C/52

विषय : म्हाडामार्फत मुंबई विकास विभाग (बी.डी.डी.) चाळींच्या पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत दि. १७/०१/२०२२ रोजी झालेल्या मा. शक्ती प्रदत्त समितीच्या १६ व्या बैठकीचे इतिवृत्त.

बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात गठित करण्यात आलेल्या शक्ती प्रदत्त समितीची १६ वी बैठक दि. १७/०१/२०२२ रोजी दुपारी १२.०० वाजती श्री. देबाशिष चक्रबर्ती, मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचे अध्यक्षतेखाली मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन यांचे समिती कक्षामध्ये संपन्न झाली. सदर बैठकीस खालील सन्माननीय सदस्य उपस्थित होते.

१.	श्री. मनोज सौनिक	- मा. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग
२.	श्री. नितीन करीर	- मा. अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग
३.	श्री. मनोज सौनिक	- मा. अपर मुख्य सचिव, सार्वजनिक बांधकाम विभाग
४.	श्री. मिलिंद म्हैसकर	- मा. प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग
५.	श्री. भूषण गगराणी	- मा. प्रधान सचिव (नवि-१), नगरविकास विभाग
६.	श्री. महेश पाठक	- मा. प्रधान सचिव (नवि-२), नगरविकास विभाग
७.	श्री. एन. पी. धोटे	- मा. प्रधान सचिव (विधी), विधी विभाग
८.	श्री. अनिल डिग्गीकर	- मा. उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. / प्राधिकरण
९.	श्री. संजीव कुमार	- मा. अतिरिक्त आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका

सदर बैठकीत चर्चा करावयाच्या मुद्दयांची कार्यसूची सन्माननीय सदस्यांना सादर करण्यात आली होती. कार्यसूचीत नमूद केलेल्या मुद्दयांच्या अनुषंगाने सांगोपांग चर्चा होऊन पुढील निर्णय घेण्यात आले.

अ.क्र.	विषय	झालेली चर्चा व समितीचे निर्णय / निर्देश
१.	समितीच्या १४ व्या बैठकीच्या इतिवृत्तास मंजूरी देणेबाबत.	शक्ती प्रदत्त समितीच्या १४ व्या बैठकीचे इतिवृत्तास समितीने मंजूरी दिली.
२.	समितीच्या १५ व्या बैठकीच्या इतिवृत्तास मंजूरी देणेबाबत.	शक्ती प्रदत्त समितीच्या १५ व्या बैठकीचे इतिवृत्तास समितीने मंजूरी दिली.
३.	वरळी बीडीडी चाळ पुनर्वसन प्रकल्पाचे सुचविलेल्या बदलांमुळे प्रकल्पात होणा-या वाढीव खर्चास (प्रकल्पाचे कंत्राटदार मे. टीसीसी यांनी मान्य केलेले) मंजूरी मिळणेबाबत.	सदर मुद्दयाच्या अनुषंगाने मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी सादर केले की, शक्ती प्रदत्त समितीच्या १५ व्या बैठकीच्या निर्देशानुसार सदर प्रस्ताव वित्त विभागाच्या तपासाणीसाठी सादर करण्यात आला होता. या प्रस्तावावर वित्त विभागाचे अभिप्राय खालीलप्रमाणे आहेत. **"वरळी बीडीडी चाळींच्या पुनर्वसन प्रकल्पाच्या आराखडयात विविध कारणांमुळे वाढ झाली आहे व सदर वाढ ही अधिक्षक अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम यांच्या वाढीव मजल्यानिहाय बांधकामासाठी दिलेल्या खर्चानुसार झाली आहे. सदर बाब तांत्रिक आहे, या बाबी वित्त विभागाकडून तपासणे अशक्य आहे. त्यामुळे आवश्यकता वाटल्यास अधिक्षक अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम, मुंबई**

(सा.बां.) मंडळ, मुंबई यांनी दिलेल्या दि. ०५/१०/२०२१ च्या पत्राच्या अनुषंगाने त्यावर सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे अभिप्राय घेणे योग्य ठरेल."

या अभिप्रायावर सविस्तर चर्चा झाली. सदर चर्चे दरम्यान मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी असे सादर केले की, वाढीव खर्चाचे अंदाजपत्रक हे अधिक्षक अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम, मुंबई (सा.बां.) मंडळ, मुंबई यांनी दिलेल्या दि. ०५/१०/२०२१ च्या पत्राच्या अनुषंगाने तयार केले असल्याने याबाबत पुन:श्च सार्वजनिक बांधकाम, विभागाचे अभिप्राय घेण्याची आवश्यकता नाही. सदर बाबीस सर्व सभासदांनी सहमती दर्शविली.

पुनर्विकास जलदगतीने होण्याच्या दृष्टीने आढावा घेण्यासाठी मा. मुख्यमंत्री महोदयांच्या अध्यक्षतेखाली झालेल्या उच्च स्तरीय समितीच्या बैठकीमध्ये समिती गठित करण्याचे निर्देश दिले होते. त्याअनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाने दि. २९/१२/२०२० रोजी जारी केलेल्या शासन निर्णयान्वये समिती गठित करण्यात आली.

या समितीच्या अहवालानुसार वरळी बीडीडी चाळ पुनर्वसन प्रकल्पाचा सुधारित आराखडा तयार करण्यात आला. सुधारित आराखडयामध्ये पुनर्वसन व विक्रीयोग्य इमारतीमधील ३ बेसमेंट रद्द करणे, पुनर्वसन इमारत २२ मजल्यांऐवजी ४० मजल्यांची इमारत बांधणे. तसेच वाणिज्य, विक्री योग्य इमारतीकरीता विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ (DCPR २०३४) च्या तरतूदीनुसार प्राप्त होणा-या वाढीव चटई क्षेत्रफळ निर्देशांकामुळे २८ मजल्यांऐवजी ६० मजल्यांच्या इमारती बांधणे प्रस्तावित केले व त्यास शक्ती प्रदत्त समितीने १५ व्या बैठकीमध्ये मंजूरी प्रदान केली आहे.

त्यानंतर मा. प्रधान सचिव, गृहनिर्माण यांनी या सुचविलेल्या बदलांमुळे प्रकल्पात होणा-या वाढीव खर्चाची सविस्तर माहिती समितीपुढे सादर केली. सदर बदलांमुळे वरळी प्रकल्पाकरीता सुमारे १०८७ कोटींचा अतिरिक्त बांधकाम खर्च होणे अपेक्षित आहे. सदर १०८७ कोटींच्या अतिरिक्त खर्चाचे अंदाजपत्रक हे सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या दरपत्रकातील प्रति मजला देय असलेल्या वाढीव टक्केवारीवर तयार करण्यात आले आहे. सदर अतिरिक्त बांधकाम खर्च वगळता म्हाडाला सुमारे २४०६ कोटींचा नफा होणे अपेक्षित आहे.

यावर मा. अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग यांनी बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकास प्रकल्पाकरीता, म्हाडा ही स्वत: विशेष नियोजन प्राधिकरण असल्याने सदर बदलाच्या नकाशांना विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ नुसार मान्यता दिली असल्याची नियोजन प्राधिकरण

		म्हणून म्हाडाने त्यांच्या स्तरावर पुन:श्च खातरजमा करण्याच्या अटीच्या अधीन राहून यास मान्यता देण्यास हरकत नसावी, असे सुचविले. यावर समितीच्या सदस्यांनी सहमती दर्शवून वरळी बीडीडी चाळ पुनर्वसन प्रकल्पाचे सुचविलेल्या बदलामुळे प्रकल्पात होणा-या वाढीव खर्चास मंजूरी दिली.
४.	वरळी, नायगांव व ना. म. जोशी मार्ग येथील बीडीडी प्रकल्पाकरीता मा. सचिव (रस्ते),सा.बां. विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली गठित समितीने कंत्राटदारास अदा करावयाचे देयकासाठी निश्चित केलेल्या Micro Break-up of Payment Milestone यांस मंजूरी प्रदान करणेबाबत.	शक्ती प्रदत्त समितीच्या १५ व्या बैठकीच्या निर्देशानुसार सदर प्रस्ताव वित्त विभागाच्या तपासणीसाठी सादर करण्यात आला होता. या प्रस्तावावर वित्त विभागाचे अभिप्राय खालीलप्रमाणे आहेत: **"याबाबत वर स्पष्ट केल्याप्रमाणे ज्या प्रमाणात काम झाले आहे त्याप्रमाणात देयके अदा करण्याच्या अनुषंगाने म्हाडाने सिडकोच्या धर्तीवर निर्णय घेतला आहे असे दिसते. सदर बाब प्रचलित पद्धतीनुसार योग्य असेल तर शक्ती प्रदत्त समितीला स्वीकृत करण्यास हरकत नसावी. तथापि, या बाबी तांत्रिक असल्यामुळे व शासनास कोणताही आर्थिक भार नसल्यामुळे वित्त विभागाचे अभिप्राय देणे शक्य होत नाही."** सदर अभिप्रायामध्ये वित्त विभागाने नमूद केल्याप्रमाणे विषयांकित बाब ही तांत्रिक असल्याने व शासनास कोणताही आर्थिक भार नसल्याने वित्त विभागास अभिप्राय न देता येणे, ही बाब योग्य असल्याने समितीने वित्त विभागाचा अभिप्राय मान्य केला. सदर मुद्दयाच्या चर्चेच्या अनुषंगाने मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन यांनी Micro Break-up of Payment Milestone च्या आवश्यकतेबाबत विचारणा केली. त्यावर ' प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांनी असे सादर केले की, नायगांव व ना. म. जोशी मार्ग येथील बीडीडी प्रकल्पांना कार्यादेश सुमारे ५ वर्षांपूर्वी व वरळी येथील बीडीडी प्रकल्पाला सुमारे ३ वर्षांपूर्वी देण्यात आले व त्यावेळी प्रत्यक्ष काम सुरु होईल व त्याप्रमाणे कंत्राटदारांस देयके टप्प्याटप्प्याने अदा करणे, असे अपेक्षित होते. परंतु लाभार्थ्यींची पात्रता निश्चिती करण्यास लागणा-या विलंबामुळे प्रत्यक्ष कामास सुरुवात होऊ शकली नाही. मागील ५ वर्षांमध्ये वास्तुशास्त्रज्ञ व कंत्राटदारांमार्फत प्रकल्पाचे नकाशा तयार करणे, डिझाईन, इतर विभागाच्या परवानग्या घेणे इत्यादी कामे करण्यात आली. कंत्राटातील तरतूदीनुसार जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतरच एकूण कामाच्या ५% पर्यंत देयक अदा करण्याचे नमूद आहे. तथापि, मागील ५ वर्षांमध्ये सुरु होऊ न शकलेल्या कामांमुळे कंत्राटदारांस देयके अदा करण्यात आलेली नाहीत.

		कंत्राटदाराने या ५ वर्षामध्ये प्रकल्पाचे नकाशा तयार करणे, डिझाईन, इतर विभागाच्या परवानग्या घेणे इत्यादी कामे केली असल्यामुळे सदर ५% पर्यंत देय असलेल्या रकमेचे रुपांतर Micro Break-up of Payment Milestone मध्ये करुन देयके अदा करण्याबाबत विनंती केली. या अनुषंगाने तत्कालीन प्र. सचिव (रस्ते), सा. बां. विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली मुख्य अभियंता / सा. बां. विभाग, मुख्य अभियंता-२/प्राधिकरण, वित्त नियंत्रक / प्राधिकरण यांची समिती गठित करण्यात आली होती. सदर समितीने म्हाडा, सिडको, एम.एम.आर.डी.ए. विभागांमध्ये प्रचलित असलेल्या Payment Schedule चा अभ्यास केला. त्यामध्ये असे आढळून आले की, सिडको मध्ये कंत्राटदारास देय असलेल्या रकमेची विभागणी ही सुरुवातीला ढोबळमानाने काढण्यात आली होती. तद्नंतर सिडकोने यामध्ये सुधारणा करुन Payment Milestone चे Micro Break-up करण्यात आले. सिडकोमध्ये केलेल्या Micro Break-up of Payment Milestone चे धोरण बीडीडीच्या तीनही प्रकल्पास लागू करण्याचे प्रस्तावित केले व त्यानुसार बीडीडीच्या तीनही प्रकल्पाकरीता Micro Break-up of Payment Milestone तयार करण्यात आले. सदर प्रस्तावित Micro Break-up of Payment Milestone हे तांत्रिक समितीने तयार केले असून ते सिडको सारख्या संस्थांनी स्वीकारलेल्या प्रचलित धोरणानुसार असल्याने त्यास उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी तत्वतः मान्यता दिली आहे. वरील सर्व बाबी विचारात घेता, प्रस्तावित वरळी, नायगांव व ना. म. जोशी मार्ग येथील बीडीडी प्रकल्पाकरीता प्र. सचिव (रस्ते), सा.बां. विभाग यांच्या गठित समितीने कंत्राटदारास अदा करावयाच्या देयकासाठी निश्चित केलेल्या Micro Break-up of Payment Milestone बाबत सा.बां.वि. च्या संहिते (Manual) मध्ये काय तरतूदी आहेत याची म्हाडाने खात्री करण्याच्या अधीन राहून या प्रस्तावास शक्ती प्रदत्त समितीने मंजूरी प्रदान केली.
५.	प्रकल्पाचे कंत्राटदारास देण्यात येणा-या देयकासाठी Micro Milestone Break-up निश्चित झाल्यामुळे यापुढील Redundant झालेल्या कामाचे देयक अदा करण्याचे अधिकार मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांना देण्याबाबत.	सदर बाब समितीपुढे सादर करण्यात आली असता, त्यावर समितीने निर्देश दिले की, म्हाडाच्या कार्यपद्धतीबाबत निर्णय घेण्याचे अधिकार म्हाडाचे उपाध्यक्ष यांचेकडे आहेत. त्यामुळे Redundant झालेल्या कामाचे देयक अदा करण्याचे अधिकार मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांना देण्यास काहीच हरकत नसल्याने सदर प्रस्तावास समितीने मान्यता दिली.

या चर्चेनंतर मा. अध्यक्षांच्या अनुमतीने उपस्थितांचे आभार मानून बैठक संपन्न झाल्याचे जाहीर करण्यात आले.

(अनिल डिग्गीकर)
उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी / म्हाडा तथा
सदस्य सचिव - शक्ती प्रदत्त समिती / बीडीडी चाळी पुनर्विकास.

(मिलिंद म्हैसकर)
मा. प्रधान सचिव,
गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन तथा
सदस्य / शक्ती प्रदत्त समिती / बीडीडी चाळी पुनर्विकास.

(देबाशिष चक्रबर्ती)
मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन तथा
अध्यक्ष/ शक्ती प्रदत्त समिती / बीडीडी चाळी पुनर्विकास.