विषय :- म्हाडामार्फत मुंबई विकास विभाग(बीडीडी चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत. दि. १७.०४.२०२५ रोजी झालेल्या मा. शक्ती प्रदत्त समितीच्या १९ व्या बैठकीचे प्रारुप इतिवृत्त.

बीडीडी चाळींच्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात गठीत करण्यात आलेल्या शक्ती प्रदत्त समितीची १९ वी बैठक दि. १७.०४.२०२५ रोजी सायं. ५.०० वाजता मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन तथा अध्यक्ष/ शक्ती प्रदत्त समिती/ बीडीडी चाळी पुनर्विकास यांचे अध्यक्षते खाली माननिय मुख्य सचिव महाराष्ट्र शासन, यांचे कक्षामध्ये संपन्न झाली. **सदर बैठकीस खालील सन्मानीय उपस्थित होते.**

१. श्री. इकबालसिंह चहल यांचे प्रतिनिधी - मा. अपर मुख्यसचिव, गृह विभाग
२. (श्री. अनुपकुमार सिंह)-
३. श्री. भुषण गगराणी - मा. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका
४. श्रीमती.वल्सा नायर-सिंह - मा. अपर मुख्यसचिव, गृहनिर्माण विभाग
५. श्री. ओमप्रकाश गुप्ता यांचे प्रतिनिधी - मा. अपर मुख्यसचिव, वित्त विभाग
(डॉ. वीर)-
६. श्रीमती. सुवर्णा केवले - मा. प्रधानसचिव , विधी व न्याय विभाग
७. श्री. असीमकुमार गुप्ता - मा. अपर मुख्य सचिव, (नवि-1), नगरविकास विभाग
८. श्री. गोविंद राज - मा. प्रधानसचिव (नवि-2), नगरविकास विभाग
९. श्री. संजीव जयस्वाल - मा. उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ. / प्रा. तथा सदस्य सचिव

तसेच या बैठकीस मुं.गृ. मंडळाचे मा.मुख्य अधिकारी , बृन्हमुंबई पोलीस आयुक्तालय मुख्या-२ चे पोलीस उपायुक्त, हे अधिकारी उपस्थित होते. सदर बैठकीत चर्चा करावयाच्या मुद्यांची कार्यसुची सन्मानीय सदस्यांना सादर करण्यात आली होती. कार्यसूचीत नमुद केलेल्या मुद्याच्या अनुषंगाने सांगोपांग चर्चा होऊन पुढील निर्णय घेण्यात आले.

अ.क्र.	विषय	झालेली चर्चा व समितीचे निर्णय / निर्देश
१.	वरळी, नायगांव व ना.म.जोशी मार्ग या तीनही बीडीडी चाळीतील पोलीसांना देण्यात येणाऱ्या मालकी सदनिकाच्या अनुषंगाने आकारण्यात येणाऱ्या रु. १५ लाख इतक्या रक्कमेची म्हाडाकडे एकरक्कमी जमा करणेबाबतच्या प्रस्तावास मंजुरी मिळणेबाबत.	सदर मुद्याच्या अनुषंगाने मा. उपाध्यक्ष/प्राधिकरण, म्हाडा तथा सदस्य सचिव – शक्ती प्रद्त्त् समिती, बीडीडी चाळी पुनर्विकास यांनी सविस्तर माहिती दिली. बांधकाम खर्च व अनुषंगिक शुल्क म्हाडाकडे जमा करणे ही बाब म्हाडाच्या नियमानुसार व कार्यपध्दतीप्रमाणे असल्याने संबंधित पात्र लाभार्थ्याकडून विहीत मुदतीत (करारनामा निष्पादित झाल्यानंतर एका महिन्यात) एक रक्कमी रू. १५ लक्ष त्यावरील जीएसटी सहचा भरणा म्हाडाकडे करण्यास मान्यता देण्यात आली. तसेच संबंधित लाभार्थी यांनी विहीत मुदतीत सदर रक्कम म्हाडाकडे जमा न केल्यास म्हाडाच्या दि. १२/१०/२०१८ च्या ठरावानुसार घराच्या सोडतीत लाभार्थ्यांना आकारण्यात येणाऱ्या विलंब शुल्काप्रमाणे विलंब शुल्क आकारण्यात यावे. या प्रस्तावासही समितीने मान्यता दिली.

२.	वरळी बीडीडी चाळी पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन इमारतीतील कचरा संकलनासाठी Centralised Pneumatic Waste Collection System (CPWCS) च्या उभारणी करणेबाबत मंजुरी मिळणेबाबत.	वरळी बीडीडी चाळी पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन इमारतीतील कचरा संकलनासाठी Centralised Pneumatic Waste Collection System (CPWCS) च्या उभारणी करण्याच्या प्रस्तावाबाबत मा. उपाध्यक्ष / प्राधिकरण तथा सदस्य सचिव यांनी माहिती दिली. सदर प्रस्तावावर चर्चेअंती वरळी बीडीडी चाळी पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन इमारतीतील कचरा संकलनासाठी Centralised Pneumatic Waste Collection System (CPWCS) च्या उभारणी करणेबाबत तसेच या कामासाठीचा अंदाजित खर्च रू. ३६४.९९ कोटी निविदेतील कलम ३.५ (सी) अंतर्गत नमूद १५% कामाच्या रक्कमेतुन करण्यास शक्ती प्रदत्त समितीने मान्यता दिली.
३.	नायगांव व नामजोशी प्रकल्प आराखड्यातील प्रस्तावित विक्री व्यावसायिक भूखंडाची ई- लिलाव प्रक्रीया अजमावून प्रकल्पास निधी उपलब्ध होण्याच्या दृष्टीने मान्यता मिळण्यावाबत.	मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा तथा सदस्य सचिव, शक्ती प्रदत्त समिती यांनी प्रस्तावाबाबत सविस्तर माहिती दिली. सद्यस्थितीत वरळी, नायगांव व ना.म.जोशी या तिनही प्रकल्पातील पुनर्विकासाच्या पहिल्या टप्प्यात पुनर्वसन इमारतींचे काम प्रगतीपथावर असून या टप्प्यातील रहिवाशांचे पुनर्वसन अनुक्रमे मे-२०२५, डिसेंबर-२०२५ व मार्च-२०२६ पर्यंत करण्याचे नियोजित आहे. आजपर्यंत तिनही प्रकल्पावर अंदाजे १७०० कोटी खर्च झाला असून अद्याप विक्री घटकातील निधीचा कोणताही स्त्रोत प्रकल्पास प्राप्त झालेला नाही. नायगाव व ना.म.जोशी मार्ग या प्रकल्पातील विक्री घटकाच्या व्यावसायीक भूखंडांची चटई क्षेत्रफळासह (निविदेद्वारे) विक्री केल्यास पुढील कारणांमूळे प्रकल्प वर्धनक्षम होईल. १) सुरवातीस कोणत्याही निधिची गुंतवणुक न करता भूखंडाची विक्री करता येणे. २) म्हाडाकडून कोणताही निधि खर्ची न घालता प्रकल्पास टप्प्या टप्प्याने निधी उपलब्ध होणे. सदर निविदेसाठी "कमीत कमी निविदा रक्कम" (Base price) ठरविण्याकरीता सोबत जोडलेल्या तक्त्यामध्ये जमीन + त्यावरील चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) यांची प्रचलित सिद्ध शिघ्र गणकानुसार (Ready Recknor) येणारी रक्कम **(A)** आणि जमीन विकसित करून बाजार भावाने विक्री केल्यानंतर होणारा नफा **(B)** दर्शविला आहे. सदर **(A)** आणि **(B)** ची तुलना केली असता **(B)** नुसार कमीत कमी निविदा रक्कम अंतिम करणे योग्य ठरेल.

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><th>प्रकल्प</th><th>A</th><th>B</th></tr>
<tr><td>नायगांव</td><td>रू. १९८.९९ कोटी</td><td>रू. ३७१.५१ कोटी</td></tr>
<tr><td>ना.म.जोशी मार्ग</td><td>रू. ३२८.२१ कोटी</td><td>रू. ४३८.०१ कोटी</td></tr>
</table>
व्यावसायिक भूखंडाची चटई क्षेत्रासह निविदेद्वारे विक्री केल्यास म्हाडास फायदेशीर ठरेल. या बाबीची खातरजमा करण्याकरीता (B) या (Base price) रक्कमेनुसार व्यावसायिक भूखंडाच्या किंमतीची चाचपणी ई-लिलाव प्रक्रीयेच्या माध्यमातुन करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

प्रकल्पाची आर्थिक वर्धनक्षमता व हित विचारात घेऊन फक्त नायगांव व ना.म.जोशी मार्ग प्रकल्पातील व्यावसायिक भूखंडांची ई-निविदा पद्धतीने विक्री केल्यास मिळणारा प्रतिसाद आर्थिदृष्ट्या फायदेशीर असल्याची खातरजमा झाल्यास शक्ती प्रदत्त समितीची मंजूरी घेवूनच म्हाडाकडून पुढील कार्यवाही करण्यात यावी.
</td>
</tr>
<tr>
<td>४.</td>
<td>बीडीडी चाळ नायगांव परिसरातील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन प्रस्तावित बीडीडी वरळी या प्रकल्पात न करता नायगांव पुनर्विकास प्रकल्पात करण्याबाबत मान्यता.</td>
<td>मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा तथा सदस्य सचिव, शक्ती प्रदत्त समिती यांनी प्रस्तावाबाबत सविस्तर माहिती दिली.

स्थानिक आमदार महोदय, मा. श्री. कालिदास कोळंबकर यांनी शासन स्तरावर वारंवार पाठपुरावा करून नायगांव परिसरातील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन प्रस्तावित बीडीडी वरळी या प्रकल्पात न करता नायगांव पुनर्विकास प्रकल्पात करण्याबाबत विनंती केली आहे.

त्यांच्या मागणीच्या अनुषगाने नायगांव येथील ८२ पात्र झोपडी धारकांचे पुनर्वसन नायगांव येथेच केल्यास नायगांव प्रकल्पाच्या मुळ बांधकाम क्षेत्रफळात वाढ होऊन प्रकल्प खर्चात अंदाजे रु. ४३ कोटी वाढ होईल तर वरळी बीडीडी पुनर्विकास प्रकल्पाची व्याप्ती कमी होऊन ८२ पुनर्वसन सदनिकांचा बांधकाम खर्च कमी होणार आहे.

चर्चेअंती झोपडीधारकांची मुळ घरे स्वाभविक स्थितीनुसार (In-situ) जेथे असतात तेथेच त्यांचे पुनर्वसन करणे योग्य असते त्या नुसार नायगांव येथील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन वरळी ऐवजी त्यांच्या मागणीनुसार नायगांव येथे करावे असे मत समिती सदस्यांनी व्यक्त केले व प्रस्तावास मान्यता दिली.</td>
</tr>
<tr>
<td>५.</td>
<td>शक्ती प्रदत्त समिती - बीडीडी चाळ पुनर्विकासाच्या १८ व्या बैठकीचा इतिवृत्तांत स्थायी करणे.</td>
<td>१८ व्या बैठकीच्या इतिवृत्तांतास स्थायी करण्यास सर्व सदस्यांनी मान्यता दिली.</td>
</tr>
</table>

या चर्चेअंती मा. अध्यक्षांच्या अनुमतीने उपस्थितांचे आभार मानुन बैठक संपन्न झाल्याचे जाहीर करण्यात आले.

Jaiswal 19/5/25

(संजीव जयस्वाल)
उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/म्हाडा
तथा सदस्य सचिव-शक्ती प्रदत्त समिती
बीडीडी चाळी पुनर्विकास

(वल्सा नायर सिंह)
मा. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन तथा
सदस्य / शक्ती प्रदत्त समिती/बीडीडी चाळी पुनर्विकास

21/5/25

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