दि.१७/१२/२०१८ चे
बैठकीचे इतिवृत्त

जा.क्र.मुं.मं./का.अ./बीडीडी-२२६/ 935 /२०१9
दिनांक :- 07/ 02 /२०19

विषय :- बीडीडी चाळ वरळी येथील पुर्नविकास कामकाजाची मा.अध्यक्ष, म्हाडा व मा.सभापती, मुंबई मंडळ यांचे समवेत पाहणी, चर्चा व पुर्नविकास प्रकल्पाचे सादरीकरण.

मा.अध्यक्ष म्हाडा यांच्या निर्देशानुसार वरळी पुनर्वसन प्रकल्पाबाबत दि.१७-१२-२०१८ रोजी सायंकाळी ०६.३० वाजता मा.आमदार श्री. सुनिल शिंदे व स्थानिक रहिवाश्यासोबत वरळी येथील जांबोरी मैदानावर संयुक्त बैठक आयोजित करण्यात आली. सदरील बैठकीत खालील सन्माननीय लोकप्रतिनिधी, अधिकारी, प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ, प्रकल्पाचे कंत्राटदार यांचे प्रतिनिधी, विविध बीडीडी चाळ संघटनांचे प्रतिनिधी व बीडीडी चाळ वरळी येथील रहिवाशी उपस्थित होते.

१.	श्री. उदय सामंत	- मा.अध्यक्ष, म्हाडा
२.	श्री. मधु चव्हाण	- मा. सभापती, मुंबई मंडळ
३.	श्री. सुनिल शिंदे	- मा. आमदार, वरळी विधानसभा मतदार संघ
४.	श्री. आशिष चेंबूरकर	- मा. नगरसेवक, वरळी विभाग
५.	श्री. संजय भागवत	- सहमुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ
६.	श्री. धिरजकुमार पंदिरकर	- उपमुख्य अभियंता / बीडीडी / मुं.मं.
७.	श्री. एस.एस. कोन्नूर	- कार्यकारी अभियंता/ बीडीडी / मुं.मं.
८..	श्री. के.पी. जनबंधू	- संचालक तथा कार्यकारी अभियंता, सा.बां.वि.
९.	श्रीम. वृशाली पाटील	- तहसीलदार, सक्षम प्राधिकारी तथा उपजिल्हाधिकारी (अति./निष्का.) कुलाबा विभाग
१०.	श्री. विवेक भोळे	- वास्तुशास्त्रज्ञ व सल्लगार, बीडीडी वरळी प्रकल्प
११.	श्री. जोसेफ	- मेसर्स टीसीसी कंस्ट्रक्शन प्रा.लि. (प्रकल्प संचालक)

चर्चेच्या सुरुवातीस बीडीडी चाळ वरळी पुर्नविकास प्रकल्पाचे वास्तुशास्त्रज्ञ श्री.विवेक भोळे यांनी बीडीडी चाळ वरळी पुर्नविकास प्रकल्पाबाबत माहिती देऊन प्रकल्प कसा व किती टप्प्यात पूर्ण करण्यात येणार आहे, याचे सादरीकरण, उपस्थित मान्यवर व रहिवाशांसमोर केले. तद्नंतर उपस्थित भाडेकरु प्रकल्पाबाबत काही शंका अथवा प्रश्न असल्यास या बैठकीत सादर करावे असे आवाहन करण्यात आले. चर्चेत स्थानिक भाडेकरुंनी खालील प्रश्न उपस्थित केले व त्यांच्या प्रश्नांना सहमुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ व कार्यकारी अभियंता, मुंबई मंडळ यांनी उत्तरे खालीलप्रमाणे दिली.

अ.क्र.	चर्चेत रहिवाश्यांनी उपस्थित केलेले प्रश्न	रहिवाश्यांच्या प्रश्नांना दिलेली उत्तरे
१.	बीडीडी चाळ वरळी येथील पुर्नविकासाच्या कामास प्रत्यक्ष कधी सुरुवात होणार ?	स्विकृती पत्र देण्यात आलेल्या मेसर्स टीसीसी कंस्ट्रक्शन प्रा.लि.या कंत्राटदारास कार्यादेश (W.O.) दिल्यानंतर लाभार्थ्यांसाठी प्रकल्प जागेवरील मोकळया जागेत संक्रमण शिबीर व नमूना सदनिका यांचे बांधकाम प्रथम सुरु करण्यात येईल.
२.	बीडीडी चाळ वरळी येथील पुर्नविकासाचा कालावधी किती आहे ? व तो किती टप्प्यात पूर्ण करणार ?	संपूर्ण वरळी बीडीडी चाळीचा पुर्नविकास करण्यासाठी नियोजित ८ वर्ष कालावधी आहे. पुनर्वसन टप्प्याटप्प्याने एकूण ५ टप्प्यात पूर्ण करण्यात येईल. एक पुनर्वसन

		इमारत ३० महिन्यात पूर्ण करण्यात येईल व संक्रमण शिबीरातील लाभार्थ्यांचे पुनर्वसन या नवीन इमारतीत करण्यात येईल.
३.	नायगाव व ना.म.जोशी मार्ग येथील बीडीडी चाळीतील लाभार्थ्यांना तात्पुरत्या स्वरुपात देण्यात येणारे संक्रमण गाळे वरळी येथील लाभार्थ्यांना देण्यात येणार आहे का ? संक्रमण इमारतीचे बांधकाम किती मजले व स्वरुप कशाप्रकारचे असेल ?	वरळी प्रकल्पातील लाभार्थ्यांसाठी संक्रमण शिबीर वरळी बीडीडी परिसरात बांधण्यात येईल. प्रकल्पाचे काम विहीत वेळेत पूर्ण होण्याचे दृष्टीकोनातून वरळी बीडीडी चाळीतील लाभार्थ्यांना प्रकल्प परिसरातील म्हाडाने बांधलेल्या संक्रमण शिबीरा व्यतिरिक्त आवश्यकतेनुसार शहरातील श्रीनिवास मिलच्या जागेवर बांधण्यात येणाऱ्या संक्रमण शिबीरातील गाळे उपलब्ध करुन देण्यात येतील. सदरील इमारत Structural Steel मध्ये बांधण्यात येईल व त्यामध्ये सामाईक सुविधा उपलब्ध करण्यात येतील.
४.	बीडीडी चाळ पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन इमारती व विक्री इमारती किती मजल्याच्या असणार आहेत ?	पुनर्वसन इमारत आधुनिक बांधकाम तंत्रज्ञान वापरुन बांधण्यात येतील. सदरील इमारती २२ मजल्याचे असतील व विक्री घटकांतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या इमारती ६४ मजल्याचे असतील.
५.	बांधण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन इमारतीचा दर्जा कसा राखणार आहे ?	बीडीडी चाळ वरळी येथील पुनर्विकास प्रकल्पातील बांधकाम कंत्राटदार मेसर्स टीसीसी कंस्ट्रक्शन प्रा.लि.(टाटा प्रोजेक्ट कंपनी व इतर भागीदारी) या नामांकित कंपनी तर्फे करण्यात येणार आहे. बांधकाम सुरु असताना कामाचा दर्जा व बांधकामाच्या गुणवत्तेसाठी प्रकल्प व्यवस्थापक म्हणून मेसर्स विवेक भोळे यांची नियुक्ती केली असून त्यांच्या देखरेखेखाली आधुनिक बांधकाम तंत्रज्ञान वापरुन सर्वोत्तम दर्जाच्या इमारती बांधण्यात येतील.
६.	पुनर्वसन गाळयांचे वितरण सोडत पद्धतीने करण्यात येणार आहेत का ?	पुनर्विकसित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर लाभार्थ्यांना देण्यात येणाऱ्या पुनर्वसन सदनिकांचे वितरण सोडत पद्धतीने निश्चित करण्यात येईल व त्यानंतर पुनर्वसन सदनिकेबाबत करारनामा पंजीकृत करण्यात येईल.
७.	नायगाव व ना.म.जोशी येथे बांधण्यात आलेल्या नमूना सदनिका वरळी येथे ही बांधण्यात यावा ?	वरळी येथे देखील नमूना सदनिकेचे बांधकाम प्रकल्प परिसरातील मोकळया जागेत करण्यात येईल.
८.	पुनर्वसन इमारतीत एकूण किती उद्वाहन (लिफ्ट) असणार आहेत ?	सदरील प्रकल्पात प्रत्येक मजल्यावर चार पुनर्वसन गाळे किंवा प्रत्येक मजल्यावर सहा पुनर्वसन गाळे अश्या दोन विविध प्रकारच्या पुनर्वसन इमारती बांधण्याचे नियोजित आहे. प्रति मजला ४ पुनर्वसन गाळे असलेल्या इमारतीत एक प्रवासी उद्वाहन व एक मालवाहू उद्वाहन असेल. तसेच प्रती मजला सहा पुनर्वसन गाळे असलेल्या इमारती दोन प्रवासी उद्वाहन व एक मालवाहू उद्वाहन असेल.

९.	सन १९९४ नंतर हस्तांतरण झालेल्या गाळयांची पात्रता कशी निश्चित करणार ?	वारसा हक्क हस्तांतरण प्रकरणामध्ये, अनधिकृत गाळे हस्तांतरण प्रकरणामध्ये व बीडीडी चाळीतील भाडेकरुंच्या पात्रतेबाबत शासनाने दि.२८-०६-२०१७ व दि.२४-०४-२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयात पात्रतेबाबत मार्गदर्शन सूचना जाहीर केल्या आहेत. दि.२८-०७-२०१७ पर्यंतच्या अनधिकृत गाळे हस्तांतरण प्रकरणात निवासी गाळयासाठी रु.१२५००/- प्रति गाळा व अनिवासी गाळयासाठी रु.२५०००/- प्रति गाळा दंडात्मक शुल्क आकारुन संचालक बीडीडी कार्यालय नियमितीकरणाची कार्यवाही करेल. वारसा हक्क गाळे हस्तांतरण प्रकरणात कोणतीही काल मर्यादा व कोणताही दंडात्मक शुल्क नाही.
१०.	चाळीमध्ये एकाच भाडेकरुचे एकापेक्षा जास्त गाळे असल्यास त्यास किती सदनिका मिळणार ?	शासनाने जारी केलेल्या मार्गदर्शन सूचनेनुसार स्वतंत्र भाडेपावती असलेल्या गाळेधारकांस ५०० चौ.फूट चटई क्षेत्रफळाची स्वतंत्र पुनर्वसन सदनिका वितरीत करण्यात येईल.
११.	पुनर्वसन इमारतीमध्ये वाहन स्थळाची (Parking) व्यवस्था कशी असेल ?	प्रचलित नियमावलीनुसार दोन पुनर्वसन गाळयांसाठी एक वाहनस्थळाची (Parking) व्यवस्था करण्यात येईल.
१२.	पुनर्वसन इमारती बांधून पूर्ण झाल्यानंतर देखभाल व दुरुस्ती कशी करण्यात येईल ?	• विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (९) मधील मुद्दाक्रमांक १५ मधील तरतुदीनुसार बी.डी.डी. चाळ पुनर्वसन प्रकल्पाअंतर्गत पुनर्वसन इमारती बांधून पूर्ण झाल्यानंतर पुढील १० वर्षाच्या देखभालीकरिता लागणाऱ्या निधीची तरतूद कॉर्पस फंड स्वरुपात म्हाडामार्फत केली जाईल. या कॉर्पस फंडामध्ये कोणत्याही कराचा भाग, वैयक्तिक विद्युत देयक, लेखापरिक्षण शुल्क इत्यादी शुल्क समाविष्ट नाहीत. • कॉर्पस फंड अंतर्गत अंतर्भूत असलेल्या विविध बाबी स्वतंत्र परिशिष्टात नमूद करुन संक्रमण गाळयाच्या करारनाम्यासोबत जोडली आहे. सदरील तरतूदी तपशीलवारपणे या बैठकीत रहिवाश्यांमोर सांगण्यात आल्या आहे.
१३.	पात्र लाभार्थीस संक्रमण गाळ्यात स्थलांतरण करणे बंधनकारक असेल का ? अथवा त्यास भाडे मिळण्याचा पर्याय उपलब्ध असेल ?	पात्र लाभर्थ्यांस म्हाडाच्या संक्रमण शिबीरात स्थलांतरीत होणे बंधनकारक आहे. लाभार्थ्यांस संक्रमण गाळे ऐवजी भाडे देण्याचा पर्याय उपलब्ध नाही.

मा.आमदार महोदय यांनी सदरील पुनर्वसन प्रकल्प जनहिताचा असल्याने रहिवाश्यांनी सहकार्य करावे असे आवाहन केले. तसेच मा.आमदार महोदयांनी बीडीडी परिसरात वाढत असलेल्या अनधिकृत बांधकाम व स्टॉल याबाबत चिंता व्यक्ती केली व पुनर्वसन प्रकल्पावर विपरीत परिणाम न होण्याच्या दृष्टीने या प्रकरणी संचालक बीडीडी कार्यालयाने आवश्यक प्रतिबंधात्मक कार्यवाही करावी, असे नमूद केले. याच प्रकरणी वरळी बीडीडी परिसरात वाढत असलेल्या अनधिकृत बांधकाम, स्टॉल याबाबत संचालक बीडीडी कार्यालयामार्फत वेळोवेळी प्रतिबंध करण्याबाबत म्हाडातर्फे कळवण्यात आले असून, प्रतिबंधत्माक तसेच निष्कासनाची कार्यवाही करण्याबाबत संचालक बीडीडी यांना म्हाडामध्ये होणाऱ्या साप्ताहीक बैठकीत निर्देश दिले आहेत. तसेच याप्रकरणी म्हाडामार्फत स्पष्ट करण्यात आले आहे की, संचालक बीडीडी कार्यालयाने बीडीडी चाळीबाबतचा त्यांच्या कार्यालयाकडील महत्त्वाच्या नोंदी / तपशील सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या व म्हाडाच्या संकेतस्थळावर बीडीडी वासीयांसाठी उपलब्ध करुन देण्याची कार्यवाही तात्काळ करावी.

चर्चेअंती मा.अध्यक्ष, म्हाडा व मा. सभापती, मुंबई मंडळ यांनी सदरील पुनर्विकास प्रकल्प विहीत वेळेत, चांगल्या दर्जाचे बांधकाम साहित्य वापरुन व आधुनिक बांधकाम तंत्रज्ञानाचा वापर करुन पूर्ण करण्यात येईल व लाभार्थ्यांना प्रकल्प आराखडयात आवश्यक सोईसुविधा उपलब्ध करुन देण्यात येतील, असे आश्वासीत केले. उपस्थित भाडेकरुंना बीडीडी चाळ वरळी पुनर्विकास प्रकल्प हा महाराष्ट्र शासनाचा महत्वांकाक्षी प्रकल्प जनहिताचा असून त्यास सर्वतोपरी सहकार्य करण्याचे आवाहन केले.

शेवटी उपस्थितांचे आभार मानून चर्चा संपन्न झाल्याचे घोषित केले.

मा.अध्यक्ष (म्हाडा) यांच्या मान्यतेने

(दीपेन्द्र सिंह कुशवाह)
मुख्य अधिकारी
मुंबई मंडळ

प्रत : मा.सभापती / मुंबई मंडळ यांना माहितीसाठी.
प्रत : मा.सुनिल शिंदे, आमदार, वरळी विधानसभा मतदार संघ यांना माहितीसाठी.
प्रत : मा.आशिष चेंबूरकर, नगरसेवक, वरळी विभाग यांना माहितीसाठी.
<u>प्रत : माहिती व कार्यवाहीसाठी -</u>
१) उपमुख्य अभियंता / बीडीडी / मुंबई मंडळ.
२) सहमुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांना माहितीसाठी.
३) कार्यकारी अभियंता / बीडीडी / मुंबई मंडळ.
४) संचालक तथा कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग.
५) सक्षम प्राधिकारी तथा उपजिल्हाधिकारी (अति./निष्का.) कुलाबा विभाग.
६) मेसर्स विवेक भोळे, वास्तुशास्त्रज्ञ व सल्लागार, बीडीडी वरळी प्रकल्प.
७) मेसर्स टीसीसी कंस्ट्रक्शन प्रा.लि. (प्रकल्प संचालक)
<u>प्रत माहितीसाठी</u>
८) स्विस सहाय्यक, मा.अध्यक्ष / म्हाडा यांचे कार्यालय.
९) स्विय सहाय्यक, मा. सभापती / मुंबई मंडळ यांचे कार्यालय.