



## झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

DYCOL|000|2021|25023

उपजिल्हाधिकारी (पु.उ.) कक्ष, झोपुंगा, मुंबई

जा.क्र. झोपुंगा/उजि/पू.उ./आदेश/२०२१

दि. ८ JUL 2021

सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे (पूर्व), मुंबई यांचेसमार  
महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे  
कलम १३ (२) अन्वये आदेश

### पार्श्वभूमी :

मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचेकडील आदेश क्र. SRA/CEO/Office Order-२०१६/२२३/२०१६ दि. १६/०३/२०१६ अन्वये ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये परिशिष्ट-II निर्गमित झाले आहे, तथापि अद्यापर्यंत आशयपत्र (LOI) निर्गमित झालेले नाही, तसेच पुनर्वसन योजनेमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची प्रगती झालेली नाही, अशा प्रकरणांमध्ये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व.पु.) अधिनियम १९७१ चे कलम १३ (२) अंतर्गत कार्यवाही करण्याचे अधिकार सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना प्रदान करण्यात आले आहेत. त्यानुसार प्रस्तुतचे आदेश पारित करण्यात येत आहेत.

गोंगे- भांडूप, तालुका कुर्ला विभागातील न.भू.क्र. १२ (भाग), १२/१२ ते २७ या मिळकतीवरील गुलमोहर सहकारी गृहनिर्माण संस्था (नियोजित) या संस्थेचा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतर्गतचा प्रस्ताव दिनांक १६/११/२०१६ रोजी स्विकृत झाला आहे. सदर योजनेचे परिशिष्ट-II दिनांक १३/०७/२०१७ रोजी निर्गमित झाले आहे. तथापि अद्यापर्यंत आशयपत्र (LOI) निर्गमित झालेले नाही. सदर योजना अद्याप पूर्ण झाली नसल्याने महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व.पु.) अधिनियम, १९७१ चे कलम १३ (२) अन्वये सर्व संवैधतांना स्वाधिकारे (Suo-Motu) नोटीस काढून त्यांना सुनावणीची पुरेशी संधी देऊन प्रकरण निर्णयामाठी बंद करण्यात आले.

### गुलमोहर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा दिनांक ०४/०३/२०२१ रोजीचा युक्तीवाद:-

सदर सुनावणीस गृहनिर्माण संस्थेचे मुख्यप्रवर्तक श्री. रामचंद्र मदन वारंग उपस्थित होते. तसेच सचिव श्री. हर्षल दयाळ गांवकर उपस्थित होते. त्यांनी निवेदन केले की विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन

योजनेतर्गत उपजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) तथा सक्षम प्राधिकारी, भांडूप यांनी दिनांक १३/०७/२०१७ रोजी पारीत केल्यानंतर आम्ही पुनर्वसनासाठी नेमलेले विकासक मे. नेक्सझोन एनर्जी युटीलिटी एल.एल.पी. (मरेथॉन ग्रुप) यांनी अभियांत्रिकी विभागाकडून पुढील कोणत्याही परवानग्या घेतलेल्या नाहीत. सदर संस्थेची झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना रखेंडलेली असल्यामुळे अन्य पात्र विकासकामार्फत ही योजना राबविण्यात यावी. या अनुषंगाने संस्थेचे पदाधिकारी इतर प्रवर्तक यांनी लेखी निवेदन सादर केले असून त्यात खालील मुद्दे नमुद केले आहेत.

१. दिनांक २५/१२/२०१४ रोजी आमच्या गुलमोहर एस.आर.ए. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने सदरच्या न.भू.क्र. १२ नं. मिळकतीवरील १०० झोपडयांचे पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी सदर विकासकाने विकास करारनामा झाल्यापासून ते अद्याप पर्यंत आमची योजना कार्यान्वित करण्यासाठी आम्ही वेळोवेळी विकासकांशी पत्रव्यवहार तसेच संबंधित विषयाशी विचार विनिमय करण्यासाठी बैठका घेत आहोत. परंतु आम्हाला आमच्या योजनेविषयी विलंबाचे वेळोवेळी वेगवेगळी कारणं देऊन आमच्या योजनेला पोहोच रस्ता नसल्याचे सांगून आमच्या योजनेला विलंब होत आहे अशी दिशाभूल करून आम्हाला या योजनेपासून गेली सहा वर्षे वंचित ठेवले जात आहे.

२. आमच्या गुलमोहर एस.आर.ए. गृहनिर्माण संस्थेच्या झोपडयांची न.भू.क्र. १२ नं. लगत असलेले भु.मा.क्र. १५ या जमिनीवरील आमच्या गुलमोहर एस.आर.ए. गृहनिर्माण संस्थेच्या सोबत सदरची श्री साईनाथ सोसायटी क्र. १ आणि साईनाथ सोसायटी क्र. २ तसेच आठवण गृहनिर्माण संस्था या चारही गृहनिर्माण संस्थेच्या झोपडयांचा आराखडा जोडून एकत्रित पुनर्वसनासाठी प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

३. मदरच्या गृहनिर्माण संस्थांपैकी आमच्या गुलमोहर एस.आर.ए. गृहनिर्माण संस्थेची पात्रता परिशिष्ट-॥ दिनांक १३/०७/२०१७ रोजी पारित झालेले असून सदर जमिनीवर संबंधित जमीन मालक भांडूप खोत यांची सदर विकासक यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन कामी विकास करारनामा संमती घेऊन न.भू.क्र. १२ या जमिनीवर झोपडया असलेल्या आठवण सोसायटी या झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठी ५४ सभासदांनी संमती दिलेली नसताना सुध्दा केवळ विकासकाने आपल्या फायदयासाठी आग्रहाखातर योजनेच्या झोपडयांचा आराखडा दर्शवून मंजुरीसाठी दाखल केलेला आहे.

४. गेल्या पाच-सहा वर्षांपासून ते अद्याप पर्यंत पुनर्वसनाबाबत सदर संस्थेच्या सभासदाची संमती घेण्यासाठी विकासकांनी योग्य ते प्रयत्न केलेले नसून अयशस्वी ठरलेले आहेत. तरी या कारणास्तव योजनेस संमती नसलेल्या आठवण गृहनिर्माण संस्थेला या एकत्रित योजनेतून वगळून बाजूला ठेवून आमच्या गुलमोहर एस.आर.ए. गृहनिर्माण संस्थेला लगतचा पोहोच रस्ता उपलब्ध असलेल्या तसेच योजनेला संमती असलेल्या संबंधित संस्थांची एकत्रित मंजुरी देणे तसेच संमती योजनेत मान्यत असलेल्या झोपडया पुनर्वसन कामी परवानग्या घेऊन निष्काषित केल्यानंतर आमची योजना निर्माणाधीन



अमताना आठवण सोसायटी आमच्या योजनेत कालांतराने समाविष्ट करता येऊ शकते. पण आठवण सोसायटीच्या या सबवीखाली आमची योजना प्रलंबित ठेवून रखडवू नये.

५. आमच्या योजनेत समाविष्ट असलेले रस्त्यालगत श्री साईनाथ गृहनिर्माण संस्था क्र. १, न.भू.मा.क्र. १५ या संस्थेने आमच्या योजनेत एकत्रित पुनर्वसन प्रस्ताव दाखल केलेला असून ९.१५ मीटर उपलब्ध रस्त्यालगत असून याच रस्त्याच्या आधारे आमच्या योजनेलगत न.भू.क्र. १६ या जमिनीवर सद्यस्थिती वीर संभाजी गृहनिर्माण संस्थेची एस.आर.ए. योजने अंतर्गत इमारत तयार झालेली आहे. त्याच रस्त्याच्या वाजूला न.भू.क्र. १९ या जमिनीवर गांगेश्वर गृहनिर्माण संस्थेचा प्रकल्प एल.ओ.आय. स्थित आहे. सबव आमच्या योजनेला पोहच रस्ता उपलब्ध झालेला असून आम्ही दिलेल्या पर्यायांचा विचार करून लवकरात लवकर मंजुरी देऊन योजना लवकरात लवकर कार्यान्वित करावी.

६. वरीलप्रमाणे पर्याय देऊन सुधा विकासकाने आपल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन अभियांत्रिकी विभागाकडे पुढील परवानगीच्या कामकाजाबाबत सोईनुसार चालूकल करत असतील आणि आमच्या योजनेला विलंब करून रखडवत ठेवत असतील तर या आम्ही नेमलेल्या विकासकास आपल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन विभागाकडून पाठविलेल्या नोटीसमध्ये नमूद केलेल्याप्रमाणे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व.पु.) अधिनियम १९७१ मधील कलम १३ (२) अंतर्गत आधार घेऊन योग्य ती कारवाई करून लवकरात लवकर ही योजना कार्यान्वित करावी जेणेकरून आम्ही झोपडीधारक या योजनेपासून वंचित राहणार नाही.

मे. मरेथॉन नेक्सझोन एनर्जी युटीलिटीजस एल.एल.पी. यांचा दिनांक ०३/०३/२०२१ रोजीचा युक्तीवाद व त्यांनी सादर केलेले लेखी म्हणणे:-

१. न.भू.क्र. १२ (पार्ट) ऑफ मौजे भांडूप तालुका कुर्ला या मिळकतीवरील ३०६५.२६ चौ.मी. क्षेत्र परिपत्रक क्र. १४४ नुसार आम्ही दिनांक २०/०६/२०१६ रोजी प्रस्ताव दाखल केलेला आहे.

२. मदर योजना स्विकृत झाल्यानंतर अभियांत्रिकी विभागाने परिशिष्ट-II निर्गमित करण्यासाठी उर्पजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) तथा सक्षम प्राधिकारी, भांडूप यांच्याकडे प्रस्ताव पाठविला. त्यानुसार स्थळपाहणी आणि सर्वेक्षण अहवाल तयार करून दिनांक १३/०७/२०१७ रोजी परिशिष्ट-II निर्गमित करण्यात आले आहे.

३. दिनांक १३/०७/२०१७ च्या अहवालनुसार एकूण क्षेत्रांपैकी ३०६५.२६ चौ.मी. पैकी केवळ १८४५ चौ.मी. क्षेत्रावर गुलमोहर एसआरए सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे परिशिष्ट-II निर्गमित करण्यात आलेले आहे व उर्वरित १२२०.२६ चौ.मी. क्षेत्रावरील झोपडयांचे अद्याप सर्वेक्षण करण्यात आलेले नाही.

४. आम्ही नमूद करतो की उर्वरित क्षेत्रावरील झोपडयांचे सर्वेक्षण होत नाही तोपर्यंत सदर संस्थेच्या योजनेच्या कामाची अंमलबजावणी करता येत नाही. आमचे दिनांक ०९/०२/२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये कार्यकारी अभियंता, झोपुप्रा यांनी उर्पजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) तथा सक्षम प्राधिकारी, भांडूप यांना



उर्वरित क्षेत्राचे सर्वेक्षण करून भुवड चाळ, नलिनी निवास आणि पोतदार चाळ येथील ५८ झोपडीधारकांना यांना योजनेत समाविष्ट करून त्यांचे परिशिष्ट-II निर्गमित केल्यानंतरच योजनेला IOA आणि पुढील परवानग्या मिळू शकतील. परंतु या कार्यालयाकडून आम्हाला कोणताही प्रतिसाद मिळाला नाही.

५. अशाप्रकारे आम्हाला विकास करण्यास बन्याच अडचणी निर्माण होऊ लागल्या. अडचणी लक्षात घेऊन आम्ही दिनांक १८/१०/२०१९ रोजी प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. १४४ नुसार साईनाथ एसआरए सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि श्री साईनाथ एसआरए सहकारी गृहनिर्माण संस्था (नियोजित) संस्थेचा प्रस्ताव दाखल केला. सदर मिळकत ही वरील नमूद संस्थेच्या लगतची मिळकत आहे. हा प्रस्ताव महत्वाचा आहे कारण तो आपल्या सध्याच्या योजनेशी निगडीत असून तेथे बांधकाम व विकास करण्यास व्यवहार्य आहे.

६. सन २०२० मध्ये देशभर कोविड-१९ च्या प्रारुद्भावामुळे मोठ्या गुंतवणूकीसाठी आर्थिक निर्णय घेणे अवघड होते. आम्ही आमच्या मागील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना विहीत मुदतीत पुर्ण केलेल्या आहेत तसेच विक्री इमारतींच्या पूर्ण ओसी सह विहीत कालावधीमध्ये योजना पूर्ण केलेल्या आहेत. आता पूर्ण जीवनशैली पूर्व पदावर येत आहे. आम्ही आणि संस्थेने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना जलाद गतीने पूर्ण करण्याचा विचार केला आहे.

७. वरील सर्व बाबीं विचारात घेवून कलम १३ (२) अन्वये आमच्यावर कोणतीही कारवाई केली जाऊ नये अशी प्राधिकरणास विनंती केलेली आहे.

#### विश्लेषण:-

वरील परिस्थिती विचारात घेता, विकासक प्रतिवादी यांचेकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना तडीस नेण्याम दुर्लक्ष आणि अक्षम्य विलंब झाला असल्याच्या निष्कर्षाप्रत मी आलो आहे. त्यामुळे प्रस्तुत योजनेचे विकासक मेसर्स मरेथॉन नेक्सझॉन एनर्जी युटीलिटीस एल.एल.पी. व वास्तुविशारद मे. मॅट्रिक्स यांची नियुक्ती रद्द करणे आणि संस्था यांना नवीन विकासक व वास्तुविशारद यांची नियुक्ती करण्याची अनुमती देण्याचे न्यायसंगत होईल. यास्तव, मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांनी दिनांक १६/०३/२०१९ रोजीच्या आदेशान्वये अधिनियमाचे कलम १३ (२) अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकाराचा वापर करून मी खालीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे.

#### आदेश :

१. मौजे- भांडूप तालुका- कुर्ला न.भू.क्र. १२ (भाग), १२/१२ ते २७ या मिळकतीवरील गुलमोहर एस.आर.ए. सह गृह संस्था (नियो.) या संस्थेच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकामी मे. मरेथॉन नेक्सझॉन

एनजी युटीलिटीस एल.एल.पी. यांची विकासक व वास्तुविशारद मे. मॅट्रिक्स म्हणून नियुक्ती रद्द करण्यात येत आहे.

२. अर्जदार संस्थेने झोपडपड्ऱ्ऱी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या प्रस्तावित नियमानुसार त्यांची योजना पूर्णत्वास नेणेकामी ९० दिवसात नवीन विकासक व वास्तुविशारद नियुक्ती करावी याबाबतची पुढील कार्यवाही सहकार विभागाने करावी.

३. नवीन विकासकाने यापूर्वीचे विकासक प्रतिवादी यांनी प्रत्यक्षात नियमानुसार केलेल्या खर्चाची प्रतीपूर्ती (Reimburse) शासकीय मान्यताप्राप्त गणक (Govt Approved Valuer) यांचे मान्यतेनुसार करावी. तसेच याबाबतची पुढील कार्यवाही वित्त विभागाने करावी.

४. नवीन विकासकाने योजनेतील विकासकामाबाबतच्या आवश्यक असलेल्या परवानग्या विहित कालावधीत प्राप्त करून घ्याव्यात. तसेच योजनेचे विकासकाम शीघ्रगतीने सुरु करून योजना पूर्ण करावी.

५. निर्णय सर्व संबंधितांना कळविण्यात यावा.



प्रत :- माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी

१. अध्यक्ष / सचिव- गुलमोहर एसआरए सहकारी गृहनिर्माण संस्था (नियोजित), शिवाजी नगर, टी.पी.रोड, भांडूप (पश्चिम), मुंबई - ४०० ०७८.
२. विकासक - मेसर्स मेरेथॉन नेक्सझॉन एनजी युटीलिटीस एल.एल.पी., ७०२, मेरेथॉन मॅक्स, मुलुंड-गोरेगांव लिंक रोड, मुलुंड (पश्चिम), मुंबई - ४०००८०.
३. वास्तुविशारद - मेसर्स मॅट्रिक्स, ७०२, मेरेथॉन मॅक्स, मुलुंड-गोरेगांव लिंक रोड, मुलुंड (पश्चिम), मुंबई - ४०० ०८०.
४. उपजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) तथा सक्षम प्राधिकारी भांडूप.
५. कार्यकारी अभियंता (एस विभाग), अभियांत्रिकी विभाग, झोपुप्रा.
६. सहनिबंधक, सहकारी संस्था (पूर्व व पश्चिम उपनगरे), झोपुप्रा.
७. वित्तनियंत्रक, वित्त विभाग, झोपुप्रा.
८. मुख्य विधी सल्लागार, झोपुप्रा.
९. माहिती व तंत्रज्ञान विभाग, झोपुप्रा.
१०. संग्रह.