा यांचा स. क्र. ४११/१ब/२ब/१ब /२ टोणगाव , ता. भडगाव येथील १०४ अत्यल्प उत्पन्न गट योजनेचा प्रस्ताव.	१०४	५७th २३/१२/२०२१	७८९.७६	प्रकल्पास बांधकाम परवानही मिळालेली असून विकासकाने अद्याप काम सुरु केले नसल्याचे प्राधिकरणास कळविले आहे.
१०	मे. श्री. श्रीनिवास बिल्डकॉन यांचा गट क्र. ५७१ जामनेर जि. जळगाव येथील ३६१ अत्यल्प उत्पन्न गट योजनेचा प्रस्ताव.	३६१	६०th ३०/०३/२०२२	४८१३.०२	प्रकल्पास बांधकाम परवानही मिळालेली असून विकासकाने अद्याप काम सुरु केले नसल्याचे प्राधिकरणास कळविले आहे.
११	मे. श्रीमंगल कन्स्ट्रक्शनस. क्र. १/२ कामठवाडे, नाशिक येथील ९० सदनिकांचा अत्यल्प उत्पन्न गटसाठी प्रस्ताव	81	५३rd २२/०२/२०२१	९८१.७२	प्रकल्प प्रगतीपथावर.
१२	मे. गोहिल बिल्डर्स, अमळनेर यांचा गट क्र. १२९३/१ येथील १९३ सदनिकांचा प्रस्ताव	73	५७th २३/१२/२०२१	६१३.२०	सद्यस्थितीत काम प्रगती पथावर.
१३	मे. सह्यद्री कन्स्ट्रकशन ,पाचोरा यांचा गट क्र. १०८ येथील ३५४ सदनिकांचा प्रस्ताव	३५४	६०th ३०/०३/२०२२	३१२९.१५	सद्यस्थितीत काम प्रगती पथावर.
१४	मे. आदिमाया बिल्डर्स, नंदुरबार यांचा स. क्र. ७८ येथील १३४ सदनिकांचा प्रस्ताव	१३४	६०th ३०/०३/२०२२	१२११.३६	विकासकास तात्पुरती बांधकाम परवानगी प्राप्त परंतु विकासकाने अद्याप काम सुरु केलेले नाही.

नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, नाशिक

तक्ता-ब

प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत (AHP PPP) या घटकातील मंजूर प्रस्तावाची सद्यस्थिती डिसेंबर 2025 अखेर

१५	मे. शिरीष शेटिया यांचा गट क्र. ३६०३ (भाग) व ३६१० (भाग) पारनेर येथील ४० सदनिकांचा प्रस्ताव	४०	५७th२३/१२/२०२१	२८१.६०	जोत्यापर्यंतची बांधकाम परवानगी प्राप्त परंतु विकासकाने अद्याप काम सुरु केलेले नाही.
१६	मे. जयप्रकाश बाविस्कर यांचा बोदवड जि. भुसावळ येथील गट क्र. ३६/२/अ येथील १४१ सदनिकांचा प्रस्ताव	१४१	५७th२३/१२/२०२१	९१६.५०	सद्यस्थितीत काम प्रगती पथावर.

प्रधानमंत्री आवास योजने अंतर्गत नाशिक विभागातील जिल्हानिहाय समाविष्ट शहरांची यादी

	नाशिक जिल्हा	धुळे जिल्हा	नंदुरबार जिल्हा	जळगांव जिल्हा	अहिल्यानगर
51 शहरांच्या यादीतील शहरे	1. नाशिक 2. मालेगांव	1. धुळे	१. नंदुरबार	१. जळगांव २. भुसावळ	१. अहिल्यानगर
91 शहरांच्या यादीतील शहरे	1. भगुर 2. इगतपुरी 3. मनमाड 4.नांदगाव 5.सिन्नर 6.त्र्यंबकेश्वर 7.देवळाली (सीबी) 8.येवला	1. दोंडाईचा 2. वरवाडे 3. शिरपुर-वरवाडे	1. शहादा 2. नवापुर	३. अमळनेर ४. चाळीसगांव ५. चोपडा ६. एरंडोल ७. जामनेर ८. पाचोरा ९. पारोळा १०. रावेर ११.यावल	१. कोपरगांव २. पाथर्डी ३. रहाता ४. राहुरी ५. संगमनेर ६. शिर्डी ७. श्रीगोंदा ८. श्रीरामपुर
231 शहरांच्या यादीतील शहरे	१. सटाणा २. चांदवड ३. दिंडोरी 4.कळवण 5.निफाड 6.पेठ 7.सुरगणा	1. शिंदखेडा 2. साक्री	1. तळोदा 2. धडगांव	1. फैजपुर 2. भडगांव 3. वरणगांव 4. सावदा 5. धरणगांव 6. चांदवड	1. देवळालीप्रवरा 2. शेवगांव 3. जामखेड 4. कर्जत 5. अकोले 6. पारनेर 7. नेवासा

मुद्दा क्रमांक ८
विशेष नियोजन प्राधिकरण, नविन चंद्रपूर
नविन चंद्रपूर विकास योजना

<u>प्रस्तावना:</u>

नविन चंद्रपूर शहराच्या विकास योजनेस म्हाडातर्फे फक्त सार्वजनिक गृहनिर्माण योजनांसाठी व मुख्य सार्वजनिक सुविधा जसे मुख्य रस्ते, विकास केंद्रे, बगीचा, खेळाचे मैदान, शैक्षणिक सुविधा व कार्यालयासाठी राखीव असलेल्या जमिनीचे संपादन करण्यात येणारआहे व म्हाडा उपरोक्त सुविधांचा विकास करणारआहे. यासाठी २५८.५३ हेक्टर जमिनीचा अंतर्भाव असून या जमिनीच्या संपादनाची कार्यवाही सुरु आहे. तथापी या नंतर मा. उपलोकायुक्त यांनी एका प्रकरणात बगीचा, खेळाचे मैदान, पार्क व स्मशानभूमी या जागांचे देखील म्हाडाने भूसंपादन करावे असे आदेश दिले आहेत. त्यामुळे उपरोक्त जागे व्यतिरिक्त 58.03 हेक्टर जागेचे भूसंपादन मंडळास करावे लागणार आहे.

१) <u>प्रकल्पाची अंदाजित किंमत व झालेला खर्च</u> :

नविन चंद्रपूर विकास योजनेसाठी सन १९९८ ते मार्च २०२५ अखेर पर्यंत प्राधिकरणाकडून प्राप्त निधीमधून झालेला खर्च रू. ४८०.२३ कोटी इतका आहे. तसेच शासनाकडून पूर्णठव तत्वावर प्राप्त निधीपैकी मार्च २०२५ पर्यंत झालेला खर्च रू. २०.३० कोटी इतका असून आतापर्यंत एकूण रू. ४८०.२३ कोटी इतका खर्च झालेला आहे. सदर कामाकरिता प्राधिकरणाने खर्च केलेल्या निधीपैकी शासनाकडून रु. २९५.०८ कोटी ची प्रतिपूती शासनाकडून झालेली असून उर्वरित निधी रू. १६४.८५ कोटीची प्रतिपूर्ती शासनाकडून होणे बाकी आहे. नविन चंद्रपूर येथील विकासाच्या कामासाठी झालेला विनियोग खालील प्रमाणे आहे.

१.	जमिनीचा मोबदला	१४८.६७ कोटी
२.	रस्ते विकासाची कामे	८९.०० कोटी
३.	विद्युत पुरवठयाची कामे	९.७२ कोटी
४.	पाणी पुरवठयाची कामे	५०.६७ कोटी
५.	इरई नदीवरील पुलाचे काम	८०.०६ कोटी
६.	मलनिस:रण व्यवस्था	८२.२४ कोटी
७.	इतर किरकोळ खर्चे (देखभाल व दुरुस्ती + आस्थापनाखर्चे + पीएमसी)	१९.८७ कोटी
	एकूण	**४८०.२३ कोटी**

२) <u>भूसंपादनाची सद्यस्थिती :</u>

विकास योजनेनुसार संपादित करावयाचे क्षेत्रापैकी म्हाडातर्फे मुख्य रस्त्याखालील जमिन ४०.१७ हेक्टर, विकास केंद्रासाठी २२.०० हेक्टर व पब्लीक हाऊसिंगसाठी ५८.१८ हेक्टर, म्हाडा कॉम्प्लेक्ससाठी ७.८७ हेक्टर, हॉस्पीटलसाठी ६.०७ हेक्टर, बगीचा खेळाचे मैदानसाठी ६५.३५ हे. आर. अशी एकुण १९९.६४ हेक्टर जमिन संपादित करण्यात आली आहे. तसेच मुख्य रस्ते, विकास केन्द्रे, म्हाडा कॉम्प्लेक्स व हॉस्पीटलसाठी ५८.०३ हेक्टर जमिनीचे संपादनाचे प्रस्ताव जिल्हाधिकारी, चंद्रपूर यांचेकडे सादर करण्यात आले आहेत.

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

अ. क्र.	आरक्षणाचे नांव	विकास योजनेनुसार संपादित करावयाचे क्षेत्र (हे.)	संपादित केलेले क्षेत्र (हे.)	प्रत्यक्ष भरणा केलेली रक्कम (रु. कोटी)
१	मुख्य रस्ते	५८.९३	४०.१७	१८.००
२	विकास केंद्र	४६.३२	२२.००	११.००
३	पब्लीक हाऊसिंग	५८.१८	५८.१८	२६.००
४	म्हाडा कॉम्प्लेक्स	२२.३९	७.८७	१०.००
५	हॉस्पीटल व	६.०७	6.07	०.४६
६	बगीचा, पार्क, खेळाचे मैदान, बरीयल ग्राऊंड इ.	६६.६४	६५.३५	४५.५३
७	संपादनासाठी सादर केलेल्या प्रस्तावा करिता मोबदला रक्कम	-	-	३७.६८
	एकूण	**२५८.५३**	**१९९.६४**	**१४८.६७**

३) नविन चंद्रपूर येथील गृहनिर्माण योजना :

नविन चंद्रपूर येथील पब्लीक हाऊसिंग साठी आरक्षीत असलेल्या आरक्षण क्र. ११४ व १३४ येथील म्हाडाच्या ताब्यातील जागेवर आतापर्यंत ५९६ अल्प उत्पन्न गट गाळयाचे बांधकाम पूर्ण झाले असून गाळे वाटप जवळपास पूर्ण झाले आहे. मध्यम उत्पन्न गट योजने अंतर्गत १०६ सदनिका या योजनेचे काम मे-२०१५ मध्ये व १०० सदनिका सन २०१८ मध्ये पूर्ण करण्यात आलेल्या आहेत. तसेच प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत साईट क्र. १२४ येथे १६८ अत्यल्प उत्पन्न गट, २४ मध्यम उत्पन्न गट , २० दूकाने व १० कार्यालयीन कक्ष व साईट क्र. १२५ वर ९६ अत्यल्प उत्पन्न गट, ३६ मध्यम उत्पन्न गट, ८ दूकाने व ४ कार्यालयीन कक्ष या योजनेचे काम नुकतेच पूर्ण झाले असून गाळेवाटपाची प्रक्रिया प्रगतीपथावर आहे.

प्रधानमंत्री आवास योजना २.० अंतर्गत मौजा – कोसारा, खुटाळायेथे २००४ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिका

मौजा – कोसारा (सर्व्हेनं. ५४ व सर्व्हे क्र.७५) मौजा – खुटाळा (सर्व्हेक्र. ७५)जि. चंद्रपूर येथे प्रधानमंत्री आवास योजना २.० अंतर्गत २००४ अत्यल्प उत्पन्न गट उत्पन्न गट सदनिका या प्रकल्पास दि. ०८/०१/२०२६ रोजी ५ व्या SLAC बैटकीत मान्यता मिळाली आहे.

प्रस्तावित योजना :

मध्यम उत्पन्न गटाअंतर्गत ७४ सदनिका या योजनेसाठी नियोजन व सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार करण्याकरिता खाजगी वास्तुशास्त्रज्ञ ची नेमणूक केलेली असून प्रशासकीय मान्यतेचा प्रस्ताव तयार करण्याचे काम प्रगतीपथावर आहे.

४) मुख्य रस्ते :

नविन चंद्रपूर सिमेतील १३९१.७१ हेक्टर जमिनी अंतर्गत प्रथम टप्प्यात ४०.४१२ कि. मी. लांबीचे डी.पी. रस्ते, पावसाळी गटारे, सी.डी. वर्क्स व नाल्यावरील लहान पूल इत्यादि कामाचे सर्वेक्षण करणे, प्रशासकीय मंजूरीचे व तांत्रिक मंजूरीचे अंदाजपत्रक तयार करणे , प्रारुप निविदा तयार करणे, विकास कामाची देखभाल करणे इ. कामे करण्यासाठी प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराची नियुक्ती प्राधिकरणाच्या मंजूरीने विविध पध्दतीचा अवलंब करुन नागपूर मंडळाने केली. यानुसार सदर कामास मा.मुअ/प्रा यांचे पत्र क्र./ MH/CE/EE-II/NB-378/1917/08/दिनांक. २४.१०.२००८ अन्वये रु.१२१.३५ कोटी वा रकमेस सुधारित प्रशासकीय मान्यता प्राप्त असून सदरहू कामे जून २०१२ मध्ये पूर्ण झाले आहेत. सदर योजना पूर्ण करून १० वर्ष पेक्षा जास्त कालावधी झाला असल्याने रस्त्यात मोठ्या प्रमाणात खड्डे पडले असल्याने नविन रस्ते बांधण्याचे कामाचे सविस्तर अंदाजपत्रक प्रथम टप्प्यात रू. १४५.०० कोटीचा प्रस्ताव शासनास मंजूरीकरिता पाठविण्यात आला आहे.

५) पाणीपुरवठा :

नविन चंद्रपूर करिता बाहय पाणी पुरवठा करण्याच्या दृष्टीने रु. २४.०० कोटी रकमेचे अंदाज पत्रक तयार करण्यात आले होते. या प्रकल्पासाठी चंद्रपूर शहरा लगत १५ कि.मि. दुरधानोराया नदीवर Jacwell बांधून पाईप लाईनव्दारे हे पाणी आणा व याचे प्रस्तावीत होते त्यानंतर चार उंच टाक्या बांधून पाण्याच्या टाकीव्दारे नविन चंद्रपूरला पाणी पुरवठा करण्याचे प्रस्तावीत होते. यापैकी प्रथम टप्प्यात सेक्टर-४ येथे पाणी पुरवठा करण्याचे दृष्टीने एक २०.०० लक्ष लिटर क्षमता असलेली टाकी, जलवाहीनीचे व पंपीग मशीनरीचे काम पुर्ण झाले आहे. या टाकी मध्ये एमआयडीसीच्या ESR मधून पाणी घेवून या टाकीव्दारे सेक्टर-४ ला एमआयडीसी सोबत करारनामा करुन पाणी पुरवठा सुरु करण्यात आलेला होता, परंतु एमआयडीसीचा पाण्याचा दर रु.१४.०० प्रती घनमिटर असल्यामुळे मंडळाला स्वत:ची पाणीपुरवठा योजना करण्याकरिता महराष्ट्र जीवन प्राधिकरण, चंद्रपूर यांचेमार्फत सदर योजना पुर्ण ठेव तत्वावर राबविण्याबाबत प्रशासकीय मान्यता प्राप्त झाली असून सदरहू योजनेचे काम Civil काम पूर्ण झाले असून सदर कामाअंतर्गत येणारे विद्‌युतीकरणाचे काम माहे जून-२०२३ मधे पूर्ण करण्यात आले आहे.

६) बाहय विद्‌युतीकरण :

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

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

७) मलनिस:रण व्यवस्था :

नविन चंद्रपूर शहरातील मलनिस:रण व्यवस्था करण्यासाठी प्राधिकरणाचे पत्र क्र. एमएच/मु.अ.२/न.क्र.७०२/५८३/१६ दि. ३०/९/२०१६ अन्वये रु. ७५६३.०७ लक्ष रकमेच्या कामाला प्रशासकीय मान्यता प्राप्त झालेली असून मुख्य अभियंता – २ /प्रा. यांचे पत्र क्र. एमएच/मु.अ.२/का.अ.२/प्रा./न.क्र.७०२ (भाग – २) १२०/२०१९ दि.७/३/२०१९ अन्वये रु. ५३२९.२२ लक्ष रकमेच्या इ-निविदा कागदपत्रांना मंजुरी प्राप्त झालेली असून त्यानुसार सदर काम मे.इगल इन्फ्रा इंडिया लि.या यंत्रणेमार्फत मलनिस्सारण व STP (Sewage Treatment Plant) चे काम दिनांक ०४.०४.२०२३ रोजी पूर्ण करण्यात आले आहे. तसेच सदर STP करीता Consent to operate साठी एमपीसीबीकडे अर्ज सादर केला होता व त्यांनी काढलेल्या त्रुटींची पुर्तता केली होती. परंतू बँक गॅरंटीकरीता एमपीसीबीने सदर अर्ज फेटाळला असल्याने नव्याने अर्ज करण्याची प्रक्रीया सुरु आहे.

८) नवीन चंद्रपूर इरई नदीवरील पुलाचे बांधकाम

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

९) नविन चंद्रपर सर्वांगीन विकासकरीता पीएमसीची नेमणूक करण्यात आली आहे.

नविन चंद्रपूर येथील विकास कामे जलद गतीने पुर्ण करण्याच्या दृष्टीने विकासाच्या कामासाठी पीएमसीची नेमणूक करण्यात आली असून लेटर ऑफ अ‍ॅक्सेप्टन्स दि. 26.06.2025 रोजी देण्यात आले असून कामाचे आदेश दि. 15.07.5025 रोजी देण्यात आले आहे. सदर पीएमसीची नेमणूक केल्यानंतर पीएमसीव्दारे सर्व प्रथम नविन चंद्रपूर येथे ड्रोन सर्वे करुन , Existing Land Use प्लॅन तयार करण्याचे काम सुरु आहे. तसेच सद्यस्थीतीत योजनांचे साईट बाबतीत माहिती कळविले आहे.

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

तसेच शासनाचे पत्र क्रमांक नविचं -२०१९/प्रक्र. ८१/गृनिधो-१, दिनांक २४.०६.२०२२ अन्वये कळविले आहे की , नविन चंद्रपूर शहर विकास योजनेवर होणाऱ्या खर्चाबाबत म्हाडाने शासनाची मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल , तसा आवश्यक प्रस्ताव म्हाडा प्राधिकरणाने शासनास मंजुरीकरिता सादर करावा. शासनाकडून गृहनिर्माण विभागाला जसाजसा नियतव्यय मंजुर केला जाईल त्याप्रमाणे या योजनेकरिता निधी उपलब्ध करून देण्यात येईल . तरी शासनाच्या उपरोक्त निर्णयाच्या अनुषंगाने नविन चंद्रपूर विकास योजनेसाठी शासनाच्या पूर्व मंजूरीशिवाय म्हाडाच्या स्तरावर निधी खर्च करू नये.

नवीन चंद्रपूर शहर विकास प्रकल्पांतर्गत सुरुवातीपासून आतापर्यंत विकासकांकडून जमिनीच्या सेवा शुल्काच्या स्वरूपात एकूण रु. 6.68 कोटी रक्कम प्राप्त झाली आहे. आरक्षित क्षेत्रांपैकी काही जमिनींचे निविदा प्रक्रियेद्वारे वाटप करण्यात आले असून त्याद्वारे मंडळास रु. 21.64 कोटी इतकी रक्कम प्राप्त झाली आहे. भारत सरकारच्या ICMR (Indian Council of Medical Research)संस्थेस चंद्रपूर येथील 1.60हेक्टर जमीन सुरुवातीस रु. 115.12 लक्ष रक्कमेस विक्री करण्यात आली असून , त्यालगतची आणखी 1.60 हेक्टर जमीन रु. 339.20 लक्ष रक्कमेस विक्री करण्यात आली आहे. अशा प्रकारे एकूण 3.20 हेक्टर जमीन विक्रीतून रु. 454.32 लक्ष इतकी रक्कम म्हाडास प्राप्त झाली आहे.

तसेच, आरक्षण क्र. 98,मौजा कोसारा येथील 1.20हेक्टर आरक्षित क्षेत्र दत्ता मेघेबाल कल्याण संस्था , चंद्रपूर या संस्थेस दिनांक 03.01.2025रोजी ३ वर्षांच्या कालावधीकरिता भाडेतत्त्वावर देण्यात आले असून , त्याबदल्यात रु. 3.50 लक्ष इतकी एकत्रित रक्कम प्राप्त झाली आहे. गृहनिर्माण योजनेंतर्गत म्हाडामार्फत एकूण रु. 74.81कोटी इतका बांधकाम खर्च करण्यात आला असून , घरांच्या विक्रीमधून आतापर्यंत रु. 76.84कोटी इतकी रक्कम प्राप्त झाली आहे. याशिवाय विकसित गाळ्यांच्या विक्रीमधून रु. 19.72कोटी इतकी रक्कम अपेक्षित असून , संपूर्ण गाळ्यांच्या विक्रीमधून म्हाडास एकूण रु. 24.48कोटी इतका नफा होण्याची अपेक्षा आहे.

****

मुद्दा क्रमांक ९
उपकर प्राप्त इमारती व त्याचा पुनर्विकास

मुंबई शहर जिल्हयात अ ते ग विभागात एकूण **19642** उपकरप्राप्त इमारतींपैकी काही इमारती कोसळल्याने तर काही अत्यंत मोडकळीस आल्याने तोडल्यामुळे, काही इमारतींची पुर्नबांधणी किंवा पुनर्विकास झाल्याने तसेच काही इमारती उपकरातून वगळल्यामुळे आता प्रत्यक्ष अस्तित्वात असलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींची संख्या **13,091** एवढी आहे. त्याचे वर्गीकरण खालीलप्रमाणे आहे:-

उपकर वर्ग.	**मुळ उपकर प्राप्त इमारतींची संख्या**	**सद्याची संख्या**
अ (दि.01.सप्टेंबर.1940 पूर्वी बांधलेल्या)	16,502.	शासनाने दि.07.08.2013 रोजीच्या निर्णयान्वये उपकरप्राप्त इमारतींची अ, ब व क अशी वर्गवारी रद्दबातल करुन एकच वर्गवारी म्हणजे उपकरप्राप्त म्हणून ठेवलेली आहे.
ब (दि.01.सप्टेंबर.1940 ते 31.डिसेंबर. 1950 या कालावधीत बांधलेल्या)	1,489	
क (दि.01.जानेवारी.1951 ते 30.सप्टेंबर.1969 या कालावधीत बांधलेल्या)	1,651	
एकूण	**19,642**	**13,091***

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.25.01.1999 रोजीच्या अधिसुचनेव्दारे विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मध्य नव्यान तरतुदी केल्या. त्यांत भोगवटादारांना पुनर्रचित गाळे किमान 20.90 चौ. मी. व कमाल 70.00 चौ. मी. व विनामूल्य देणे, तसेच पुनर्रचित इमारत मालकी तत्वावर भोगवटदारांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला हस्तांतरीत करणे, पुनर्रचनेच्या कामांकरिता म्हाडाकडून प्रतिवर्षी रू.10.00 कोटी अंशदान देणे या स्वरूपाच्या तरतुदी करण्यांत आल्या आहेत.

अ) मंडळामार्फत आजपर्यंत 941 जुन्या उपकर प्राप्त इमारती पुनर्रचित करून त्याजागी नविन 454 पुनर्रचित इमारती बांधण्यात आल्या असून, त्या अंतर्गत 33954 निवासी + 2432 अनिवासी असे एकूण 36386 भाडेकरू / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करण्यात आले आहे.

ब) मंडळातर्फे जुन्या उपकर प्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी खाजगी विकासकांना अद्यापपर्यंत 2634 ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात आलेले असून त्यामध्ये एकूण 4649 उपकरप्राप्त इमारतीचा समावेश असून 88333 भाडेकरू / रहिवाश्यांचा समावेश आहे. आतापर्यंत 1023 योजनांचे काम पूर्ण झाले असून 1713 जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीमधील 28985 भाडेकरू / रहिवाश्यांचे पुनर्वसन झालेले आहे.

या व्यतिरिक्त पुनर्बांधणीचा कार्यक्रम अधिक गतिमान करण्याच्या दृष्टीने शासनाने योग्य त्या शिफारशी करण्यासाठी शासन निर्णय क्र.संकीर्ण 1020/सीआर-122/दुवपु.-1, दि.12 सप्टेंबर, 2001 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.03.12.2003 च्या शासन निर्णयान्वये केली

होती. उच्चस्तरीय समितीच्या बैठका झाल्या, त्यानुसार अहवाल तयार करून शासनास सादर केला होता. सदरहू अहवाल शासन निर्णय एमबीआरआरबी-2002/प्र.क.525/दु.वपु., दि.1 जून, 2005 अन्वये मान्य करण्यात आला आहे.

१. म्हाड अधिनियम 1976 मधील कलम 102 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 1984 पासुन लागू केली. परंतू योजना प्रत्यक्ष अमलात येण्यास 1989 साल उजाडले. जानेवारी 1989 पासुन "अ" वर्ग उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी 2 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 2.5 एवढा किंवा मूळ इमारतीतील भोगवटदारांना पुनर्वसित करण्यासाठी लागणारा अधिक 50 टक्के यापैकी जो जास्त असेल तो चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरण्यची सवलत शासनाने जानेवारी 1999 पासुन अंमलात आणली होती. तद्नंतर शासनाने दि.21.05.2011 पासुन उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्वसनासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक 3.00 किंवा रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी लागणारा चटई क्षेत्र निर्देशांक 50% ते 70% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक यापैकी जो अधिक असेल असा चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केला आहे.

शासनाने दि.02.03.2009 व दि.14.10.2013 रोजी अधिसुचनेव्दारे विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मध्ये सुधारणा केलेली आहे. त्याअंतर्गत उपकरप्राप्त अ, ब व क या वर्गातील इमारतीमधील निवासी रहिवाश्यंना किमान चटई क्षेत्र 225 ऐवजी 300 चौ.फुट करण्याची तरतुद केली आहे. तसेच विभागीय चटई क्षेत्र निर्देशांकावरील जास्तीच्या बांधकाम क्षेत्रावर रुपये 5000 चौ.मी. या दराने विकास कर विकासकाकडून आकारण्याची तरतुद केली आहे.

३. म्हाड अधिनियम 1976च्या प्रकरण 8अ मधील कलम 103 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 30 मीटर जागा मोकळी सोडणे यांसारख्या कारणांमुळे ब-याच इमारतींची पुनर्रचना होऊ शकलेली नाही. सन 2013 मध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालयाने अग्निशमन निकष म्हणून पुनर्विकसित इमारती बांधताना एका बाजुस सोडावयाचे अंतर किमान 6.00 मी. ठेवण्याचे आदेश दिल्याने ब-याच विकासकांकडून इमारतींच्या पुनर्विकासाची कामे सुरू करण्यात आलेली नाहीत. सद्यस्थितीत सदर उपकरप्राप्त इमारतींना कमीत कमी 6.00 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.25.01.1999 च्या अधिसूचनेद्वारे मुंबई शहर जिल्ह्यातील उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास करण्याकरिता सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) जारी केली. उपकरप्राप्त इमारतीतील किमान 70% भाडेकरू/ रहिवाश्यांची संमत्ती व मालकाची संमत्ती असल्यास सदर इमारतीचा पुनर्विकास या नियमावली अंतर्गत करण्याची तरतूद आहे.

शासनाने दि.02.03.2009 रोजी जारी केलेल्या अधिसूचनेद्वारे सदर नियमावलीत अंशत: सुधारणा केली असून आता निवासी रहिवाशी / भाडेकरूस किमान 300.00 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.5000/- प्रति चौ. मी. या दराने विकास कर लावण्याची तरतुद करण्यांत आली आहे.

तसेच शासनाने दि.16.08.2010 रोजी शासन निर्णयाव्दारे भाडेकरू/रहिवाश्यांची पात्रता निश्चितीमध्ये येणा-या अडचणी दूर करण्यासाठी मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केल्या आहेत.

तद्नंतर राज्य शासनाने दि.21.05.2011 रोजी शासन निर्णय काढून वि.नि.नि.33(7) मध्ये सुधारणा केली आहे.

१. जुन्या चाळींच्या विकासाकरिता किमान चटई क्षेत्र निर्देशांक 2.5 वरून 3.00 पर्यंत वाढविण्यात आला आहे. तसेच निवासी 70 चौ. मी. पेक्षा जास्त चटई क्षेत्रफळाच्या गाळ्यांकरीता 70 चौ. मी. वरील चटई क्षेत्रफळाकरीता बांधकाम खर्च शिघ्रगणकानुसार विकासकास द्यावयाचा आहे व 70 चौ. मी. वरील चटई क्षेत्रफळ हे पुनर्वसन क्षेत्रामध्ये समाविष्ट केले आहे. परंतू, 70 चौ. मी. वरील चटई क्षेत्रफळाकरीता प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्रफळ लागु नाही.
२. वि. नि. नि. 33(7) अंतर्गत अतिरिक्त क्षेत्रफळाची टक्केवारी ठराविक टक्केवारी पेक्षा जास्त असल्यास विक्रीयुक्त क्षेत्रफळाच्या ठराविक टक्केवारी (म्हाड कायदा 1976 परिशिष्ट-3 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 10 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 25% इतके क्षेत्र नवीन नियमानुसार 3.00 चटई क्षेत्र निर्देशांकाकरिता पात्र ठरविण्यात आले आहे व त्यावरील बिगर उपकरप्राप्त क्षेत्रासाठी वि. नि. नि. अधिनियम 32 च्या तरतूदीस अधीन राहून क्षेत्रफळ अनुज्ञेय ठरविले आहे.

शासन निर्णय दि.16.08.2010 च्या जोडपत्रामधील परिच्छेद 13 रद्द करून शासन निर्णय दि.22.02.2013 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 1995-96 च्या निरीक्षण उता-यात (Inspection Extract 1995-1996) समावेश असल्याची खातरजमा करून त्याखेरीज 13 जुन, 1996 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 33(6), 33(7) व 33(9) 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, 1966 चे कलम 37(1अेअे)(सी) अन्वये अधिसूचना:

मुंबई बेटावरील "अ" वर्गाकरिता लागू असलेला चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक 3.00 हा उपकर प्राप्त इमारती "ब" व "क" वर्गवारीमधील सर्व इमारतींना चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक 3.00 लागू करणेबाबतचा निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने सदर अधिसूचना क्रमांक टिपीबी4312/प्र.क्र.05/2012/नवि-11, मंत्रालय, मुंबई 400 021, दि.14.08.2013 अन्वये मंजूर केलेला आहे.

नगर विकास विभागाच्या दि.21.05.2011 च्या अधिसुचनेतील व दि.07.10.2013 च्या आदेशातील निर्देशानुसार उपकर प्राप्त मालमत्तांच्या पुनर्विकासासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक 3.0 प्रमाणे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र देणेबाबत.

नगर विकास विभागाच्या दि.21.05.2011 च्या अधिसुचनेतील वि. नि. नि. 33(7) परि. 3 कलम 10(अ) मधील सुधारित तरतुदीच्या विरोधात मे. जे. गाला एन्टरप्रायजेस यांनी दाखल केलेल्या रिट याचिका क्र.2457/2011 मध्ये मा. उच्च न्यायालयाने दि. 20.03.2013 रोजी दिलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 चे कलम 154 (1) नुसार दि. 21.05.2011 च्या अधिसुचनेमध्ये सुधारणेसंदर्भात आवश्यक निर्देश नगर विकास विभागाच्या दि.07.10.2013 च्या आदेशाद्वारे देण्यात आलेले आहेत. संबंधित विकासकांना तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांना याबाबत पुढील कार्यवाहीसाठी कळविण्यात आलेले आहे.

नगर विकास विभागाच्या दि.21.09.2018 व दि.12.11.2018 रोजीच्या अधिसुचनेतील विकास नियंत्रण नियमावली 2034 नुसार विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) अंतर्गत झालेल्या सुधारणा:

1) एका भुखंडाचा पुनर्विकास केल्यास, भाडेकरु / रहिवाश्यांना किमान 300 चौ.फुट चटई क्षेत्र + 5% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.
2) 2 ते 5 भुखंडाचा पुनर्विकास सामुहिकपणे केल्यास, भाडेकरु / रहिवाश्यांना किमान 300 चौ.फुट चटई क्षेत्र + 8% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.
3) 5 पेक्षा अधिक भुखंडाचा पुनर्विकास सामुहिकपणे केल्यास, भाडेकरु / रहिवाश्यांना किमान 300 चौ.फुट चटई क्षेत्र + 15% प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध होईल.
4) कमाल पुनर्वसन चटई क्षेत्र 70 चौ.मी. वरुन 120 चौ.मी. पर्यंत वाढविण्यात आलेले आहे.
5) पुनर्विकासासाठी 70 टक्के ऐवजी 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांची संमती असणे आवश्यक आहे.

नगर विकास विभागाचे क्रमांक टिपीबी-4320/107/प्र.क्र.72/2020(भाग-1)/नावि-11, दि.08.07.2021 रोजीची अधिसुचनेव्दारे विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मध्ये मंजूर केलेल्या सुधारणा:

<u>विकास नियंत्रण नियमाली 33(7)</u>

1) पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्रफळावर प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक 50% वरुन जमिन व बांधकाम खर्चाच्या गुणोत्तरावर आधारित 75 ते 100% इतके देण्याची तरतुद केली आहे.
2) पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात आलेल्या 66 इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्याची तरतुद करण्यात आलेली आहे.
3) उपकरप्राप्त इमारतीच्या भुखंडावर, बिगर उपकरप्राप्त इमारतींचा समावेश असल्यास, बिगर उपकरप्राप्त इमारतींच्या खालील भुखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या 45% इतके क्षेत्र नवीन नियमानुसार 3.00 चटई क्षेत्र निर्देशांकाकरिता पात्र ठरविण्यात आले आहे व त्यावरील वि. नि. नि. अधिनियम 30 च्या तरतूदीस अधीन राहून क्षेत्रफळ अनुज्ञेय ठरविले आहे.
4) वाढीव प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक जे प्रकल्प प्रगतीपथावर आहे त्यांनासुध्दा देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.
5) लगतच्या नसलेल्या दोन किंवा अनेक भुखंडमवरील पुनर्विकास योजना संयुक्तपणे राबविण्याची तरतुद करण्यात आली आहे. जसे की, एखादा भूखंड छोटा आकाराचा असला व भाडेकरुची संख्या ही जास्त असल्यास अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक पुर्णपणे वापरता येणे शक्य नसल्यास, 10 किलोमीटर अंतराच्या आत त्याच मालक / विकासकाचा दुसरा प्रकल्प सुरु असल्यास, असे दोन्ही प्रकल्प संयुक्तपणे राबविण्याची तरतुद नव्याने करण्यात आली आहे.

- शासनाने दि.11.09.2019 रोजी च्या शासन निर्णयान्वये निर्गमित केलेल्या मार्गदर्शक सुचनांनुसार, विकासक पात्रतेचे निकष निश्चित केले होते.

- शासनाने दि.05.11.2020 रोजी च्या शासन निर्णयाव्दारे वरील दि.11.09.2019 रोजीचा शासन निर्णय रद्द करुन, नव्याने मार्गदर्शक सुचना निर्गमित केल्या आहेत. तसेच विकासकाच्या पात्रतेबाबतचे निकष लावावे किंवा कसे याबाबत 03 महिन्याच्या आत निर्णय घेणेबाबत ठरले. त्यानुसार मंडळाने दि.21.01.2021 रोजीच्या पत्रान्वये सविस्तर प्रस्ताव शासनाकडे उचित निर्णयासाठी सादर केला आहे.

- **शासनाने दि.05.03.2021 रोजी च्या शासन निर्णयाव्दारे पुनर्विकास प्रस्तावास मान्यता देण्याबाबतच्या नविन मार्गदर्शक सुचना निर्गमित केल्या असून, त्या सुचनांनुसार मालक / विकासकाचे पात्रतेचे निकष खालीलप्रमाणे निश्चित केले आहे.**

<table>
<tr><th>मालक / विकासकाची वर्गवारी</th><th>मागील 05 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 33(7) 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 33(7) मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे उपलब्ध होणाऱ्या एकूण बांधकामाच्या 10 टक्के ऐवढे बांधकाम मागील 05 वर्षांच्या कालावधीत पुर्ण केलेले असावे अथवा खाली नमुद केल्याप्रमाणे बांधकाम पुर्ण केलेले असावे.

<table>
<tr><th>विकासकाचा प्रवर्ग</th><th>मागील 05 वर्षामध्ये केलेल्या बांधकामांचे क्षेत्रफळ (एकूण किमान) (चौ.फुट)</th><th>एकूण गाळयांचा प्रकल्प करण्यास पात्र</th></tr>
<tr><td>1</td><td>2000</td><td>50 पर्यंत</td></tr>
<tr><td>2</td><td>4000</td><td>100 पर्यंत</td></tr>
<tr><td>3</td><td>6000</td><td>150 पर्यंत</td></tr>
<tr><td>4</td><td>8000</td><td>150 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 1976 मधील कलम-103ब 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 33(7) मधील तरतुदीमध्ये प्रस्तावित सुधारणा**

1) उपकरप्राप्त इमारतींच्या भुखंडावर काही प्रमाणात बिगर उपकरप्राप्त इमारती / वास्तु अस्तित्वात असतात. विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मध्ये बिगर उपकरप्राप्त इमारतीमधील सर्व भाडेकरु / रहिवाशांना उपकरप्राप्त इमारतीमधील भाडेकरु / रहिवाश्यांप्रमाणे किमान 300 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..
2) दोन उपकरप्राप्त भुखंड एकत्रितपणे पुनर्विकास करताना, दोन्ही भुखंडावरील उपकरप्राप्त इमारतीमध्ये राहणाऱ्या भाडेकरु / रहिवाश्यांपैकी 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांनी एकत्रितपणे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र दिल्यास, पुनर्विकासाची परवानगी देण्याबाबतचा निर्णय तसेच म्हाड / दुरुस्ती मंडळाने पुनर्विकास योजना राबविल्यास, 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र आवश्यक राहणार नाही, असा देखील निर्णय शासनाच्या विचाराधिन आहे.
3) ज्या भाडेकरु / रहिवाश्यांचे मुळ इमारतीमध्ये अस्तित्वात असलेले चटई क्षेत्रफळ 120 चौ.मी.पेक्षा (1292 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.
4) मुळ इमारतीमधील भाडेकरु / रहिवाशांना नव्याने बांधण्यात आलेल्या इमारतीमध्ये पुनर्वसन सदनिका विनामुल्य देण्याबाबतची तरतुद विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मध्ये आहे. भाडेकरु / रहिवाश्यांना नियमावलीतील तरतुदींनुसार किमान 300 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.
5) विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) 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.33(7) अंतर्गत मालक / विकासकांनी अर्धवट अवस्थेत सोडलेले पुर्नविकास प्रकल्प पुर्ण करण्याकरिता महाराष्ट्र शासनाने म्हाड अधिनियम कलम 77, 79 व 91 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 पुनर्विकासासाठी पुढे येत नसल्याने व ज्या मालक / विकासकांनी पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त केले व प्रकल्प अर्धवट अवस्थेत सोडून दिले अशा उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास जलद गतीने पुर्ण होण्याकरिता शासनाने दि.29.10.2016 रोजी मुंबईतील 08 आमदारांची समिती गठित केली होती. सदर आमदाराच्या समितीची दि.19.09.2017 रोजी संपन्न झालेल्या बैठकीमध्ये समिती सदस्यांनी उपाय योजना सुचविलेल्या होत्या. त्या अनुषंगाने मंडळाने दि.13.10.2017, दि.26.10.2017, दि.09.10.2018 व दि.12.04.2019 रोजीच्या पत्रान्वये म्हाड अधिनियम कलम 77 व 91 मध्ये सुधारणा सुचविलेल्या होत्या.

शासनाने म्हाड अधिनियमात कलम 77, 79 व 91 मध्ये प्रस्तावित केलेल्या सुधारणांना हिवाळी अधिवेशन 2020 मध्ये मान्यता दिली होती. (L.A.Bill No.XLI of 2020). त्यानुसार सदर विधेयकास मा.महामहिम राष्ट्रपती महोदयांनी मान्यता प्रदान

केली असून, शासनाने सदर विधेयक दि.02.12.2022 रोजी प्रसिध्द केले आहे. त्याप्रमाणे सुधारित कलम 79(अ) व कलम 91(अ) मधील तरतुदी खालीलप्रमाणे आहे.

➢ **<u>नविन कलम 79(अ)</u>**

ज्या उपकर प्राप्त इमारतींना महानगरपालिकेने एमएमसी ॲक्ट मधील कलम 354 अन्वये नोटीस बजावुन किंवा इतर कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाने इमारत धोकादायक घोषित केली आहे. अश्या इमारतींच्या मालकास 06 महिन्यांच्या आत 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र प्राप्त करुन, पुनर्विकासाचा प्रस्ताव मंडळास सादर करावयाचा आहे. मालकाने तसे न केल्यास, भाडेकरु/ रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस पुढील 6 महिन्याच्या आत 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्र प्राप्त करुन पुनर्विकासाचा प्रस्ताव मंडळास सादर करावयाचा आहे. जर या दोघांनीही प्रस्ताव सादर न केल्यास, म्हाडाने सदर इमारत व त्याखालील भुखंड भुसंपादित करुन पुनर्विकास हाती घेण्याची तरतुद केली आहे.

शासनाने दि.22.08.2023 रोजीच्या शासन निर्णयाव्दारे मार्गदर्शक सुचना निर्गमित केल्या आहेत. मंडळाने एका प्रकरणामध्ये कलम 79अ अंतर्गत मालकांस बजाविण्यात आलेल्या नोटीसीच्या अनुषंगाने इमारत मालकांने मा.उच्च न्यायालयामध्ये याचिका क्रमांक 3743/2023 दाखल करुन इमारतींच्या धोकादायक स्थितीबाबत आव्हान दिले होते. त्याअनुषंगाने मा.उच्च न्यायालयाने दि.02.01.2024 रोजीच्या आदेशान्वये मंडळाने बजाविलेली कलम 79अ 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.19.03.2024 व दि.05.12.2024 रोजीच्या परिपत्रकान्वये इमारतींच्या धोकादायक स्थितीबाबत खातरजमा करण्याच्या अनुषंगाने अतिरीक्त मार्गदर्शक सुचना (Standard Operating Procedure) निर्गमित केलेल्या आहेत.

सुधारित कलम 79अ च्या तरतुदी या डिसेंबर 2022 पासुन अंमलात आलेल्या आहेत. या तरतुदीनुसार, सुरुवातीला इमारत मालकांना 03 महिन्याची नोटीस देऊन इमारत धोकादायक असल्याबाबत कळवावयाचे आहे. या कालावधीत इमारत मालकांने इमारतींच्या पुनर्विकासाबाबत काहीच कार्यवाही केली नाही तर, कलम 79अ नुसार इमारत मालकांस नोटीस बजावून 06 महिन्यांच्या कालावधीत पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करणे आवश्यक आहे. या 06 महिन्यांच्या कालावधीत इमारत मालकांनी पुनर्विकासाचे प्रस्ताव सादर केले नाही तर, संबंधित क्षेत्रिय उपमुख्य अभियता यांनी मालक व भाडेकरु / रहिवाशी यांची संयुक्त सुनावणी घेऊन, आदेश पारित करणे आवश्यक आहे. तद्रंतर कलम 79अ(1ब) नुसार इमारतीतील भाडेकरु / रहिवाशी यांना 06 महिन्यांच्या कालावधीत पुनर्विकासाचे प्रस्ताव सादर करण्याबाबतची नोटीस जारी केली जाते. या सर्व प्रक्रियेला सुमारे 15 महिन्यांच्या कालावधी लागतो. कलम 79अ(1अ) व 79अ(1ब) 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 79अ अंतर्गत तरतुदीनुसार, शासन गृहनिर्माण विभागाने व मंडळाने निर्गमित केलेल्या मार्गदर्शक सुचनांनुसार आतापर्यंत कलम 79अ अंतर्गत जीर्ण झालेल्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या मालकांना मंडळाने बजाविलेल्या नोटीसची सद्य:स्थिती खालीलप्रमाणे आहे.

❖ **79अ(1अ)**

• कलम 79अ अंतर्गत बजाविण्यात आलेल्या नोटीसांची एकूण प्रकरणे	:	**854**
• इमारत मालकांनी सादर केलेल्या पुनर्विकास प्रकल्पाची संख्या	:	**67**
• इमारत मालकांना ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केलेल्या प्रकल्पांची संख्या	:	**30**
• मंडळातर्फे छाननी सुरु असलेले उर्वरित पुनर्विकास प्रकल्पाची संख्या	:	**37**
• इमारत मालकांना बजाविण्यात आलेल्या कलम 79अ(1अ) नोटीसची मुदत संपल्यानंतर, संबंधित उपमुख्य अभियंता, दुवपु मंडळ यांनी इमारत मालक व भाडेकरु / रहिवाश्यांची संयुक्त सुनावणी घेतलेल्या प्रकरणांची संख्या	:	**622**
• सुनावणीनंतर सुनावणीचे आदेश पारित केलेल्या प्रकरणांची संख्या	:	**596**

❖ **79अ(1ब)**

• कलम 79अ(1ब) अंतर्गत तरतुदीनुसार भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्थेस बजाविण्यात आलेल्या नोटीसांची एकूण प्रकरणे	:	**340**
• भाडेकरु / रहिवाश्यांनी कलम 79अ(1ब) तरतुदीनुसार पुनर्विकास प्रस्ताव सादर केलेले एकूण प्रकरण	:	**38**
• इमारत मालकांना बजाविण्यात आलेल्या कलम 79अ(1ब) नोटीसची मुदत संपल्यानंतर, इमारत मालक व भाडेकरु / रहिवाश्यांची संयुक्त सुनावणी घेण्यात आलेल्या प्रकरणांची संख्या	:	**159**
• सुनावणीनंतर सुनावणीचे आदेश पारित केलेल्या प्रकरणांची संख्या	:	**132**
• 79अ(1ब) 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	:	**15**
• शासन गृहनिर्माण विभागास भुसपांदनासाठी सादर केलेले प्रस्ताव	:	**12**

उपरोक्त प्रकरणांव्यतिरीक्त मंडळाने मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींचे संरचनात्मक परीक्षण (Structural Audit) करण्याकरिता मंडळाने एकूण 64 वास्तुशास्त्रज्ञ / वास्तुविशारद यांची नेमूणक केली असून, एकूण 540 उपकरप्राप्त इमारतीचे स्ट्रक्चरल ऑडीट हे मंडळामार्फत नेमलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञ / वास्तुविशारदामार्फत करण्यात आले आहे. तसेच उर्वरित उपकरप्राप्त इमारतीचे स्ट्रक्चरल ऑडीट करण्याचा निर्णय म्हाडाने घेतला असून, या कामांसाठी वास्तुविशारदाची नेमणूक करण्यासाठी निविदा प्रक्रिया सुरु आहे.

ज्या प्रकरणांमध्ये संरचनात्मक परीक्षण (Structural Audit) पुर्ण करण्यात आलेले आहे व मंडळास अहवाल प्राप्त झालेला आहे, अशा प्रकरणांमध्ये ज्या उपकरप्राप्त इमारती "सी-1" वर्गवारी मध्ये आढळून आल्या आहेत, अशा इमारतींच्या मालकांना सुधारित कलम 79अ(1अ) अंतर्गत प्रथम 03 महिन्याची नोटीस बजाविण्याचे निर्देश दिले आहे.

मंडळाने नविन कलम 79अ(1अ) अंतर्गत एकूण 935 धोकादायक उपकरप्राप्त इमारतींच्या मालकांना नोटीस बजाविल्यानंतर, एकूण 67 धोकादायक उपकरप्राप्त इमारतींच्या मालकांनी 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या अपरिवर्तनीय संमतीपत्रे प्राप्त करुन विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकास करण्यासाठी मंडळास प्रस्ताव सादर केले आहेत. मंडळाने एकूण 30 प्रकरणांमध्ये संपुर्ण छाननी करुन इमारत मालकांना किंवा त्यांनी नेमलेल्या विकासकांना पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केले आहे. तसेच उर्वरित 37 प्रकरणांमध्ये पुनर्विकास प्रस्तावाची छाननी सुरु असून, ती पुर्ण झाल्यानंतर पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करण्याचे प्रस्तावित आहे.

वर नमुद केल्याप्रमाणे, नविन कलम 79अ(1ब) अंतर्गत सद्य:स्थितीत एकूण 340 उपकरप्राप्त इमारतीमधील भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित संस्थांना पुनर्विकासाचे प्रस्ताव 6 महिन्याच्या आत सादर करण्याबाबतच्या नोटीस बजाविण्यात आल्या आहेत. यापैकी 38 इमारतीमधील भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित संस्थांनी पुनर्विकासाचे प्रस्ताव मंडळास सादर केले आहेत. त्यापैकी मंडळाने 12 इमारतीचे प्रस्ताव शासन गृहनिर्माण विभागास भुसंपादनासाठी सादर करण्यात आले आहे. सदर भुसंपादनाच्या प्रस्तावास शासन गृहनिर्माण विभागाने मान्यता दिल्यानंतर, भुसंपादनाची कार्यवाही मंडळाच्या विशेष भुसंपादन अधिकाऱ्यामार्फत तातडीने पुर्ण करण्यात येईल. भुसंपादनाची कार्यवाही पुर्ण झाल्यानंतर, भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित संस्थांना मंडळातर्फे पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण नियमावली 33(७) मधील तरतुदीनुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करण्यात येईल.

मंडळाने एका प्रकरणात "शुरजी वल्लभदास चाळ", वरळी नाका, ग-दक्षिण विभाग या धोकादायक उपकरप्राप्त इमारतींच्या मालकास नविन कलम 79अ(1अ) अंतर्गत दि.19.05.2023 रोजीच्या पत्रान्वये नोटीस बजावून, 6 महिन्याच्या आत

पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्यास कळविले होते. परंतू मालक हे 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे संमतीपत्र मिळवू न शकल्याने, मंडळाच्या संबंधित उपमुख्य अभियंता यांनी सुनावणी घेऊन दि.24.07.2024 रोजी आदेश पारित केले की, "संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी नविन कलम 79अ(1ब) नुसार भाडेकरु / रहिवाश्यांना नोटीस बजावून, पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्यास कळवावे." त्यानुसार संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी दि.30.07.2024 रोजीच्या पत्राव्दारे भाडेकरु / रहिवाश्यांना 51 टक्के संमतीपत्रासह पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्यास कळविले. तद्नंतर इमारत मालक मेसर्स विमलनाथ शेल्टर प्रा.लि., यांनी मा.उच्च न्यायालयात याचिका क्रमांक 477/2025 दाखल करुन मंडळाने बजाविलेल्या नोटीसला आव्हान दिले. तसेच म्हाड अधिनियमातील नविन कलम 79अ च्या संविधानिक वैधतेला सुध्दा आव्हान दिले. मा.उच्च न्यायालयाने दि.03.04.2025 रोजीच्या आदेशान्वये मंडळाने बजाविलेल्या नोटीस खारीज केल्या.

अशाच प्रकारच्या दुसऱ्या प्रकरणांमध्ये "शिरीन मेन्शन", नौशिर भरुचा मार्ग, ग्रॅटरोड-पश्चिम, डी-2 विभागातील या इमारतीच्या मालकास नविन कलम 79अ(1अ) अंतर्गत नोटीस बजावून, 6 महिन्याच्या आत पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्यास कळविले होते. परंतू मालक हे 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे संमतीपत्र मिळवू न शकल्याने, मंडळाच्या संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी नविन कलम 79अ(1ब) नुसार भाडेकरु / रहिवाश्यांना नोटीस बजावून, पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्यास कळविले. तद्नंतर इमारत मालक मेसर्स जावेद अब्दुल रहिम अख्त्र, यांनी मा.उच्च न्यायालयात **याचिका क्रमांक 34771/2024** दाखल करुन मंडळाने बजाविलेल्या नोटीसला आव्हान दिले. **मा.उच्च न्यायालयाने दि.28.07.2025 रोजीच्या आदेशान्वये मंडळाने बजाविलेल्या नोटीसला स्थगिती देण्यात आली आहे.**

सद्यस्थितीत मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथील याचिका क्र.34771/2024 मधील दि.28.07.2025 रोजीच्या आदेशान्वये नविन कलम 79अ नुसार पुढील कार्यवाही करण्यास स्थगिती देण्यात आलेली आहे. तसेच सदर आदेशामध्ये असेही नमुद करण्यात आले आहे की, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ हे इमारत धोकादायक घोषित करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरण नाही. तसेच मा.उच्च न्यायालयाने मंडळातर्फे नविन कलम 79अ नुसार मालकांना बजाविलेल्या एकूण 935 नोटिस बाबतची तपासणी करण्यासाठी 02 निवृत्त न्यायाधिश मा.श्री.जे.पी. देवधर व मा.श्री.विलास डी. डोंगरे यांची नेमणूक केली असून, तपासणी अहवाल 06 महिन्याच्या आत न्यायालयात सादर करण्याचे निर्देश दिले आहेत. न्यायालयाने नेमलेल्या 02 निवृत्त न्यायाधिशांच्या समितीने अद्यापपर्यंत संबंधित सर्व कार्यकारी अभियंता, बहुतांश मालक व भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या सुनावण्या घेतल्या आहेत. तसेच ज्या इमारतींना मंडळाने नोटीस बजाविलेल्या आहेत अशा काही इमारतींची प्रत्यक्ष जागेवर पाहणी करण्याचे नियोजन केले आहे. मा.उच्च न्यायालयाने नेमलेल्या समितीची कार्यवाही सद्य:स्थितीत सुरु असून, तपासणी अहवाल प्रलंबित आहे. कारणास्तव मंडळातर्फे अतिधोकादायक इमारतींबाबत पुढील कार्यवाही करणे शक्य होत नाही.

म्हाडातर्फे उपरोक्त आदेशाविरुध्द स्थगिती मिळविण्यासाठी **मा.सर्वोच्च न्यायालयात एसएलपी क्र .21699/ 21705 ऑफ 2025** दाखल करण्यात आली आहे. परंतू सदर एसएलपी अद्यापपर्यंत सुनावणी झाली नसल्यामुळे, मंडळातर्फे नविन कलम 79अ नुसार पुढील कोणतीही कार्यवाही करणे शक्य होत नाही.

वर नमुद केल्याप्रमाणे मा .उच्च न्यायालयाने नेमलेल्या दोन निवृत्त न्यायाधिशांच्या समितीने संबंधित मालक व भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या सुनावण्या घेतल्यानंतर, त्यांच्या असे निदर्शनास आले की, मंडळाने कलम 79अ(1अ) अंतर्गत नोटीस बजाविल्यानंतर काही मालकांनी 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांनी संमतीपत्र प्राप्त करुन पुनर्विकासाचे प्रस्ताव मंडळास सादर केले आहेत व तसेच काही मालक हे पुनर्विकासाचे प्रस्ताव सादर करण्याच्या तयारीत आहे . परंतू मा.उच्च न्यायालयाच्या दि.28.07.2025 रोजीच्या स्थगिती आदेशामुळे म्हाडास पुढील कार्यवाही करणे शक्य होत नाही . या कारणास्तव सदर समितीने दि.04.11.2025 रोजीच्या बैठकीचे इतिवृत्तांतामध्ये म्हाडास असे सुचविले की, मालक आणि भाडेकरु / रहिवाश्यांनी एकत्र येऊन सादर केलेले पुनर्विकासाचे प्रस्ताव मार्गी लावण्यासाठी म्हाडाने मा .उच्च न्यायालयात अंतरिम अर्ज (Interim Application) दाखल करुन दि .28.07.2025 रोजीच्या आदेशामध्ये सुधारणा करण्याची विनंती करावी . त्यानुसार म्हाडातर्फे मा.उच्च न्यायालयात मुळ याचिका क्र .34771/2024 मध्ये अंतरिम अर्ज क्र .39399/2025 दाखल केला होता. म्हाडाच्या सदर अर्जावर मा.उच्च न्यायालयाने दि.05.12.2025 रोजीच्या आदेशावये असे निर्देश दिले की, ज्या प्रकरणांमध्ये मालकांने 51 टक्के भाडेकरु / रहिवाश्यांचे संमतीपत्रे घेऊन विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकासाचे प्रस्ताव सादर केले तर अशा प्रस्तावांना म्हाडातर्फे पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करण्यात यावे.

➢ **<u>नविन कलम 91-अ:</u>**

ज्या जुन्या व जीर्ण इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मंडळाने विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) 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 91 प्रकरणांमध्ये म्हाड कायद्यातील समाविष्ट नविन कलम 91अ मधील तरतुदीनुसार मालक / विकासकांना नोटीस बजावून रखडलेल्या प्रकल्पाचे काम 15 दिवसांच्या आत सुरु करावे तसेच भाडेकरु / रहिवाश्यांचे थकीत भाडे 15 दिवसांच्या आत अदा करण्यासाठी कळविण्यात आले होते.

मंडळाने ज्या 91 प्रकरणांमध्ये मालक / विकासकांना नविन कलम 91अ अंतर्गत नोटीस बजाविल्या होत्या. त्यामध्ये मंडळातर्फे कोणती कारवाई झाली याबाबतचा गोषवारा खालीलप्रमाणे सादर.

अ.क्र.	तपशील	प्रकरणांचा संख्या
1.	शासनाने भुसंपानास मान्यता दिलेली प्रकल्पे	10
2.	शासनाकडे भुसंपादनाची मंजूरी प्राप्त होणेसाठी पाठविलेली प्रकल्पे	07
3.	91अ नोटीस रद्द / 6 महिने स्थगिती / काम सुरु झालेली प्रकरणे	49
4.	ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द / प्रस्तावित	09
5.	सुनावणीसाठी प्रस्तावित	09
6.	न्यायलयीन प्रकरणे	02
7.	भुसंपादनासाठी शासनाकडे पाठविण्यासाठी प्रस्तावित प्रकरणे	05
		91

ज्या प्रकरणांमध्ये शासन गृहनिर्माण विभागाने भुसंपादन करण्यासाठी मान्यता दिली आहे, अशा 08 प्रकरणांमध्ये विशेष भुसंपादन अधिकारी, म्हाडा यांच्यातर्फे भुसंपादनाची कार्यवाही सुरु असून, 05 प्रकरणांमध्ये विशेष भुसंपादन अधिकारी/म्हाडा (SLAO) मार्फत दि.23.12.2024 रोजीच्या पत्रान्वये म्हाड कलम 93(5) अंतर्गत अधिसुचना शासकीय राजपत्रात प्रसिध्द करण्याकरिता शासकीय मुद्रणालय यांना कळविण्यात आले होते. त्यानुसार दि.03.01.2025 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 91अ 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 91अ अंतर्गत नोटीस बजावून, भूसंपादनाची कार्यवाही सुरु केली आहे. अर्धवट अवस्थेत सोडलेले प्रकल्प भुसंपादित केल्यानंतर, म्हाडातर्फे पुर्ण करण्यात येतील. शासन गृहनिर्माण विभागाने दि.22.08.2023 रोजीच्या शासन निर्णयाव्दारे कलम 91अ 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 19642 इमारतींच्या दुरूस्ती / पुनर्बांधणीची जबाबदारी स्विकारून, मुंबई घर दुरूस्ती व पुनर्रचना कायदा 1969 मंजूर करून त्या अन्वये या मंडळाची स्थापना होऊन मंडळ 1971 मध्ये कार्यरत झाले, तद्नुसार सुमारे 19642 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 1976 प्रकरण 8 मधील तरतुदीनुसार मंडळाने सन 1970-71 ते माहे जुलै 2022 या कालावधीत एकूण 941 जुन्या उपकरप्राप्त इमारती अतिधोकादायक असल्याने दुरुस्तीपलिकडे घोषित करुन, तसेच या इमारतीचे भूसंपादन करुन त्याठिकाणी एकूण 454 नविन पुनर्रचित इमारती बांधल्या आहेत. जुन्या 941 इमारतीमध्ये एकूण 26961 निवासी + 2015 अनिवासी असे एकूण 29003 भाडेकरु / रहिवाशी राहत होते व त्यांचे पुनर्वसन मंडळाने केले आहे. नव्याने बांधण्यात आलेल्या एकूण 454 पुनर्रचित इमारतींमध्ये एकूण 33954 निवासी + 2432 अनिवासी असे एकूण 36386 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 454 नविन पुनर्रचित इमारती बांधल्या आहेत, त्यापैकी 66 इमारती या पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत (पी.एम.जी.पी निधी) प्राप्त झालेल्या निधीतुन बांधण्यात आल्या. या 66 पुनर्रचित इमारतीमध्ये एकूण 5708 निवासी + 597 अनिवासी असे एकूण 6305 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 500/- 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.29.10.2016 रोजी मुंबई शहरातील मोडकळीस आलेल्या व धोकादायक असलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास जलद गतीने होण्यासाठी 08 आमदारांची समिती गठित केली होती. सदर 08 आमदारांच्या समितीने शासनास सादर केलेल्या अहवालामध्ये दुरुस्ती मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या एकूण 388 + 66 इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी तरतुद करण्याची बाब सुचविली होती. त्याअनुषंगाने नगर विकास विभागाने पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत (पीएमजीपी) बांधण्यात आलेले 66 इमारतींचा पुनर्विकास करण्याबाबत विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) दि.08.07.2021 रोजीच्या अधिसुचनेव्दारे केला आहे. परंतू 388 पुनर्रचित केलेल्या इमारतींचा समावेश करण्याचे राहून गेले आहे.

या 388 पुनर्रचित इमारतीमध्ये एकूण 28046 निवासी कुटूंब राहत असून त्यांच्या सदनिकेचे क्षेत्रफळ हे 180 चौ.फुट ते 225 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 388 पुनर्रचित इमारतीमध्ये एकूण 30081 रहिवाशी राहत आहेत. यापैकी बहुतांश इमारतींना 30 वर्षापेक्षा जास्त कालावधी झाला असल्याने, कमकुवत अवस्थेत असून, अशा इमारतींचा पुनर्विकास व्हावा, यासाठी मंडळाने दि.09.10.2018, दि.12.04.2019 व दि.02.06.2020 रोजीच्या पत्रान्वये प्रस्ताव शासनास सादर केला होता.

उपरोक्त बाबतीत तत्कालीन मा.मंत्री, नगर विकास यांचे अध्यक्षतेखाली दि.25.11.2021 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, 1991 चे विनियम 33(7) अंतर्गत म्हाडाने पुनर्बांधणी केलेल्या साधारण 454 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 33(7) अन्वये करता येत नाही. चर्चेअंती असे ठरले की, म्हाडाने पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्यासाठी उक्त नियमावलीमध्ये नविन खंड अंतर्भूत करण्यासाठीचा प्रस्ताव सादर करण्यात यावा, असे निर्देश तत्कालीन मा.मंत्री, नगर विकास यांनी म्हाडा प्राधिकरणास दिले होते.

उपरोक्त बैठकीच्या अनुषंगाने शासन नगर विकास विभागाने मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 मधील कलम 37(1कक) खालील सुचना क्रमांक टीपीबी-4321/543/प्र.क्र.186/2021/नावि-1, दि.28.02.2022 रोजी, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियामावली 2034 मधील विनियम 33 मध्ये नविन खंड 24 अंतर्भूत करण्यासाठी सुचना प्रसिध्द करुन, त्यावर हरकती / सुचना मागविण्यात आल्या होत्या. म्हाडा/मंडळाने दि.24.03.2022 व दि.03.08.2022 रोजीच्या पत्रान्वये उपसंचालक, नगर रचना विभाग, यांना सविस्तर सुचना सादर केल्या आहेत.

शासन नगर विकास विभागाने दि.19.12.2022 रोजीच्या अधिसुचनेव्दारे म्हाडाने / मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकास नियंत्रण नियमावली 33(24) मध्ये मान्यता दिली आहे. यानुसार आता मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींचा ज्यांना 30 वर्षे कालावधी पुर्ण झाला आहे किंवा अतिधोकादायक झाले असल्यास त्यांचा पुनर्विकास करता येणे शक्य आहे. परंतू सदर अधिसुचनेमध्ये प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक हे 45% ते 50% इतके असल्याने पुनर्विकास योजना व्यहारीक दृष्टया परवडत नसल्याने, काही विधानसभा सदस्यांनी अशी मागणी केली की, ज्याप्रमाणे विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) नुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्यात येतो त्याच धर्तीवर 33(24) मध्ये सुध्दा देण्यात यावा. या मुद्दयांबाबत हिवाळी अधिवेशन 2023 मध्ये चर्चा झाली असता, मा.मुख्यमंत्री महोदय यांनी आश्वासन दिले की, विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) नुसार 33(24) मध्ये सुध्दा प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढवून देण्यात येईल. त्यानुसार शासन नगर विकास विभागाने दि.03.11.2023 रोजीच्या अधिसुचनेव्दारे 33(24) मध्ये फेरबदल करुन, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, 1966 कलम 154(1) अन्वये सुचना निर्गमित केल्या होत्या. सद्य:स्थितीत शासन नगर विकास विभागाने अंतिम अधिसुचना दि.08.10.2024 रोजी निर्गमित केल्या असून, विकास नियंत्रण नियमावली 33(24) मधील तरतुदी अंतिम केल्या आहेत परंतू त्यामध्ये भाडेकरु / रहिवाश्यांना भुखंडाच्या संख्येनुसार 5%, 8%, 15% अधिक चटई क्षेत्रफळाचा लाभ देण्याबाबतची तरतुद अंतर्भुत नाही.

तद्नंतर 388 पुनर्रचित इमारतीचा पुनर्विकास करताना,विकास नियंत्रण नियमावली 33(24) मध्ये विकास नियंत्रण नियमावली 33(7) प्रमाणे भाडेकरु / रहिवाश्यांना किमान पुनर्वसन क्षेत्रावर 5%, 8%, 15% अधिक चटई क्षेत्र देण्याबाबतची सुचना शासन नगर विकास विभागाने दि.18.07.2025 रोजी प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या 388 इमारतीं व पीएमजीपी अंतर्गत पुनर्रचित केलेल्या 66 इमारतींचा पुनर्विकास करताना, प्रकल्प व्यवहार्य होण्याकरिता, जमिन मालक म्हणून, प्रचलित ASR नुसार जमिनीच्या किंमतीच्या 25% दराने होणाऱ्या किंमती इतके बांधकाम क्षेत्रफळाच्या निवासी सदनिका म्हाडाने घेण्याबाबतच्या प्रस्तावास प्राधिकरणाने दि.18.09.2025 रोजीच्या प्राधिकरणाच्या 301 बैठकीत ठराव क्रमांक 7138 अन्वये खालीलप्रमाणे मान्यता दिली आहे.

“प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की म्हाडा / मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या 388 इमारतीं व पीएमजीपी अंतर्गत पुनर्रचित केलेल्या 66 इमारतींचा पुनर्विकास करताना, चटई क्षेत्र निर्देशांक 3.00 पेक्षा अधिक अनुज्ञेय असलेल्या प्रकल्पांना, प्रकल्प व्यवहार्य होण्याकरिता, जमिन मालकीच्या मोबदल्यात प्रचलित ASR नुसार जमिनीच्या किंमतीच्या 25% दराने होणाऱ्या किंमती इतके बांधकाम क्षेत्रफळाच्या निवासी सदनिका विकासकाने म्हाडास हस्तांतरीत करण्यास मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे. म्हाडा / मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळातर्फे या इमारतींच्या पुनर्विकासाकरिता विकास नियंत्रण नियमावली 33(24) व 33(7) मधील तरतुदीनुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान करताना, सदर अट अंतर्भुत करण्यात यावी.”

****

मुद्दा क्रमांक ११
विकास नियंत्रण नियमावली कलम ३३(९) मध्ये सुधारणा

शासनाने दि.02.03.2009 च्या अधिसूचनेद्वारे सुधारित विकास नियंत्रण नियमावलीतील कलम 33 (9) 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. पुनर्विकासाकरिता किमान च. क्षे. नि. 4.00 अथवा पुनर्वसनासाठी लागणारा च. क्षे. नि. अधिक 55 ते 80% प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक (च. क्षे. नि.) उपलब्ध होतो. पुनर्वसन योजना हाती घेण्यासाठी भूखंडाचे किमान क्षेत्र 4000.00 चौ. मी. आहे. सदर नियमावली अंतर्गत निवासी रहिवाशी / भाडेकरूस किमान 300.00 चौ. फू. व कमाल जुन्या इमारतीत वापरात असलेले क्षेत्रफळ देण्याची तरतुद आहे. परंतू, 1076.00 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.5000/- 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.09.09.2014 च्या अधिसुचना जारी केली आहे व डीसीपीआर 2034 नुसार विकास नियंत्रण नियमावली क्र.33(9) दि.12.11.2018 पासुन अंमलात आणलेली आहे.

नगर विकास विभागाचे क्रमांक टिपीबी-4320/107/प्र.क्र.72/2020(भाग-1)/नावि-11, दि.08.07.2021 रोजीची अधिसुचनेव्दारे विकास नियंत्रण नियमावली 33(9) मध्ये मंजूर केलेल्या सुधारणा:

<u>विकास नियंत्रण नियमाली 33(9)</u>

1) समुह पुनर्विकास योजना राबविताना 18 मीटर रुंदीचा रस्ताच्या ऐवजी 12 मीटर रुंदीचा रस्ता असल्यास, प्रकल्पास मान्यता देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.
2) समुह पुनर्विकास योजनेमध्ये म्हाडा / दुरुस्ती मंडळाने पुनर्रचित केलेल्या इमारतींचा समावेश करण्याची तरतुद आहे. सदर इमारतींची वयोमर्यादा 30 वर्षापेक्षा कमी असल्यास मंडळाने प्रस्तावित केल्यास अश्या इमारतींचा समावेश समुह पुनर्विकास योजनेमध्ये समाविष्ट करण्याची तरतुद केली आहे.
3) भाडेकरु / रहिवाश्यांना द्यावयाचे किमान पुनर्वसन चटई क्षेत्र हे 300 चौ.फुटावरुन 377 चौ.फुट इतके वाढविण्यात आले आहे. तसेच त्यावर भुखंडाच्या क्षेत्रानुसार 10% ते 35% वाढीव क्षेत्र देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.
4) पुनर्वसन क्षेत्रावर देण्यात येणारे प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक हे भूखंडाच्या आकारानुसार 85% ते 130% इतके देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.
5) शासकीय व निम शासकीय मालकीचे भूखंड समुह पुनर्विकास योजनेमध्ये समाविष्ट केल्यास भूखंडाच्या मालकांनी वाढीव सदनिका देण्याची व विकासकाला त्यावर प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.
6) जे समुह पुनर्विकास प्रकल्प प्रगतीपथावर आहे त्यांनासुध्दा नविन धोरणाचा लाभ देण्याची तरतुद करण्यात आली आहे. ü

- **मुंबई शहरातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त व पुनर्रचित इमारतींचा जलद गतीने पुनर्विकास करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली 33(9) मधील तरतुदीमध्ये प्रस्तावित सुधारणा**

1) विकास नियंत्रण नियमावली 33(9) 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 40.00 कोटी.
ब)	राज्य शासनाचे अनुदान (वसूली झालेल्या उपकराइतकेच)	-	रूपये 40.00 कोटी.
क)	मुंबई महानगरपालिकेचे अनुदान	-	रूपये 10.00 कोटी.
ड)	प्राधिकरणाचे अनुदान	-	रूपये 10.00 कोटी.
	एकूण	-	रूपये **100.00 कोटी.**

उपकराची रहिवाश्यांकडून होणारी वसूली ही मुंबई महानगरपालिकेतर्फे केली जाते व सदर निधी राज्य शासनामार्फत प्राधिकरणास प्राप्त होतो. सदर निधीमध्ये रू. 190.00 कोटी पर्यंत वाढ होण्यासाठी शासनास प्रस्ताव पाठविण्यात आला होता. त्यावर मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांनी सन - 2013 च्या हिवाळी अधिवेशनामध्ये सदरचा निधी रू.100.00 कोटींवरून रू.200.00 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 100 कोटी वरून रूपये 200 कोटी अंशदानात वाढ करणेबाबत.

- म्हाड अधिनियम 1976 अंतर्गत तरतुदीनुसार या इमारतींच्या संरचनात्मक दुरुस्ती व पुनर्रचनेची जबाबदारी शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळावर सोपविलेली आहे.
- महाराष्ट्र शासनाने इमारतीच्या संरचनात्मक दुरूस्तीच्या खर्चाची मर्यादा रूपये 2000/- प्रति चौ. मी. वरून रूपये 3000/- प्रति चौ. मी. केली आहे. याच धर्तीवर उपकर अंशदानाची वसुली रूपये 750/- प्रति चौ. मी. वरून रूपये 3000/- 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 1) मनपाकडून, 2) शासनाकडून देय, 3) म्हाडाकडून व 4) मनपा कडून उपकर माध्यमातून अशा संबंधित खात्याकडून त्यांच्या वार्षिक अंदाजपत्रकीय तरतूद करून उपलब्ध करून देणेबाबत कळविण्यात येत आहे. आश्वासन क्र.206 मध्ये याबाबत शासनाकडून आश्वासन देण्यात आलेले असून, आश्वासनाची पूर्ती ही वेगवेगळया खात्याशी निगडीत असून कार्यवाहीची प्रक्रिया सुरू आहे.
- **महाराष्ट्र शासन**, **गृहनिर्माण विभागाने दि**.07.10.2020 **च्या अधिसुचनेव्दारे उपकरप्राप्त इमारतींच्या दुरुस्तीकरिता प्रचलित दर रुपये** 3000/- **प्रति चौ.मी.वरुन रुपये** 4,000/- **प्रति चौ.मी**. **करण्यात आलेला आहे**. **सदरची अधिसुचना प्रसिध्द झालेल्या दिनांकापासुन अंमलात येणार आहे**.

- उपकराची रहिवाश्यांकडून होणारी वसूली ही मुंबई महानगरपालिकेतर्फे केली जाते व सदर निधी राज्य शासनामार्फत प्राधिकरणास प्राप्त होतो. सदर निधीमध्ये रू. 190.00 कोटी पर्यंत वाढ होण्यासाठी शासनास प्रस्ताव पाठविण्यात आला होता. त्यावर मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांनी सन - 2013 च्या पावसाळी अधिवेशनामध्ये सदरचा निधी रू.100.00 कोटींवरून रू.200.00 कोटी करण्याबाबत घोषणा जाहीर करण्यात आलेली आहे. परंतू, सदर निधी वाढून देण्याबाबतचा निर्णय शासन स्तरावर प्रलंबित आहे.
- उपकरप्राप्त इमारतीची महाकाय संख्या व त्यांची सध्याची मोडकळीस आलेली अवस्था विचारात घेता, वरीलप्रमाणे प्राप्त होणारा निधी हा अतिशय तुटपुंजा आहे, ही बाब विचारात घेवून शासनाने प्राधिकरणामार्फत अग्रिम स्वरुपात सन 2018-19 व सन 2019-20 मध्ये प्रत्येकी रुपये 100 कोटी असा एकूण रुपये 200 कोटी निधी उपलब्ध करुन दिला होता. तथापि, तद्नंतर शासनामार्फत कोणताही अतिरीक्त निधी उपलब्ध करुन देण्यात आलेला नाही. तसेच उपरोक्त अग्रिम निधीची प्रतिपूर्ती शासनाकडून करण्यांत आलेली नाही.
- सन 2025-26 या आर्थिक वर्षात मुंबई महानगर पालिकेने दुरुस्ती उपकरापोटी रु. 42.83 कोटी रक्कम भरणा केली आहे. म्हाड अधिनियम, 1976 मधील नियम 86 (1) नुसार मुंबई महानगरपालिकेने शासनाच्या एकत्रित व संचित निधीमध्ये जमा केलेल्या उपकराच्या रकमेइतकेच अंशदान उपरोक्त अधिनियमातील नियम 97 (1) नुसार प्राप्त होणे आवश्यक आहे. तथापि, खालीलप्रमाणे निधी उपलब्ध करून देण्यांत आला आहे.

अ. क्र.	शासन निर्णय	प्राप्त उपकर	प्राप्त शासन अंशदान
1	संकिर्ण-2024/ प्र.क्र.40/दु व पु-2 दिनांक 28/03/2025	रु. 27.93 कोटी	रु. 27.93 कोटी
	एकूण	रु. 27.93 कोटी	रु. 27.93 कोटी

सबब सन 2024-25 मधील दुरुस्ती उपकरापोटी रु. 10.33 कोटी व शासन अंशदानापोटी रु. 10.33 कोटी असे एकूण रु. 20.66 कोटी थकबाकी रक्कम प्राप्त होणे बाकी आहे.

- मुंबई महानगरपालिकेने दुरुस्ती उपकरपोटी सन 2025-26 मध्ये रु.31.09 कोटी भरणा केलेल्या पुढील चलनाच्या प्रतींच्या अनुषंगाने, रक्कम रु. 31.09 कोटी दुरुस्ती उपकर व रु. 31.09 कोटी शासन अंशदान असे एकूण रु. 62.18 कोटी रकमेची सन 2025-26 मध्ये मागणी शासनाकडे पत्र क्र. मुलेअ/दु व पु/1266/2025 दिनांक 24/07/2025 अन्वये मागणी करण्यांत आली आहे. तसेच सन 2025-26 मध्ये मुंबई महानगरपालिकेने उपकरपोटी पुन्हा रक्कम रु. 11.74 कोटी जमा केली आहे. सदर रकमेच्या चलनाच्या प्रती प्राप्त होताच, रक्कम रु. 11.74 कोटी दुरुस्ती उपकर व रु. 11.74 कोटी शासन अंशदान असे एकूण रु. 23.48 कोटी रकमेची मागणी करण्याची कार्यवाही चालू आहे.
- दुरुस्ती उपकराची वसुली ही दि.15.05.1998 पर्यंत अस्तित्वात असलेल्या रुपये 750/- प्रति चौ.मी. दुरुस्ती खर्चाच्या मर्यादेनुसार करण्यात येते. रुपये 4000/- प्रति चौ.मी. मर्यादेनुसार दुरुस्ती उपकरामध्ये वाढ करण्यात आलेली नाही. त्यामुळे दुरुस्ती उपकरापोटी कोणताही अतिरीक्त निधी मंडळास प्राप्त होत नाही. दुरुस्ती उपकराची वसुली ही रुपये 750/- ते रुपये 4000/- प्रति चौ.मी. प्रमाणे केल्यास दुरुस्ती उपकरापोटी होणाऱ्या वसुली मध्ये वाढ होऊन राज्य शासनाच्या अनुदानातही वाढ होईल व पर्यायाने मंडळास अतिरीक्त निधी उपलब्ध होऊ शकतो, अशा आशयाचे दि.18.06.2020 अन्वये मंडळाने शासनास प्रस्ताव सादर केला.
- शासन दरवर्षी उपकर वसुलीच्या अनुषंगाने अंदाजे रु. 38.00 कोटी उपकर व रु. 38.00 कोटी अंशदान अशी एकूण रु. 76.00 कोटी रकमेची खर्चासाठी तरतूद करते. परंतु उपकरप्राप्त इमारती जुन्या व जीर्ण अवस्थेत असल्याने, वित्तहानी व जिवतहानी टाळण्याच्या दृष्टीने प्राधान्यक्रम ठरवून संरचनात्मक दुरुस्तीची कामे हाती घेण्यात येतात. त्यामुळे दुरुस्ती खर्चात वाढ होवून वर्षापोटी रु. 200 ते 300 कोटी अर्थसंकल्पीय तरतूद मंजूर करण्यांत येते. परिणामी, प्राप्त निधी व खर्च यांत तफावत असल्याने, देयके वर्षानुवर्षे प्रलंबित राहत आहेत. यास्तव निधीची कमतरता भागविण्यासाठी प्राधिकरण ठराव क्र. 7000 दिनांक 26/08/2021 पारित करण्यांत आला आहे. उपरोक्त ठरावान्वये म्हाडा कायदा 1976 मधील कलम 97(3) अंतर्गत प्राधिकरणाने स्वनिधीतुन रुपये 100 कोटी दुरुस्तीसाठी उपलब्ध करुन दयावा, तसेच उर्वरित खर्चाकरीता महाराष्ट्र निवारा निधीतुन निधी वितरीत व्हावा या बाबी शासन स्तरावर मंजूरीस्तव पाठविण्यात आले आहे.

- उपकरप्राप्त इमारतींच्या उपकरापोटी रुपये 1965.17 कोटी वसुली महानगरपालिकेकडून होणे आवश्यक आहे. याबाबत मंडळाने दि. 24/07/2024 रोजीच्या पत्रान्वये बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस उपकराच्या थकबाकीची रक्कम वसुल करणेबाबत कळविले आहे. सदर थकबाकी वसुली महानगरपालिकेने केल्यास, मंडळास निधी उपलब्ध होऊ शकतो.
- मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारतींच्या संरचनात्मक दुरुस्तीसाठी राज्य शासनाने दरवर्षी रुपये 200 ते 300 कोटी निधी शासन अनुदान म्हणून उपलब्ध करुन दयावेत, जेणेकरुन जास्तीत जास्त इमारतींच्या संरचनात्मक दुरुस्तीची कामे करुन, धोकादायक इमारती सुस्थितीत आणणे शक्य होईल.
- मंडळाकडे सद्य:स्थितीत अंदाजे रुपये 150.46 कोटीची देयके अपुऱ्या निधीमुळे प्रलंबित आहे. प्राधिकरणाच्या सन 2025-26 च्या अंदाजपत्रकात उपकरप्राप्त इमारतींच्या दुरुस्तीसाठी रुपये 291.84 कोटी रक्कमेची तरतुद करण्यात आली आहे. प्राधिकरणाकडून प्रलंबित देयकांच्या अदायगीसाठी उचल घेण्यात आलेल्या अग्रिमापैकी रु. 157.43 कोटी रकमेचे समायोजन होणे बाकी आहे.
- शासनाने सन 2025-26 च्या गृहनिर्माण विभागाच्या अर्थसंकल्पीय अंदाजत्रकात मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळासाठी दुरुस्ती उपकर या लेखा शिर्षाखाली रुपये 39.90 कोटी व शासन अंशदान या लेखा शिर्षाखाली रुपये 39.90 कोटी अशी एकूण रुपये 79.80 कोटी रक्कमेची तरतुद केली आहे.

****

मुद्दा क्रमांक १५
सी.आर.झेड. क्षेत्रातील पुनर्विकास /पुनर्वसन

म्हाडाच्या मुंबई मंडळा अंतर्गत सुमारे 114 अभिन्यास आहेत. सदर 114 अभिन्यासातील मोकळे भूखंडइमारती/ 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 सीझेड.आर. ने बाधित आहेततसेच. वि.नि.नि.1991 नुसार सीझेड.आर. अंतर्गत भूखंडाचेइमारतींचे/ विकास व पुनर्विकासाकरीता पर्यावरण, वने व हवामान मंत्रालयाच्या)Moef) यांचे दि.19/02/1991 रोजीच्या अधिसूचने अंतर्गत करण्याचे धोरण होते. तद्नंतर सीझेड.आर. अंतर्गत भूखंडाचेइमारतींचे/ विकास व पुनर्विकासाकरीता उपरोक्त अधिसूचनेत सुधार करुन दि.06/01/2011 रोजी सुधारीत अधिसूचना प्रकाशित केली होती व त्याअनुषंगाने सीझेड.आर. 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 येणाया- अधिसूचित ESZ मध्ये प्रतिबंधित उपक्रमप्रकल्प/, 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	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

	Management Plans(hereinafter referred to as the CZMPs)	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 भरतीप्रभावीत- 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 मीपर्यंत. सिमित करण्यात आली आहे.

तसेच अनु. क्र.2 मध्ये नमुद केल्यानुसार CRZ-II मध्ये विकासपुनर्विकासाकरीता/ 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 चच्या.नि.क्षे. नियमांच्या अधिन राहून परवानगी दिली जाईल.

उपरोक्त अनुषंगाने CRZ-II मधील भूखंडांचे विकासाकरीता व इमारतींचे पुनर्विकासाकरीता मुंबई मनपाच्या लागू करण्यात आलेल्या विव.नि. प्रो.नि.2034 मधील वि.नि.नि.33(5) मध्ये नमुद चअनुज्ञेय.नि.क्षे. 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 11 संक्रमण शिबिरांचा पुनर्विकास करण्याचे निश्चित करण्यात आले. त्यानुसार 5 संक्रमण शिबिरांचा पुनर्विकास झाला आहे. तर 6 संक्रमण शिबिरांच्या पुनर्विकासाचे काम सुरु आहे.

संक्रमण शिबिराच्या व्यवस्थापनासंबंधी मंडळाची पुर्वीची कार्यपध्दती :-

जानेवारी 2010 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 2021 पासून मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळातील मिळकत व्यवस्थापक विभागांची पुनर्रचना करण्यात आली आहे.

उपमुख्य अधिकारी (सं.गा) / मुं.इ.दु व पु मंडळ या विभागाचे विभागप्रमुख उपमुख्य अधिकारी (सं.गा.) हे राहतील. त्यांच्या अंतर्गत संक्रमण गाळ्यांचे वितरण कामे पाहिली जातील. म्हाड अधिनियम 1976 च्या 95 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 1976 च्या प्रकरण सहा आणि सातमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, तडकाफडकी काढून टाकली जाण्यास पात्र असेल. सदर कार्यालयामध्ये दोन भाग होतील. भाग-1 मध्ये वितरणाची कामे व भाग-2 मध्ये व्यवस्थापन, वसुली इत्यादी कामे हाताळली जातील. उपमुख्य अधिकारी यांच्या अंतर्गत 7 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 हेतूने 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 अद्यावत तंत्रज्ञानाचा वापर करुन सुधारणा केलेल्या आहेत.

- म्हाडाची सोडत ही सर्वसामान्यांच्या समोर काढण्यात येते. सोडतीमध्ये सर्व अर्जदारांना जनतेला सहभागी होता येते.
- सोडत प्रक्रियेसाठी संपूर्णपणे अद्यावत संगणकीय 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 प्रसिद्ध 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 पद्धतीने सोडत काढण्यात येत होती. परंतु , सदरच्या प्रक्रियेमध्ये अर्जदाराकडून अर्ज स्वीकृतीपासून 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 नवीन Software नुसार अर्जदाराची पात्रता सोडतीसाठी अर्ज दाखल करण्याच्या वेळेस करण्यात येत आहे.
- सोडतीत सहभागी होणाऱ्या अर्जदाराने स्वतःच्या (पती/पत्नी) पॅनकार्ड नंबर अर्जात नमूद करणे बंधनकारक करण्यात आले. पॅन क्रमांक संगणकीय प्रणालीद्वारेच UTI Server द्वारे पडताळून घेण्यात येतो.
- अर्जदाखल करतांना अर्जदार स्वतः पती/पत्नी यांचे आधारकार्ड टाकणे आवश्यक असून आधार नंबर द्वारे Digilocker द्वारा अर्जदारांची माहिती घेण्यात येते. यासाठी अर्जदाराचा मोबाईल नं. आधारकार्डशी सलंग्न असणे आवश्यक आहे.
- अर्जदाराकडून भरलेल्या सर्व माहितीची संगणकीय प्रणालीद्वारे सोडतीपूर्व 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 बैंक 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 देण्यापर्यंत ऑनलाईन प्रक्रीया राबविण्यात येत आहे. यामध्ये अर्जदारांना सदनिका स्विकृती करणे , सदनिकेची तात्पुरते देकारपत्र देणे , सदनिकेची रक्कम NEFT/RIGS/UP/DEBIT CARD/CREDIT CARD/E-CHALLAN इत्यादी करण्यात येत आहे. गृह कर्ज

घेण्यासाठीचे ना-हरकत प्रमाणपत्र हे बँकेच्या 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

<u>जमीन संपादन विषयीच्या मासिक प्रगती अहवालाचा गोषवारा</u>

महिना – डिसेंबर 2025

अक्र.	भुसंपादनाचे- स्त्रोत	ताब्यात मिळालेल्या जमिनीचे क्षेत्र (हे.आर)	वापर केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र (हे.आर)	अद्याप वापर करावयाच्या जमिनीचे क्षेत्र (हे.आर)	30.11.2025 अखेर संपादनाच्या प्रक्रिया मार्गातील जमिनीचे क्षेत्र (हे.आर)	अहवालाच्या महिन्यापर्यंत चालू वर्षात संपादन प्रक्रियेतून ताब्यात मिळालेले क्षेत्र (हे.आर)	अहवालाच्या महिन्यानंतरच्या दिनांकास प्रक्रिया मार्गातील क्षेत्र (हे.आर)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
1	भूसंपादन अधिनियम 1894 खाली	931.850	299.790	1.260	0	0.000	0
2	म्हाड अधिनियमाखालील कलम 41 नुसार	529.030	460.340	68.691	258.704	0.000	258.704
3	म्हाड अधिनियमा खालील कलम 52 नुसार	103.690	64.350	39.340	45.310	0	45.310
4	अशासकिय(जमिन	1744.160	543.810	60.410	653.340	0	653.340
	ब(प्रधानमंत्री आवास योजनेतंर्गत प्राप्त जमिनी	57.280	28.920	28.360	81.070	26.960	81.070
5	निमशासकिय जमिन	194.090	155.040	29.090	19.470	0.000	19.470
6	ना.धा.क.ज. कायदयातून अतिरिक्त घोषित झालेल्या जमिनीपैकी	494.656	313.329	126.167	17.420	1.220	17.420
7	एमआरटीपी ऍ़क्ट नुसार	5.540	5.270	0.270	23.080	0.000	23.080
8	इतर स्त्रोतातून (नगरपालिका / एमआयडीसी इ(.	327.179	138.209	13.450	4.890	3.810	4.890
	एकूण	**4387.475**	**2009.057**	**367.037**	**1103.284**	**31.990**	**1103.284**

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 17.420 हे.आर व निमशासकिय जमिनीचे 19.470 हे. क्षेत्र प्रक्रिया मार्गात समाविष्ट आहे. एम. आर.पी.टी. ऍक्टनुसार 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 आयुक्तजिल्हाधिकारी/ यांचे कार्यालयाकडे शासकिय जमिनींचा ताबा मिळणेबाबत पाठपुरावा करण्यात येत आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २१
उपकर प्राप्त इमारतीमधील रहिवाश्यांना विमा योजना

दि.01.05.1985 पासून उपकर लागू असलेल्या इमारती / इमारतींचा भाग कोसळून मृत / जखमी झालेल्या व्यक्तींसाठी मंडळाने ''न्यु इंडिया ॲश्युरन्स कंपनी लि.'' मार्फत विमा उतरण्यात आला आहे. सन 1993 पासून सदर विम्याच्या हप्ता प्रति इमारत रूपये 30/- प्रमाणे मंडळामार्फत वार्षिक हप्ता रूपये 5,05,452/- 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 5.00 लक्ष एवढया भरीव रक्कमेची आर्थिक मदत करण्याची जबाबदारी मंडळाने घ्यावी, असे निवेदन पावसाठी अधिवेशन सन 2013 दरम्यान विधी मंडळात केले. त्यास अनुसरून यासाठी लागणारा अंदाजित निधी रूपये 70.00 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 : 6657 **दिनांक : 8.5.2014**

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.10.00 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.

1) मृत झालेल्या व्यक्तीच्या वारसास :- रूपये 5 लक्ष.
2) गंभीर जखमी झालेल्या व्यक्तींना मदत :- रूपये 50 हजार.
3) किरकोळ जखमी झालेल्या व्यक्तींना मदत :- रूपये 25 हजार.

****

मुद्दा क्रमांक २३
विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (५) अंतर्गत म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास

- ❖ शासन निर्णय दि.06.12.2008 नुसार वि.नि.नि. 33(5) अन्वये म्हाडा अभिन्यासातील इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी 2.5 च.क्षे.नि. लागू करण्यात आला होता. सदर वि.नि.नि. 33(5) अन्वये प्रामुख्याने शासनाचे खाली नमुद उद्देश होते.

1) अस्तित्वातील गाळेधारकांच्या राहणीमानामध्ये सुधारणा व्हावी व त्यांच्या इमारतींचा पुनर्विकास व्हावा.
2) उपलब्ध होणा-या अतिरिक्त चटई क्षेत्रफळामधुन सर्वसामान्यांना परवडणारी घरे उपलब्ध व्हावी.

सदर निर्णयातील नियम क्र. 33(5) 2 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 2:1 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. 32 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. 6507 दि. 20/09/2010 पूर्वी प्राप्त झालेल्या पुनर्विकास प्रस्तावांना पर्याय (ii) नुसार आकारणी करुन आणि दि. 20/09/2010 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. 33(5) मध्ये प्रस्तावित सुधारणांसाठी दि. 23.05.2013 रोजी शासनाच्या नगर विकास विभागामार्फत अधिसुचना प्रसिध्द् करण्यात आली होती, त्यास दि. 14.11.2013 रोजी शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध करण्यात आली.

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

1) यापूर्वीचे चटईक्षेत्र निर्देशांक 2.5 मध्ये वाढ होऊन 3.00 च.क्षे.नि. करण्यात आला होता.
2) पुनर्वसन क्षेत्राचे किमान 300.00 चौ.फुट व कमाल 860.00 चौ.फुट पर्यंत वाढ प्रस्तावित करण्यात आलेली होती.
3) प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र हे सर्वप्रथम वसाहतीसाठी लागू असलेल्या शिघ्रगणकाच्या बांधकाम दर व भूखंडाचा दर यावर आधारित करण्यात आले होते.
4) 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.

- ❖ तद्रंतर उपरोक्त दि.14.11.2013 रोजीच्या गृहसाठा हिस्सेदारी धोरणानूसार प्रचलित वि.नि.नि. 33 (5) च्या पुनर्विकासाच्या धोरणास सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा प्रतिसाद कमी असल्याने, शासनाने दि.03.07.2017 रोजी वि.नि.नि.33(5) मधील फेरबदलामध्ये संस्थांना गृहसाठा हिस्सेदारी व अधिमुल्य तत्वावर पुनर्विकास करणेकरिताची अधिसूचना प्रसिद्ध केली

होती. उपरोक्त नमुद दि.03.07.2017 रोजीच्या अधिसूचनेनूसार वि.नि.नि.33(5) मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात आल्या होत्या.

1) मुळ रहिवाश्यांना पुनर्वसन चटई क्षेत्र 300.00 चौ.फुटाऐवजी 35.00 चौ.मी. (फंजिबल शिवाय) करण्यात आले.
2) 4,000.00 चौ.मी. पर्यंत क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या सहकारी संस्थांना 3.00 च.क्षे.नि. अधिमुल्यावर आधारित उपलब्ध करुन देणे.
3) 4,000.00 चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचा भूखंड व लगत 18 मीटर रुंदीचा रस्ता असल्यास, अशा भूखंडास 4.00 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
0 ते 2	40%	60%	80%
2 ते 4	45%	65%	85%
4 ते 6	50%	70%	90%
6 पेक्षा जास्त	55%	75%	95%

4) 4000.00 चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या व 18 मीटर रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या सहकारी संस्थांना 4.00 च.क्षे.नि. पैकी 3.00 च.क्षे.नि. अधिमुल्यावर आधारित वितरण करणे व 1.00 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 2034 दि.13.11.2018 पासून लागू करण्यात आलेली आहे. सदर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली 2034 मध्ये म्हाडा वसाहतीतील इमारतींचा पुनर्विकास व म्हाडामार्फत मोकळ्या भूखंडावर विकास करणे करिता विनियम 33(5) ची तरतुद करण्यात आली आहे.

उपरोक्त नमुद वि.नि. व प्रो. नि.-2034 मधील विनियम 33(5) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतुदी नमुद आहेत.

1) मुळ रहिवाश्यांना पुनर्वसन क्षेत्र 35.00 चौ.मी. (फंजिबल शिवाय कारपेट) किंवा अस्तित्वातील सदनिकेच्या चटई क्षेत्राच्या 35 टक्के अधिकचे क्षेत्र , यापैकी जे जास्त असेल ते देय करण्यात आले आहे.
2) 4000.00 चौ.मी. पर्यंत क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या सहकारी संस्थांना 3.00 च.क्षे.नि. मधून अस्तित्वातील बांधीव क्षेत्रफळ वजा करता उर्वरित अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळ अधिमुल्य तत्वावर किंवा 3.0 च.क्षे.नि. मधून पुनर्वसन क्षेत्रफळ व प्रोत्साहनात्मक क्षेत्रफळ वजा करता उर्वरित अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळ हिस्सेदारी तत्वावर वितरीत करण्याची तरतुद आहे.
3) 4000.00 चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या व 18 मीटर रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या भूखंडास 4.00 च.क्षे.नि. मंजूर करण्यात आला आहे.
4) 4000.00 चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडावर असलेल्या व 18 मीटर रुंदीच्या रस्त्यालगतच्या सहकारी संस्थांना 3.00 च.क्षे.नि. वरील 1.00 च.क्षे.नि. शासनाच्या पूर्वपरवानगीने गृहसाठा हिस्सेदारी तत्वावर संस्था व म्हाडा यांचेमध्ये 1 : 0.5 भागीदारी तत्वावर वितरीत करण्याची तरतुद करण्यात आली होती.

उपरोक्त नमुद मुद्दा क्र.4 मधील तरतुदीमध्ये नगर विकास विभागाने दि.18.08.2021 रोजी अधिसूचना प्रसिध्द करून 4.00 च.क्षे.नि. मधील 3.00 च.क्षे.नि. वरील 1.00 च.क्षे.नि. गृहसाठा हिस्सेदारी किंवा अधिमुल्य तत्वावर करण्याकरीता खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात आलेली आहे:-

➢ मुंबई मंडळामार्फत वि ना , अंतर्गत जारी करण्यात आलेले देकारपत्र (5)33.नि.नि. हरकत प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता संमती यांचा तपशील खालील प्रमाणे आहे:

क्षेत्र / विभाग	**दि.06.12.2008 रोजीच्या शासन निर्णयानुसार जारी करण्यात आलेले देकारपत्र / ना हरकत प्रमाणपत्र (2.5 चनि.क्षे..)**				**दि.14.11.2013 रोजीच्या सुधारीत शासन निर्णयानुसार जारी करण्यात आलेले देकारपत्र / ना हरकत प्रमाणपत्र (3.00 चनि.क्षे..)**		**दि.03.07.2017 रोजीच्या सुधारीत शासन निर्णयानुसार किंवा विनि.. व प्रोनि.. 2034 अंमलात आणल्यापासून जारी करण्यात आलेले देकारपत्र / ना हरकत प्रमाणपत्र (3.00 चनि.क्षे..)**		**एकूण**		**भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता जारी करण्यात आलेले संमतीपत्र**	
	2 C(i) अंतर्गत गृहसाठा हिस्सेदारी तत्व		**2 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.**	**भागशः**	**पूर्ण**
शहर	0	0	9	6	1	0	9	9	28	23	2	3
पूर्व	20	15	231	224	17	8	359	350	747	748	86	236
पश्चिम	20	10	282	281	24	13	239	192	745	690	86	171
एकूण	**40**	**25**	**522**	**511**	**42**	**21**	**607**	**551**	**1520**	**1461**	**174**	**410**

****

मुद्दा क्रमांक २४
मोतीलाल नगर -१, २ व ३ गोरेगाव [पश्चिम] या वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत संक्षिप्त टिप्पणी

(दिनांक : 30.01.2026 रोजी पर्यंत अद्यायावत(

१. मोतीलाल नगर -1, 2 व 3 गोरेगाव [पश्चिम] या वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत वि.नि.नि. 33[5] दि. 14.11.2013 अंतर्गत म्हाडामार्फत म्हाडा अभिन्यासातील संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाकरिता 3.00 च.क्षे.नि. लागू करण्यात आलेला आहे. त्यामध्ये म्हाडामध्ये पुनर्विकास करण्याची तरतूद आहे.

२. मुंबई मंडळाच्या मालकीच्या गोरेगाव [प] येथील मुंबई मंडळामार्फत मोतीलाल नगर - 1, 2 व 3 येथे सुमारे 57.69 हेक्टर [142.89 एकर] एवढया जागेवर 3700 गाळे झोपडपट्टी निर्मुलन योजनेअंतर्गत सन 1960 च्या दरम्यान बांधून भाडेतत्वावर देण्यात आले होते. सन 1987 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. 93/2013 व 103/2013 दाखल करण्यात आल्या होत्या. उक्त जनहित याचिकेच्या दि. 17.10.2013 रोजीच्या अंतरिम आदेशानुसार मोतीलाल नगर - 1, 2 व 3 या म्हाडा वसाहतीचा पुनर्विकास वि.नि.नि. 33[5] नुसार करण्याचे निर्देश दिले.

४. त्यानुसार दि. 24.10.2013 रोजी ठराव क्र. 6640 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 2015 मध्ये दुस-यांदा ई-निविदा मागविण्यात आल्या.

७. यामध्ये निम्नतम निविदाधारक मे. संदिप शिक्रे ॲण्ड असो. यांनी भरलेल्या 3.5% 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. 6732 दि. 29.03.2017 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. 6800 दि. 19.12.2018 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.18/7/2019 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.22/11/2019 रोजी विविध रहिवाशी संघटनेच्या पदाधिका-यांसोबत बैठक घेण्यात आली. सदर बैठकीत सर्वेक्षण करण्याबाबत विविध रहिवाशी संघटना / समिती यांनी संमती दर्शविली. तसेच दि.2/12/2019 रोजी गणेश मैदान, मोतीलाल नगर-1 येथे मोतीलाल नगर-1, 2, 3 येथील संपूर्ण रहिवाशांना प्रकल्पाविषयी सविस्तर माहिती मिळण्याकरीता सादरीकरण करण्याचे ठरविले होते . तसेच दि.26/11/2019 रोजी महाराष्ट्र टाईम्स, लोकसत्ता, नवभारत, मुंबई मिरर या वर्तमानपत्रातून सादरीकरणाविषयी माहिती प्रसिध्द करण्यात आली.

१७. दि.22/11/2019 रोजी रहिवाशांनी दिलेल्या सहमतीप्रमाणे दि.25/11/2019 रोजी सर्वेक्षणाचे काम चालू केले. परंतु याच रहिवाशी संघटनेच्या पदाधिका-यांनी दि.26/11/2019 रोजी सर्वेक्षणाचे काम पुन्हा बंद पाडले.

१८. दि. 02.12.2019 रोजी मोतीलाल नगर-1, 2, 3 येथील रहिवाशांसमोर गणेश मैदान येथे सादरीकरण करण्यात आले व येथील रहिवाशांनी पुनर्वसनाचे काम करणेबाबत व सर्वेक्षण करणेबाबत सहमती दर्शविली.

१९. दि. 05.12.2019 पासून मोतीलाल नगर -1 येथे Topographical Survey [सर्वे] आणि Socio-economic Survey [सर्वेक्षण] चे काम सुरु करण्यात आले. त्यानुसार टोटल स्टेशनद्वारे मोतीलाल नगर -1 येथे 2260 पैकी 1158 रहीवाशांचे Socio-economic Survey [सर्वेक्षण] चे काम पूर्ण झालेले असून कोरोना विषाणूच्या प्रार्दुभावामूळे दि. 18.03.2020 पासून काम थांबवीण्यात आले.

२०. मोतीलाल नगर - 2 व 3 चे काम पुढील टप्प्यात सुरु करण्यात येणार आहे.

२१. प्रकल्प नियोजन सल्लागार यांनी दि. 10.09.2020 रोजी या कार्यालयाकडे Preliminary Financial Assessment Report (PFAR) आणि DTP (volume I) सादर केला आहे.

२२. दि. 22.09.2020 रोजी मा.मुख्य अधिकारी/मुं.मं. यांच्या अध्यक्षेतेखाली बैठक आयोजित करण्यात आली होती. सदर बैठकीत मा. मुख्य अधिकारी/मं्.मं. यांनी 1) पुनर्विकासाच्या कामाच्या प्रगतीकरीता बार चार्ट सादर करणे .2) Layout सादर करणे. 3) 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. 12.10.2020 रोजी मान्यता दिली. त्यानुसार सदर समितीमध्ये श्री. धीरज कुमार पंदीरकर/मुख्य अभियंता-1/प्रा.-अध्यक्ष, श्री विकास देसाई / वित्त नियंत्रक/प्रा., श्री प्रवीण सांळुखे/ मुख्य वास्तुशास्त्र व नियोजनकार / प्रा., श्री. किशोर कुमार काटवटे-/उपमुख्य अभियंता [प]/मं्.मं.सदस्य, श्री. संतोष कुमार बोबडे /उपमुख्य अभियंता [पू]/मं्.मं. प्रा. सदस्य, श्री.सिध्देश्वर कोन्नूर प्रभारी उपमुख्य अभियंता/बी.डी.डी इमारत पुनर्विकास कार्यान्वयन कक्ष /मं्.मं./प्रा.-सदस्य, श्री. राजन पाटील कार्यकारी अभियंता /गो.वि. मं्. मं.- सदस्य सचिव यांची नेमणूक करण्यात आली.

२४. दि.20.09.2020 रोजी प्रकल्प नियोजन सल्लागार यांनी सादर केलेल्या on final approval of layout plan मान्यतेकरिता योग्य चाकोरीमार्फत मा.मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ / प्रा यांचेकडे दि. 23.10.2020 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. 07.10.2020 पाठविण्यात आले.

२६. दि. 02.11.2020 रोजी या कार्यालयाकडून प्रकल्प नियोजन सल्लागार यांकडून करण्यात आलेला Total Station Survey व Socio economic survey अनुषंगाने अहवाल सादर करण्यास, clause 7.3 मध्ये नमूद केलेले कामे क्रमाक्रमाणे करण्यास व कामांचे नियोजनकरिता Bar Chart, CPM Schedule सादर करण्यास कळविले आहे.

२७. दि.16.12.2020 रोजी मोतीलाल नगर 1, 2 व 3 च्या पुनर्विकासाकरीता प्राधिकरणाच्या बैठकीत [बैठक क्र.292] बाब टिप्पणी [उच्च स्तरीय अधिका-यांची समिती स्थापन करणे, निवासी व अनिवासी गाळयांच्या क्षेत्रफळाबाबत शासन स्तरावर निर्णय होणे, 4000.00 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. 93/2013 व 103/2013 दाखल करण्यात आली होती. उक्त जनहित याचिकेचा अंतिम आदेश प्रलंबित आहे. यामध्ये यापूर्वी सन 2016 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. 24.02.2021 रोजी दाखल करण्यात आले आहे.

२९. मा. उच्च न्यायालयात दाखल केलेल्या अंतरिम अर्जावर दि. 3.03.2021 रोजी सुनावणी झाली, सदर सुनावणी दरम्यान मा. मुख्य न्यायाधीश यांनी "दोन आठवडयात पुनर्विकासासंबंधी सह. गृह. नि. संस्थांनी निर्णय द्यावा" असे तोंडी निर्देश दिले.

३०. तद्नंतर दि. 18.03.2021 रोजी पुढील सुनावणी तारिख मिळाली परंतु सदर तारखेस सुनावणी झाली नाही.

३१. मा.मंत्री महोदय (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली दिनांक 14.06.2021 झालेल्या बैठकीत मोतीलाल नगर 1,2,3 मधील अनिवासी गाळयांचा नमूना सर्वेक्षण (Sample Survey) करण्याचे निर्देश देण्यात आले. तद्नुसार PMC ने 201 गाळयांचे सर्वेक्षण केले आहे.

३२. मोतीलाल नगर 1, 2 व 3 येथील गोरेगाव पुनर्विकास प्रकल्पास विशेष प्रकल्पाचा दर्जा मिळण्याकरीता प्रस्ताव मंत्री मंडळ बैठकीसमोर सादर करण्यासाठी दिनांक 09.08.2021 रोजीच्या पत्र व सहटिप्पणी अन्वये म्हाडाने शासनास सादर केला, त्याअनुषंगाने दिनांक 06.10.2021 रोजी शासनाने मोतीलाल नगर येथील म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत पुढीलप्रमाणे शासन निर्णय जारी केला आहे:-

i. गोरेगाव, मुंबई येथील मोतीलाल नगर 1, 2 व 3 या वसाहतीच्या अभिन्यासाचे एकूण क्षेत्रफळ, त्यावरील गाळ्यांची 106 प्रती हेक्टर घनता, पुनर्विकास घटकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ, या पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहन मिळण्याच्या उद्देशाने बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली 2034 च्या विनियम 33 (5) 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-1, 2 व 3 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 1600 चौ.फ. बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) मंजूर करण्यात यावे.

v. अनिवासी वापराकरीता प्रतीगाळा 987 चौ.फ. इतके बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) मंजूर करण्यात यावे.

vi. मोतीलाल नगर 1, 2 व 3 येथील पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत येणाऱ्या संरक्षित झोपडपट्टी धारकांना महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 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 1, 2 व 3 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 06/10/2021 अन्वये स्थापन करण्यात आलेल्या समितीची निविदा प्रसिध्द करण्याबाबत दिनांक 13/10/2021 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 14/10/2021 रोजी या योजनेची निविदा प्रसिध्द करण्यात आली.

३५. मा. प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली दिनांक 27.10.2021 रोजी झालेल्या बैठकीत सदर योजनेच्या निविदांचे सादरीकरण करण्यात आले आहे. समितीच्या मंजूरीनंतर मंजूर निविदा (RFP व RFQ) दिनांक 28.10.2021 रोजी Upload करण्यात आली.

३६. दिनांक 22.11.2021 रोजी शासन स्तरावर स्थापन झालेल्या समितीच्या बैठकीत निविदा पूर्व बैठकीत संबंधित निविदाकारांनी उपस्थित केलेल्या मुद्द्याबाबतचा अनुपालन अहवाल ई-टेंडर पोर्टलवर प्रसिद्ध करण्यास मान्यता दिली. त्यानुसार दिनांक 24.11.2021 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 14.12.2021 रोजी उघडण्यात आली.

अ) मे. एल ऍण्ड 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 1, 2 व 3 गोरेगाव (प.), मुंबई म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पाच्या पात्र निविदाकरांची आर्थिक बोली मा. उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अधिन राहून उघडण्यास शसन स्तरावरील समितीने दिनांक 18.01.2022 रोजी झालेल्या बैठकीत निर्णय घेतला.

३९. सदर पुनर्विकास 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.93/ 2013 व 103/ 2013 मध्ये मा. उच्च

न्यायालयात Interim Application सादर केले आहे. सदर प्रकरणात दिनांक 06.03.2025 रोजी मा. उच्च न्यायालयाने आदेशान्वये दिनांक 11.03.2025 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 02.05.2025 रोजी जारी करण्यात आले असून पुढील प्रक्रिया प्रस्तावित आहे.

नियुक्त विकासक मे .अदानी प्रॉपर्टीज प्रा .लि (.यांनी सदर प्रकल्प राबविण्याकरिता मे .इस्टेटव्यु डेवलपर्स प्रा . लि .यांची Special Purpose Vehicle म्हणून स्थापना केली आहे. त्या अनुषंगाने दि 07.07.2025 .रोजी सदर प्रकल्पाच्या विकासक (मे. अदानी प्रॉपर्टीज प्रा .लि (.व SPV (मे. इस्टेटव्यु डेवलपर्स प्रा .लि (.समवेत करावयाच्या करारनाम्यावर स्वाक्षर्याc झाल्या असून सदर करारनामा नियुक्त विकासकास नोंदणीकृत करण्याकरिता प्रदान करण्यात आला आहे.

सद्यस्थितीत नियुक्त विकासकामार्फत सदर अभिन्यासात विविध सर्वेक्षणे करण्याचे कामकाज प्रगतीपथावर आहे. तसेच सदर प्रकल्पाचा Master Plan / construction Plan मंजूर करण्यात आले आहे.

प्रकल्पातील सर्व Recreation Ground (RG) व Play Ground (PG) क्षेत्रे माननीय उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी , म्हाडा यांची मंजुरी प्राप्त करून Estatevue Developers Pvt. Ltd. यांच्याकडे विधिवत ताब्यात देण्यात आलेली आहेत.संबंधित RG व PG क्षेत्रांचा ताबा पुढील तांत्रिक व विकासात्मक कामकाज सुलभ होण्यासाठी विहित कार्यपद्धतीनुसार देण्यात आला आहे. ताबा हस्तांतरानंतर, नियुक्त संस्थेमार्फत विविध RG व PG क्षेत्रांवर माती परीक्षण (Soil Investigation) कामास सुरुवात करण्यात आलेली आहे. माती परीक्षण अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर त्याच्या आधारे पुढील विकासात्मक व बांधकाम विषयक कार्यवाही सक्षम प्राधिकरणाच्या मंजुरीनंतर करण्यात येणार आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २५
सिध्दार्थनगर, गोरेगाव येथील पत्राचाळींच्या पुनर्विकासाबाबत संक्षिप्त टिप्पणी

(दिनांक : 30.01.2026 रोजी पर्यंत अद्यायावत)

१) न.भू.क्र. 260,260/1 ते 100,261,261/1 ते 104,264,264/1 ते 296,265,265/1 ते 40, 267,267/17 ते 24, 268[पै], 268/45 ते 86,347,347/1 ते 16, 363, 36/1 ते 56 आणि न.भू.क्र.22, 22/1 ते 95, 23, 23/1 ते 32,24,24/1 ते 48 आणि 27[पै.] गोरेगाव व्हिलेज.

२) गाळेधारकांचे मालकी तत्त्वावर पुनर्वसन करण्यासाठी निव्वळ 10 एकर जमिन [ढोबळ 13.18 एकर] जमिनीवर पुनर्वसन करण्यासाठी दि. 08.02.1988 च्या शासन निर्णयाव्दारे निर्णय घेतला.

३) गाळेधारकांनी सह.गृह.संस्था [म.] स्थापन करुन मे. लोखंडवाला इस्टेटस् ऍन्ड डेव्हलपर्स. लि. यांची विकासक म्हणून नेमणूक केली. एकूण 13.18 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 40 एकर जमिनीवर पुनविर्कासासाठी सुधारित प्रस्ताव सादर केला. संस्थेच्या प्रस्तावास प्राधिकरणाने विस्तृत विचार विनिमय करुन ठराव क्र. 6280 दि. 01.11.2007 अन्वये मंजुरी दिली. त्या अनुषंगाने प्रस्तावास शासनाने क्र.1106/प्र.क्र./594/गृनिभू दि.03.03.2008अन्वये मंजुरी दिली आहे.

६) संयुक्त पुनविर्कासासाठी दि. 10.04.2008 रोजी गोरेगाव सिध्दार्थनगर गृहनिर्माण संस्था, विकासक मे. गुरुआशिषकं.प्रा.लि. व म्हाडा यांचेतील त्रिपक्षीय करारनामा झाला आहे.

७) सन 2008 च्या मूळ करारनाम्यानुसार बांधकाम क्षेत्रफळ विभागणी खालीलप्रमाणे :

योजनेचे क्षेत्र चौ.मी.	**पुनर्वसन हिस्सा चौ.मी.**	**म्हाडा हिस्सा चौ.मी.**	**विकासकाचा हिस्सा चौ.मी.**
1	**2**	**3**	**4**
1,65,805.80	46,431.80 चौ.मी. [एकूण 672 गाळे]	1,11,476.82	2,73,292.77

८) प्रत्यक्ष मोजणीमध्ये योजनेच्या क्षेत्रफळामध्ये वाढ होत असल्याने, मुळ मंजुर व मूळ करारनाम्यातील अटी व शर्तीच्या तरतुदीनुसार दि. 09.11.2011 रोजी सुधारीत त्रिपक्षीय करारनामा झाला आहे.

सन 2011 च्या सुधारीत करारनाम्यानुसार बांधकाम क्षेत्रफळ खालीलप्रमाणे :

योजनेचे क्षेत्र चौ.मी.	**पुनर्वसन हिस्सा चौ.मी.**	**म्हाडा हिस्सा चौ.मी.**	**विकासकाचा हिस्सा चौ.मी.**
1	**2**	**3**	**4**
1,93,599.90	47,402.60 चौ.मी. [एकूण 672 गाळे]	एकूण 1,48,151.07	3,51,507.57

९) उपरोक्त प्रस्तावावर निवासी लेखापरीक्षण विभाग यांचेमार्फत HM No. RAO/MHAD/Central/Audit/ 2011-12/ H.M.15 dt.19.11.2011 अन्वये लेखापरीक्षण झाले असून, त्यानंतर ऑडीट मसूदा परिच्छेद (ड्राफट पॅरा) पत्र क्र. रिपोट-1/डीपी-3/ले.प.रि./2011-12 दि.25.05.2012 अन्वये म्हाडाचे रु. 296.65 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.18/01/2014 रोजी पत्र क्र. CO/MB/REE/68/2014 अन्वये नोटीस जारी करण्यात आली आहे. त्या अनुषंगाने म्हाडा हिस्सा 1,48,151.07 चौ.मी. ऐवजी 2,28,961.13 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.**
1	**2**	**3**	**4**
1,93,599.90	47,402.60 चौ.मी. [एकूण 672 गाळे]	2,28,961.13	2,71,668.33 चौ.मी.

११) पत्राचाळीच्या पुनविर्कासाच्या कामाची एकूण 13 सेक्टर मध्ये विभागणी करण्यात आली आहे. म्हाडा हिस्स्यातील सेक्टर 3 मधील एकूण 4 विंगपैकी विंग B, C and D या 3 विंग मधील एकूण 306 गाळयांचा म्हाडा सोडत 2016 मध्ये अंतर्भाव करण्यात आला आहे.

१२) त्रिपक्षीय करारनाम्यानुसार पुनविर्कासाचे कामातील 672 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-9 वरील पुनर्वसन हिश्याचे बांधकाम अपूर्ण अवस्थेत आहे.
c. म्हाडा हिश्याचे बांधकाम क्षेत्रफळ पूर्ण केलेले नाही. तसेच, म्हाडा हिस्साच्या 306 सदनिका असलेल्या इमारतीला मुंबई महानगर पालिकेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे आवश्यक होते, ते केले नाही.
d. त्याचप्रमाणे महालेखापालांनी उपस्थित केलेल्या मुद्यानुसार विकासकाने सुमारे 80,810.06 चौ.मी. अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाचा करारनामा अद्याप म्हाडासोबत केलेला नाही. तसेच म्हाडास प्राप्त होणारे 80810.06 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. 23.04.2015 रोजी स्थगिती देण्यात आली होती. तथापि, विकासकाने उपरोक्त मुद्दयांबाबत कार्यवाही करण्याची हमी दिल्याने सदर स्थगिती प्रथम अंशत: दि. 14.10.2015 व नंतर अंशत: दि. 24.04.2017 रोजी उठविण्यात आली.

१५) संयुक्त पुनर्विकास योजना करारनाम्यानुसार पूर्ण करण्यामध्ये विकासक पूर्णपणे अपयशी ठरल्याचे स्पष्ट झाल्याने दि. 22.11.2017 रोजी शासनस्तरावर बैठक घेण्यात आली.

१६) सदर बैठकीत दिलेल्या निर्देशानुसार दि. 10.04.2008 चा संयुक्त पुनर्विकासाचा त्रिपक्षीय करारनामा व दि. 09.11.2011 चा सुधारित पुनर्विकासाचा त्रिपक्षीय करारनामा रद्द करण्याबाबत व संपूर्ण प्रकल्प विक्री हिश्यासह ताब्यात घेऊन विकासकाच्या रिस्क अॅन्ड कॉस्ट वर पूर्ण करण्यासाठी म्हाडातर्फे विकासकास दि. 12.01.2018 रोजी विधीतज्ञांचा सल्ला घेऊन 30 दिवसांची टर्मिनेशन नोटीस जारी करण्यात आली.

१७) सदर नोटीसच्या अनुषंगाने एकूण 9 विकासकांनी म्हाडाच्या दि. 12.01.2018 च्या नोटीसच्या विरोधात जानेवारी व फेब्रुवारी 2018 मध्ये मा. उच्च न्यायालयात सदर नोटीसला आव्हान देणा-या याचिका दाखल केल्या.

१८) सदर 9 दाव्यान्वये म्हाडाचे असे निदर्शनास आले की, दि. 03.11.2011 चा सुधारित करारानामा व दि. 26.07.2011 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. 12.03.2018 च्या पत्रान्वये देण्यात आला असून त्या अनुषंगाने म्हाडाने दि. 13.03.2018 रोजी पहिली खबर FIR No. 85/2018 अन्वये विकासक मे. गुरुआशिष कन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा.लि. व त्यांचे संचालक व इतर यांचेविरुध्द आर्थिक गुन्हे विभागाकडे गुन्हा दाखल केला आहे.

१९) तसेच 9 विकासकांनी मा. उच्च न्यायालयात दाखल केलेल्या दाव्याच्या अनुषंगाने म्हाडाने दि. 03.04.2018 रोजी व तद्नंतर दि. 31.10.2018 रोजी मा. उच्च न्यायालयात प्रतिज्ञापत्रे दाखल केली असून पुढील सुनावणी चालू आहे. मा. उच्च न्यायालय यांनी दि. 28.02.2018 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. 24.04.2018 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. 22.06.2018 व दि. 07.08.2018 रोजीच्या पत्रान्वये माहिती व कागदपत्रांची पूर्तता करण्याकरिता सूचित करण्यात आले. तथापि, मे. एचडीआयएल यांचेकडून काहीही उत्तर प्राप्त झाले नाही. सबब, मे. एचडीआयएल यांचा दि. 24.04.2018 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. 14.12.2018 रोजी अंतिम आदेश म्हाडाच्या बाजूने पारित करण्यात आले आहेत. सदर दावा मा. कंपनी लॉ ट्रिब्युनल, मुंबई यांच्या दि. 02.04.2018 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. 12248/2018 अन्वये दावा दाखल केला.

२४) सदरहू पुनर्विकास प्रक्रियेमध्ये म्हाडाने दि. 26.07.2011 रोजी जारी केलेले ना हरकत प्रमाणपत्र व तदनंतर दि. 09.11.2011 च्या करारनाम्यान्वये मूळ करारनाम्यामध्ये केलेल्या सुधारणा व या संदर्भात श्री. एस.यु. कामदार, ज्येष्ठ विधीज्ञ यांनी दि. 08.03.2018 रोजी दिलेले अभिप्राय विचारात घेऊन या प्रकरणी सखोल चौकशी करुन शासनास अहवाल सादर करण्याकरिता श्री. जॉनी जोसेफ, निवृत्त मुख्य सचिव यांची दि. 28.03.2018 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. 10.04.2019 रोजीच्या पत्रान्वये म्हाडास प्राप्त झाला आहे. सदर अहवालाबाबत शासनाने म्हाडाचे अभिप्राय सादर करण्याचे निर्देशित केले आहे.

२५) भाग-1/प्रकरण-8 समितीचे निष्कर्ष आणि शिफारसी यातील ठळक मुद्दे खालीलप्रमाणे :

अ) दि. 10.04.2008 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. 26.07.2011 रोजी दिलेले इरादा स्वरुपातील पत्र

ठळक शिफारस :

1. वरील तरतुदींचे सविस्तर विवेचन पाहता दि. 26.07.2011 चे इरादा स्वरुपातील पत्र उपाध्यक्षांना ते निर्गमित करण्याचे अधिकार होते असेच दिसून येते.
2. दि. 27.07.2006 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 :

1. 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. 09.11.2011 रोजी करण्यात आलेला सुधारित त्रिपक्षीय करार

ठळक शिफारस : दरम्यान दि. 12.01.2018 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-1/प्रकरण-9 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 1961 च्या नियम 44 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. 27.06.2001 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. 20.11.2019 व दि. 22.11.2019 रोजी मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांना दि. 27.11.22019 रोजी दुपारी 12.00 वा. विकासकांसमवेत / संबंधितांसमवेत बैठक आयोजित करुन पुनर्वसन क्षेत्राचे अंदाजित बांधकाम खर्चाबाबत चर्चा करण्याचे व निर्णय घेण्याचे आदेश पारीत केले. तसेच दि. 29.11.2019 रोजी सकाळी 10.00 वा. बैठकीचे इतिवृत्त मा. उच्च न्यायालयात सादर करण्याचे आदेश दिले.

२८) सदर आदेशानुसार मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांच्या अध्यक्षतेखाली दि. 27.11.2019 रोजी विकासक / संबंधितांसमवेत बैठक पार पाडली. सदर बैठकीचे इतिवृत्त दि. 29.11.2019 रोजी सुनावणीदरम्यान मा. उच्च न्यायालयास सादर करण्यात आले. विकासकांनी गणना केलेले अंदाजे 142 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-2016/प्र.क्र.04/गृनिप दि. 16.01.2020 अन्वये पुनर्विकास प्रकल्पामधील मूळ रहिवाशांचे थकित भाडे देणे, त्यांची पुनर्वसनाची प्रक्रिया पूर्ण करणे, म्हाडाच्या सोडतीमधील 306 विजेत्यांना सदनिकांचे वितरण करणे या व

इतर अनुषंगिक मुद्यांच्या अनुषंगाने सदर प्रकरणातील न्यायप्रविष्ठ बाबी / मा. न्यायालयांचे आदेश विचारात घेऊन, 15 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. 19.02.2020 रोजीच्या निर्णयाव्दारे मा. नॅशनल कंपनी लॉ ट्रिब्युनल यांना रिसोल्युशन प्रोफेशनल यांचा अर्ज (I.A. No. 21433/2018) निकाली काढण्याबाबत आदेशित केले आहे. सदर प्रकरण दिनांक 10.02.2023 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 6 विकासकांविरूद्ध जागा ताब्यात घेण्यासाठी मा. उच्च न्यायालयात दावे दाखल केले आहे.

३१) श्री. जॉनी जोसेफ, सेवानिवृत्त मुख्य सचिव यांचे समितीने उपाययोजनांच्या अहवालातील भाग-1 दिनांक 14.12.2020 रोजी व भाग-2 दिनांक 22.02.2021 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. 450 दि. 05.03.2021 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 23 जून 2021 रोजीच्या मा. मंत्री मंडळाच्या बैठकीत मा. मंत्री मंडळाने घेतलेल्या निर्णयास अनुसरून म्हाडाच्या गोरेगाव सिद्धार्थनगर (पत्राचाळ) सह.गृह.संस्थेच्या प्रलंबित पुनर्विकासाबाबत शासन निर्णय क्र. संकीर्ण 2020/ प्र.क्र. 338/ गृनिप दिनांक 09.07.2021 निर्गमित करण्यात आले.

३४) सदर शासन निर्णयानुसार गोरेगाव सिद्धार्थगनर (पत्राचाळ) सह.गृह.संस्थेच्या पुनर्विकास म्हाडाने करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. यातील मुद्दा क्र. 6 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 -2/ 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 17 बैठका झाल्या व त्यांनी त्यांचा अंतिम अहवाल म्हाडास दिनांक 20.02.2023 रोजी सादर केला. म्हाडाने सदर अहवाल व सोबत म्हाडाचे अभिप्राय दिनांक 09.03.2023 व दिनांक 21.03.2023 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 -9 या पूनर्वसन हिश्श्यातील इमारतींचा Structural Audit Report सादर केला असून आर-3 भूखंडावरील म्हाडा हिश्यातील इमारतींचा अंतरीम अहवाल संस्थेमार्फत सादर करण्यात आला आहे.

३६) सिद्धार्थनगर (पत्राचाळ) पुनर्विकास प्रकल्पातील म्हाडा हिस्स्यातील सेक्टर 3 चे एकूण 4499.17 चौ.मी. क्षेत्रफळ असून त्यातील एकूण 4 विंगपैकी विंग B, C and D या 3 विंग मधील एकूण 306 गाळयांचा म्हाडा सोडत 2016 मध्ये अंतर्भूत करून सोडत काढण्यात आली होती. जानेवारी 2018 मध्ये विकासकास टर्मिनेशन नोटीस दिल्यानंतर शासनाच्या दिनांक 09.07.2021 च्या निर्णयान्वये म्हाडास पत्राचाळ पुनर्विकास प्रकल्पाचे उर्वरीत काम विकासक म्हणून पूर्ण करावयाचे आहे. त्या अनुषंगाने पुनर्विकास प्रकल्पातील आर-3 भूखंडावरील 306 गाळ्यांचे उर्वरीत काम व A विंग मधील 85 गाळयांच्या कामाची एकत्रित प्रारूप निविदा काढण्यात आली असून निम्नत्तम निविदाकार मे. रेलकॉन इन्फ्राप्रोजेक्टस् यांनी दिनांक 09.01.2023 रोजी कार्यादेश देण्यात आले आहे व सद्यस्थितीत B, C, D विंगकरीता भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र दिनांक 15.01.2025 रोजी प्राप्त झाले असून ताबा देण्याची प्रक्रिया सुरु आहे व A विंगमधील गाळयांची कामे प्रगतीपथावर आहे.

३७) पुनर्विकास प्रकल्पा अंतर्गत R-9 प्लॉटचे एकूण क्षेत्रफळ 17463.30 चौ.मी. आहे. या प्लॉटवर 672 गाळयांचे अर्धवट राहिलेली कामे पूर्ण करण्यासाठीची निविदा काढण्यात आली असून निम्नत्तम निविदाकार मेसर्स रेलकॉन इन्फ्राप्रोजेक्ट लि., यांना स्विकृती पत्र देण्यात आले असून दिनांक 01.07.2022 रोजी कार्यादेश देण्यात आले आहे. प्रकल्प जागेवर काम सुरू

करण्यात आले असून काम पूर्ण झाले आहे. सद्य:स्थितीत 16 इमारतींचे बांधकाम 100 % पूर्ण झाले असून दिनांक 02.04.2025 रोजी भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाले आहे. मा. उच्च न्यायालयाच्या दिनांक 10.09.2025 रोजीच्या आदेशाच्या अनुषंगाने इमारतींच्या पाहणी (Inpection) चे काम जवळपास पूर्ण झाले आहे. पत्राचाळ संस्थेसोबत DA करार झाल्यानंतर ताबा देण्याची तसेच वैयक्तिक (PAAA) करार करण्याची कार्यवाही प्रस्तावित आहे.

३८) म्हाडाच्या गोरेगाव सिध्दार्थनगर (पत्राचाळ) पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत दिनांक 09.07.2021 रोजीच्या शासन निर्णयाद्वारे दिशानिर्देश जारी करण्यात आले आहेत. त्या दिशानिर्देशातील (1 क) नुसार संपूर्ण पुनर्विकास प्रकल्पाचे काम म्हाडातर्फे पूर्ण करावयाचे असल्याने प्रकल्पाचे काम म्हाडाने सुरु केल्यानंतर रहिवाशांचे भाडे देण्याचे दायित्व म्हाडाचे आहे. आजपर्यंत पात्र सभासदांची प्राप्त झालेली माहिती लेखा शाखेस देण्यात आली असून रु. 25000/- प्रति महिना प्रति सभासद देण्याचे मान्य केले असून आजपर्यंत 612 सभासदांना जानेवारी 2018 पासून ऑक्टोबर 2025 पर्यंत भाडे देण्याची कार्यवाही करण्यात आली आहे .

३९) सिध्दार्थ नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था (पत्राचाळ) संदर्भात म्हाडाने नेमलेल्या तज्ञ तांत्रिक समितीने सादर केलेला अहवाल म्हाडाने दिनांक 09.03.2023 रोजी शासनास सादर केला होता. या अनुषंगाने दिनांक 22.05.2024 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 *1]* मे. एकता एव्हरग्लेड होम्स प्रा. लि., *2]* मे. कियाना व्हेंचर्स एल.एल.पी व *3]* मे.के.बी.जे. डेव्हलपर्स प्रा. लि., या *3* विकासकांकडून अनुक्रमे रु. *15.00* कोटी, रु. *25.00* कोटी व रु. *5.00* कोटी इतक्या सुरक्षा रक्कमेची बँक गॅरंटी घेण्यास व बँक गॅरंटीची रक्कम वसूल करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे".

वरील नमूद मुद्दा (क) मधील निर्देशाच्या अनुषंगाने तीन विकासकांकडून सुरक्षा रक्कमेची बँक गॅरेंटी घेण्यात आली आहे.

"मुद्दा ख] मे. गुरु आशिष या विकासकांकडून ज्या *6* 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. *4* व *5* येथील दि. *06.03.2024* च्या पत्रातील प्रस्तावांबाबत आपणांस स्वंतत्रपणे कळविण्यात येईल. त्यामुळे हे दोन विकासक वगळता मे. गुरु आशिष या विकासकांकडून ज्या *4* विकासकांनी भूखंडाचे विकास हक्क खरेदी केलेले आहेत, त्या *4* विकासकांनी मे.गुरु आशिष यांना अदा केलेली रक्कम, ती अदा केल्यापासून ते सदर रक्कमेचा परतावा मिळेपर्यंतच्या कालावधीसाठी वार्षिक *9%* सरळ व्याजासह या *4* 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 9% सरळ व्याजासह देण्यात येऊन जमीनीचा ताबा म्हाडाकडे घेण्याचे प्रस्तावित करण्यात आले आहे. तसेच विकासकांना देण्यात येणारी रक्कम रु.260.52 कोटी इतकी शासनाकडून निवारा निधीमार्फत मिळण्यासाठी विनंती केली आहे.

दिनांक 30.04.2025 रोजी मा. उच्च न्यायालयात झालेल्या सुनावणी दरम्यान म्हाडा व 4 विकासकांमध्ये तडजोडी अंती एकमेकांमध्ये संमती करार दाखल (Consent Term File) करून प्रकरण निकाली लावावे. त्याअनुषंगाने दिनांक 05.05.2025 रोजी म्हाडाने 4 विकासकांना संमती करार देण्यात यावे असे निर्देश दिले होते व सदर प्रकरण मा. उच्च न्यायालयात सुनावणीसाठी दिनांक 07.05.2025 रोजी ठेवले होते. सदर बाब ही दिनांक 06.05.2025 रोजीच्या पत्रान्वये मा. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांना अवगत करण्यात आली होती.

मा. उच्च न्यायालयात दिनांक 07.05.2025 रोजी झालेल्या सुनावणीअंती सदर 4 विकासकांपैकी 3 विकासकांनी त्याबाबत सहमती दर्शवून दिनांक 07.05.2025 रोजी म्हाडासोबत मा. उच्च न्यायालयात संमती करारावर स्वाक्षरी करण्यात आले व मा. उच्च न्यायालयात मंजूरीस्तव सादर करण्यात आले. मे. प्रीत गृहनिर्माण यांनी भूखंड क्र. R-७/A-४ करीता अद्यापपर्यंत संमती करार म्हाडासोबत केलेले नाहीत.

उपरोक्त बाबतीत मा. उच्च न्यायालयात अवमान याचिका क्रं *38/2025 In suit no. 103 of 2022* मधील दि. *18/12/2025* रोजी प्राप्त निर्देशानुसार दिनांक *22/01/2026* पर्यन्त वरील नमूद विकसकांना रक्कम अदा करणे बंधनकारक होते. यानुषंगाने म्हाडामार्फत विकासक मे. गोलडिगर रिअल्टी यांना रू. *44,87,38,630.14 /-* इतकी रक्कम मे. फिस्ट इन्फ्रा प्रा. लि. यांना रू. *24,16,28,493.15/-* इतकी रक्कम व मे. भूमी शाश्वत प्रा. लि. यांना रू. *84,32,83,441.10/-* इतकी रक्कम दि. *22/01/2026* व *23/01/2026* रोजी अदा करण्यात आली आहे.

"ग] वरील "क व ख " प्रमाणे करावयाच्या कार्यवाहीबाबत संबंधित विकासकांसोबत / समझोता करारनामा *(Consent Terms)* करण्यात यावा व दि. *09.07.2021* 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 समतीनंतरच पुढील नियमोचित कार्यवाही करण्यात यावी".

"घ] मे.गुरु आशिष या विकासकाने विक्री न केलेल्या *R-10* भुखंडावर उपलब्ध होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ दिनांक *22.05.2024* च्या पत्रान्वये विकन्यास मंजुरी देण्यात आलेली आहे."

वरील नमूद मुद्दा (ख) मधील निर्देशाच्या अनुषंगाने R-10 भुखंडावर उपलब्ध होणारे बांधकाम क्षेत्रफळ विक्री करण्याकरीता निविदा काढण्यात आलेल्या असून त्यानुसार निवड झालेले निविदाकार मे. सेठ होम्स यांना देकारपत्र देण्यात आलेले आहे.

"ङ] वरील " ख " प्रमाणे *4* 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. *09.07.2021* च्या शासन निर्णयातील आदेशानुसार प्रचलित बाजारभावाने म्हाडामार्फत विक्री करण्यास मंजूरी देण्यात आलेली आहे."

वरील नमूद मुद्दा (ड) मधील निर्देशाच्या अनुषंगाने म्हाडा हिश्श्यातील R-1 व R-4 भूखंड तसेच या प्रकल्पातील अन्य मोकळे भुखंड R-7/A-2 व R-13 अश्या एकूण 4 भुखंडावर प्रकल्प राबविण्याचे प्रस्तावित आहे. करीता वरील 4 भूखंडाची निविदा काढण्यात आली असून R-1 व R-4 भूखंडाकरीता निम्नत्तम निविदाकार मे. बी.जी. शिर्के यांना 14.10.2024 रोजी कार्यादेश देण्यात आले तसेच R-7/A-2 भूखंडाकरीता मे. वसंत विहार रियल्टी प्राव्हेट लि. व R-13 भूखंडाकरीता मे. देव इंजिनिअरस् यांना 15.10.2024 रोजी कार्यादेश देण्यात आले व त्यानुसार पुढील कार्यवाही सुरु आहे.

तसेच म्हाडाच्या ताब्यातील भूखंड क्र R-5 बाबत सादर करण्यात येते की सदर भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळ 9968.53 चौ मी असून त्यावरील मंजूर बांधकाम क्षेत्रफळ 56200 चौ मी इतके आहे सदर भूखंडावर म्हाडातर्फे वाणिज्य बांधकाम करण्याचे प्रस्तावित आहे .

सदर R-5 भूखंड Commercial स्वरूपात विकसित करण्याची मान्यता मिळणेकरीता प्रस्ताव शासनाच्या मंजूरीकरीता दिनांक 08.08.2025 रोजी पाठविण्यात आला आहे. सदर प्रस्तावास अद्यापपर्यंत मंजूरी प्राप्त झाल्याचे दिसून येत नाही.

४०) मे. गुरुआशिष कंन्स्ट्रक्शन यांनी विकलेल्या ९ विकासकांपैकी एक विकासक मे. आरएनए एन जी यांना भूखंड क्र. R-७/A-९ व R-७/B-३ यांना या भूखंडावरील प्रिमियम वसूल करून विकसित करण्याकरीता देण्याचा निर्णय दिनांक ०८.१०.२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये मान्य झाला आहे.

४१) म्हाडाच्या ताब्यात असलेले भूखंड क्र. R-7/A-1 वर 1181 सदनिकांचे नियोजन असून त्यांचा प्रशासकीय मान्यतेचा प्रस्ताव दिनांक 31.01.2025 रोजी शासनास सादर केलेला असून त्याची प्रशासकीय मान्यतेची किंमत अंदाजे रू. 878.38कोटी येत असून तसेच भूखंड क्र. R-12/A वर 275 सदनिकांचे नियोजन असून त्याच्या प्रशासकीय मान्यतेचा प्रस्ताव दिनांक 31.01.2025 रोजी शासनास सादर केलेला आहे. अद्याप शासनाकडून मंजूरी प्राप्त झाली नाही .

४२) म्हाडामार्फत शासनास दि .02/07/2025 रोजी सर्वसमावेशक मुद्दयाचे पत्र पाठविण्यात आले , तद्रंतर दि. 26/08/2025 रोजी शासनाकडून प्राप्त पत्राच्या अनुषंगाने 3 विकासकांबाबत त्यांनी वापरलेल्या अतिरिक्त विकास हक्काबाबत येणारे दायित्व तसेच मे. गुरुआशीष कन्स्ट्रकशन यांनी 9 विकसकांकडून व आर-10 भूखंडावरील ग्राहकांकडून गाळ्यांच्या नोंदणी साठी घेतलेली रक्कम याप्रमाणे मे गुरुआशीष कन्स्ट्रकशन यांच्याकडून वसूल करावयाचे दायित्व एकूण अंदाजित रु.1462.18 कोटी आहे . या दायित्वाबाबत म्हाडाने सर्व कायदेशीर मार्गाचा अवलंब करून कालबद्ध पद्धतीने सदर दायित्व वसूल करण्याबाबत कार्यवाही करण्यास प्रत्यवाह असणार नाही . तरी यानुसार पुढील कार्यवाही म्हाडा स्तरावर करण्यात यावी ही विनंती " असे निर्देश प्राप्त झाले असून सदर बाबतीत 3 विकासक तसेच मे गुरुआशीष कन्स्ट्रकशन यांचेकडून दायित्वाची पूर्तता करून घेण्याकरिता प्रस्ताव सादर करण्यात आला आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २६
आरामनगर, वर्सोवा, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई येथील म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत

१. आराम नगर, वर्सोवा, अंधेरी (प) येथील न.भू.क्र. 1103/अ, 1103/ब, आणि 1103/1 ते 1103/409 या मिळकतीवरील 161880.00 चौ.मी. क्षेत्रफळ भूखंड म्हाडाच्या अखत्यारीत येत असून सदर भूखंड आराम नगर विभाग 1 आणि 2 या नावाने ओळाखला जातो.

२. सदर वसाहतीत विभाग 1 मध्ये 147 रहिवासी व विभाग 2 मध्ये 210 रहिवासी असे एकूण 357 रहिवासी आहेत. सदर वसाहत बराकी पध्दतीची (बैठी चाळ) असून सन1947 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 2004 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.22.11.2007 रोजी ठराव क्र.6286 अन्वये विकासक मे. ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स व म्हाडा यांच्या संयुक्त प्रकल्पाद्वारे (Joint Venture) काही अटी व शर्तींवर राबविण्यास मंजूरी देण्यात आली. या प्राधिकरण ठरावास शासनाने दि.08.05.2008 रोजीच्या पत्रान्वये मंजूरी दिली होती.

५. उपरोक्त प्रस्ताव हा तत्कालिन विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार 1.2 इतक्या चटईक्षेत्र निदेर्शांकावर आधारीत होता. त्यानुसार संस्थेच्या 357 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 50% व म्हाडा 50% अश्या भागीदारी तत्वावर संयुक्त पुनर्विकास योजना मंजूर झाली. त्यानुसार 50% म्हाडा हिस्सा अंतर्गत 25,818.26 चौ.मी. इतके बांधकाम क्षेत्रफळ विनामुल्य प्राप्त होणार होते.

६. शासनाने दिलेल्या मंजूरीस अनुसरुन असोसिएशन, विकासक व म्हाडा यांच्यात दि.02.09.2009 रोजी त्रिपक्षिय करारनामा करण्यात आला. तद्नंतर विकासकाने त्रिपक्षिय करारनाम्यामधील काही कलमांमध्ये बदल करण्याची विनंती केली. त्यानुसार म्हाडा प्राधिकरणाने काही बदल मान्य करुन ठराव क्र.6514 दिनांक.26.10.2010 रोजी पारित केला. तद्नुसार सुधारित करारनामा दि.03.07.2010 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.16/06/2018 व दि.04/08/2018 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 2007 ते सन 2019 पर्यंत सदरच्या प्रकल्पामध्ये विकासकाकडून काहीही प्रगती झाली नाही. म्हणून मा. उपाध्यक्ष/ प्रा. यांनी त्रिपक्षिय करारनाम्यातील तरतुदीनुसार सदर विकासकाची दि.26.07.2019 रोजीच्या नोटीसीद्वारे नेमणूक रद्द केली.

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

आराम नगर विभाग-1 व विभाग-2 या वसहतीच्या पुनर्विकासाबाबत आराम नगर टेनंट्स वेल्फअर असोशिएशन यांनी नियुक्त केलेले विकासक मे.ईस्ट ॲण्ड वेस्ट डेव्हलपर्स यांना पत्र क्र.REE/MB/344/2019 दि.06.03.2019 रेाजीच्या पत्रान्वये संयुक्त विकास करारनाम्यातील आर्टिकल क्र.6 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.30.03.2019 रोजीच्या पत्रान्वये म्हाडास विनंती केली होती.

त्यास अनुसरुन दि.23.04.2019 रोजीच्या पत्रानुसार दि.02.05.2019 रोजी दुपारी 3.00 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.14.05.2019 रोजी दुपारी 3.00 वाजता पुन्हा सुनावणीकरिता दुसरी संधी देण्यात यावी अशा सुचना दिल्या.

त्यानुसार दि.14.05.2019 रोजीच्या पत्रान्वये विकासक व रहिवाशी यांना दि.20.05.2019 रोजी दुपारी 12.00 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 6 नुसार दि.26.07.2019 रोजीच्या पत्रान्वये म्हाडामार्फत विकासक मे.ईस्ट ॲन्ड वेस्ट डेव्हलपर्स यांची विकासक म्हणून नियुक्ती खालील प्रमुख कारणे देऊन रद्द करण्यात आली :-

i. सदर पुनर्विकासामध्ये प्रकल्प मंजूर झाल्यापासून म्हणजेच सन-2007 पासून ते सन-2019 पर्यंत विकासक मे.ईस्ट ॲन्ड वेस्ट बिल्डर्स यांच्यामार्फत प्रकल्पास सुरुवात झालेली नाही.
ii. दि.02.09.2009 रोजीच्या त्रिपक्षिय करारनाम्यानुसार 12 वर्षानंतरही भाडेकरु तसेच म्हाडा प्राधिकरणाला त्यांचे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र वितरीत केले नाही.
iii. विकासक यांनी दि.02.09.2009 रोजीच्या त्रिपक्षिय करानाम्यातील कलम 2.1.2(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. 4428 ऑफ 2016 मध्ये Intervention Application क्र. 80604/2020 व 80606/2020 अन्वये आव्हान दिले.

११. तद्नंतर मा.सर्वोच्च न्यायालयाने Special Leave Petition (C) No. 4428 of 2016 व Special Leave Petition (C) No. --- CC No.4922/2016 दि.17.02.2023 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.18.09.2019 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 असोसिएशनने दि.२८.०४.२०२२ रोजी म्हाडाकडे पुनर्विकास प्रस्ताव सादर केला आहे . या अनुषंगाने आराम नगर विभाग-1 व 2 च्या पुनर्विकासाचा प्रस्ताव दि.07.10.2025 रोजीच्या पत्राद्वारे शासनाकडे सादर करण्यात आला होता. त्यास शासनाने दि.13.12.2025 रोजी मंजुरी प्रदान केली आहे. त्या अनुषंगाने पुनर्विकासाकरिता देकारपत्र जारी करण्याबाबतची कार्यवाही सुरू आहे.

****

मुद्दा क्रमांक २७
मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळामार्फत राबविण्यात येणाऱ्या योजनांची माहिती, निधीची उपलब्धता आणि निधीचा विनियोग :

1. 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 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 703 कामांसाठी रु. 154.96 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.85 कोटी खर्च करुन 3 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 83.85 कोटी रक्कमेची 380 कामे प्रगतीपथावर व रु.70.26 कोटी रक्कमेची 320 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 44.49 कोटी किमतीच्या 216 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 8.22 कोटी रक्कमेची 39 कामे पूर्ण, रु. 16.72 कोटी रक्कमेची 72 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 105 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

2. 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.

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 161 कामांसाठी रु. 49.00 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 8.00 कोटी रक्कमेची 34 कामे प्रगतीपथावर व रु. 41.00 कोटी रक्कमेची 127 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 11.75 कोटी किमतीच्या 45 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 45 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

3. 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.

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 1269 कामांसाठी रु. 310.15 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 44.10 कोटी रक्कमेची 160 कामे प्रगतीपथावर व रु.266.05 कोटी रक्कमेची 1159 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 90.08 कोटी किमतीच्या 273 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 273 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

4. बृहन्मंबई 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, मल:निसारण, शहर स्वच्छता आणि सार्वजनिक ठिकाणांचे नुतणीकरण आणि पायाभुत सोयी सुविधांचा विकास इत्यादी कामांचा समावेश होतो.

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 507 कामांसाठी रु. 154.81 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 2.90 कोटी खर्च करुन 10 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 47.50 कोटी रक्कमेची 167 कामे प्रगतीपथावर व रु. 104.26 कोटी रक्कमेची 330 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 1.05 कोटी किमतीच्या 4 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 4 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

5. 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 1995-96 पासून संरक्षण भिंती (R/W) बांधणे ही योजना कार्यान्वित केलेली आहे.

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 26 कामांसाठी रु. 24.09 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 6.63 कोटी रक्कमेची 15 कामे प्रगतीपथावर व रु. 17.46 कोटी रक्कमेची 11 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 11.85 कोटी किमतीच्या 28 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 28 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

6. 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 2010-11 तसेच मुंबई शहर मध्ये 2018-19 पासून कार्यान्वित आहे.

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 42 कामांसाठी रु. 22.09 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 9.59 कोटी रक्कमेची 17 कामे प्रगतीपथावर व रु.12.50 कोटी रक्कमेची 25 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 5.00 कोटी किमतीच्या 21 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 21 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

7. 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 2010-11 पासून जिल्हा नियोजन समितीचा निधी वापरुन ही संकल्पना सुरु केली आहे.

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 0 कामांसाठी रु. 0.00 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 0.00 कोटी किमतीच्या 0 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

8. सहाय्यक अनुदान :

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

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 0 कामांसाठी रु. 0.00 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 0.00 कोटी किमतीच्या 0 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

9. कुपनभिंत बांधणे :

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

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 0 कामांसाठी रु. 0.00 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 0.00 कोटी किमतीच्या 0 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

10. 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.

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 0 कामांसाठी रु. 0.00 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 0.00 कोटी किमतीच्या 0 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

11. आदिवासी विकास योजना :

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

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 0 कामांसाठी रु. 0.00 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 0.00 कोटी किमतीच्या 0 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

12. 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.

सन 2025-26 मध्ये मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळांतर्गत असणा-या मुंबई उपनगर जिल्हा नियोजन विकास समिताकडून 0 कामांसाठी रु. 0.00 कोटी निधी प्राप्त झाला आहे व त्यापैकी रु. 0.00 कोटी खर्च करुन 0 कामे पूर्ण केली आले आहेत. तसेच रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

मुंबई शहर जिल्हा नियोजन विकास समितीने सन 2025-26 मध्ये रु. 0.00 कोटी किमतीच्या 0 कामांना मंजुरी दिली असुन रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे पूर्ण, रु. 0.00 कोटी रक्कमेची 0 कामे प्रगतीपथावर व उर्वरित 0 कामे निविदा प्रक्रियेत आहेत.

****

मुददा क्रमांक २८
म्हाडा नियोजन प्राधिकरण

महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागातर्फे शासन अधिसूचना क्र. टीपीबी/४३१५/१६७ /प्र.क्र.५१/२०१५/नवि-११, दि.२३.०५.२०१८ अन्वये बृहन्मुंबई क्षेत्रातील म्हाडाच्या अभिन्यासामधील क्षेत्रासाठी तसेच राज्यामध्ये प्रधानमंत्री आवास योजनेअंतर्गत म्हाडा स्वत: अथवा संयुक्त विद्यमाने राबवित असलेल्या व सार्वजनिक, खाजगी, भागीदारी अंतर्गत म्हाडा सुकाणु अभिकरण असलेल्या प्रकल्पांसाठी नियोजन प्राधिकरणाने वापरावयाच्या शक्ती म्हाडाने वापरण्यास परवानगी दिली आहे.

नियोजन प्राधिकरणाने वापरावयाची शक्ती म्हाडास प्राप्त झाल्याने त्यानुसार उचित अंमलबजावणी करीता म्हाडाने खालीलप्रमाणे तीन स्वतंत्र कक्ष स्थापन केले.

1. बृहन्मुंबई इमारत परवानगी कक्ष
2. प्रधानमंत्री आवास योजना (अभिन्यास कक्ष)
3. प्रधानमंत्री आवास योजना (इमारत परवानगी कक्ष)

1. बृहन्मुंबई इमारत परवानगी कक्ष

म्हाडास बृहन्मुंबई क्षेत्रातील म्हाडाच्या अभिन्यासामधील क्षेत्रासाठी नियोजन प्राधिकरणाने वापरावयाची शक्ती वापरण्यास परवानगी दिल्यानंतर अंदाजे ७०४९ प्रस्ताव प्राप्त झाले आहेत. (त्यामध्ये इमारत सवलत प्रस्ताव , नकाशा मंजूरी, बांधकाम परवानगी, अंशत: भोगवटा, पूर्ण भोगवटा व इतर प्रस्ताव) त्यामधील ६८७१ प्रस्तावांना म्हाडाने मंजूरी दिली आहे. उर्वरीत प्रस्तावावांवर छाननी शुल्क व प्रस्तावांसंबंधित त्रुटींची पुर्तता झाल्यानंतर सदर प्रस्तावांबाबत पुढील कार्यवाही करण्यात 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.

2. प्रधानमंत्री आवास योजना (अभिन्यास कक्ष)

"सर्वांसाठी घरे" या संकल्पनेच्या अंतर्गत केंद्र पुरस्कृत प्रधानमंत्री आवास योजना सुरु करण्यात आली होती. सदर योजनेअंतर्गत म्हाडास नियोजन प्राधिकरणाचा दर्जा प्राप्त झाल्यानंतर प्रधानमंत्री आवास योजना - (शहरी)-1 अंतर्गत अभिन्यास मंजूरीकरीता सुमारे 106 प्रस्ताव प्राप्त झाले होते व 106 अभिन्यासास म्हाडामार्फत आत्तापर्यंतम मंजूरी प्रदान करण्यात आली आहे. अजूनही देशात परवडणा-या घरांची मागणि विचारात घेऊन केंद्र शासनाने दि. 01.09.2024 पासून प्रधानमंत्री आवाज योजना- (शहरी) 2.0 देशात अंमलबजावणी करण्याबाबतच्या सूचना निर्मित केल्या आहेत व राज्यात त्याची अंमलबजावणी करण्याकरीता गृहनिर्माण विभागाच्या दि.15.10.2024 रोजीच्या निर्णयान्वये मान्यता देण्यात आली आहे. प्रधानमंत्री आवाज योजना- (शहरी) 2.0 अंतर्गत आत्तापर्यंत 12 अभिन्यास मंजूरीचे प्रस्ताव प्राप्त झाले असून 6 अभिन्यासास मंजूरी नियोजन प्राधिकरण म्हाणून म्हाडाने मंजूरी प्रदान केली आहे व 6 अभिन्यासास मंजूरी छाननी स्तरावर आहेत.

प्रधानमंत्री आवास योजना (इमारत परवानगी कक्ष)

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

घटक क्र.1. जमिनीचा साधनसंपत्ती म्हणून वापर करुन् त्यावरील झोपडयांचा आहे तेथेच पुर्नविकास करणे.

घटक क्र.2. आर्थिकदृष्टया दुर्बल आणि अल्प उत्पन्न घटकांसाठी परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे. (AHP)

घटक क्र.3. खाजगी जमीन मालकांच्या जमीनीवर संयुक्त भागीदारीच्या माध्यमातून परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे. (AHP-PPP)

घटक क्र.4. आर्थिकदृष्टया दुर्बल घटकातील लाभार्थ्यांना व्यक्तिगत स्वरुपात घरकुल बांधण्यास अनुदान देणे.

महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागातर्फे शासन अधिसूचना क्र.टिपीबी/4315 /167/प्र.क्र.51/नवि दिनांक 23.05.2018 अन्वये म्हाडास नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार प्रदान करण्यांत आले आहेत. या अधिकरांतर्गत म्हाडा प्रधानमंत्री आवास योजना राबविण्यासाठी स्वत: नियोजन प्राधिकरण म्हणून काम करत आहे.

सदर नियोजन प्राधिकरण कक्षाची कार्यकक्षा खालीलप्रमाणे आहे.

1. अभिन्यास मंजूरी कक्ष / प्रधानमंत्री आवास योजना / प्रा. / म्हाडा
2. इमारत परवानगी कक्ष / प्रधानमंत्री आवास योजना / प्रा. / म्हाडा

उपरोक्त कक्षांमार्फत अभिन्यास मंजूरी व बांधकाम परवानगी म्हाडा मध्ये सुरु करण्यांत आले. उपरोक्त चार घटकांपैकी घटक क्र.02- आर्थिकदृष्टया दुर्बल आणि अल्प उत्पन्न घटकांसाठी परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे व 03- खाजगी जमीन मालकांच्या जमीनीवर संयुक्त भागीदारीच्या माध्यमातून परवडणा-या घरांची निर्मिती करणे करिताचे केंद्र शासनाकडून DPR सहित योजनेला मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर प्रस्ताव नियोजन प्राधिकरण म्हाडाकडे अभिन्यास मंजूरी व बांधकाम परवानगीकरिता सादर होतात.

त्या अनुषंगाने अभिन्यास मंजूरीसाठी पीएमएवाय-1/ प्रा. यांचेकडे अदयापपर्यंत 107 प्रस्ताव प्राप्त झाले असून 107 प्रस्तावास अभिन्यास मंजूरी प्राप्त आहे. तसेच 101 प्रस्ताव इमारत परवानगी करीता प्राप्त झाले असून 101 इमारत परवानगीचे प्रस्तावास मंजूरी प्राप्त करण्यात आलेली आहे. उर्वरित 6 अभिन्यासांना परवानगी कक्षामार्फत मंजूरी दिलेली आहे. तथापी संबंधीत विकासकाने स्थानिक प्राधिकरणाकडे (नगरपालिका, महानगरपालिका इ.) इमारत परवानगीकरीता प्रस्ताव सादर केलेला असल्याने इमारत 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.

तसेच प्रधानमंत्री आवास योजना U-1.0(शहरी) चे देशभरात यशस्वीपणे अंमलबजावणी झाल्यानंतर केंद्र शासनाने सप्टेंबर 2024 मध्ये प्रधानमंत्री आवास योजना 2 .0 (शहरी) लागू करण्याकरीता कार्यप्रणाली जारी केलेली आहे. सदर कार्यप्रणालीच्या अनुषंगाने गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी शासन निर्णय क्र.प्रआयो/2024/प्र.क्र.87/गृनिधो-2 दि.15.10.2024 रोजी सदर योजनेचे राज्यात अंमलबजावणी करण्यातकरीता मार्गदर्शक तत्वे जारी केलेली आहेत. गृहनिर्माण विभागाच्या दि.04.07.2025 रोजीच्या शासन निर्णयान्वये प्रधानमंत्री आवास योजना 1.0(शहरी) प्रमाणेच (शहरी) करीता म्हाडास नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्त केलेले आहे. प्रधानमंत्री आवास योजना 2 .0 क्षेत्रातील कामे जलद गतीने व पारदर्शक कारभारासाठी संपूर्ण प्रक्रिया संगणकीय प्रणालीद्वारे सुरु करण्यांत आली आहे.

4.म्हाडा नियोजन प्राधिकरण (बि.डी.डी. चाळ पुर्नविकास प्रकल्प)

महाराष्ट्र शासनाच्या क्र. टिपीबी-४३१५/१६७/प्र.क्र.५१/२०१५/नवि-११ , दि. १९/१०/२०१६ च्या अधिसूचनेनुसार म्हाडास मुंबईतील वरळी, नायगाव व ना.म.जोशी येथील मुंबई विभागाच्या (बि.डी.डी) चाळीच्या पुर्नविकासाठी नियोजन प्राधिकरणाचे अधिकार प्रदान करण्यात आले.

बि.डी.डी. वरळी : इमारत परवानगी कक्ष/बि.डी.डी./म्हाडा या कार्यालयातर्फे वरळी बि.डी.डी चाळ पुर्नविकास योजनेसाठी दि.०९/०२/२०१८ रोजी LOI जारी केला आहे. प्रकल्पातील पुनर्वसन इमारत क्र. १,२,३,५,६ व झो.पु.पुनर्वसन इमारत क्र. ७ या पुनर्वसनाच्या इमारतींना **IOA** दिला आहे. त्यापैकी पुनर्वसन इमारत क्र.१ च्या विंग डी व ई ला भोगवटा प्रामाणपत्र दिले आहे. पुनर्वसन इमारत क्र.६ या इमारतीच्या कामासाठी **Full Commencement Certificate** देण्यात आले आहे. तसेच विक्री इमारत क्र.८ साठी **IOA** दिलेला आहे.

बि.डी.डी. नायगाव: नायगाव येथील बि.डी.डी. चाळ पुर्नविकास योजनेसाठी दि.१७.०४.२०१७ रोजी **LOI** जारी केला आहे. सदर पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये पुनर्वसन इमारत क्र.१ व २ तसेच प्लॉट बी वरील विक्री इमारत यांना **IOA** दिलेला

आहे. पुनर्वसन इमारत क्र.१ च्या विंग ५, ६, ७ व ८ साठी भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केले आहे. उर्वरित विंग १, २, ३ व ४ च्या कामासाठी **Full Commencement Certificate** देण्यात आले आहे.

बि.डी.डी. ना.म.जोशी मार्ग: ना.म.जोशी मार्ग येथील बि.डी.डी. चाळ पुर्नविकास योजनेसाठी दि.१७.०४.२०१७ रोजी **LOI** जारी केला आहे. सदर पुनर्विकासातील प्रकल्पातील पुनर्वसन इमारत क्र.१ च्या सुधारीत **IOA** ला मंजूरी दिली आहे. तसेच सदर इमारतीच्या कामासाठी **Full Commencement Certificate** देण्यात आले आहे.

****