

१४३/४

क्रमांक: बैठक १०९८/प्र.क्र. २४६/झोपसू-१  
गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग,  
मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.

झोपडपट्टी निर्माण प्राधिकरण  
वसु मांक: ६५७  
दि: ५-२-९९

दिनांक: ३/२/९९

प्रति,

✓ मुख्य कार्यकारी अधिकारी,  
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई  
गृहनिर्माण भवन, वांदे (पूर्व),  
मुंबई- ५१.

विषय: झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या दि. ७/१२/९८  
रोजी झालेल्या आठव्या बैठकीच्या कार्यवृत्तास व  
इतिवृत्तास मंजुरी.

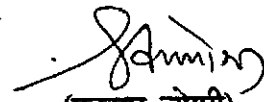
संदर्भ: आपले क्र. झोपुप्रा /बैठक/प्र.क्र. ७०/९८/प्रशा/२८२३  
दि. १७/१२/९८ चे पत्र.

महोदय,

उपरोक्त विषयाच्या संदर्भाधिन पत्रास अनुलक्षून आपणास कळविण्यात येते की, दि. ७/१२/९८  
रोजी आलेल्या प्राधिकरणाच्या आठव्या बैठकीच्या कार्यवृत्तास व इतिवृत्तास सुधारल्यानुसार  
मा.मुख्यमंत्री यांची मान्यता आहे.

सोबत: बैठकीच्या इतिवृत्ताची प्रत.

आपला विश्वासू

  
(प्रकाश जोशी)  
कक्ष अधिकारी

झो. पु. प्रा.  
मु.का.अ. कार्यालय

का. क्र.: ५९  
द. क्र.: ५९  
दिनांक: ५/२/९९

ATP(D)  
Pl. take out  
copy & process  
original &  
given to Secy

वसु सर्व शाखांना  
circulate करा  
०५/२/९९

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण  
दिनांक :- १६.१२.९८.

प्राधिकरणाच्या दि. ७.१२.९८ रोजी संपन्न झालेल्या  
आठव्या बैठकीचे कार्यवृत्त.

बैठकीचे ठिकाण : मा. मुख्यमंत्र्यांचे समिती कक्ष,  
मंत्रालय, मुंबई.

बैठकीची वेळ : सकाळी ११.०० वाजता

बाब क्र. ८/१ :

विषय :- प्राधिकरणाच्या दि. २९.६.९८ रोजी झालेल्या  
सातव्या बैठकीचे कार्यवृत्त स्थायी करणे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची सातवी बैठक दि. २९.६.९८ रोजी संपन्न  
झाली. या बैठकीचे कार्यवृत्त मा. अध्यक्ष, प्राधिकरण यांनी दि. २८.७.९८ रोजी मंजूर  
केले होते. हे कार्यवृत्त प्राधिकरणाच्या आठव्या बैठकीत स्थायी करण्यासाठी सादर  
करण्यात आले. कार्यवृत्ताच्या प्रती सर्व सदस्य व निमंत्रितांना देण्यात आल्या होत्या.  
आठव्या बैठकीच्या वेळी सादर कार्यवृत्तावर काही सूचना अथवा बदल सुचवावयाचे  
आहे का, असे मा. अध्यक्ष, प्राधिकरण यांनी विचारले. मा. सदस्यांनी व निमंत्रितांनी  
कार्यवृत्तात कोणतेही बदल न सुचविल्याने सातव्या बैठकीचे कार्यवृत्त स्थायी करण्यात  
आले.

ठराव क्र. ८.१.१ :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या दि. २९.६.९८ रोजी झालेल्या सातव्या  
बैठकीचे कार्यवृत्त स्थायी करण्याचा ठराव मंजूर करण्यात आला.

बाब क्र. ८/२ : विषय :- प्राधिकरणाच्या दि. २९.६.९८ च्या बैठकीनंतर केलेल्या कामाचा गोषवारा.

अ) कामाचा प्रगती अहवाल :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत नोव्हेंबर ९८ अखेरपर्यंत प्राधिकरणाकडे एकूण ४७० पुनर्वसन प्रस्ताव प्राप्त झाले असून त्यापैकी ४१८ प्रस्तावांना मंजूरी प्रदान करण्यात आली आहे. मंजूर केलेल्या प्रस्तावांमध्ये एकूण ८७,६९८ एवढ्या पुनर्वसन सदनिकांचा अंतर्भाव आहे. त्यापैकी २०४ योजनांना अंतर्गत २८,४३० पुनर्वसन सदनिकांना काम चालू करण्याचा दाखला देण्यात आलेला आहे. या कामकाजाचा आढावा घेताना मा. मुख्य मंत्र्यांनी डिसेंबर ९९ अखेर एकूण किती झोपडपट्टीवासीयांच्या कुटुंबियांचे पुनर्वसन पूर्ण होतील अशी विचारणा केली. तसेच प्राप्त झालेल्या व मंजूर केलेल्या प्रस्तावांद्वारे एकूण किती झोपडपट्ट्यांवर योजना राबविण्यात येत आहेत याचीही विचारणा केली. त्यावर सचिव, गृहनिर्माण यांनी अशी माहिती दिली की, मंजूर झालेल्या ४१८ प्रस्तावांद्वारे सुमारे ८७,००० सदनिका अंतर्भूत असल्याने सर्वसाधारणतः संपूर्ण बृहन्मुंबई क्षेत्रांमध्ये सरासरी अंदाजे ४,५०० योजना होवू शकतील. काही छोट्या झोपडपट्टी क्षेत्रांमध्ये एकच योजना तयार होवू शकेल तर गारावीसाख्या विस्तृत झोपडपट्ट्यांमध्ये एकाहून अनेक योजना कार्यरत होवू शकतील. त्यावर, मा. अध्यक्षानी असे निर्देश दिले की, पुढील बैठकीत बांधकाम चालू असलेले मंक्रमण गाळे व पुनर्वसन गाळे यांची माहिती स्वतंत्ररित्या देण्यात यावी तसेच डिसेंबर १९९९ पर्यंत किती कुटुंबियांचे पुनर्वसन होऊ शकेल याचाही आकडा द्यावा.

ब) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने प्रकाशित केलेले "झोपडपट्टी पुनर्वसन - प्रगतीच्या दिशेने - ऑक्टोबर १९९८" या पुस्तकाचे प्रकाशन :- झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने डिसेंबर १९९७ मध्ये प्रकाशित केलेल्या, 'मार्गदर्शिका' - "झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना बृहन्मुंबई - डिसेंबर १९९७" या

प्रकाशनानंतर आता ऑक्टोबर १९९८ मध्ये - झोपडपट्टी पुनर्वसन - प्रगतीच्या दिशेने हे पुस्तक प्रकाशित केले आहे. सर्व संबंधितांच्या सोयीसाठी मराठी व इंग्रजी अशा दोन भाषेतून ते उपलब्ध करून देण्यात आले आहे. या पुस्तकात आतापर्यंत मंजूर केलेल्या सर्व पुनर्वसन योजनांची माहिती संकलित करण्यात आली आहे. त्यात मंजूर योजनांचा विभागनिहाय तपशील, जागेची मालकी व क्षेत्रफळ, मंजूर करण्यात आलेल्या पुनर्वसन तसेच विक्री घटकांच्या सदनिका व बांधकामाची सद्यःस्थिती असा सर्व तपशील अंतर्भूत करण्यात आला आहे. मराठी भाषेत एक हजार व इंग्रजी भाषेत दोन हजार अशा एकूण तीन हजार प्रती छापण्यासाठी प्राधिकरणास सुमारे रू. ५.६३ लक्ष एवढा खर्च आला. या पुस्तिकेची उपयोगिता लक्षात घेवून ते विकासक, झोपडपट्टीधारकांच्या सहकारी संस्था, वास्तुशास्त्रज्ञ तसेच सामान्य जनतेसाठी रू.१००/- प्रती एवढ्या माफक किंमतीत उपलब्ध करून देण्यात आले आहे. या प्रकाशनाच्या उपयुक्तेबद्दल प्राधिकरणाकडे प्रतिक्रिया प्राप्त होत आहेत. वरील बाबींची प्राधिकरणाने नोंद घेतली.

क) पूर्वीचे झोपडपट्टी पुनर्विकास समितीने सध्याच्या पुनर्वसन क्षेत्र : खुल्या विक्री क्षेत्र या प्रमाणापेक्षा बऱ्याच अधिक प्रमाणात खुल्या विक्रीचे क्षेत्र मंजूर केलेल्या प्रकल्पाबाबत शासनाकडून मागविण्यात आलेली माहिती व मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी शासनास सादर केलेल्या अहवालाबाबत - पूर्वीच्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतुदीनुसार महापालिका आयुक्तांच्या अध्यक्षतेखाली गठण केलेल्या झोपडपट्टी पुनर्विकास समितीद्वारे योजनाना मंजुरी दिल्या जात असत. ते करताना, पुनर्वसन व खुल्या विक्रीच्या घटकांचा अपेक्षित बांधकाम खर्च, खुल्या विक्री घटकांपासून प्राप्त होणारा संभाव्य निधी व विकासकास २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या अधिन राहून कमाल २५% पर्यंत नफा अनुज्ञेय करून प्रकल्पांमध्ये खुल्या विक्रीचे क्षेत्र

किती असावे हे ठरवून देण्यात येत असे. त्यासाठी पुनर्वसन घटक व खुल्या विक्रीचे घटक यांचे कोणतेही निश्चित प्रमाण नव्हते. ज्या भूखंडावर झोपडपट्टी क्षेत्र मोठे पण झोपडयांची संख्या कमी अशा ठिकाणी वरील सूत्रानुसार खुल्या विक्रीचे क्षेत्र अधिक प्रमाणात मंजूर झालेले आहे. एकूण २५३ जुन्या पुनर्विकास योजनांपैकी ७१ प्रकल्पांमध्ये मंजूर करण्यात आलेल्या खुल्या विक्रीचे क्षेत्र सध्याच्या प्रमाणापेक्षा अधिक आहे व या ७१ प्रकल्पांपैकी १३ प्रकल्पांच्या बाबतीत पुनर्वसन क्षेत्राच्या मानाने खुल्या विक्रीचे क्षेत्र बरेच अधिक आहे.

या बाब टिप्पणीची पार्श्वभूमी मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी विशद करताना शासनाने या १३ प्रकल्पांच्या बाबतीत मागविलेली माहिती व त्यांनी शासनाकडे पाठविलेल्या अहवालाविषयी खालीलप्रमाणे सविस्तर माहिती दिली.

अ) हे १३ प्रकल्प आयुक्त, महानगरपालिका अध्यक्ष असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्विकास समितीने फेब्रुवारी १९९३ ते जानेवारी १९९६ च्या दरम्यान १० बैठकींमध्ये मंजूर केलेले आहेत.

ब) समितीने निर्णय घेतेवेळी एकूण पुनर्वसन घटकाखाली बांधल्या जावयाच्या सदनिका व त्या बांधण्यासाठी खुल्या विक्रीसाठी द्यावे लागणारे क्षेत्र २% फायदा एवढा मर्यादित ठेवून आणि जास्तीतजास्त २.५ चटई क्षेत्र निर्देशकांच्या मर्यादा घालून योजना मंजूर करत असत. वरील निर्णय घेताना खालील तीन गोष्टी पाळल्या जात असत

१. एकूण प्रकल्पासाठी केला जाणारा खर्च त्यामध्ये झोपडपट्टीवासीयांच्या बांधल्या जाणाऱ्या सदनिकांसाठी करावयाचे बांधकाम खर्च, खुल्या विक्रीसाठी बांधल्या जाणाऱ्या सदनिकांसाठी करावयाचे बांधकाम खर्च तसेच प्रत्यक्ष जागेवर काही नागरी सुविधा पुरविण्यासाठी करावयाचा खर्च यांचा समावेश असत.
२. खुल्या विक्रीसाठी असलेल्या क्षेत्राचे बाजारभाव गृहीत धरून, मिळू शकणारे उत्पन्न काढले जात असे.

३. तदनंतर त्यांचा २५ टक्के पर्यंत मर्यादित एवढा फायदा होईल अशा रितीने चटई क्षेत्र निर्देशांक ठरवून दिला जात असे.

क) चटई क्षेत्र निर्देशांक ठरवून देताना पुनर्वसन घटकासाठी क्षेत्र व खुल्या विक्रीसाठी घटकाचे क्षेत्र यांचे प्रमाण किती असावे यांचेसाठी निकष नव्हते. त्यावेळी किमान घरांची घनता किती असावी या बाबतीतही निश्चित निकष ठरविलेले नव्हते.

ड) दि. २५ ऑगस्ट १९९६ रोजी प्रसिध्द केलेल्या व दि. १५.१०.९७ रोजी मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली क्र. ३३(१०) अन्वये जुन्या झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना नवीन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये रूपांतरित करण्याची सोय तरतूद क्र. १०.१ मध्ये करण्यात आली. ही तरतूद झोपडपट्टीवासीयांना २२५ चौरस फूटाच्या मोफत सदनिका मिळाव्यात या उद्देशानेच करण्यात आली. या तरतुदीमध्ये ज्या जुन्या योजनेत पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र दिले नसेल अशा प्रकल्पाचे रूपांतर करताना रू.२०,०००/- प्रती पुनर्वसन सदनिका व रू.८४०/- प्रती चौरस मीटर एकूण जरूरी असलेल्या बांधकामास लागू करून, शिवाय मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांना योग्य वाटतील अशा अधिक अटी घालून मंजूर करण्याची तरतूद आहे. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांनी या तरतुदीन्वये त्यांचे परिपत्रक क्र. ६ दि. १६.१०.९७ अन्वये खालील अधिक अटी घातलेल्या आहेत.

- i) दि. १.१.९५ च्या मतदार यादीप्रमाणे सर्व झोपडपट्टीवासीयांना योजनेमध्ये समावेश करून घेण्यात यावे.
- ii) प्रत्येकास २ चौ.फूट चटई क्षेत्राची शक्य तो सदनिका देण्यात यावी.
- iii) सदर सदनिका मोफत देण्यात यावी व झोपडपट्टीवासीयांना काही रकम दिली असल्यास ती परत करण्यात यावी.

सदर परिपत्रकामध्ये असेही तरतूद करण्यात आले होते की, योजना रूपांतरित करताना पूर्वीच्या योजनेमध्ये मंजूर केलेल्या पुनर्वसन घटका व खुल्या विक्रीचे घटक

यांचे प्रमाण कायम ठेवता येईल. तथापि ज्या योजनेत हे प्रमाण सध्याच्या निकषापेक्षा कमी असेल, विकासकांनी विनंती केल्यास सध्याच्या गुणोत्तरापर्यंत वाढविण्याची मुभा या परिपत्रकात अंतर्भूत करण्यांत आले आहे.

इ) मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) मधील तरतूद क्र.३.९ अन्वये एखाद्या प्रकल्पामध्ये जागेवरील अडचणीमुळे जर २.५ इतके चटई क्षेत्र वापरता येत नसल्यास त्याच्या बदल्यात हस्तांतरणीय विकास हक्क देण्याची तरतूद आहे.

फ) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सुमारे ४७ जुन्या प्रकल्पाचे नवीन योजनेमध्ये रूपांतर केलेले आहे. सदर रूपांतर मुख्यत्वे: तेथील झोपडपट्टीवासीयांच्या विनंतीवरून करण्यात आलेले आहे. रूपांतराचा मुख्य लाभ झोपडपट्टीवासीयांना जातो कारण त्यांना त्यांच्या पुनर्वसन सदनिका मोफत उपलब्ध होतात व रू. २०,०००/- प्रत्येक सदनिकामागे विकासकांना त्यांचेसाठी द्यावा लागतो. शिवाय काही विकासकांनी रूपांतरित झालेल्या प्रकल्पांना गती देण्यासाठी व पुनर्वसन सदनिकांचे काम पूर्ण करण्यासाठी त्यांना मंजूर झालेल्या खुल्या विक्रीचे चटई क्षेत्रापैकी काही भाग हस्तांतरणीय विकास हक्क म्हणून रूपांतरित करून घेवून त्याद्वारे निधी उपलब्ध करून कामाला गती दिली.

ग) या १३ योजनांपैकी २ योजनांचे प्राधिकरणाने नवीन योजनांमध्ये रूपांतर केलेले आहे. त्यापैकी भगतसिंगनगर, गोरेगाव येथील प्रकल्पामध्ये आतापर्यंत झोपडपट्टी पुनर्विकास समितीने मंजूर केलेल्या एकूण ९१८५.४.४ चौरस मीटर खुल्या विक्रीच्या क्षेत्रापैकी २८०५० चौरस मीटर इतक्या क्षेत्राचे हस्तांतरण विकास हक्क देण्यात आलेले आहे. सदर हस्तांतरण विकास हक्क तेथे त्यांनी बांधावयाच्या एकूण ६०३ पुनर्वसन सदनिकांपैकी ३८४ सदनिकांसाठी बांधलेल्या चार इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणात देण्यात आलेले आहे. दुसरे रोमा बंजारा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या

प्रकल्पामध्ये एकूण खुल्या विक्रीच्या ३६७९०.७२ चौरस मीटर क्षेत्रापैकी ७७०० चौरस मीटर क्षेत्राचे एकूण हस्तांतरणीय विकास हक्क देण्यात आलेले आहे. तेथे ६७८ एकूण पुनर्वसन सदनिकांपैकी विकासकांनी २०८ पुनर्वसन सदनिका बांधलेल्या असून त्या प्रमाणात हे हस्तांतरण विकास हक्क देण्यात आलेले आहेत.

दिनांक १२ नोव्हेंबर ९८ रोजी मा. राज्यमंत्री, गृहनिर्माण यांचे दालनात एक बैठक झाली होती. त्यावेळी राज्यमंत्री गृहनिर्माण यांनी अशी सूचना केली की, या १३ योजनेमध्ये ज्या योजनांना १:२.५ या प्रमाणापेक्षा जास्त खुल्या विक्रीचे क्षेत्र देण्यात आलेले असेल त्यांचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांनी कारणे शोधून काढावीत. तो पर्यंत या योजनांमध्ये मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी पुढील खुल्या विक्री क्षेत्राचे काम चालू दाखले किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क देवू नयेत.

वर उल्लेख केलेल्या १३ योजनांपैकी ७ योजना अशा आहेत की, ज्यामध्ये खुल्या विक्रीचे क्षेत्र अडीचपटापेक्षा जास्त आहे. या प्रकरणांचा सखोल अभ्यास वे. यावर खालील बाबी आढळून आल्या आहेत.

आजमितीस या सात योजनांपैकी भगतसिंग नगर, गोरेगांव येथील एक योजना नवीन योजनेमध्ये रूपांतरीत झालेली आहे. हे सर्व सातही प्रकल्प जोगेश्वरी ते बोरीवली या विस्तारित उपनगरामध्ये असून त्या सर्व खाजगी मालकीच्या जमिनीवर वसलेल्या आहेत व त्यांचे झोपडपट्टी क्षेत्र म्हणून फार पूर्वी घोषित करण्यात आलेल्या आहेत. या झोपडपट्ट्यांची घनता मुंबईतील इतर झोपडपट्ट्यांच्या मानाने फारच कमी आहे. या सर्व खाजगी मालकीच्या जमिनी असल्याने जमिनीची किंमत सुध्दा एकूण बांधकाम खर्चामध्ये धरली गेल्याची शक्यता नाकारता येत नाही. समितीने गृहीत धरलेला बांधकाम खर्च अवाजवी आहे असे वाटत नाही. पुनर्विकास समितीने खुल्या विक्रीचा दर जो गृहीत धरलेला आहे तोही आजच्या बाजारभावाशी तुलना करता फार कमी आहे



असे म्हणता येणार नाही. तथापि हा दर कमी आहे असे वाटत असल्यास संबंधीत विकासकांना या सर्व योजनेतील खुल्या विक्रीचे घटक, म्हाडा किंवा शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित यांना पुनर्विकास समितीने मान्य केलेल्या दराने हस्तांतरण करण्यासाठी शासनाने ठरविल्यास प्राधिकरण तसा आग्रह धरू शकेल.

रूपांतरीत झालेल्या योजनांमध्ये ज्यावेळेस विकासक खुल्या विक्रीच्या क्षेत्रापैकी काही क्षेत्र हस्तांतरणीय विकास हक्क स्वरूपात मागणी करेल, त्यावेळी या हस्तांतरणीय विकास हक्काची किंमत खुल्या विक्रीच्या घटकांचे विक्रीचे गृहीत धरलेला दर व रूपांतरीत करताना भरावे लागलेले आकार जमा केल्यावर त्यातून खुल्या विक्री घटकांच्या बांधकामाचा खर्च वजा करून काढण्यात येईल. शासनाने ठरविल्यास वरीलप्रमाणे काढण्यात आलेले हस्तांतरणीय विकास हक्काच्या किंमतीप्रमाणे विकासकांने सदर हस्तांतरणीय विकास हक्क म्हाडा किंवा शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित यांना द्यावे लागेल. म्हाडा किंवा शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित वरीलप्रमाणे ठरवून दिलेल्या दराने हस्तांतरणीय विकास हक्क किंवा खुल्या विक्रीच्या सदनिका घेण्यात नकार दिल्यास सदर खुल्या विक्रीचे क्षेत्र/हस्तांतरणीय विकास हक्क विकासकास वापरण्यास मुभा राहिल.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दिलेल्या या अहवालावर सविस्तर चर्चा झाली. मा. मुख्य मंत्र्यांचे प्रधान सचिव जे पूर्वी झोपडपट्टी पुनर्विकास समितीचे सभासद होते, त्यांनी असे नमूद केले की, पूर्वीच्या योजनांमध्ये हस्तांतरणीय विकास हक्क उपलब्ध करून दिल्यास विकासकास अधिक नफा होईल. परंतु हस्तांतरणीय विकास हक्क संबंधी भूखंडाच्या केवळ उत्तरेकडील विभागातच वापरणे अनुज्ञेय असल्याने व सध्याच्या बांधकाम व्यवसायातील मंदीची स्थिती लक्षात घेता हस्तांतरणीय विकास हक्क विकासकांच्या दृष्टीने जागेवरील खुल्या विक्रीच्या बांधकाम क्षेत्राच्या तुलनेत

फायदेशीर ठरण्यासारखी वस्तुस्थिती नसल्याने, मा. मुख्य मंत्री यांनी त्यांचे प्रधान सचिव यांनी केलेल्या विधानास दुजोरा दिला नाही. त्यानंतर सचिव, गृहनिर्माण व मा. मंत्री, गृहनिर्माण यांनी असे स्पष्ट केले की, शासनाकडे व प्राधिकरणाकडे आलेल्या तक्रारीच्या अनुषंगाने व मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचेकडून मागविलेला अहवालाचा अभ्यास केल्यावर असे दिसून आले की, पूर्वीच्या पुनर्विकास समितीने तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने वेळोवेळी घेतलेले निर्णय हे नियमानुसार व योग्य आहेत.

~~मा. मुख्य मंत्र्यांनी सर्व कावे नंतर सांगितले की, खुल्या विक्रीच्या घटकांचे जागेवरील बांधकाम क्षेत्र किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क मंजूर झाल्यानंतर विकासकांनी थर्ड पार्टी इंटरेस्ट निर्माण केले असल्याची शक्यता नाकारता येत नाही. म्हणून, मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी अहवालात सुचविलेला पर्याय स्विकारणे योग्य वाटत नाही त्यामुळे या बाबीसंबंधी यापुढे अधिक कार्यवाहीची आवश्यकता दिसत नाही.~~

बाब क्र. ८/३ : विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये, योजना दुरूस्ती करण्याबाबतची तरतूद समाविष्ट करण्याबाबत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३(ब) च्या तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी 'झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना' शासनाच्या पूर्व मंजूरीने दि. १ एप्रिल १९९८ च्या शासन राजपत्रात प्रसिध्द केली आहे. ही योजना परिणामकारकरित्या राबविण्यासाठी वेळोवेळी काही सुधारणा करावयाच्या झाल्यास तशी तरतूद सध्याच्या योजनेमध्ये नसल्याने ती समाविष्ट करणे जरूरीचे आहे. म्हणून सध्याच्या मंजूर योजनेच्या तरतुदांमध्ये अ.क्र. १६ नंतर अ.क्र १७ वर खालीलप्रमाणे तरतूद प्रस्तावित केली आहे.

१७ - झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अधिक परिणामकारकरित्या राबविण्यासाठी योजनेमध्ये विहित पध्दती अवलंबून वेळोवेळी दुरुस्ती करण्याचे अधिकार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास राहतील.”

वरील बाब टिप्पणीवर चर्चा करताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी व सचिव, गृहनिर्माण यांनी अशी तरतूद समाविष्ट करण्याची आवश्यकता प्रतिपादन केली ही दुरुस्ती विहित पध्दत वापरून प्राधिकरणाच्या स्तरावर करता येईल असे मत व्यक्त केले. तथापि दि. ९ एप्रिल ८ रोजी शासनाने मंजूर केलेल्या मूळ योजनेत, दुरुस्ती करण्याची तरतूद प्राधिकरणाच्या स्तरावर करता येईल किंवा काय, या विषयी कायदेशीर बाजू तपासून घ्यावी असे मा. मुख्य मंत्र्यांनी सुचविले व त्यानंतर प्रस्ताविलेली दुरुस्ती करण्याची प्रक्रिया पूर्ण करावी असेही आदेश दिले.

**बाब क्र. ८/४ : विषय :- विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०)  
तरतुदीनुसार तसेच ३३(१४) उपलब्ध होणारे  
पी.ओ.पी. व संक्रमण शिबीरातील गाळे शिवशाही  
पुनर्वसन प्रकल्पाकडे हस्तांतरीत करण्याबाबत.**

विकास नियंत्रण नियमावलीचे नियम ३३(१०) अंतर्गत तरतूद क्र. ३.११ व ३.१२ तसेच नियम क्र. ३३(१४) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास किमान धनतेच्या नियमानुसार अतिरिक्त सदनिका उपलब्ध होतात. या सदनिका बृहन्मुंबईतील प्रकल्प बाधित लाभार्थींसाठी, संक्रमण शिबीराचे गाळे म्हणून, पदपथवासीयांचे पुनर्स्थापितांसाठी व बृहन्मुंबईतील अन्य झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी वापरण्याची तरतूद केली आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या कामकाजास गती देण्याच्या दृष्टीने अलिकडेच शासनाने शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पाची स्थापना केली आहे. पुनर्वसनाच्या विविध योजना हाती घेण्यासाठी शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पास

मोठ्या प्रमाणात अशा गाळ्याची आवश्यकता भासणार आहे. म्हणून, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास, वर नमूद केलेल्या तरतुदीनुसार उपलब्ध होणारे गाळे शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पास हस्तांतरण करावे, असे या बाब टिप्पणीद्वारे प्रस्ताविले आहे. पुनर्वसन योजनेतील गाळे प्राधिकरणास विनामूल्य मिळणार असल्याने तसेच पूर्वीच्या पुनर्विकास योजनेतर्गत उपलब्ध होणारे गाळे प्रत्येक सदनिकांमार्गे १५ ते १८ हजार एवढा आकार विकासकांना देवून उपलब्ध होत असल्याने शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पास हे गाळे विनामूल्य किंवा वरीलप्रमाणे किंमती भरून उपलब्ध करून देण्यात यावेत, असा प्रस्ताव आहे.

वरील बाब टिप्पणीवर चर्चा करताना पुनर्वसन योजनेसाठी हे अतिरिक्त गाळे उपलब्ध करून देण्याबाबत सर्वसाधारण सहमती दर्शविण्यात आली. मात्र हे सर्व गाळे शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पाला न देता काही संक्रमण गाळे म्हाडासही उपलब्ध करून द्यावेत असे राज्यमंत्री, गृहनिर्माण यांनी सुचविले. शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पास किती व म्हाडास किती गाळे उपलब्ध करावेत हे संबंधित अधिकाऱ्यांनी मा.मंत्री, गृहनिर्माण यांच्या सल्ल्याने ठरवावे असे मा. मुख्य मंत्र्यांनी आदेश दिले.

ठराव क्र. ८.४.२ -

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकास नियंत्रण नियम ३३(१०) अंतर्गत तरतूद क्र. ३.११ व ३.१२ तसेच नियम क्र. ३३(१४) नुसार बांधून तयार असलेल्या पुनर्वसन सदनिका विनामूल्य किंवा पूर्वीच्या झोपडपट्टी पुनर्विकास समितीने ठरवून दिलेली किंमत आकारून शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प व म्हाडास प्राधिकरणाने हस्तांतरण करावे. शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प व म्हाडास हे गाळे हस्तांतरण करताना शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्पास किती व म्हाडास किती गाळे द्यावेत हे संबंधित अधिकाऱ्यांनी मा. मंत्री, गृहनिर्माण यांच्या सल्ल्याने ठरवावे.

बाब क्र. ८/५ : विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना गतीशील करण्यासाठी  
विकास नियंत्रण नियमामध्ये फेरबदल  
करण्याबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करताना विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विविध तरतुदींचा वापर करण्यात येतो. अंमलबजावणीतील अडचणी दूर करण्यासाठी व योजना गतीशील करण्यासाठी वेळोवेळी विकास नियंत्रण नियमावलीच्या काही तरतुदीमध्ये फेरबदल आवश्यक ठरतात. असे फेरबदल करण्याची आवश्यकता पडताळून पहाण्यासाठी व त्या बाबत योग्य त्या शिफारशी करण्यासाठी मा. मंत्री, गृहनिर्माण यांचे अध्यक्षतेखाली दि. २८ मे १८ रोजी गठीत केलेल्या उच्चाधिकार समितीने दि. १ डिसेंबर १८ रोजी झालेल्या बैठकीत विकास नियंत्रण नियमावलीत दुरुस्ती सुचविणाऱ्या काही शिफारशी केल्या आहेत.

वरीलप्रमाणे प्रस्तावित दुरुस्त्या अंतर्भूत केलेल्या बाब टिप्पणीवर प्राधिकरणाने चर्चा केली. परिशिष्ट-४ च्या तरतूद क्र. १.१५ (बाब टिप्पणीची अ.क्र.२) वर चर्चा करताना मा. सदस्य आमदार अभिराम सिंग यांनी मत असे व्यक्त केले की, पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या किमान ७०% लोकांच्या संमतीची अट शिथिल करावयाची झाल्यास ही फक्त सार्वजनिक रस्ते व तत्सम प्रव. या पुरतीच असावी. सर्वसाधारण झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठी ही अट शिथिल करू नये. यावर मा. मंत्री, गृहनिर्माण यांनी असे मत व्यक्त केले की, शासन अथवा शासकीय यंत्रणेमार्फत मोफत घर उपलब्ध करून देण्यात येत असल्याने, तेथे झोपडपट्टीवासीयांना स्थलांतर केल्यास कोणतीही कायदेशीर बाधा येण्याचे कारण नसावे. तथापि या प्रश्नांची व्याप्ती व परिणाम लक्षात घेवून सहमतीने योग्य कार्यवाही करावी, असे मा. मुख्य मंत्र्यांनी सूचित केले.

बाब टिप्पणीची अ.क्र. ७ येथील नव्याने प्रस्तावित केलेल्या परंतुकेमधील अट क्र.४ म्हणजेच "जर तरतूद क्र. ३.१.१ खाली बांधून तयार होणाऱ्या स.निका

झोपडपट्टीवासीयांसाठी वापरल्या गेल्या नाहीत तर खुल्या बाजारात विक्री करण्यास मंजूरी देणे” यावर चर्चा झाली असता मा.मुख्य मंत्र्यांनी असे सांगितले की, अशी तरतूद प्रसिध्द केल्यावर अकारण शासनावर अशी टिका होण्याची शक्यता आहे की, झोपडपट्टीवासीयांसाठी बांधलेले गाळे खुल्या विक्रीसाठी काढले जात आहेत. त्यांनी असेही सांगितले की, या मुद्यांवर आवश्यकता भासल्यास योग्यवेळी निर्णय घेता येईल. त्यामुळे सदर तरतूद वगळण्यात आली. मात्र इतर तरतुदीना मंजूरी देण्यात आली. चर्चेअंती प्राधिकरणाने, बाब टिप्पणीत प्रस्ताविलेल्या खालील दुरुस्त्या करण्याची प्रक्रिया सुरू करण्यास मंजूरी दिली.

ठराव क्र. ८.५.३ :-

विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. ३३(१०) व परिशिष्ट-४ मध्ये खालील बदल करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७(१ ब) अन्वये प्रक्रिया पूर्ण करून प्रस्ताव शासनास मंजूरीसाठी सादर करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

**विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. ३३(१०) व  
परिशिष्ट - ४ मध्ये करावयाचे बदल.**

१) विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) II (i) - 'स्लम' च्या व्याखेमध्ये शेवटी 'Notified' शब्दानंतर खालीलप्रमाणे अंतर्भूत करावे.

“or deemed to be and treated as”.

२) परिशिष्ट - ४ चे तरतूद क्र. १.१५ मध्ये खालील परंतुका सभावित करावी.

“Provided that nothing contained herein shall apply to Slum Rehabilitation Projects undertaken by the State Government or Public authority or as the case

may be a Govt. Company as defined in Sec. 617 of the Companies Act 1956 and being owned and controlled by the State Government.”

३) परिशिष्ट-४, तरतूद क्र. १.१६ मध्ये पहिल्या वाक्यात 'hutment dwellers' पूर्वी 'eligible' हा शब्द समाविष्ट करावा.

१.१६ (ii) मध्ये शेवटी खालील वाक्य अंतर्भूत करावे.

“ if it is registered or the developer and in case of dispute decision of the CEO/SRA shall be final and binding on all the parties concerned.”

४) तरतूद क्र. ३.२ मध्ये 'religious structures' नंतर खालीलप्रमाणे समाविष्ट करावे.

“other social infrastructure like School, Dispensary, Gymnasium run by Public authority or Charitable trust ”

आणि सदर तरतूदीमध्ये 'NGO' या शब्दानंतर खालीलप्रमाणे समाविष्ट करावे. “/Govt./Public Authority/Govt. Company”.

५) तरतूद क्र. ३.४ खालीलप्रमाणे बदलावे.

3.4 [a] - In suburbs viz., H/E, H/W, K/E, K/W, L, M & N wards the ratio of rehab. to sale component shall be as 1:1 i.e., if rehab. component is 10 sq.mtrs of built up area then an additional 10 sq.mtrs. of built up area will be permitted for disposal in the open market to subsidise the cost of construction of rehab. component.

3.4 (b) - In extended suburbs i.e. P/S, P/N, R/S, R/N, S & T wards the ratio of rehab to sale

component shall be 1:1.33, i.e., if the rehab. component is 10 sq.mtrs. of built up area then an additional 13.33 sq.mtrs. of built up area will be permitted for disposal in the open market to subsidise the cost of construction of rehab. component.

६) तरतूद क्र. ३.८ मधील खालील परंतुका अंतर्भूत करावे.

“ Provided that if the tenement density is higher than the minimum required then the FSI consumption in-situ may exceed 2.5 up to the extent of sanctioned FSI but not exceeding 3.0 FSI.

७) परिशिष्ट-४, तरतूद क्र. ३.११ खालील परंतुका अंतर्भूत करावा.

“ Provided that the State Govt. or Public authority or a Govt. Company as defined in Sec.617 of the Companies Act, 1956 and owned and controlled by the State Govt. (herein after referred as 'the Agency') may undertake Slum Rehabilitation Project on its own land and be eligible for the benefits under this Regulation subject to following conditions :

- 1) The Rehabilitation Project is approved by the Slum Rehabilitation Authority.
- 2) The tenements so constructed in execution of the Project are offered to slum dwellers located on land belonging to Govt. or Public Authority and needed for vital public purpose and within 270 days from the date of issue of LOI the Agency shall identify the slum dwellers.
- 3) If the Agency fails to identify the slum dwellers needed to be shifted for a vital public



purpose, as above, then the tenements so constructed shall be offered

- a) to the slum dwellers located on land belonging to Government or Public Authority within a distance of 2 km. from the land on which the Project is undertaken, or
- b) to the slum dwellers located anywhere in Greater Mumbai on lands belonging to Govt. or Public Authority, or
- c) to the slum dwellers located on private lands if the land owner pays the entire cost of tenements as determined by the Agency.

Provided further that in all the three categories of (a), (b) & (c) referred above slum TDR of land component shall not be given and the construction TDR shall be released only after identification of eligible slum dwellers.

- 4) Further provided that in all above cases the relocation of slum dwellers in any case will be undertaken not with reference to individuals but reference to assembly of slum dwellers for the purpose of releasing the plot of land wholly from slums and not only the patches of land."

- ८) परिशष्ट-४, तरतूद क्र.३.१२ मधील पुनर्वसन घटकांसाठी किमान घनता ५०० सदनिका प्रती हेक्टर बंधनकारक केलेली आहे. ती ४०० सदनिका प्रती हेक्टर अशी कमी करावी.
- ९) तरतूद क्र. ३.१३ मध्येसुद्धा ५०० सदनिका प्रती हेक्टरऐवजी ४०० सदनिका प्रती हेक्टर करावे.

१०) तरतूद क्र. ५.७ (बी) मध्ये 'Non-Government Organisation' या शब्दानंतर 'Govt. or Public Authority or Govt. Company' हे शब्द समाविष्ट करावे.

११) तरतूद क्र. ४, तरतूद क्र. ८.१ मध्ये 'An office for the Co-operative housing society shall be also constructed in accordance with DCR no.38 (11). या वाक्यानंतर खालील वाक्य समाविष्ट करावे.

'However, if the number rehab. tenaments exceed 100 then for every 100 rehab. tenaments such additional society office shall be constructed.' आणि त्याच तरतूदीमध्ये शेवटी खालील तरतूद नव्याने घालावी.

'Other social infrastructure like School, Dispensary, Gymanasium run by Public Authority or Charitable Trust that existed prior to the redevelopment shall be allowed without increase in existing area'

१२) तरतूद क्र. ८.२ व ८.३ मध्ये "Religious structures" यानंतर खालील वाक्य अंतर्भूत करावे.

" social infrastructure like School, Dispensary Gymnasiun run by Public Authority or Charitable Trust."

**झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे भरावयाच्या रकमांमध्ये सवलत.**

१३) परिशिष्ट-४, तरतूद क्र. ९.१ मध्ये प्रत्येक सदनिकेमागे रू. २०,०००/- अनामत म्हणून प्राधिकरणाकडे जमा करावे लागतात. झोपडपट्टी पुनर्वसनाखालील क्षेत्र दक्षिण मुंबईतील कुलाबा येथे असो किंवा पश्चिम उपनगरातील

दहिसर येथील असो किंवा कांजूरमार्ग येथील असो या सर्व ठिकाणी सदनिकेमागे भरावयाची रक्कम सारखीच आहे. रू.२०,०००/- ची तरतूद ही मालमत्ता कर व देखभाल शुल्कासाठी असून महानगरपालिकेने पुनर्वसन सदनिकेमागील महापालिकेचे कर आधीच कमी करून २०% इतके ठेवलेले आहेत. तसेच विस्तारित उपनगरामधील करांचे दर शहरातील करांपेक्षा मूळातच कमी आहेत. म्हणून उपनगरे व विस्तारित उपनगरे म्हणजेच ३.४ (अ) व ३.४ (ब) मधील क्षेत्रांसाठी अनामत रक्कम रू. २०,०००/- वरून रू.१०,०००/- इतकी कमी करावी.

तरतूद क्र. ९.२ मध्ये सर्वसाधारण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांका व्यतिरिक्त ज्यादा बांधकाम क्षेत्रासाठी रू.८४०/- प्रती चौ.मी.इतकी रक्कम विकास खर्च म्हणून प्राधिकरणाकडे जमा करावे लागते. यापैकी अफजलपूरकर समितीच्या शिफारशीप्रमाणे २/३ म्हणजेच रू. ५६०/- प्रती चौ.मी. महानगरपालिकेकडे जातील व उर्वरित १/३ रक्कम म्हणजेच रू. २८०/- प्रती चौ.मी. प्राधिकरणाकडे राहिल. उपनगरे व विस्तारित उपनगरे म्हणजेच तरतूद क्र. ३.४ (अ) व ३.४ (ब) मधील क्षेत्रांसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस गती येण्यासाठी विकासकांशील हा भार कमी करण्याच्या दृष्टीने विकास खर्च रक्कम रू. ८४०/- प्रती चौ.मी. एवजी मुंबई महानगरपालिकेच्या

वाटयास येणारी रक्कम रू. ५६०/- फक्त आकाराची.  
प्राधिकरणास मिळणारी रक्कम रू. २८०/- प्रती चौ.मी. या  
रकमेची आवश्यकता नाही.

**झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या  
इमारतींच्या उंचीवरील बंधनात सूट मिळण्याबाबत.**

१५) विकास नियंत्रण नियम क्र. ३१(१) मध्ये करावयाचा  
फेरबदल : विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.  
३३(७), ३३(८) आणि ३३(९) खाली बांधण्यात येणाऱ्या  
इमारतींना विकास नियंत्रण नियम क्र. ३१ व ५९ अन्वये विहित  
केलेल्या उंचीचे बंधनातून शिथिलता मिळणेबाबत मुंबई  
महानगरपालिकेने फेरबदलाची कार्यवाही केलेली आहे. तीच  
सवलत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी विकास  
नियंत्रण नियम क्र. ३३(१०) आणि ३३(१४) खाली बांधण्यात  
येणाऱ्या इमारतींना देखील लागू करावी लागेल. त्यासाठी  
विकास नियंत्रण नियम क्र. ३१ (१)मध्ये अनुक्रमांक ५ वर  
खालील खुलासा समाविष्ट करावा.

[5] "Restrictions on height spelt out in this  
regulation shall not be applicable for buildings  
undertaken under regulation No.33[10] & 33[14] of  
these regulations for implementation of Slum  
Rehabilitation Scheme

१६) विकास नियंत्रण नियम ३१(३)(ए) मध्ये करावयाचा फेरबदल : नियम क्र. ३१(३)(ए) नंतर खालील खुलासा समाविष्ट करावा.

“ Restrictions on height spelt out in this regulation in areas around the Nehru Centre building shall not be applicable for the buildings to be constructed for implementation of Slum Rehabilitation Scheme. However the height of buildings so constructed shall always be less by 6 meters than the height of existing Nehru Centre Building.”

१७) विकास नियंत्रण नियम क्र.५९ मध्ये करावायाचा फेरबदल : मुंबई महानगरपालिकेने विकास नियंत्रण नियम क्र. ५९ (२)(ए) मध्ये खालील वाक्य समाविष्ट करण्यासाठी फेरबदलाची कार्यवाही केलेली आहे.

“ Restriction on height spelt out in this regulation shall not be applicable for reconstruction and redevelopment of old buildings undertaken under regulation No.33[7], 33 [8] and 33 [9] of these regulations.”

ही तरतूद झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी विकास नियंत्रण नियम क्र. ३३(१०) आणि ३३(१४) खाली बांधण्यात येणाऱ्या इमारतींना देखील लागू करावी. त्यासाठी विकास नियंत्रण नियम क्र. ५९ मध्ये अनुक्रमांक -(४) वर खालील वाक्य समाविष्ट करावे.

“ Restriction on height spelt out in this regulation shall not be applicable for the buildings to be constructed under Regulation nos.33[10] and 33[14] for implementation of Slum Rehabilitation Scheme.

वरील प्रस्तावित दुरुस्त्या करण्याची प्रक्रिया मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी करण्यास मान्यता दिली.

बाब क्र. ८:६ :विषय :- सि.स.क्र.१/१७८ परेल-शिवडी डिव्हीजन या जागेवरील कोकण सदन या झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा पुनर्वसन प्रकल्प राबविण्यासाठी बृहन्मुंबई शहराच्या एफ/साऊथ प्रभागाच्या मंजूर विकास योजनेतील २४.४० मी. रुंद रस्त्याचा काही भाग रद्द करणेबाबत.

आयत्या वेळेचा विषय म्हणून मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी असा मुद्या मांडला की, मागील बैठकीत विकास योजनेत किंवा विकास नियंत्रण नियमावलीत बदल करण्याचे झाल्यास मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी महाराष्ट्र प्रादेशी व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ३७(१ब) ची कार्यवाही पूर्ण करून नंतर प्राधिकरणापुढे मंजूरीसाठी ठेवावे असे ठरले होते. मात्र ही कृती कायदेशीररित्या योग्य रस्त्याचे निदर्शनास आणल्यामुळे शिवडी, कोकण सदन येथील पुनर्वसन प्रकल्प राबविण्यासाठी विकास योजनेतील रस्त्याचा काही भाग रद्द करण्यासाठी कलम ३७(१ब) ची प्रक्रिया सुरू करण्यापूर्वी प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या मंजूरीसाठी ठेवाय्यात येत आहे. सि.स.क्र.१/१७८ परेल शिवडी डिव्हीजन, येथील कोकण सदन या झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या योजनेत झोपडयावरून २४.४ मीटर रुंदीचा नियोजित रस्ता १९६६ सालापासून प्रस्तावित आहे. पण तो प्रत्यक्षात अंमलात

येईल असे वाटत नाही. त्यामुळे वरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबवितांना या नियोजित रस्त्यामुळे बाधा येते सदर नियोजित रस्त्याच्या दक्षिणेला या रस्त्याच्या समांतर असा १२.५ मीटर रूंदीचा रस्ता अस्तित्वात आहे. त्यामुळे वरील पुनर्वसन योजना राबविण्याच्या दृष्टीने झोपडयामधून जाणारा नियोजित रस्ता रद्द करणे आवश्यक वाटतो. त्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ३७(१ब) खालील विहित पध्दत वापरून फेरबदल करण्याची कार्यवाही करण्यास प्राधिकरणाने मंजूरी दिली.

ठराव क्र.८.६.४ :

सि.स.क्र.१/१७८ परेल शिवडी डिव्हीजन या जागेवरील कोकण नगर हया झोपडपट्टीवासियांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा पुनर्वसन प्रकल्प राबविण्यासाठी बृहन्मुंबईच्या एफ/साऊथ प्रभागाच्या मंजूर विकास योजनेतील २४.४ मीटर रूंद नियोजित रस्त्याचा काही भाग रद्द करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम ३७(१ब) खाली फेरबदल करावयाची कार्यवाही पूर्ण करून शासनास सदर प्रस्ताव मंजूरीसाठी पाठविण्यास प्राधिकरण मान्यता दत्त आहे.

००००००

बाब क्र. ८.७ :-

विषय :- महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम १९७१ च्या कलम १२, ३३ व ३८ खाली प्राधिकरणाचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना प्रत्यायोजित करण्याबाबत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना योजनेत सहभागी न होणाऱ्या काही झोपडपट्टीवासीयांकडून तसेच इतर काही घटकांकडून वेळोवेळी अडथळे उपस्थित केले जातात. त्यामुळे योजनेच्या अंमलबजावणीवर विपरीत परिणाम होतो. अशा झोपड्याचे निष्कासनविषयक आदेश देणे, झोपडपट्टीवासीयांचे निष्कासन करणे व त्या झोपड्या तोडण्याची कारवाई करणे इत्यादी बाबी प्राधिकरणास कराव्या लागतात. आयत्या वेळचा विषय म्हणून मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी वरील बाब सादर केली. अधिनियमाच्या कलम १२, ३३ व ३८ अन्वये झोपड्याचे निष्कासन करण्याचे अधिकार सक्षम प्राधिकारी म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रापूर्ती मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना प्राप्त झालेले आहेत. तथापि अंमलबजावणीच्या सुलभीकरणासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांनी हे अधिकार महाराष्ट्र झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३(एस) अन्वये अतिरिक्त जिल्हाधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना दिनांक २३.२.९८ रोजी प्रत्यायोजित केले आहे.

अतिरिक्त जिल्हाधिकारी, झो.पु.प्रा. यांनी वरील अधिकारकक्षेनुसार यासंबंधी वेळोवेळी कारवाई करताना काढलेल्या आदेशाविरूद्ध काही झोपडपट्टीधारक व इतर घटक महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३५ अन्वये, निर्णय घेण्याचे अधिकार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास आहे. त्यामुळे कलम १२, ३३ व ३८ मुख्य कार्यकारी अधिकारी ह्यांच्यावतीने अतिरिक्त जिल्हाधिकारी यांनी घेतलेल्या निर्णयाविरूद्ध प्रत्येकवेळी प्राधिकरणाकडे अपील निर्णयासाठी सादर करावे लागेल. प्राधिकरणाच्या बैठका या काही महिन्यातून एकदाच होत असल्याने अशा अपिलावर प्राधिकरणाकडून निर्णय प्राप्त करणे सोयीचे होणार नाही व त्यामुळे विलंबसुध्दा होईल. हे टाळण्यासाठी अधिनियमाच्या कलम



१२,३३ व ३८ अंतर्गत अतिरिक्त जिल्हाधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण ह्यांचे आदेशाविरूद्ध अपिलावर निर्णय घेण्याचे प्राधिकरणाचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना प्रदान करावे असे प्रस्ताविण्यात आले. अधिनियमाच्या कलम ३(एस) अन्वये प्राधिकरणाने अधिनियमानुसार प्राप्त झालेले आपले कोणतेही अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकार्यांना प्रत्यायोजित करण्याची तरतूद आहे. अधिनियमाचे कलम ३(एस) मधील तरतुदींचा वापर करून उपरनिर्दिष्ट परिच्छेदात नमूद केल्याप्रमाणे अधिनियमाच्या कलम १२,३३ व ३८ अंतर्गत अपिलावर निर्णय घेण्याचे प्राधिकरणाचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकार्यांना प्रत्यायोजित करण्यास मंजूरी देण्यात आली. ✎

ठराव क्र. ८.७.५ :-

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम १९७१ नियमाच्या कलम १२,३३ व ३८ अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास उपलब्ध असलेले कलम ३५ खाली सादर केलेल्या अपिलावर निर्णय घेण्याचे अधिकार, त्याच नियमाच्या कलम ३(एस) अन्वये, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना प्रत्यायोजित करण्यास प्राधिकरण मंजूरी देत आहे.

तक्ता 'अ'

आठवी बैठक

दिनांक ७.१२.९८ रोजी बैठकीतील निर्णयांची कार्यवाही पूर्ण झालेले मुद्दे.

अ.क्र. १.	बाब क्र. २.	बैठकीत झालेले निर्णय ३.	जबाबदारी ४.	दिलेली कालमर्यादा ५.	विभागाने केलेली कार्यवाही ६.
१.	८/१	दि.२९.६.९८ च्या बैठकीचे कार्यवृत्त स्थायी करण्यात आले.	-	-	दि.२९.६.९८ रोजी झालेल्या सातव्या बैठकीचे कार्यवृत्त स्थायी दि. ७.१२.९८ रोजी झालेल्या आठव्या बैठकीत स्थायी करण्यात आले.
२.	८/२	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने निर्मिलेला "निवारा एक स्वप्नपूर्ती" हा माहितीपट हिंदी भाषेत तयार करण्याचे मागच्या बैठकीत ठरविण्यात आले होते.	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण	-	"निवारा एक स्वप्नपूर्ती" या माहितीपटाची हिंदी आवृत्ती "बसेरा एक सपना साकारता हुआ", झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने नोव्हेंबर १९९८ मध्ये तयार केला आहे. प्राधिकरणाच्या दि. ७.१२.९८ च्या बैठकीत ही माहिती देण्यात आली आहे.
३.	८/२	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकासकाकडून जमा होणाऱ्या रू.२०,०००/- प्रती सदनिका या निधीच्या वापराच्या नियोजनाबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना मार्गदर्शक सूचना निर्गमित कराव्यात, असे दि.२९.६.९८ च्या बैठकीत ठरविण्यात आले होते.	--"--	-	या बाबतीत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दि.२०.११.९८ रोजी मार्गदर्शकपर सूचना देणारे सविस्तर परिपत्रक निर्गमित केले आहे.
४.	८/२	दि.२९.६.९८ च्या बैठकीतील ठराव क्र. ७.८.६ अन्वये विकास नियंत्रण नियमावलीची तरतूद क्र. ३.१२ मध्ये 'परंतुका' अंतर्भूत करून विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये योग्य ते फेरबदल करण्यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी शासनाकडे प्रस्ताव सादर करावयाचा होता.	झो.पु.प्रा.	-	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दि.३०.७.९८ रोजी ही बाब हरकती व सूचना मागविण्यासाठी वृत्तपत्रात प्रसिध्द केली आहे. ३० दिवसांच्या विहित मुदतीत फक्त एका व्यक्तीकडून सूचना प्राप्त झालेल्या असून त्या अनुषंगाने सदर व्यक्तीस दि. २६.२२.९८ रोजी सुनावणी देण्यात आलेली असून त्या अनुषंगाने शासनाकडे प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

तक्का 'ब'

दि. ७.१२.१८ च्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या बैठकीतील ठरावातील प्रलंबित मुद्दे.

अ.क्र.	बाब क्र.	बैठकीत झालेले निर्णय	अंमलबजावणीसाठीची जबाबदारी	दिलेली कालमर्यादा	प्रलंबित रहाण्याची कारणे.
१.	२.	३.	४.	५.	६.
१.	८/३	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये योजना दुरूस्त करण्याबाबतची तरतूद समाविष्ट करण्याचा निर्णय.	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण	-	प्राधिकरणाच्या दि.७.१२.१८ रोजी झालेल्या आठव्या बैठकीत अ.क्र.१७ वर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गत नवीन तरतूद करावयाची आहे. त्यासाठी बैठकीत ठरल्याप्रमाणे प्रथम कायदेशीर बाजू तपासण्यात येत आहे.
२.	८/४	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र. ३३(१०) अंतर्गत तरतूद क्र. ३.११, ३.१२ तसेच नियम क्र. ३३(१४) नुसार उपलब्ध होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिका शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प/म्हाडास हस्तांतरण करण्यात याव्यात.	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण	-	याबाबत शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प व म्हाडास किती अतिरिक्त गाळे उपलब्ध करावेत हे मा.मंत्री, गृहनिर्माण यांचे सल्ल्याने ठरविण्यात येईल.
३.	८/५	झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना गतीशील करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये करण्याचा निर्णय घेण्यात आला.	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण	-	दि.७.१२.१८ रोजी प्राधिकरणाच्या आठव्या बैठकीत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत विकास नियंत्रण नियमामध्ये काही फेरबदल/दुरूस्त्या करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम ३७(१ ब) अन्वये प्रक्रिया पूर्ण करावयाची आहे. ही कार्यवाही प्राधिकरणाकडून सुरू करण्यात येत आहे.
४.	८/६	सि.स.१/१७८, कोकण सदन या पुनर्वसन योजनेसाठी मंजूर विकास योजनेतील २४.४ मीटर रुंदीच्या रस्त्याचा काही भाग रद्द करण्याबाबत निर्णय घेण्यात आला.	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण	-	अधिनियमाच्या कलम ३७ (१ ब) खाली फेरबदल करावयाची कार्यवाही सुरू करण्यात येत आहे.

**झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या दिनांक ७/१२/१९९८ रोजी आयोजित झालेल्या  
बैठकीसाठी उपस्थित असलेले सदस्य व विशेष निमंत्रितांची यादी:**

अ.क्र.	नांव	हुदा
१.	मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य	अध्यक्ष
२.	मा. मंत्री, गृहनिर्माण	सदस्य
३.	मा. राज्यमंत्री, नगरविकास	सदस्य
४.	मा. राज्यमंत्री, गृहनिर्माण	सदस्य
५.	मुख्य सचिव	सदस्य
६.	प्रधान सचिव, नगरविकास	सदस्य
७.	सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग	सदस्य
८.	महापालिका आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका	सदस्य
९.	श्री. शशी प्रभू, वास्तुशास्त्रज्ञ	सदस्य
१०.	श्री. शिरीष पटेल, वास्तुशास्त्रज्ञ	सदस्य
११.	श्री. अभिराम सिंह, विधान सभा सदस्य	सदस्य
१२.	मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण	सदस्य
१३.	मा. अध्यक्ष, महाराष्ट्र गु.नि.व.क्षे.वि. प्राधिकरण	विशेष निमंत्रित
१४.	सभापती, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ	विशेष निमंत्रित
१५.	विशेष कार्य अधिकारी, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग	विशेष निमंत्रित
१६.	उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गु.नि.व.क्षे.वि. प्रा.	विशेष निमंत्रित
१७.	संचालक, शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प	विशेष निमंत्रित