लोकलेखा समिती

(२०१५-२०१६)

(तेरावी महाराष्ट्र विधानसभा)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ च्या नागरी अहवालामधील
गृहनिर्माण विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्र. २.१) यावरील

सतरावा अहवाल



(हा अहवाल विधानसभा/विधानपरिषद सभागृहास
दिनांक २०१७ रोजी सादर करण्यात आला.)

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय
विधान भवन, मुंबई/नागपूर
मार्च/एप्रिल, २०१७

लोकलेखा समिती

(२०१५-२०१६)

(तेरावी महाराष्ट्र विधानसभा)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ च्या नागरी अहवालामधील

गृहनिर्माण विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्र. २.१) यावरील

सतरावा अहवाल

एचबी १०९६—१

लोकलेखा समिती
(२०१५-२०१६)

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स.

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.
(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.
(४) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.
(५) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.
(६) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.
(७) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.
(८) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
(९) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.
(१०) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.
(११) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.
(१२) श्री. शंभुराज देसाई, वि.स.स.
(१३) श्री. सत्यजीत पाटील-सरुडकर, वि.स.स.
(१४) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.
(१५) श्री. सुरेश गोरे, वि.स.स.
(१६) श्री. कालिदास कोळंबकर, वि.स.स.
(१७) श्री. वसंतराव चव्हाण, वि.स.स.
(१८) श्री. जयंत पाटील, वि.स.स.
(१९) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.
* (२०) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.
(२१) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.
** (२२) श्री. सुनिल तटकरे, वि.प.स.
(२३) श्री. अमरसिंह पंडित, वि.प.स.
*** (२४) श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स.
(२४अ) श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स.
(२५) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

सदरहू समिती दिनांक १ मे २०१५ रोजी विधानसभा व दिनांक २१ मे २०१५ रोजी विधानपरिषद सदस्यांच्या नामनिर्देशनाद्वारे गठित करण्यात आली.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) डॉ. अनंत कळसे, प्रधान सचिव
(२) श्री. यु. के. चव्हाण, सचिव
(३) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव
(४) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि. अ.
(५) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव
(६) श्रीमती सुषमा पाठक, कक्ष अधिकारी
(७) श्री. रवींद्र म. मेस्त्री, कक्ष अधिकारी.

---

* श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स., दिनांक २२ मार्च २०१७ पासून ते दिनांक ३१ डिसेंबर २०१७ पर्यंत निलंबित.

** श्री. सुनिल तटकरे, वि.प.स. यांनी दिनांक २८ सप्टेंबर २०१६ रोजी समिती सदस्यत्वाचा राजीनामा दिलेला असल्यामुळे सदर जागा रिक्त आहे.

*** श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स. यांची दिनांक ५ ऑगस्ट २०१६ रोजी उप सभापती, विधानपरिषद पदी निवड झाल्यामुळे रिक्त झालेल्या जागेवर श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स. यांची मा. सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद यांनी दिनांक ३१ ऑगस्ट २०१६ रोजी समिती सदस्य म्हणून नामनियुक्ती केली.

प्रस्तावना

मी, लोकलेखा समितीचा समिती प्रमुख, समितीने अहवाल सादर करण्याचा अधिकार दिल्यावरून भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ च्या नागरी अहवालामधील गृहनिर्माण विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्र. २.१) यावर विचार करून लोकलेखा समितीचा सतरावा अहवाल सादर करीत आहे.

समितीने दिनांक १६ सप्टेंबर २०१५, दिनांक ८ ऑक्टोबर २०१५, दिनांक २० व २१ जानेवारी २०१६ व दिनांक १८ व २४ फेब्रुवारी २०१६ रोजी प्रधान सचिव, गृहनिर्माण, नगरविकास, सचिव, वन विभाग तसेच मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकारी, म्हाडा व धारावी पुनर्वसन प्रकल्प व विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष विधान भवन, मुंबई येथे घेतली व दिनांक २३ नोव्हेंबर २०१५ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, बांद्रा, मुंबई येथे साक्ष घेण्यात आली.

तसेच मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाची पाहणी करण्याकरिता लोकलेखा समितीच्या आठ सदस्यांची गठित केलेल्या उप समितीने दिनांक ९ फेब्रुवारी २०१६ रोजी मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पास भेट दिली व विभागीय प्रतिनिधींबरोबर चर्चा केली.

प्रधान महालेखाकार, लेखापरीक्षा-एक, महाराष्ट्र, मुंबई हे समितीच्या निमंत्रणावरून बैठकींना उपस्थित होते. त्यांनी समितीला केलेल्या बहुमोल मार्गदर्शनाबद्दल समिती त्यांची अत्यंत आभारी आहे.

तसेच सचिव, वित्त विभाग (लेखा व कोषागारे) यांनी समितीच्या बैठकींना उपस्थित राहून समितीला दिलेल्या सहकार्याबद्दल आणि संबंधित विभागाच्या सचिवांनी समितीसमोर साक्ष देऊन समितीला सहकार्य केले त्याबद्दल समिती त्यांची देखील आभारी आहे.

समितीच्या बैठकीच्या कामकाजाचे कार्यवृत्त स्वतंत्ररीत्या ठेवण्यात आले असून तो अहवालाचा भाग आहे. बैठकीच्या कामकाजाच्या अनुषंगाने विभागाकडून प्राप्त झालेली आश्वासित माहिती व परिपत्रके परिशिष्ट "अ" मध्ये देण्यात आलेली आहेत. समितीच्या झालेल्या बैठकांचे संक्षिप्त कार्यवृत्त परिशिष्ट "ब" मध्ये देण्यात आलेले आहे.

समितीच्या उप समिती-१ ने दिनांक ५ जुलै २०१६ व २ ऑगस्ट २०१६ रोजी प्रारूप अहवाल तयार करून विचारात घेतला.

समितीने दिनांक ११ जुलै २०१६ व २७ सप्टेंबर २०१६ रोजीच्या बैठकीत प्रारूप अहवाल विचारात घेतला व त्यातील शिफारशींवर सुधारणा सुचवून दिनांक १६ मार्च २०१७ रोजी प्रारूप अहवालाला मान्यता दिली.

विधान भवन :
मुंबई/नागपूर,
दिनांक १६ मार्च २०१७.

गोपालदास अग्रवाल,
समिती प्रमुख,
लोकलेखा समिती.

अनुक्रमणिका

अनुक्रमांक (१)	परिच्छेद क्रमांक (२)	विभाग व तपशील (३)	पृष्ठ क्रमांक (४)
		गृहनिर्माण	
(१)	१.१	ठळक वैशिष्ट्ये	१
(२)	१.२	प्रस्तावना	१
(३)	१.३	संघटनात्मक संरचना	२
(४)		लेखापरीक्षणाची उद्दीष्ट्ये	२
(५)		लेखापरीक्षणाचे निकष	२
(६)		लेखापरीक्षणाची व्याप्ती आणि कार्यपद्धती	३
(७)	१.४	नियोजन	३
(८)		झोपड्यांबाबतची अपर्याप्त माहिती	३
(९)	१.६	DCR ३३ (१०) नुसार in-situ योजनेअंतर्गत पुनर्वसन	४
(१०)	१.८	विकासकांचे मूल्यमापन न करणे	५
(११)	१.१०	SRS मधील ताबा घेण्यातील विलंब आणि मुदत वाढ	५
(१२)	१.१२	छायाचित्र असलेल्या ओळखपत्रांचे वाटप	६
(१३)	१.१४	अनधिकृतपणे घेतलेला ताबा	७
(१४)	१.१६	प्रकल्पग्रस्त लोकांचे पुनर्वसन	७
(१५)	१.१८	मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या अंतर्गत विमानतळावरील झोपड्यांचे पुनर्वसन.	९
(१६)	१.२०	पुनर्वसनाचा खर्च वसूल न होणे	९
(१७)	१.२२	मोकळ्या जागांची कमतरता	११
(१८)	१.२४	HDIL ला अतिरिक्त TDR चे प्रदान	१३
(१९)	१.२६	अतिरिक्त बांधिव क्षेत्र देण्यासाठी DCR चे उपवाक्य ३ (१३) अनियमितपणे लागू करणे	१४
(२०)	१.२८	FSI ची अ प्रमाणबद्ध वाटणी	१५
(२१)	१.३०	in-situ खुल्या विक्रीचा अतिरिक्त भाग	१६
(२२)	१.३२	खुल्या विक्रीच्या भागाएवढी जमीन विचारात न घेणे	१६
(२३)	१.३४	पायाभूत सुविधांसाठीच्या शुल्काची कमी वसुली	१७
(२४)	१.४६	सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी प्रकल्प	२४
(२५)	१.४८	गोळीबार, सांताक्रुझ येथील पुनर्वसन	२६
(२६)	१.५०	वित्तीय व्यवस्थापन	२७
(२७)	१.५२	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून घेतलेला आढावा	२८
(२८)	१.५४	अधिकृत नसलेल्या सदस्यांचा सहभाग	२८
(२९)	१.५६	तांत्रिक आणि गुणवत्तेच्या तपासणीची सक्ती न करणे	२९
(३०)	१.५८	अंतर्गत नियंत्रणाचा अभाव	२९
(३१)	१.६०	निष्कर्ष	३०
(३२)		शिफारशी	३१

गृहनिर्माण विभाग

मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

१.१ ठळक वैशिष्ट्ये :

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे नियोजन आणि आराखडा तयार करण्याच्या उद्देशानी महाराष्ट्र गलिच्छ वस्ती/झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ (गलिच्छ वस्ती/ झोपडपट्टी अधिनियम) मध्ये सुधारणा करण्यात येऊन (डिसेंबर, १९९५) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (SRA) स्थापित करण्यात आले. SRA कडून तयार करण्यात येणाऱ्या आणि मंजुरी मिळणाऱ्या योजना, विकास नियंत्रण नियमन (DCR) द्वारे शासित केल्या जातात. अस्तित्वात असलेल्या झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण आणि परिक्षण करणे, झोपडपट्टीमध्ये राहणाऱ्या लोकांचे पुनर्वसन करण्यासाठी योजना तयार करणे, विकासकांद्वारे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करणे याची जबाबदारी SRA वर सोपविली आहे. लेखापरीक्षणात असे आढळून आले की, पात्र असलेल्या झोपडपट्टीधारकांना प्रमाणित करण्यात विलंब झाला होता, पुनर्वसनासाठी इमारती बांधण्याकरिता कुठलेही गुणवत्ता प्रमाणक नव्हते, मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पातील विकासाचे अतिरिक्त हक्क विकासकाला हस्तांतरीत करण्यात आले. सात वर्षानंतरही धारावी पुनर्वसन योजना सुरू करण्यात अपयश आले आणि कुठल्याही निविदा प्रक्रियेशिवाय विकासकांना गृह संकुलाचे प्रकल्प बहाल करण्यात आले होते. जमा केलेले पायाभूत सुविधांसाठीचे शुल्क त्या कामासाठी वापरण्याऐवजी ते SRA कडे पडून होते.

काही महत्वपूर्ण निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत :—

एकूण झोपडपट्टयांची संख्या आणि त्यामधील लोकसंख्या याविषयीचे कुठलेही सर्वेक्षण झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकाऱ्यांनी केले नव्हते किंवा पात्र झोपडपट्टीधारकांची यादी असलेली कुठलीही आधारसामग्री त्यांच्याकडे उपलब्ध नव्हती.

ज्या १.२७ लाख पात्र झोपडपट्टीधारकांना सदनिका देण्यात आल्या होत्या, त्यांच्यापैकी फक्त ९,५४७ झोपडपट्टीधारकांना सप्टेंबर २०११ पर्यंत छायाचित्र असलेली ओळखपत्रे देण्यात आलेली होती.

प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी इरादा पत्रे (Letter of intent) निर्गमित केल्याच्या तारखेपासून २७० दिवसांच्या आत झोपडपट्टीवासियांची शोध मोहीम (Identification) आणि त्यांची प्रमाणित यादी प्राप्त करण्यासाठी संबंधित प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकारी जरी जबाबदार होते तरी १९९७ आणि २००३ दरम्यान मंजुरी मिळालेल्या ४७ पूर्ण झालेल्या प्रकल्पांपैकी २२ प्रकल्पांमध्ये अशी प्रमाणित यादी देण्यात आली नव्हती.

विकास नियंत्रण कलम DCRमध्ये अशी तरतूद आहे की जर जमीनीच्या मालकांने गाळ्यांचा पूर्ण किंमत अदा केल्यास झोपडपट्टीधारकांना गाळ्यांचे वाटप करता येते. मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड, एक खाजगी कंपनी, (MIAL) सोबत महाराष्ट्र शासनाने केलेल्या State Government Support Agreement या मध्ये अशी तरतूद आहे की स्थानांतरणाची किंमत अदा करण्यास MIAL जबाबदार आहे. २८,००० गाळ्यांचा बांधकामाची किंमत रु. १,१२० कोटी वसूल करण्यात आली नव्हती. सामान्य मूलभूत सुविधा शुल्कापेक्षा अतिरिक्त मूलभूत सुविधा शुल्क भरल्यावर विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड यांना उपवाक्य ३.११ च्या तरतुदी शासनाने लागू करूनही हे रु. ८४ कोटीचे शुल्क मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड यांच्याकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकाऱ्यांनी वसूल केले नव्हते.

विमानतळाच्या जमीनीवर झोपडपट्टीवासीयांची पुनर्वसन करण्याचे काम MIAL यांनी एका विकासकाला प्रदान केले. पुनर्वसनाच्या हिश्श्यापोटी (component) विकासकाला पुनर्वसन प्रक्रियेत, उद्वाहने, जिन्यासारख्या सामाईक जागा इ. च्या समावेशासाठी रु. १८७.१७ कोटीचे अतिरिक्त हस्तांतरणयोग्य विकास अधिकार (TDR) देण्यात आले होते. त्याचप्रमाणे, तीन प्रकल्पांवरील ४२,३१४.९७ चौ.मी. एवढे TDR, ज्याची किंमत रु. ४८.६६ कोटी इतकी होती, विकासकाला दिले गेले

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या विकासकाकडून मूलभूत सुविधा शुल्क आकारतांना चुकीचे दर लागू केल्यामुळे रु. १३३.५४ कोटीचे शुल्क कमी वसूल झाले.

धारावी पुनर्वसन प्रकल्प जरी २००४ मध्ये मंजूर झाला होता तरी सप्टेंबर २०११ पर्यंत त्याची अंमलबजावणी सुरू करण्यात अपयश आले होते. पारदर्शक निविदा प्रक्रियेशिवाय प्रकल्प सल्लागाराची नेमणूक करण्यात आली होती; पात्र झोपडपट्टीधारकांची ओळख पटवण्यासाठीचे सर्वेक्षण अपूर्ण होते; यशस्वी विकासकांकडून प्राप्त करायचे किमान अधिमूल्य निश्चित करण्यात आले नव्हते आणि प्रकल्पासाठी मागविण्यात आलेल्या आंतरराष्ट्रीय निविदाही कालांतराने रद्द केल्या होत्या.

मूलभूत सुविधांच्या (infrastructural charges) शुल्कापोटी १९९६ पासून वसूल करण्यात आलेली रु. ७८.८९ कोटी रक्कम, सदर उद्देशासाठी त्याचा वापर न करता ऑगस्ट २०११ पर्यंत झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरणाकडे पडून असल्याचे निदर्शनास आले.

प्रस्तावना :

१.२ मुंबई हे महाराष्ट्र राज्याचे राजधानीचे शहर आहे. ती भारताची आर्थिक राजधानी म्हणूनही ओळखली जाते. तथापि, या शहरात मोठया प्रमाणावर झोपडपट्टयांचे अस्तित्व आहे. महाराष्ट्राच्या ग्रामीण भागातून त्याचप्रमाणे देशाच्या इतर भागांमधून मुंबईमध्ये स्थलांतरीत होणारे समूह तसेच परवडतील अशा घरांची अतीव कमतरता यांच्या परिणामी मुंबईत झोपडपट्टयांची लक्षणीय वाढ झाली. बृहन्मुंबई क्षेत्रात १ जानेवारी १९९५ रोजी ४० लाख झोपडीवासियांचा

समावेश असलेल्या ८.०५ लाख झोपड्या होत्या. मुंबईत झपाट्याने वाढणाऱ्या झोपडपट्टयांच्या समस्येचा सामना करण्यासाठी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या विभाग ३ए ला अनुसरुन डिसेबर १९९५ मध्ये झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकारणाची स्थापना करण्यात आली. १ जानेवारी १९९५ मध्ये ज्या झोपडपट्टीधारकांची नावे मतदार यादीत समाविष्ट होती अशांचे पुनर्वसन SRA ला करायचे होते. अधिनियमानुसार, १ जानेवारी १९९५ नंतर निर्माण झालेल्या झोपड्या हटवायच्या होत्या. निवडक महत्वाच्या सार्वजनिक प्रकल्पांच्या संबंधी, या योजनेसाठी पात्र ठरणाऱ्या झोपडीधारकांसाठीची नियत मुदत १ जानेवारी २००० पर्यंत वाढविण्यात आली होती.

प्रत्येक झोपडीधारकाला, २०.९० चौ.मी. म्हणजे २२५ चौ.फूट एप्रिल २००८ पासून २६९ चौ.फु.पर्यंत वाढवलेले चटईक्षेत्र असलेल्या स्वयंपूर्ण (self-contained) सदनिका मोफत उपलब्ध करायच्या होत्या. राजकोषावर कुठलाही बोजा न टाकता पुनर्वसन गाळयांच्या बांधकामांकरिता प्रोत्साहने देऊन विकासकांना यात समाविष्ट करून घ्यायच्या पद्धतीद्वारे हे साध्य करायचे होते. या कार्यतंत्रात, झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी झोपडपट्टी अधिनियमांतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना (SRS) आणि बृहन्मुंबईसाठी विकास संनियंत्रण कलमन (DCR) यांचा आराखडा SRA ला तयार करायचा होता. निर्धारित जागेवर पुनर्वसनासाठी सदनिका बांधण्याच्या मोबदल्यात विकासकांना प्रोत्साहनपर चटईक्षेत्र निर्देशांक (FSI) दिला गेला होता ज्याद्वारे खुल्या बाजारात विक्री करून पुनर्वसनाचा खर्च वसूल करण्यासाठी इमारती बांधणे त्यांना शक्य होते. जुलै २०११ पर्यंत, खालील चार प्रवर्गात १,५२९ योजनांना SRA ने मान्यता दिली होती (i) DCR ३३(१०) अंतर्गत १,४०३ योजना (ii) DCR ३३(१०) च्या उपवाक्य ३.११ अंतर्गत प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींचे पुनर्वसन (PAPs) यासाठीच्या ४७ योजना, (iii) DCR ३३(१४) अंतर्गत कायमस्वरुपी संक्रमण शिबीरे बांधण्यासाठी ७९ योजना आणि (iv) विशेष गृहसंकुल प्रकल्प (STPs). SRA अंतर्गत अंमलबजावणी केले जाणारे सहा STP सार्वजनिक खाजगी भागीदारी (PPP) तत्त्वावर केले जाणार होते आणि शासनाद्वारे अंमलबजावणी केला जाणारा एक STP धारावी पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत (DRP) होता. **परिशिष्ट २.१.१** मध्ये योजनांच्या वरील चार प्रवर्गांची ठळक वैशिष्ठ्ये दिली आहेत. **(विवरण पत्र १)** जुलै २०११ पर्यंत, १.२७ लाख झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या सदनिकांचे बांधकाम पूर्ण झाले होते आणि ६.३५ लाख झोपडीवासियांचे पुनर्वसन करण्यात आले होते. SRS च्या अंमलबजावणीच्या संपादणूक लेखापरीक्षणादरम्यान निदर्शनास आलेल्या त्रुटींवर खालील परिच्छेदांमध्ये विस्तृतपणे विवेचन करण्यात आले आहे :

संघटनात्मक संरचना :

१.३ महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ झोपडपट्टी अधिनियम अंतर्गत, मुख्यमंत्र्यांच्या अध्यक्षतेखालील SRA योजनांच्या एकंदर अंमलबजावणीवर संनियंत्रण ठेवते. गृहनिर्माण आणि नगर विकास विभागाचे मंत्री, मुख्य सचिव, मुंबईचे महानगरपालिका आयुक्त आणि गृहनिर्माण, नगरविकास, विधि आणि न्याय विभागांचे प्रधान सचिव आणि SRA चे मुख्य कार्यकारी अधिकारी (CEO) हे प्राधिकरणाचे सदस्य आहेत. CEO हे SRA चे कार्यकारी प्रमुख आहेत. त्याचप्रमाणे, केवळ धारावी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी (DRP) एक विशेष कर्तव्य अधिकारी (OSD) आहे. परिशिष्ट २.१.२ मध्ये SRA आणि DRP च्या प्रशासकीय संरचनेचा तपशील दिला आहे. **(विवरणपत्र २)**

लेखापरिक्षणाची उद्दिष्टये :

झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनांच्या अंमलबजावणीच्या संपादणूक लेखापरिक्षणाचे उद्दीष्ट खालील गोष्टींची पडताळणी करण्याचे होते :

- विशिष्ट क्षेत्रे ही झोपडपट्टी क्षेत्रे असल्याचे निश्चित करण्यासाठी त्याचप्रमाणे लाभधारक निश्चित करण्याची नियोजन प्रक्रिया कार्यक्षम होती;
- विकास नियंत्रण नियमनांनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मंजुरी दिली गेली होती;
- झोपडपट्टी अधिनियमात मार्गदर्शन केल्याप्रमाणे योजनांची अंमलबजावणी केली जात होती;
- वित्तीय व्यवस्थापन कार्यक्षम आणि प्रभावी होते आणि
- योजनांच्या अंमलबजावणीसाठी प्रभावी संनियंत्रण, मूल्यमापन आणि नियंत्रण कार्यतंत्र अस्तित्वात होते.

लेखापरीक्षणाचे निकष :

संपादणूक लेखापरीक्षणासाठी अंगीकारलेले लेखापरीक्षणाचे निकष खालीलप्रमाणे होते :—

- पुनर्बांधणीद्वारे झोपडपट्टी आणि गलिच्छवस्तीवासियांच्या पुनर्वसनासाठी महाराष्ट्र शासनाने नियुक्त केलेल्या अभ्यास गटाचा अहवाल (अफजलपूरकर समिती अहवाल);
- महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१;
- बृहन्मुंबईसाठीचे विकास नियंत्रण नियमन, १९९१;
- बृहन्मुंबईत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांची अंमलबजावणी करण्यासठीची मार्गदर्शक तत्वे; आणि

धारावी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी शासकीय आदेश आणि प्राधिकाऱ्यांनी जारी केलेली परिपत्रके यांच्यासह SRA ची कलमने आणि समितीच्या बैठकांची कार्यवृत्ते.

लेखापरीक्षणाची व्याप्ती आणि कार्यपद्धती :

फेब्रुवारी ते जुलै २०११ दरम्यान २००५-११ या कालावधीचे लेखापरिक्षण करण्यात आले. यासाठी, गृहनिर्माण विभाग, SRA चे CEO आणि DRP चे OSD यांच्या कार्यालयातील अभिलेख्यांची चाचणी तपासणी करण्यात आली. ७९,७४९ गाळ्यांचा समावेश असलेल्या ७१ योजनांची ढोबळपणे निवड करून त्यांची चाचणी तपासणी करण्यात आली होती. निवड केलेल्या नमुन्यांपैकी, DCR ३३ (१०) अंतर्गत ५८ योजना; DCR ३३ (१०) उपवाक्य ३.११ अंतर्गत आठ योजना आणि DCR ३३ (१४) अंतर्गत पाच योजना होत्या. त्याचप्रमाणे, या संपादणूक लेखापरिक्षणासाठी सर्व सात STP प्रकल्पांचीही निवड करण्यात आली होती.

२ मे २०११ रोजी गृहनिर्माण विभागाच्या प्रधान सचिवांबरोबर प्रारंभीची बैठक घेण्यात आली ज्यामध्ये संपादणूक लेखापरिक्षणासाठी अवलंब केलेल्या लेखापरिक्षण उद्देश आणि लेखापरिक्षण निकष यांच्यावर चर्चा करण्यात आली. १५ ऑक्टोबर २०११ रोजी गृहनिर्माण विभागाच्या प्रधान सचिवांबरोबर अंतिम बैठक घेण्यात आली ज्यांनी अधिकांश लेखापरिक्षण आक्षेप मान्य केले. SRA आणि विभागाची उत्तरे संपादणूक लेखापरिक्षण अहवालात समाविष्ट केली गेली आहेत.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र. २.१ मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना याबाबत महालेखांकारांनी आपल्या अहवालात पुढीलप्रमाणे अभिप्राय दिल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले आहे.

लेखापरिक्षणाचे निष्कर्ष :

मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांच्या संपादणूक लेखापरीक्षणाचे निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत :—

नियोजन :

१.४ पात्र आणि अपात्र झोपडीवासी ओळखण्यासाठी नियोजनाची आवश्यकता आहे. नियोजन प्रक्रियेत खालील कमतरता दिसून आल्या.

झोपडपट्टयांबाबतची अपर्याप्त माहिती :

झोपड्यांची एकूण संख्या आणि त्यातील लोकसंख्या यांचे कुढलेही सर्वेक्षण SRA ने केले नव्हते.

झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (ए) खालील उप कलम ३ (a) मध्ये योजनांना मंजुरी देण्याआधी SRA ने गलिच्छ वस्त्यांच्या सद्यस्थितीचे सर्वेक्षण आणि परिक्षण करावे, असे विहित केले होते. तथापि, विकासकाकडून प्राप्त झालेल्या प्रस्तावांच्या आधारे त्यांनी योजनांना मंजुरी दिली होती. जमिनीचे तपशील (परिशिष्ट-I), पात्र अपात्र झोपडीवासियांची प्रमाणित यादी (परिशिष्ट-II) आणि SRS चे कार्यान्वयन करण्यासाठी विकासकाच्या क्षमतेचा आढावा घेण्यासाठी त्याच्या आर्थिक तपशिलाची माहिती (परिशिष्ट-III) अशा तीन परिशिष्टांतील माहितीसकट झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रस्ताव विकासकाने प्रस्तुत करायचा होता. प्रस्ताव स्वीकारल्यानंतर SRA च्या अनुक्रमे अभियांत्रिकी, पात्रता प्रमाणन आणि लेखे आणि वित्त शाखांनी परिशिष्ट I, II आणि III ची छाननी करायची होती. सक्षम प्राधिकाऱ्यांनी प्रमाणित केलेल्या पात्र आणि अपात्र झोपडीवासियांची यादी प्रस्तावास जोडलेल्या परिशिष्ट II मध्ये अपेक्षित होती. सदर यादी झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ नुसार सक्षम अधिकाऱ्यांनी मान्य केलेली असावी. गलिच्छवस्त्यांची एकूण संख्या आणि त्यातील लोकसंख्या याविषयीचे कुठलेही सर्वेक्षण SRA ने केले नसल्याचे निदर्शनास आले (ऑगस्ट २०११) पात्र झोपडीवासियांच्या यादीविषयी मोठ्या प्रमाणात तक्रारी आल्याची वस्तुस्थिती विचारात घेता, SRA ने सुरूवातीलाच लाभधारकांची मुख्य यादी तयार करावयास हवी होती. झोपडपट्टयांच्या सर्वेक्षणातून झोपडपट्टयांविषयीची आधारभूत माहिती (लोकसंख्या आणि बांधणी) तयार झाली असती. ज्यामुळे SRS चे चांगल्याप्रकारे नियोजन आणि साधनांचा (जमीन आणि FSI) वास्तविक वापर होण्यास मदत झाली असती. संकूलाच्या उभारणीसाठी आवश्यक असलेल्या मोठ्या झोपडपट्टी क्षेत्राचाही या सर्वेक्षणामुळे शोध लागला असता. यामुळे उच्च मुल्य असलेल्या जमिनीवरील आणि इतर अवर्धनक्षम क्षेत्रातील झोपडपट्टयांचा शोध आणि अशा योजनांची चांगल्या प्रकारे जोडणी यासाठीची तरतूद झाली असती.

झोपडपट्टयांच्या पुनर्वसनासाठीच्या योजनांची अंमलबजावणी :

याआधी नमूद केल्याप्रमाणे, बृहन्मुंबईचे DCR, १९९१ आणि झोपडपट्टी अधिनियम यानुसार तयार केलेल्या खालील चार योजनांच्या अंतर्गत, झोपडीवासियांच्या पुनर्वसनासाठीच्या प्रस्तावांचे SRA परिक्षण करते आणि त्यांना मंजुरी देते. जसे की, (i) विनियम ३३ (१०) अंतर्गत झोपडीवासियांचे पुनर्वसन त्याच जागी करण्यासाठीच्या (in situ) योजना, (II) विकलम ३३ (१०) खालील परिशिष्ट IV मधील उपवाक्य ३.११ अंतर्गत PAP चे पुनर्वसन त्यांच्या स्वत:च्या जागेवर करण्यासाठी विकासकांना जमिनीच्या हस्तांतरणीय विकास हक्कांच्या (TDR) रुपातील अतिरिक्त लाभ देऊन PAPs चे स्वतंत्र जागेवर पुनर्वसन करणे (iii) DCR च्या विनियम ३३ (१४) अंतर्गत संक्रमण शिबीराच्या सदनिकांची तरतूद करणे आणि (iv) झोपडपट्टी अधिनियमाच्या विभाग ३ (K) अंतर्गत असलेले STPs प्रोत्साहनपर चटईक्षेत्र निर्देशांक तत्वावर या सर्व योजना आधारलेल्या होत्या ज्यानुसार पुनर्वसन सदनिका बांधून ते मोफत SRA ला देण्याच्या मोबदल्यात, FSI मिळण्यास विकासक पात्र होते. ज्याद्वारे इमारतींचे बांधकाम करून त्यांच्या विक्रीतून बांधकाम खर्चाची ते वसुली करू शकत होते. योजनांच्या अंमलबजावणीशी संबंधित असलेल्या अभिलेख्यांच्या विश्लेषणातून खालील गोष्टी निदर्शनास आल्या :

ज्ञापन :

१.५ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास आतापर्यंत १७४२ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांची प्रमाणित परिशिष्ट-२ प्राप्त झाले आहे. झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण व झोपडीधारकांची पात्रता अचुक व जलदगतीने व्हावी, याकरीता इस्त्रो, हैद्राबाद या संस्थेकडून सॅटेलाईट नकाशे मिळविण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने

कार्यवाही सुरू केलेली आहे. शासकीय, खाजगी, म्हाडा व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या जमिनीवर वसलेल्या झोपडीधारकांची पात्रता सक्षम प्राधिकाऱ्यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत कमी वेळेत करणे आवश्यक आहे. त्यादृष्टीने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दि.१०.०४.२०१५ व दि.२९.०४.२०१५ अन्वये आवश्यक कर्मचारी उपलब्ध करून द्यावेत, असे प्रस्ताव गृहनिर्माण विभागास सादर केलेले आहेत. शासनाकडून अशी मान्यता प्राप्त झाल्यानंतर बृहन्मुंबई क्षेत्रातील तसेच नव्याने समावेश केलेल्या ठाणे महानगरपालिका क्षेत्रातील (शासन अधिसुचना दि.११.९.२०१४) झोपडीधारकांची पात्रता आजमावण्याची कार्यवाही जलदगतीने करण्यात येईल.

त्यामुळे मा.महालेखापाल यांना सदर परिच्छेद बंद करण्याची विनंती करण्यात यावी.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ नुसार बृहन्मुंबई क्षेत्रासाठी शासन अधिसुचना दि.१६.१२.१९९५ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना करण्यात आली आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेपूर्वी झोपड्याचे पुनर्वसन बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या तरतूदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्विकास (SRD) योजनेखाली करण्यात येत होते.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने कार्यारंभ केल्यानंतर लगेचच सर्व झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनांचे (SRD) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये रुपांतरीत झाल्या. त्याचबरोबर झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था/विकासकांनी नवीन योजना सादर केल्या होत्या. त्यामुळे सुरूवातीच्या काळात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण या योजनांची तपासणी करणे, त्या स्वीकारणे, त्यांना मान्यता देण्यामध्ये गुंतून गेल्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने त्याच्या अधिकार क्षेत्रातील झोपडपट्टयांच्या सर्वसाधारण सर्वेक्षणावर लक्ष केंद्रित करता आले नाही, ही वस्तुस्थिती आहे.

मागील सर्व अनुभवावरुन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने आता संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या निरिक्षणाखाली बृहन्मुंबई क्षेत्रात सर्वेक्षणाची मोहिम सुरू केलेली आहे. या खाजगी यंत्रणेकडे झोपड्यांच्या सर्वेक्षणासाठी आधुनिक यंत्रे असून या सर्वेक्षणामधून सर्व कामे जसे की, प्रत्येक झोपडीसह झोपडपट्टी क्षेत्राचे व्हिडीयोग्राफी, बायोमॅट्रीक, झोपडीधारकांचे/ कुटुंबांचे फोटो, पात्रतेसाठी पुरावे गोळा करणे इ. ही सर्व कामे झोपडपट्टी क्षेत्रात जावून एकाच भेटीत केली जाणार आहेत. यासंदर्भात अलीकडच्या काळात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण यांनी सक्षम प्राधिकाऱ्यानी अद्याप परिशिष्ट-२ पारीत केलेले नाही अशा ठिकाणी आधुनिक तंत्रज्ञाचा वापर करून सर्वेक्षण करण्यात यावे आणि दुसऱ्या टप्प्यात ज्या ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अद्याप सादर झाल्या नाहीत त्या ठिकाणी सर्वेक्षण करण्यात यावे अशा सूचना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना दिलेल्या आहेत. आगामी २-३ वर्षाच्या कालावधीत बृहन्मुंबई क्षेत्रातील झोपडपट्टी क्षेत्राचे सर्वेक्षण होईल आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या नियोजनासाठी लाभार्थ्यांच्या याद्या म्हणजेच परिशिष्ट-२ उपलब्ध होतील.

शासनाने दि.२.५.२०१४ च्या अधिसुचनेन्वये महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मध्ये सुधारणा करून संरक्षणपात्र झोपडीवासियांविषयी अर्हता दिनांक १.१.१९९५ वरुन १.१.२००० असा केला आहे. त्यानुसार शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, दि.१६.०५.२०१५ अन्वये झोपडीधारकांची पात्रता आजमावण्यासाठी नवीन मार्गदर्शक तत्वे निर्गमित केली आहेत. सदर मार्गदर्शक तत्वानुसार झोपडीवासियांची पात्रता तपासण्याची कार्यपद्धती सुलभ केल्यामुळे लाभार्थ्यांच्या याद्या कमी वेळात तयार होणार आहेत.

DCR ३३ (१०)नुसार in -situ योजनेअंतर्गत पुनर्वसन :

१.६ परिच्छेद २.१.६.१ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, या योजनेअंतर्गत एकूण पात्र झोपडपट्टीधारकांपैकी या योजनेत सहभागी होऊ इच्छिणाऱ्या ७० टक्के किंवा जास्त व्यक्तींनी सहकारी संस्था स्थापन करावी आणि विकासकांशी वाटाघाटी केल्यानंतर त्याची निवड केलेल्या विकासकाकडे बांधकाम सोपविल्याबद्दल SRA ला विनंती करावी. प्रकल्पांची पुनर्वसन प्रक्रिया पूर्ण होईपर्यंत प्रत्येक लाभधारकाला विकासकाने संक्रमण निवासस्थान उपलब्ध करून देणे आवश्यक असते. वर नमूद केल्याप्रमाणे पुनर्वसनाच्या खर्चाची भरपाई करण्यासाठी घरे बांधून ती खुल्या बाजारात विक्री करण्याची विकासकाला मुभा असते. विकासकांना इरादा पत्रे (Letters of Intent) पाठविली जातात. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची ही पहिली पायरी आहे. ज्याद्वारे विकासकांनी परिशिष्ट I, II आणि III मध्ये सादर केलेल्या कागदपत्रांची पडताळणी केल्यावर SRA प्रस्तावाला तत्वत: मान्यता देते. त्यानंतर विकासकांना बांधकाम सुरू करण्यास शक्य व्हावे म्हणून कार्यप्रारंभाची (Commencement) प्रमाणपत्रे पाठविली जातात. इमारती बांधून पूर्ण झाल्यावर म्हणजे त्या निवासासाठी योग्य असल्याची खात्री केल्यावर भोगवटा प्रमाणपत्रे (Occupation certificate) दिली जातात.

जुलै २०११ पर्यंत, in-situ योजनेंतर्गत ३.५१ लाख सदनिकांचा समावेश असलेले १४०३ संमतीप्राप्त प्रकल्प होते. यापैकी ९३२० सदनिकांचा समावेश असलेल्या ५८ प्रकल्पांच्या चाचणी तपासणीतून खालील गोष्टी निदर्शनास आल्या.

ज्ञापन :

१.७ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीच्या ३३ (१०) अंतर्गत इन-सिटू पुनर्वसन योजनांबाबत तपासणीमध्ये उघड झालेल्या मुद्यांना परिच्छेद क्र.२.१.७.१ "विकासकाचे मूल्यमापन न करणे"व २.१.७.२ "SRA मधील ताबा घेण्यातील विलंब आणि मुदत" मध्ये उत्तर देण्यात आले आहेत.

विकासकांचे मूल्यमापन न करणे :

१.८ प्रकल्पांना मंजुरी देण्याआधी, विकासकांनी मुंबई परिसरात केलेली कामे आणि त्यांच्याकडे उपलब्ध असलेले तंत्रज्ञ आणि यंत्र सामुग्री यांच्या आधारावर विकासकांच्या पात्रतेचे निकष निश्चित केले जावे, असे आदेश SRA ने दिले होते. (एप्रिल, १९९७) या आदेशानुसार विकासकांकडून केल्या जाणाऱ्या प्रकल्पाच्या बांधकामाच्या बांधीव क्षेत्राच्या कमीत कमी २५ टक्के एवढया क्षेत्राएवढे बांधकाम त्यांनी मागील पाच वर्षांत केलेले असणे आवश्यक होते. SRA ने स्थितीचा आढावा घेतला (ऑगस्ट, १९९७) आणि असा निष्कर्ष काढला की, एकूण विकासकांपैकी बऱ्याच जणांकडे जरी विहित पतदारी (Solvency) रक्कम होती, जी जास्तीत जास्त फक्त रु. ३० लाख होती, तरी त्यांच्याकडे योजना राबविण्यासाठी आवश्यक असलेली वित्तीय क्षमता नसल्याने ते पात्र ठरु शकले नव्हते. परिणामी SRA ने निकषांमध्ये बदल केले (नोव्हेंबर, १९९७) आणि विकासकाची वित्तीय क्षमता तपासण्यासाठी परिशिष्ट III मध्ये माहिती भरून देण्याचे विहित केले, ज्यामध्ये मागील तीन वर्षासाठीची लेखापरीक्षीत लेखा विवरणपत्रे, पुनर्वसनाच्या इमारती बांधण्यासाठी आवश्यक असलेल्या निधीचा तपशील, गुंतवणूकीसाठी निधी उपलब्ध असल्या संबंधीचा पुरावा इ. माहितीचा समावेश असणार होता. विकासकाच्या तात्रिक क्षमेचे मूल्यमापन करण्यासाठी SRA च्या एप्रिल, १९९७ च्या परिपत्रकामध्ये ज्या तरतुदी स्पष्टपणे मांडल्या होत्या त्यांचे अजिबात पालन न झाल्याचे निदर्शनास आले. राज्य शासनाच्या गृहनिर्माण धोरणाच्या मसुद्यामध्ये CRISIL आणि ICRA यासारख्या यंत्रणेमार्फत SRS च्या बांधकाम व्यावसायिक आणि विकासक यांची पत प्रत प्रस्तावित केली होती. धोरणचा मसूदा तयार होऊन जुलै, २००७ मध्ये त्याचा अवलंब होणे या दरम्यानच्या कालावधीत, SRA ने प्रकल्प किंमतीच्या २० टक्के एवढया रक्कमेची बँक हमी विकासकांकडून घेण्याची पद्धत सुरू केली होती. जुलै, २००७ मध्ये गृहनिर्माण धोरण लागू झाल्यानंतरही SRA नी विकासकांची पत प्रत मिळण्याविषयी आग्रह धरला नव्हता आणि त्यांच्याकडून बँक हमी घेण्याची त्याआधीची पद्धतच सुरू ठेवली होती.

लेखा परीक्षणातील आक्षेपाच्या उत्तरादाखल शासनाने विकासकांच्या पत प्रतीविषयीच्या पद्धतीला अंतिम स्वरुप दिले नसल्याने त्यांची अंमलबजावणी केली नव्हती असे SRA च्या सचिवांनी नमूद केले.

हे उत्तर मान्य करता येत नाही कारण SRS ही विकासकांकडून चालविली जाणारी योजना होती आणि गृहनिर्माण धोरणात उल्लेखिलेल्या मार्गदर्शक तत्वांचा अवलंब करणे आवश्यक होते. त्याचप्रमाणे SRA ने सुद्धा गृहनिर्माण धोरणातील मार्गदर्शनाप्रमाणे विकासकांच्या पत प्रतीच्या आधारावर त्यांचे मूल्यमापन करण्याविषयीचा कुठलाही प्रस्ताव शासनाकडे पाठवला नव्हता.

ज्ञापन :

१.९ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

विकासकांच्या मुल्यांकनाबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने Norms निश्चित करून राज्य शासनाकडे पाठविले आहेत. सदर Norms शासन स्तरावर विचाराधीन असून याबाबत लेखी स्पष्टीकरण दिलेले असून गृहनिर्माण विभागाशी चर्चा करण्यात आलेली आहे. त्या प्रस्तावित नियमामध्ये विकासकाच्या आर्थिक व तांत्रिक क्षमता काय असावी, हे निश्चित करण्यात आलेले आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

शासन अधिसुचना दि.१९ जून २०१२ अन्वये महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मध्ये सुधारणा करून त्यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी विकासकाच्या नोंदणीची तरतूद केली आहे. त्यानुसार विकासकाच्या नोंदणीचे प्रारुप कलम तयार करण्यात आले आहेत.

SRS मधील ताबा घेण्यातील विलंब आणि मुदत वाढ :

संस्था आणि विकासकांदरम्यान झालेल्या करारात विनिर्दीष्ट केलेल्या तान वर्षांच्या मुदतीचे कुठल्याही प्रकल्पात पालन केले गेले नव्हते.

१.१० २७७ प्रकल्पांच्या बाबतीत २००५ पूर्वी कार्यप्रारंभ प्रमाणपत्रे (CCS) दिली होती. परंतु या प्रकल्पांच्या बाबतीत भोगवटा प्रमाणपत्रे (OCs) प्रलंबित होती असे आढळून आले. SRA ने प्रकल्प पूर्ण होण्यातील विलंबासाठी, न्यायालयीन वाद, ना हरकत प्रमाणपत्रांची प्रलंबितता, विकासकांमध्ये केले जाणारे बदल, पात्र लाभधारकांची केली जाणारी पुनर्पडताळणी इ.ला जबाबदार (ऑगस्ट २०११) धरले. संस्था आणि विकासक यांच्यामध्ये झालेल्या करारात जरी तीन वर्षाचा कालावधी विनिर्दीष्ट केला होता तरी यापैकी एकाही प्रकल्पात हे वेळापत्रक पाळले गेले नसल्याचे आढळून आले. प्रकल्पात मुदत वाढ देणे आणि तसे झाल्यास, विकासकांकडून झालेल्या विलंबावर दंड आकारण्यासाठी SRA ने कुठलीही मानके घालून दिली नव्हती. प्रकल्प पूर्ण होण्यातील विलंबासाठी SRA जरी प्रत्यक्ष जबाबदार नव्हते तरी झोपडीवासियांवर या विलंबाचा परिणाम झाली ही वस्तुस्थिती कायम राहते, ज्यावरुन विकासकांवर SRA च्या नियंत्रणाचा अभाव दिसून येतो.

अंतिम बैठकीत (ऑक्टोबर, २०११) लेखापरिक्षणचे आक्षेप मान्य करताना, गृहनिर्माणाचे प्रधान सचिव यांनी SRA ला, प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी वास्तववादी वेळापत्रक ठेवण्याचे आणि ज्याचा उल्लेख इरादा पत्राच्या (LOI) अटींमध्ये करण्याविषयीचे निर्देश दिले ज्या योगे SRS मधील मुदतवाढी टाळता येतील.

ज्ञापन :

१.११ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत ताबा देण्यास विलंब होणे व मुदतवाढीच्या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून आशयपत्रात अशी अट घातली जाते की, विकासकाने प्रकल्पामधील पुनर्वसन घटकाचे बांधकाम सी.सी. दिल्याच्या तारखेपासून ते पहिल्या पुनर्वसन इमारतीपर्यंत खाली नमूद कालावधीत पूर्ण करणे आवश्यक राहिल.

४००० चौ. मी. पर्यंत भूखंडाचे क्षेत्रफळ - ३६ महिने

४००१- ७५०० चौ. मी. च्या दरम्यान भूखंडाचे

क्षेत्रफळ - ६० महिने.

७५०० चौ. मी. पेक्षा अधिक भूखंडाचे क्षेत्रफळ - ७२ महिने.

विहित केलेल्या कालमर्यादेत प्रकल्प पूर्ण करण्यास अपयश आल्यास मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचेकडून वैध कारणासह मुदतवाढ प्राप्त करून घेण्यात येते.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

यासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेली कारणे वस्तुस्थितीवर आधारित आहेत.

छायाचित्र असलेल्या ओळखपत्रांचे वाटप :

१.१२ पुनर्वसित झोपडी वासियांना छायाचित्र असलेली ओळखपत्रे संथगतीने देण्यामुळे झोपडपट्टी अधिनियमाच्या विभाग ३ E अंतर्गत स्पष्ट केल्यामुळे सदनिकांच्या हस्तांतरणावरील निर्बंधाची यंत्रणा प्रभावी ठरली नाही.

झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (E) नुसार, झोपडीवासियांना सदनिकांचे वाटप झाल्यावर त्या तारखेपासून पहिल्या दहा वर्षांपर्यंत अशा सदनिका हस्तांतरित करता येत नाहीत. त्याचप्रमाणे, DCR च्या विनियम ३३ (१०) च्या उपवाक्य १.९ अनुसार, पुनर्वसन सदनिकांचे वाटप झाल्यावर पात्र झोपडीवासियांना SRA ने छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देणे आवश्यक आहे. सुरूवातीला ऑक्टोबर २००३ मध्ये म्हणजेच SRA च्या निर्मितीनंतर सात वर्षांनी SRA ने हे काम एका खाजगी यंत्रणेला दिले. सहा महिन्यांच्या निर्धारीत कालावधीत वाटप होणे आवश्यक असलेल्या एकूण २०,००० ओळखपत्रांपैकी फक्त ७००० ओळखपत्रांचे वाटप यंत्रणेकडून पूर्ण होऊ शकले आणि हे काम सुरू ठेवण्यास तिने असमर्थता दर्शविली. SRA च्या सहायक नगर रचनाकारांच्या टिप्पणीवरुन या असमर्थतेसाठी प्रामुख्याने लाभधारकांडून न मिळणारे सहकार्य आणि SRA च्या अभियांत्रिकी शाखेकडून लाभार्थींची (प्रमाणित झोपडवासी) यादी निश्चित न होणे ही कारणे असल्याचे निदर्शनास आले. २००५ ते २००९ दरम्यान हे काम पूर्ण होण्याची खात्री करण्यासाठी SRA ने कुठलीही उपाययोजना केलेली नव्हती. सप्टेंबर २००९ मध्ये, काम पूर्ण करण्यासाठी कुठलाही निश्चित कालावधी न देता दुसऱ्या यंत्रणेला हे काम देण्यात आले. या यंत्रणेला निवडण्यामागेचे निकषही नमूद करण्यात आलेले नव्हते. या नवीन यंत्रणेने पुनर्वसन झालेल्या फक्त ३८७६ झोपडवासियांना ओळखपत्रे निर्गमित केल्याचे (सप्टेंबर २००९ आणि सप्टेंबर २०११ दरम्यान) आढळून आले. सदनिकांचे वाटप झालेल्या एकूण १.२७ लाख झोपडवासियांपैकी सप्टेंबर २०११ पर्यंत फक्त ९,५४७ झोपडवासियांना छायाचित्र ओळखपत्रे दिली गेली होती. या कामामध्ये फक्त in situ योजनांचाच समावेश केला होता आणि पुनर्वसन केलेल्या PAP ना ओळखपत्रे देण्याचा कुठलाही निर्णय घेण्यात आला नसल्याचे (ऑक्टोबर २०११) आढळून आले. परिणामी, ज्या पुनर्वसित झोपडीवासियांनी पुनर्वसनाच्या सदनिकांचा प्रत्यक्ष ताबा घेतला होता अशा लाभार्थींची ओळख पटवणे शक्य नव्हते. अशा प्रकारे, झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (E) अंतर्गत सदनिकांच्या हस्तांतरणावर स्पष्टपणे घातलेल्या निर्बंधाच्या पालनाची खात्री करण्याची यंत्रणा प्रभावी ठरली नव्हती.

ज्ञापन :

१.१३ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये जे झोपडीधारक परिशिष्ट-२ नुसार पात्र ठरतात त्यांना पुनर्वसन सदनिका देण्यात येते. बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) परिशिष्ट-IV कलम १९ नुसार पुनर्वसन सदनिका दिल्यानंतर अशा पात्र झोपडीधारकास ओळखपत्र देणे आवश्यक आहे. त्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने परिपत्रक क्र.८ दि.२३.१२.१९९७ निर्गमित करण्यात आले आहे. पूर्वी सहायक शहर सर्वेक्षकांकडून ओळखपत्र देण्याचे काम करण्यात येत होते. त्यांनतर यासंदर्भात परिपत्रक क्र.१३ व २२ निर्गमित केले होते. परंतु काम संथगतीने सुरू होते. त्यामुळे दि.७.९.२००९ रोजी काम जलदगतीने व्हावे याकरीता नवीन परिपत्रक निर्गमित करून मे. श्रद्धा सबुरी कन्सलटन्सी, पत्ता :- शॉप नं. सी/१४ च्या मागे, पहिला मजला, इमारत क्र. ५२ चे समोर, एम.आय.जी. क्लब जवळ, गांधी नगर, बांद्रा (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१ यांना काम देण्यात आले होते. परंतु मे. श्रद्धा सबुरी कन्सलटन्सीला ओळखपत्र वाटप करण्याच्या कामास जलदगतीने करण्यास अपयश आल्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने हे काम मे.स्मार्ट कार्ड आय.टी.सोल्युशन यांना दिले असून ही कंपनी संगणकीकृत ओळखपत्र तयार करून देणार आहे.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने आतापर्यंत ७७,४५४ ओळखपत्रे देणे आवश्यक होते. त्यापैकी अगोदरच्या एजन्सीने फक्त १६,८३५ ओळखपत्र तयार केलेली आहेत.

नव्याने नियुक्ती केलेल्या मे.स्मार्ट कार्ड आय.टी.सोल्युशन लि. या एजन्सीने सुमारे ४७००० झोपडीधारकांच्या डाटा एन्ट्रीचे काम पूर्ण केलेले आहे. या नवनियुक्त एजन्सीने ४७००० झोपडीधारकांपैकी २२,२५६ ओळखपत्रे तयार केलेली असून ती ओळखपत्रे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून वितरित करण्यात येत आहेत. उर्वरीत झोपडीधारकांचे ओळखपत्र तयार करण्याचे काम सुरू आहे. विकास नियंत्रण नियमावलीच्या उपकलम ३.११ खाली बांधण्यात आलेल्या सदनिकांचे वितरण प्रकल्प अंमलबजावणी एजन्सी जसे की, मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यान यांचेकडून करण्यात येते. सदर प्रकल्प अंमलबजावणी करणाऱ्या एजन्सींना संबंधित लाभार्थ्यांना ओळखपत्र वाटप करण्याच्या सूचना देण्यात आलेल्या आहेत.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

अनधिकृतपणे घेतलेला ताबा :

१.१४ DCR ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IV च्या उपवाक्य ३.१२ नुसार, पुनर्वसनामध्ये प्रत्येक हेक्टर मधील सदनिकांची संख्या कमीतकमी ५०० असणे आवश्यक आहे. विकासकाकडून कार्यान्वयन केल्या जाणाऱ्या प्रकल्पामधील झोपडीवासियांसाठीची प्रमाणित सदनिकांची संख्या जर प्रती हेक्टर ५०० सदनिका या विहित मर्यादेपेक्षा कमी भरली तर ही तूट प्रकल्पामध्ये जमेस धरुन त्याचा रस्त्यावर राहणाऱ्या लोकांसाठी वापर करायचा होता. रस्त्यावर राहणाऱ्या लोकांच्या पुनर्वसनासाठी जबाबदार असणाऱ्या बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे (MCGM) अशाप्रकारे बांधलेल्या सदनिका हस्तांतरीत करावयाच्या होत्या. SRS च्या ज्या प्रकल्पात अतिरिक्त सदनिकांचे बांधकाम झाले होते अशा २० प्रकल्पांसंबंधातील **(विवरणपत्र ३)** अशा सदनिका MCGM कडे हस्तांतरित केल्या गेल्या नव्हत्या आणि या योजनांमध्ये समाविष्ट नसणाऱ्या अपात्र व्यक्तींनी ३१८ सदनिका ताब्यात घेतल्या असल्याचे निदर्शनास आले. या व्यक्तींना निष्कासित करण्यासाठी कुठलीही कार्यवाही केली गेली नव्हती (ऑगस्ट, २०११).

१० SRS प्रकल्पांमध्ये (४३२ सदनिका) मुळ प्रमाणित पात्र झोपडीवासिय हजर नव्हते आणि एप्रिल २००९ ते जून २०११ या कालावधीत उपजिल्हाधिकारी, SRA यांनी अनधिकृत सदनिकाधारकांविरुद्ध निष्कासनाची कार्यवाही सुरू केली होती, असे निदर्शनास आले **(विवरणपत्र ४)** या प्रकरणांत केलेल्या एकूण निष्कासनांवरील अहवाल प्रतिक्षित होता (ऑक्टोबर, २०११).

या योजनेनुसार झोपडवासियांचे बोरीवली येथील संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यान (SGNP) येथून पवई येथील चांदीवली येथे पुनर्वसन केले होते त्या उपवाक्य ३.११ च्या योजनेमध्ये अनधिकृत भोगवट्याच्या घटना आढळून आल्या. प्रकल्पाच्या पहिल्या टप्प्यातील ३,१९८ पुनर्वसन सदनिकांपैकी, ५३१ सदनिका बंद होत्या, ३२९ सदनिका भाड्याने दिल्या होत्या, ४८ सदनिकांचा व्यावसायिक उद्देशासाठी वापर होत होता आणि ३४ सदनिका विकल्या गेल्या होत्या असे SGNP, बोरीवलीच्या संचालकांनी (सक्षम प्राधिकारी) केलेल्या निरिक्षणात आढळून आले. लेखापरिक्षण आक्षेपाच्या उत्तरादाखल SRA ने असे नमूद केले (ऑगस्ट २०११) की विकल्या गेलेल्या सदनिका SGNP नी परत घेतल्या होत्या व सहा जणांवर गुन्हे दाखल केले होते.

ज्ञापन :

१.१५ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कार्यालयाने सन २००९ ते २०११ या दरम्यान १० झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील ४३२ सदनिका रिकाम्या करण्याबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्यांना कळविण्यात आलेले आहे. महराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनियम, १९७१ कलम ३३ नुसार अनधिकृत रहिवाश्यांच्या विरुद्ध निष्कासनाची कार्यवाही सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून केली जाते. सक्षम प्राधिकाऱ्यांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास पुर्तता अहवाल सादर करणे आवश्यक असून तो अद्याप प्रलंबित आहे.

संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यानातील पात्र झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठी राबविण्यात येत असलेल्या योजनेतील अनधिकृत वास्तव्य करणाऱ्यांचा मुद्दा मा.मुंबई उच्च न्यायालयापुढे जनहित याचिका क्र.११९/२००९ मध्ये उपस्थित केला आहे. मा.उच्च न्यायालयाच्या निदेशानुसार उपजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) तथा सक्षम प्राधिकाऱ्यामार्फत कारवाई करण्यात येत आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ विनियम ३३ (१०) उप कलम ३.२ च्या तरतूदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत तयार होणाऱ्या प्रकल्पबाधितांच्या सदनिका विकासकाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस हस्तांतरीत न करता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास देणे आवश्यक आहे. सदर प्रकल्पबाधितांच्या सदनिका झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने संक्रमण गाळे, प्रकल्पबाधित किंवा पदपथावरील रहिवाशी किंवा इतर योजनामधील झोपडीवासियांच्या पुनर्वसनासाठी उपयोगात आणणे आवश्यक आहे.

प्रकल्पग्रस्त लोकांचे पुनर्वसन :

१.१६ रस्त्यावरील पाईपलाईनवरील रस्ते रेल्वे आणि विमानतळ यासारख्या पायाभूत प्रकल्पांसाठी आवश्यक असलेल्या जमिनीवरील झोपड्या यासारख्या काही भौतिक अडचणीमुळे पुनर्वसन शक्य नसलेल्या झोपडीवासियांच्या पुनर्वसनासाठी PAP योजना होती. ज्याची अंमलबजावणी MCGM मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण (MMRDA), सार्वजनिक बांधकाम विभाग (PWD) आणि SGNP यासारख्या प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकारी (PIA) यांच्याकडून करायची होती.

DCR च्या विनियम ३३ (१०) खालील परिशिष्ट-IV च्या उपवाक्य ३.११ नुसार स्वतंत्र (ज्यावर कुठलेही अधिकृत व अनधिकृत बांधकाम केलेले नाही.) भूखंडासाठीच्या प्रस्तावांना मंजुरी द्यायची असते आणि या भूखंडावर विकासकांनी बांधलेले गाळे हे झोपडीवासियांची ओळख पटवण्यास आणि सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून पात्र लाभार्थींची प्रमाणित यादी प्राप्त करण्यास जबाबदार असणाऱ्या SRA किंवा PIA कडे हस्तांतरीत करणे आवश्यक असते. पुनर्वसन प्रकल्पामध्ये विकासकांनी केलेल्या गुंतवणूकीच्या भरपाई दाखल त्यांना जमिनीचे हस्तांतरणयोग्य विकास हक्क (TDR) आणि बांधकाम TDR दिले जातात. पात्र झोपडीवासियांच्या पुनर्वसनासाठी विकासकाने उपलब्ध करून दिलेल्या जमिनीच्या भरपाई दाखल जमिनीचा TDR दिला जातो. झोपडीवासियांच्या पुनर्वसनासाठी केलेल्या बांधकामाच्या बांधिव क्षेत्राच्या १.३३ पट एवढा बांधकाम TDR दिला जातो.

या योजनेअंतर्गत १९९७ ते २०११ दरम्यान ४७ प्रकल्पांना **(विवरण क्र.५)** मंजुरी दिली होती. बांधकाम सुरू केलेल्या ८५,६२६ सदनिकांपैकी फक्त ५५,५६८ सदनिकांचे काम पूर्ण झाले होते. (जुलै २०११) या योजनेतील लाभार्थी निश्चित करण्यात आले नसल्याचे चाचणी तपासणीत निदर्शनास आले. ज्यासंबंधी खाली चर्चा करण्यात आली आहे. त्याचप्रमाणे उपवाक्य ३.११ अंतर्गत येत असलेल्या मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या मंजुरीविषयीच्या निरिक्षणांविषयीही चर्चा केलेली आहे.

लाभार्थींची ओळख न पटवणे :

प्रकल्प अंमलबजावणी यंत्रणांनी परिशिष्ट II मध्ये, पाच लाभार्थींच्या प्रामाणित याद्या सादर केल्या नव्हत्या.

DCR ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IV च्या उपवाक्य ३.११ च्या अट क्रमांक २ नुसार, शासकीय अथवा सार्वजनिक प्राधिकाऱ्यांच्या मालकीच्या जमिनीवरील महत्त्वपूर्ण प्रकल्पांमध्ये अडथळा ठरणाऱ्या झोपड्यांचे निर्मुलन करून विकासकांनी उपलब्ध केलेल्या पर्यायी जमिनीवर अशा झोपडीवासियांना सदनिका दिल्या जातात. SRA कडून इरादा पत्र (LOI) निर्गमित झाल्याच्या तारखेपासून २७० दिवसांच्या आत, वरील परिच्छेद २.१.८ मध्ये विश्लेषण केल्याप्रमाणे, प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकाऱ्यांनी (PIA) पात्र झोपडीवासियांची निश्चिती करणे आवश्यक होते. पात्र झोपडीवासियांची निश्चिती करणे आणि सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून पात्र लाभार्थींची प्रमाणित यादी प्राप्त करणे यासाठी संबंधित PIAजबाबदार होते.

१९९७ आणि २००३ दरम्यान ३८,८३२ PAP सदनिकांचा समावेश असलेल्या ज्या २२ प्रकल्पांना मंजुरी मिळाली होती **(विवरणपत्र ५)** ते पूर्ण झाले होते आणि विकासकांनी PIAयांना ते हस्तांतरीत केले होते. ज्याच्या बदल्यात विकासकांना जमीन आणि बांधकाम TDR मंजूर करण्यात आला होता. तथापि, PIAयांनी परिशिष्ट II मध्ये पात्र लाभार्थींची प्रमाणित यादी सादर केलेली नव्हती. विकासकांना TDR देण्याआधी लाभार्थींची यादी PIAला देण्यात आल्याची खात्री करण्यासाठी या अटीचे अनुपालन केल्याची खात्री SRA ने केली नव्हती.

अंतिम बैठकीत (ऑक्टोबर २०११), गृहनिर्माण विभागाच्या प्रधान सचिवांनी लेखापरिक्षण आक्षेप मान्य केला आणि SRA ला निर्देश दिले की DCR मधील तरतूदींचे पालन करणे आवश्यक होते आणि PIAs नी परिशिष्ट II मधील प्रमाणित यादी सादर करेपर्यंत विकासकांना TDR देण्यास स्थगिती देण्यासाठी याचा उपयोग झाला असता.

ज्ञापन :

१.१७ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

६.४.२. नुसार पार पडलेल्या प्राधिकरणाच्या सहाव्या बैठकीमध्ये पारित करण्यात आलेल्या ठरावानुसार, झोपडपट्टीवासियांच्या पात्रतेच्या पडताळणीची गरज प्रमुख सार्वजनिक प्रकल्पांसाठी नसली व तसे तपशील उपलब्ध असले तरी, विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या नियम ३३(१०) मधील परिशिष्ट चार मधील नियम ३.११ नुसार जर झोपडपट्टीवासियांसाठी सदनिका निर्माण करण्यासाठी जर विकासक त्यांच्या खाजगी जमिनीला विकसित करण्यास इच्छुक असतील, आणि जर जमीन एम.सी.जी.एम. च्या डी.पी. मध्ये रहिवासी क्षेत्रात असेल, तर बांधकाम हस्तांतरण विकास हक्क आणि अनुमतीयोग्य जमिनीचा हस्तांतरण विकास हक्क ह्यांच्याऐवजी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मान्य केली जाईल.

प्रभावित झोपडपट्टीधारकांच्या पात्रतेचा निर्णय घेण्यासाठी पात्र यंत्रणेसोबत समन्वयन करणे, ही प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकरणाची जवाबदारी आहे. म्हणून, झोपडपट्टीवासियांच्या पात्रतेला निश्चित करण्यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण चे कोणतेही अधिकारक्षेत्र नाही.

जमिनीच्या हस्तांतरण विकास हक्क संदर्भात, जमिनीचे हस्तांतरण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणच्या नावाने केले जाते आणि हस्तांतरण विकास हक्क जाहीर केले जातात.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण आणि विकासकांमधील करारांप्रमाणे हस्तांतरण विकास हक्क टप्प्यांमध्ये दिला जातो आणि पूर्ण सदनिका प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकाऱ्याला दिल्या जातात.

विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) च्या परिशिष्ट ४ अनुक्रम ०३ नुसार, जर प्रमुख सार्वजनिक प्रकल्पांसाठी स्थानांतरित करण्यात येणाऱ्या झोपडपट्टी-धारकांची ओळख करण्यामध्ये प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकारी अयशस्वी ठरली, तर अशा प्रकारे बांधण्यात आलेल्या सदनिका देण्यात ह्यांना येतील :–

(अ) सरकारी जमीन किंवा सार्वजनिक प्राधिकरणाशी संबंधित प्रकल्प होण्याच्या स्थानापासून दोन किलोमीटरच्या आतमधील जमिनीवर राहणाऱ्या झोपडपट्टी रहिवाशांना; किंवा

(ब) सरकारी किंवा सरकारी प्राधिकरणाच्या जमिनीवर बृहन्मुंबईमध्ये कुठेही असलेल्या जागेवरील झोपडपट्टीवासीय; किंवा

(क) जर एजन्सीद्वारे निर्धारित केलेल्या सदनिकांची संपूर्ण किंमत जागेच्या मालकाने दिल्यास खाजगी जागांवरील झोपडपट्टीवासीय.

असेही नमूद आहे की, वरील तीनही प्रवर्गांमध्ये (अ), (ब) आणि (क) जमिनीच्या घटकावरील झोपडपट्टीचे हस्तांतरण विकास हक्क देण्यात येणार नाहीत आणि पात्र झोपडपट्टी रहिवाशांच्या ओळखीनंतरच बांधकामाचे हस्तांतरण विकास हक्क दिले जातील.

जमीन आधीच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणला हस्तांतरित केली गेली असल्यामुळे आणि बांधकाम आधीच झाले असल्यामुळे आणि वरील (क) विकासकाच्या कोणत्याही त्रुटीमुळे नसल्याने आणि सोडून दिलेल्या जमिनीचा परतावा व बांधकामाचा घटक विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) मधील विधान ३.१, ३.३, ३.४ आणि परिशिष्ट ४ नुसार नाकारता येऊ शकत नाही.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या अंतर्गत विमानतळावरील झोपड्यांचे पुनर्वसन :

१.१८ ज्या जमिनीवर झोपड्यांनी अतिक्रमण केले होते आणि ज्यामुळे विमानतळाच्या विकासाला अडथळा येत होता अशा २७६.४६ एकर विमानतळाच्या जमिनीचे संपूर्ण हक्क, भारताचे विमानतळ प्राधिकरण (AAI) यांनी, कंपनी अधिनियम, १९५६ अंतर्गत स्थापना झालेल्या, मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड (MIAL) या खाजगी लिमिटेड कंपनीला प्रदान केले (एप्रिल, २००६). मार्च, २००७ मध्ये, नगरविकास विभागाने, DCR मध्ये संशोधन करून DCR ३३ (१०) च्या उपवाक्य ३.११ अंतर्गत येणाऱ्या योजनांद्वारे, ज्या ठिकाणी महत्वपूर्ण प्रकल्पांच्या कार्यान्वयनासाठी भारग्रस्त जमीन रिकामी केली गेली आहे आणि पर्यायी जागेवर झोपडीवासियांचे पुनर्वसन केले गेले आहे, त्याठिकाणी विमानतळावरील झोपड्यांचे पुनर्वसन करण्यास परवानगी दिली. याची अंमलबजावणी SRA ने करायची होती.

MIAL ने हाऊसिंग डेव्हलपमेंट आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (HDIL) या विकासकाला विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपडपट्टीचे पुनर्वसन करण्याचे काम दोन टप्प्यात पूर्ण करण्यासाठी दिले (ऑक्टोबर २००७). विकासकाने पर्यायी जागेवर पुनर्वसनाचे काम पूर्ण करणे आणि पहिल्या टप्प्यात १५७.९३ एकर एवढ्या आणि दुसऱ्या टप्प्यात ११८.५३ एकर एवढ्या विमानतळाच्या जमिनीवरून झोपडीवासियांना हलवणे आवश्यक होते. त्यानुसार, DCR ३३ (१०) च्या उपवाक्य ३.११ अंतर्गत पहिल्या टप्प्यात २८००० सदनिकांचा समावेश असलेल्या सात प्रकल्पांचा **(विवरणपत्र ६)** प्रस्ताव ठेवला गेला. खालील प्रकरणात विकासकांना गैरवाजवी लाभ दिला गेल्याचे निदर्शनास आले.

ज्ञापन :

१.१९ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

एमआर अँडटीपी अधिनियम, १९६६ मधील कलम १५४ आणि ३७ अंतर्गत २९ मार्च २००७ जारी करण्यात आलेल्या निर्देशांनुसार, डीसीआर ३०(१०) मधील विधान ३.११ मधील तरतूदींमध्ये सुधारणा करण्यात आलेली असून त्या तरतुदी भारत सरकारचा कोणताही विभाग, सार्वजनिक प्राधिकरण, नियामक प्राधिकरण किंवा सार्वजनिक क्षेत्रातील कंपनी आणि त्यांच्यातील कोणतीही संयुक्त भागीदारी ह्यांच्या किंवा ह्यांना भाड्याने देण्यात आलेल्या किंवा त्यांच्याद्वारे भाड्याने देण्यात आलेल्या जागेसाठी राज्य सरकारद्वारे मूलभूत सुविधांच्या विकासासाठी निर्धारित करण्यात आलेल्या प्रिमियम रकमेच्या भरणानंतर लागू ठरतील.

ह्या निर्देशांच्या संदर्भातच, महाराष्ट्र सरकारमधील नागरी विकास विभागाने छत्रपती शिवाजी आंतरराष्ट्रीय विमानतळाच्या विशिष्ट कालमर्यादेतील आधुनिकीकरण आणि पुनर्रचनेसाठी विमानतळाच्या जमिनीवर कब्जा असलेल्या मोठ्या प्रमाणातील झोपडपट्टी रहिवाशांचे पुनर्वसनही निर्देशित केले आहे; सरकारने ३० मार्च २००७ रोजी आदेश जारी करून मूलभूत सुविधा विकास शुल्क सामान्य मूलभूत विकास शुल्कांपेक्षा मूलभूत विकास शुल्काच्या दुप्पट इतके वाढविण्याच्या तरतुदींना डीसीआर-३३ (१०) च्या परिशिष्ट चार अंतर्गत विधान ९.२ नुसार प्रति गाळा पुनर्वसन घटक (२५ x ५६० x २) लागू करण्यासाठी रूपये ३०,००० इतक्या महत्तम मर्यादेत मान्यता दिली आहे.

विमानतळ पुनर्वसन प्रकल्पासाठी राबवण्यात येणाऱ्या एस. आर. योजनांच्या संदर्भात, मूलभूत सुविधा शुल्क सामान्य शुल्क म्हणजेच ५६० x २ = रू. ११२० प्रति चौ. मी. असे दुप्पट दराने प्राप्त करण्यात आले आहे. जरी ते म्हणजेच दुप्पट दराने मूलभूत सुविधा विकास शुल्काचा भरतावा नागरी विकास विभागाद्वारे जारी करण्यात आलेल्या निर्देशांनुसार/शिफारसींनुसार करण्यात आलेले असले व ते डीसीआर-३३ (१०) च्या परिशिष्ट चार मधील विधान ९.२. प्रमाणे प्रति [(२५ x ५६०) x २] गाळा पुनर्वसन घटकासाठी सामान्य मूलभूत व्यवस्था विकास शुल्काच्या वर आणि अधिक प्रति गाळा रूपये ३०,००० ह्या महत्तम मर्यादेत लागू असले, तरी बहुतेक वेळेस प्राप्त करण्यात आलेले मूलभूत सुविधा शुल्क यु. डी. विभागाच्या वरील निर्धारित मर्यादेहून अधिक आहे. सामान्य दर म्हणजेच रूपये ५६० प्रति चौरस मीटर ह्या सामान्य दराने सर्व विमानतळ योजनांकडून मूलभूत सुविधांवरील कामासाठीच्या शुल्कांचे तपशील आणि प्रति गाळा रूपये ३०,००० ह्या खर्चाचे विकासकाकडून प्राप्त झालेल्या रकमांचे तपशील, त्यांचे पावती क्र., दिनांक आणि राशी हे लेखापरीक्षणासाठी तत्काळ उपलब्ध असावेत म्हणून ह्यासह वेगळे जोडले आहेत. **(विवरण क्र.७)** वर उल्लेखलेल्या ह्या कामातून दिसते की, आजवर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाद्वारे बहुतांश विमानतळ योजनांमध्ये प्राप्त केलेल्या मूलभूत सुविधा विकास शुल्कांची राशी ही महाराष्ट्र सरकारच्या यु. डी. विभागाने निर्धारित केलेल्या मर्यादेहून किती तरी अधिक आहे.

ह्या शुल्कांसह, महाराष्ट्र सरकारने गाळ्यांच्या निर्मितीसाठीचा निर्मिती खर्च म्हणून कोणतीही रक्कम किंवा प्रिमियम सांगितलेला नाही आणि म्हणून तोही प्राप्त करण्यात आलेला नाही.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

पुनर्वसनाचा खर्च वसूल न होणे :

१.२० DCRचे उपवाक्य ३.११ फक्त सार्वजनिक जमिनींना लागू होते आणि खाजगी जमिनीवरील झोपड्यांच्या पुनर्वसनाचा त्यात समावेश होत नाही. त्याचा समावेश, DCRच्या विकलम ३३ (१०) अंतर्गत परिशिष्ट IV खालील उपवाक्य ३.११ (३) मध्ये होतो. यावरून असे दिसून येते की जर जमीन मालकाने सदनिकांच्या बांधकामाचा संपूर्ण खर्च केला तरच खाजगी जमिनीवर झोपडीवासियांना सदनिका देता येऊ शकतात. शासन आणि MIAL यांच्यामधील एप्रिल; २००६ च्या राज्य शासन support agreement मध्ये पुनर्वसनाचा खर्च MIAL ने सोसला पाहिजे असे करारनिविष्ट केलेले आहे. त्याचप्रमाणे मुंबई

विमानतळावरील झोपड्यांनी वेढलेली जमीन झोपडीमुक्त करण्यासाठी MIAL आणि MMRDA यांच्यामध्ये जुलै, २००६ रोजी जो करार झाला त्यामध्ये प्रकल्पाचा संपूर्ण खर्च आणि अनुषंगिक खर्च MIAL ने करावा अशी तरतूद होती. विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपडीवासियांचे पुनर्वसन करण्याची जबाबदारी MIAL कडे असल्याचेही मे, २००७ च्या गृहनिर्माण विभागाच्या निर्णयामध्ये नमूद केले होते.

तथापि, लेखापरिक्षणात असे आढळून आले की, मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी (विमानतळ प्रकल्प) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मान्यता देताना SRA ने MIAL कडून वसुली करण्यासंबंधी कुठेही प्रस्तावित केले गेले नव्हते. प्रत्येक पुनर्वसन गाळ्यामागील रु. चार लाख या कमीतकमी अंदाजे रकमेनुसार (नोव्हेंबर, २०१० मध्ये गृहनिर्माण विभागाने निश्चित केल्याप्रमाणे), MIAL कडून एकूण रु. ११२० कोटी वसूल करायचे होते. जे त्यांच्याकडून वसूल केले नव्हते (ऑक्टोबर, २०११).

ही रक्कम वसूल करण्याऐवजी, मार्च, २००७ मध्ये राज्य शासनाने DCRच्या विनियम ३.११ मध्ये संशोधन केली. २९ मार्च २००७ रोजी, परिशिष्ट IV च्या उपवाक्य ३.११ मध्ये बदल करण्याविषयी शासनाने MCGM ला निर्देश दिले. MIAL च्या विनंतीनुसार, अतिरिक्त पायाभूत सुविधा शुल्क भरल्यास उपवाक्य ३.११ च्या तरतुदी विमानतळ प्रकल्पासाठीही लागू केल्या जातील असे शासनाने ठरविले (३० मार्च २००७). सर्वसाधारण पायाभूत सुविधा शुल्काच्या दुप्पट असलेले परंतु प्रति सदनिका रु. ३०,००० ची कमाल मर्यादा असलेले हे अतिरिक्त पायाभूत सुविधा शुल्क पुनर्वसनाच्या कामासाठी विकासकाकडून वसूल करायचे होते. सर्वसाधारण शुल्काच्या आकारणीबरोबर या शुल्काची वसुली केली गेली नसल्याचे आढळून आले. विमानतळ प्रकल्पाच्या पहिल्या टप्प्यात जवळजवळ २८,००० गाळे बांधायचे होते आणि म्हणूनच सर्वसाधारण पायाभूत सुविधा शुल्काबरोबर रु. ८४ कोटी एवढे किमान अतिरिक्त पायाभूत सुविधा शुल्क MIAL कडून वसूल करायचे होते ज्याची वसुली झाली नव्हती.

उत्तरादाखल, SRA च्या सचिवांनी असे नमूद केले की (ऑक्टोबर, २०११), प्रति सदनिका रु. ३०,००० च्या कमाल मर्यादेच्या अधीन राहून सर्वसाधारण पायाभूत सुविधा शुल्काच्या दुप्पट दराने पायाभूत सुविधा शुल्क प्रदान करण्याच्या अटीवर विमानतळ प्रकल्पासाठी उपवाक्य ३.११ च्या तरतुदी SRA च्या योजनांना लागू करण्यात आल्या होत्या ज्याची विकासकांकडून वसुली करण्यात आली होती.

३० मार्च २००७ च्या आदेशात उल्लेखिलेल्या अतिरिक्त पायाभूत सुविधा शुल्काची वसुली करण्याऐवजी DCRच्या तरतूदींनुसार सर्वसाधारण पायाभूत सुविधा शुल्क वसूल करण्यात आले असल्याने हे उत्तर मान्य करता येत नाही. CEO/SRA यांनी अंतिम बैठकीत (ऑक्टोबर, २०११) मान्य करताना याबाबतीत पुन्हा तपासणी करण्यात येईल आणि ही बाब मार्गदर्शनासाठी शासनाकडे निर्देशित केली जाईल असे सांगितले.

ज्ञापन :

१.२१ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

विमानतळाच्या जागेवर सुमारे ८०,००० झोपडपट्टी रहिवासी राहतात आणि ही जागा आंतरराष्ट्रीय विमानतळाच्या आधुनिकीकरणासाठी आणि पुनर्रचनेसाठी आवश्यक आहे. सध्या विमानतळाच्या जागेवरील झोपडपट्टीवासियांचे पुनर्वसन फक्त सात (७) ठिकाणी करणे प्रस्तावित आहे आणि सुमारे २७,००० ते २८,००० झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करणे प्रस्तावित आहे.

मुंबई विमानतळाच्या झोपडपट्टीच्या जागेला मोकळी करण्यासाठी एमआयएएल आणि एमएमआरडीएमध्ये करण्यात आलेल्या कराराच्या कलम II (E) नुसार, एमआयएएल पुढील चार पर्यायांनुसार सदनिका उपलब्ध करेल :–

(a) सरकारी किंवा खाजगी जागा उपलब्ध करणे आणि कंत्राटदारांद्वारे सदनिका बांधणे;

(b) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत खाजगी विकासकांकडून सदनिका बनवून घेणे;

(c) खाजगी विकासकांना त्यांच्या जमिनीवर विकसन अधिकार देऊन सदनिका बनवून घेणे;

(d) सरकारी एजन्सीज किंवा मार्केटमधून सदनिका विकत घेणे.

परंतु ह्या स्थितीमध्ये, सदनिका वरील (a), (b), (c) आणि (d) प्रमाणे सदनिका बनवण्यात आल्या. कलम III नुसार परतावा खर्चासह एकत्र शुल्काचा भरणा एमआयएएल एमएमआरडीएला करेल.

कलम III नुसार, एमएमआरडीएला देण्यात येणाऱ्या शुल्काचा भरणा असा होता–

दोन्ही पक्षांमध्ये इथे सहमती होऊन घोषित केले जाते की, पुढील प्रमाणे उक्त प्रकल्पाच्या क्रियान्वयनासाठी एमएमआरडीएद्वारे देण्यात येणाऱ्या सेवा लक्षात घेता एमआयएएल एमएमआरडीएला प्रति कुटुंब संकुलासाठी रुपये २०००० दरानुसार सुमारे ऐंशी हजार कुटुंबांसाठी रुपये १६० कोटी (म्हणजेच ८०००० सदनिका X रुपये २००००) अदा करेल. एमआयएएलद्वारे एमएमआरडीएला अदा करण्यात येणाऱ्या रकमेचे वेळापत्रक असे असेल:

१. एमआयएएल सुरूवातीला रुपये २५ कोटी तडजोडीच्या आधीच्या कामासाठी, अन्य विशेष आणि वेळेवर उद्‌भवणारा खर्च इ. साठी देईल आणि पुढील निधी आवश्यक असेल तेव्हा देईल.

२. उरलेली रुपये १३५ कोटी रक्कम वेळापत्रकाप्रमाणे अदा करण्यात येईल.

परंतु, ह्या संदर्भात, एमएमआरडीएद्वारे एमआयएएलला देण्यात आलेल्या रकमेचे तपशील एमएमआरडीएच्या कार्यालयातून प्राप्त करता येऊ शकतात.

एमआयएएलकडून प्रति सदनिका रु. ४,००,००० दराने अनुमानित रकमेच्या खर्चाच्या परतावाविषयी एमआयएएल आणि एमएमआरडीएमधील अस्तित्वात आलेल्या करारामध्ये काहीही उल्लेख नाही आहे. त्या परिस्थितीत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण फक्त नियोजन करणारी यंत्रणा ठरते आणि महाराष्ट्र सरकारद्वारे नियुक्त केलेली नोडल एजन्सी एमएमआरडीए ठरते. परंतु, हे आवश्यक आहे की, जर रक्कम प्राप्त केली गेली असेल, तर तिचे तपशील एमएमआरडीएकडून स्वतंत्रपणे प्राप्त केले जावेत.

दि. ३० मार्च २००७ च्या टीपीबी क्र. ४३०७/ ४३९/ CR६३/०७/UD- ११ नुसार आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७ आणि १५४ नुसार जारी करण्यात आलेल्या आदेशांप्रमाणे परिशिष्ट IVमधील विधान ३.११ मधील मूलभूत सुविधा विकास करण्यासंदर्भातील तरतूद परिशिष्ट IVमधील नियम ३३(१०) विधान ९.२ नुसार लागू आहे आणि ती परिशिष्ट IVमधील नियम ३३(९) च्या विधान ९.२ प्रमाणे सामान्य मूलभूत सुविधा विकास शुल्कांच्या वर (२५ चौ. मी. X ५६० चौ. मी. X २) आहे आणि तिची महत्तम मर्यादा प्रति सदनिका रु. ३०,००० आहे.

म्हणून पुनर्वसन सदनिकेच्या खर्चाचा परतावा केला जाऊ शकत नाही.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण व एमएमआरडीएने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

मोकळ्या जागांची कमतरता :

१.२२ DCRमधील तरतूदींनुसार (खालील तक्त्यात उल्लेख केल्याप्रमाणे) मोकळ्या भूखंडावर बांधकाम करताना मोकळ्या जागा आणि मनोरंजन जागा याची तरतूद करणे आवश्यक असते. घरांची अत्यंत दाटी, उच्च घनता, मोकळ्या जागेचा अभाव आणि परिणामी होणारी अनारोग्यकारी परिस्थिती, ही सर्व गलिच्छ वस्त्यांची ठळक वैशिष्ट्ये आहेत. म्हणूनच मोकळ्या जागांची पर्याप्त तरतूद करावयास हवी होती. तथापि, विमानतळ प्रकल्पांसाठी मान्यता दिलेल्या सर्व SRS मध्ये तक्ता १ मध्ये खालीलप्रमाणे दाखविल्याप्रमाणे मोकळ्या जागांची तरतूद करण्यामध्ये मोठ्या प्रमाणात सवलत देण्यास SRA कडून मंजुरी देण्यात आली होती.

तक्ता क्र.१ : प्रत्यक्ष तरतूद केलेल्या मोकळ्या जागांची टक्केवारी

योजना/सवलतीस मान्यता देण्याची तारीख	DCR(२३) नुसार भूखंडासाठी RG > १०,००० चौ.मी. (टक्के)	DCR(२३) नुसार भूखंडासाठी RG < १०,००० चौ.मी. (टक्के)	भूखंडावरील सुविधांसाठीची मोकळी जागा > दोन हेक्टर्स DCR ५६ (३) (c) आणि DCR ५६ (४) (c)	इमारतीच्या लांबीनुसार ठरणारी अतिरिक्त मोकळी जागाऊ४० मी. च्या (टक्के)
DCR च्या प्रमाणकांनुसार असणारी आवश्यकता	भूखंड क्षेत्राच्या २५ टक्के	भूखंड क्षेत्राच्या २० टक्के	२०-२५ टक्के	१० टक्के
		SRA कडून मान्यता मिळालेले		
SRS १/१६.०९.२०१०	८.९४	NA	१०	NA
SRS २/१६.११.२०१०	८.६८	NA	NA	०
SRS ३/१७.०८.२०१०	८.५३	NA	२०	०
SRS ४/१४.१०.२००९	१२.८३	NA	१०	०
SRS ५/०५.१०.२००९	८.००	NA	२०	०
SRS ६/१४.०६.२०१०	NA	१५.००	१५	०
SRS ७/२८.०६.२०१०	NA	९.७४	१०	०

RG- मनोरंजन जागा ; NA- लागू नाही.

(I) DCRच्या तरतुदींच्या अंतर्गत, १०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त मोठ्या भूखंडासाठी, भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या २५ टक्के एवढ्या मोकळ्या जागेची क्रिडांगणासाठी तरतूद करणे आवश्यक आहे. अशा पाच प्रकल्पांमध्ये असे आढळून आले की, फक्त आठ ते १२.८३ टक्के एवढ्याच क्षेत्रफळाइतकी मोकळी जागा राखून ठेवली होती. नियोजनातील अडचणी लक्षात घेऊन DCR मधील कुठल्याही संशोधनाविना सवलत देण्याचा अधिकार फक्त शासनाचा असून देखील SRA नी ही सवलत दिली होती (ऑक्टोबर, २००९ आणि नोव्हेंबर, २०१० दरम्यान)

(II) १०,००० चौ.मी.पेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या भूखंडासाठी, भूखंड क्षेत्राच्या २० टक्के इतकी मोकळी जागा असावयास हवी होती. दोन प्रकल्पाच्या लेखापरीक्षणात असे आढळून आले की, प्रत्यक्षात ९.७४ आणि १५ टक्के इतक्याच मोकळ्या जागेची तरतूद करण्यात आलेली होती. प्रती हेक्टर्स ५०० सदनिका या किमान सदनिका घनतेचे उद्दीष्ट साध्य करण्याच्या आणि नियोजनातील अडचणी या सबबींवर SRA ने या गोष्टीचेही समापन केले (जून, २०१०).

(III) जर इमारतीची लांबी ४० मी पेक्षा जास्त झाली तर ४० मी.पेक्षा जास्त असलेल्या भूखंडाच्या १० टक्के एवढ्या जास्त मोकळ्या जागेची तरतूद करावयाची होती. सहा प्रकल्पांमध्ये असे आढळून आले की, तेथील इमारतींची लांबी ४० मी पेक्षा जास्त असूनही कुठल्याही अतिरिक्त मोकळ्या जागेची तरतूद करण्यात आलेली नव्हती.

(IV) ज्या ठिकाणी जमिनीचा वापर औद्योगिक कारणासाठी न करता तो बदलून निवासी वापरासाठी केला जाणार होता तेथे वर विनिर्दीष्ट केलेल्या मोकळ्या जागेबरोबरच भूखंड क्षेत्राच्या २० ते २५ टक्के एवढी जागा सोयी सुविधांसाठी मोकळी ठेवणे आवश्यक होते. तथापि, जेथे जमिनीच्या वापरातील बदलाला मंजुरी मिळाली होती अशा तीन प्रकल्पांमध्ये फक्त १० टक्के एवढ्या मोकळ्या जागेची सोयीसुविधांसाठी तरतूद केली होती. सोयी सुविधांसाठीच्या मोकळ्या जागेत कपात करून, शासनाने DCRच्या तरतूदींमध्ये बदल केले (सप्टेंबर, २००८).

वरील सवलतींमुळे सदनिकांची दाटी झाली आणि जगण्याच्या परिस्थितीवर त्याचा प्रतिकुल परिणाम झाल्यामुळे झोपड्यांच्या पुनर्वसनाचे मूळ उद्दीष्ट साध्य झाले नाही.

अंतिम बैठकीत (ऑक्टोबर, २०११), गृहनिर्माण विभागाच्या प्रधान सचिवांनी लेखापरिक्षण आक्षेप पूर्णपणे मान्य केला आणि ही गंभीर बाब असून त्यामध्ये तपास होणे आवश्यक असल्याचे नमूद केले.

ज्ञापन :

१.२३ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

I व II. विमानतळाच्या जागेवर सुमारे ८०,००० झोपडपट्टी रहिवासी राहतात आणि ही जागा आंतरराष्ट्रीय विमानतळाच्या आधुनिकीकरणासाठी आणि पुनर्रचनेसाठी आवश्यक आहे. सध्या विमानतळाच्या जागेवरील झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन फक्त सात (७) ठिकाणी करणे प्रस्तावित आहे आणि सुमारे २७,००० ते २८,००० झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करणे प्रस्तावित आहे. विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ३२ नुसार मान्य असलेल्या किंवा सुरू करण्यात आलेल्या विकसनाच्या संदर्भात विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम २३ मधील तरतुदी लागू आहेत व त्यानुसार विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ३५ प्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक निर्धारित केला जातो व तो उपनगरांमध्ये आणि विस्तारित उपनगरांमध्ये १.०० आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील नियम ३३(१०) च्या अद्ययावत तरतूदींप्रमाणे झोपडपट्ट्यांच्या पुनर्वसनाचे विकसन प्रमाणित आणि संचालित केले जाते.

विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या नियम ३३(१०) मधील परिशिष्ट IV मधील विधान ३.११ नुसारसुद्धा विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपडपट्टी रहिवाशांचे पुनर्वसन प्रमाणित किंवा संचालित केले जाते. वर्तमान झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये नियम ३३(१०) नुसार देण्यात आलेली ढिल विधान ३.११ मध्ये येणा-या योजनांसाठीसुद्धा लागू आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील नियम विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या परिशिष्ट IV मधील नियम ६.२० च्या तरतूदींनुसार मोठ्या प्रमाणातील पीएपी सदनिकांसाठी गृह समूह बनवण्यासाठी किमान सुविधा म्हणून ८% इतकी खुली जागा जतन करण्याची अनुमती दिली जाते. उल्लेखनीय आहे की, विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या परिशिष्ट IV मधील विधान ३.१२ च्या अनुषंगाने प्रति हेक्टर ५०० सदनिका इतकी किमान सघनता जतन करणे विकासकांसाठी आवश्यक आहे.

तसेच, विमानतळाच्या परिसरामध्ये उंचीवर मर्यादा असल्यामुळे सर्व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये सदनिकांची निव्वळ घनता प्रति हेक्टर ६५० पेक्षा अधिक आहे. म्हणून दि. १६-४-२००८ च्या टीपीबी- ४३०८/८९७/CR- १४५-०८/UD-११ आणि एम.आर. अँड टीपी अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५४ ३७(१) नुसार सुधारित विधानाप्रमाणे, वर्तमान मान्य करण्यात येणारा चटई क्षेत्र निर्देशांक ४.०० इतका अधिक करण्याची अनुमती आहे. वर्तमान वापरासाठी नियम ३३(१०) आहे. महाराष्ट्र सरकारच्या नागरी विकास विभागाने दि. २०.०६.२००८ रोजी टीपीबी क्र ४३०८/१६/१२ व प्रकरण क्रमांक १८५/ २००८/UD-११ नुसार आदेश पारित करून विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या ३३(१०) परिशिष्ट IV मधील विधान ६.२० मधील तरतूदींनुसार ८% इतका आर.जी. देण्यासाठी आदेश देण्यात आला आहे. त्यानुसार, नियम ३३(१०) नुसार क्रीडांगण किंवा मनोरंजनासाठीची खुली जागा बनवण्याची योजना शक्य करण्यासाठी, अधिक लांबीच्या घटकाशी निगडीत नियम २९(१)(ब) मधील तरतुदी लागू करण्यात आल्या नाहीत. नियम ३३(१०) नुसार वर्तमान झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांच्या क्रियान्वयनाची पद्धत विधान ३.११ मधील योजनांसाठीसुद्धा वापरण्यात आली, कारण त्या योजना महत्त्वाच्या सार्वजनिक प्रकल्पांमुळे प्रभावित झालेल्या झोपडपट्टीवासीयांसाठी होत्या.

हे सुद्धा सांगणे आवश्यक आहे की, अपु-या खुल्या जागांमध्ये वाढ करताना किंवा किमान सदनिका घनतेमध्ये घट करताना संबंधित घटकांना विचारात घेतल्यानंतर तत्कालिन सीईओ (झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण) ह्यांनी प्रमाणित केले होते की, कलम २९(१) (a) आणि (b) मधील तरतुदी पुनर्वसित इमारतींसाठी लागू होणार नाहीत.

चर्चेमध्ये असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अशा झोपडपट्टी रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी आहेत ज्यांच्या जमिनी महत्त्वाच्या सार्वजनिक प्रकल्पामध्यें येतात आणि ह्या पुनर्वसन इमारती असल्यामुळे, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये अधिक लांबीचा घटक पुनर्वसन इमारतींसाठी लागू ठरत नाही.

विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या नियम २७ मधील तरतुदी फक्त नागरी आणि वाणिज्यिय विभागांमध्ये दोन हेक्टर्सपेक्षा जास्त लांबीच्या ले-आउटसाठी लागू आहेत जिथे विकास क्षेत्रामध्ये सुविधा आणि सेवा/सुविधांची उपलब्धता देण्यात आली नसेल किंवा त्या अपु-या प्रमाणात उपलब्ध

असतील, जिथे एकूण जागेपैकी ५% जागा प्राथमिक शाळा, दुय्यम पोस्ट ऑफिस, पोलिस स्टेशन, हॉस्पिटल इत्यादी कारणांसाठी सुविधा जागा म्हणून निर्धारित केली गेली असेल व त्याला आयुक्तांचे निर्देश आणि मान्यता असेल. अशा सुविधा व सेवांना त्यानंतर विकास आराखड्यामध्ये निर्देशित केले गेले आहे, असे मानले जाईल.

झोपडपट्टी रहिवाशांचे पुनर्वसन औद्योगिक क्षेत्रातील जमिनीवर प्रस्तावित आहे आणि म्हणून विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या अनुषंगाने सरकारी पातळीवर आदेश देण्यात आले आहेत आणि सुविधा जागा ले- आउटमध्ये आधीच देण्यात आल्या आहेत किंवा प्रस्तावित आहेत. तसेच, प्राथमिक शाळा, दुय्यम पोस्ट ऑफिस, पोलिस स्टेशन, हॉस्पिटल, मंदीर, मस्जीद आणि बुद्ध विहारांसारखी धार्मिक स्थळेसुद्धा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये प्रस्तावित आहेत.

प्रस्तावित करण्यात आलेल्या खुल्या जागेसंदर्भात, किमान आर. जी. १०००.०० चौ. मी. पेक्षा जास्त प्रस्तावित आहे आणि उरलेले आर. जी. चे ले-आउट वेगळ्या आकारामध्ये व साईझमध्ये स्वीकृत आहे ज्यामुळे पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी अधिकतम संख्येने पुनर्वसन इमारती बांधता येतील आणि संयुक्त खुल्या जागांमध्ये आर.जी. ले-आउट देण्याशिवाय दुसरा पर्याय नाही. तसेच, विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील नियम ३३(१०) अंतर्गत योजनांसाठी ले-आउट आर.जी. देण्यासाठी कोणतीही विशिष्ट तरतूद नाही. सरकारच्या मुख्य सार्वजनिक हिताच्या प्रकल्पासाठी म्हणजेच छत्रपती शिवाजी आंतरराष्ट्रीय विमानतळाच्या विस्तारासाठी आणि पुनर्विकासासाठी अधिकाधिक संख्येने पुनर्वसन सदनिका तयार करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या नियम ३३(१०) आणि परिशिष्ट IVमधील तरतूदींनुसार खुल्या संयुक्त जागांचा पर्याय मागे घेण्यात आला.

विमानतळ परिसरामध्ये उंचीवर असलेल्या मर्यादा लक्षात घेता जर मान्य करण्यात येणारा पूर्ण चटई क्षेत्र निर्देशांक अशा उंचीवरील मर्यादेच्या अपरिहार्य कारणामुळे वापरता येऊ शकत नसेल, तर एकूण झोपडपट्टीच्या पुनर्विकासाच्या टक्केवारीच्या आधारे सरकार सार्वजनिक वापरासाठीच्या व सुविधांच्या जमिनीचे प्रमाण कमी करू शकेल. ३३(१०) नियमातील विधान ३.११ नुसार प्रकल्प विकसित करण्यामधील व्यवहार्यता लक्षात घेता महाराष्ट्र सरकारच्या नगरविकास विभागाने दि. १९/०९/२००८ रोजीच्या सीएमएस/टीपीबी/ ४३०८/१७६/C च्या आदेशाद्वारे आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम कलम १५४ आणि ३७ (१) नुसार सार्वजनिक वापरासाठीच्या व सुविधांच्या जागेला एकूण जागेच्या १०% प्रमाणात कमी करण्यास अनुमती दिली आहे. त्यानुसार, परिशिष्ट IV मधील विधान ३.११ आणि नियम ३३(१०) मधील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना विमानतळाच्या पुनर्वसनासाठी पारित करण्यात आली आहे. अशा प्रकारे, परिशिष्ट IVमधील विधान ६.२० मधील तरतूदींप्रमाणे आणि विकास नियंत्रण नियमावली - ३३(१०) प्रमाणे नागरी विकास मंत्रालयाद्वारे दि. २०/०६/२००८ रोजी टीपीबी ४३०७/१६१२/क्ड- १८५/२००८/UD-११ द्वारे जारी करण्यात आलेल्या आदेशानुसार विकास नियंत्रण नियमावली - ३३(१०) च्या परिशिष्ट IVमधील विधान ३.११ नुसार राबवण्यात येणा-या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी विकास नियंत्रण नियमावली - ३३ (१०) आणि परिशिष्ट IVमधील लागू असलेल्या विधान ६.२० प्रमाणे सुविधा जागा कमी करण्यासंदर्भात अनुमती देण्यात आली आहे. म्हणून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये खुल्या जागांना मागे घेण्यात आलेले नाही.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

HDIL ला अतिरिक्त TDR चे प्रदान :

१.२४ DCRनुसार, पुनर्वसनासाठी निश्चित केलेल्या बांधिव क्षेत्राच्या (BUA) व्याख्येमध्ये; जिने, उद्वाहने, उद्वाहन कक्ष यातील सामायिक जागा समाविष्ट करायच्या नव्हत्या आणि म्हणूनच खुल्या विक्री भागाची (sale component) संगणना करताना त्या विचारात घ्यायच्या नव्हत्या. या सामायिक जागेसाठी HDIL या विकासकाला १:१.३३ या प्रमाणात खुल्या विक्रीसाठी भाग देण्यात आल्याचे आढळून आले. परिणामी, सातपैकी सहा प्रकल्पांमध्ये, १,६२,७५५.४९ चौ.मी. इतक्या अतिरिक्त TDR चा फायदा देण्यात आला. एप्रिल २००९ मध्ये असलेल्या रु. ११,५०० प्रती चौ.मी.या सरासरी TDR दराने, विकासकाला झालेला फायदा रु. १८७.१७ कोटी होता. **(विवरणपत्र ८)**

ज्ञापन :

१.२५ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

पायऱ्यांच्या, आरसीसीमधील लिफ्ट लॉबीच्या बांधकामाची किंमत ही पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामाच्या इतकीच आहे, तसेच त्यामुळे पुनर्वसन इमारतीची किंमत वाढते आणि भोगवटा दिल्यानंतर ती किंमत १० वर्षांसाठी देखभाल हे लक्षात घेता १४/०५/२००९ रोजी महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने पायऱ्यांच्या जागा, लिफ्ट एरिया, रिह्याब एरिया ला पुनर्वसन चटई क्षेत्र निर्देशांक मध्ये मोजू नये आणि विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ विनियम ३३ (१०) मधील तरतूदीच्या आधारे त्याच्यासंबंधी विक्री घटक १:१.३३ या प्रमाणात द्यावा असे निर्देश दिले.

अशा प्रकारे पायऱ्या, लिफ्ट, लिफ्ट लॉबी यांच्या संबंधित जागेसाठी महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने जारी केलेल्या निर्देशांनुसार खुल्या विक्री घटकाला अनुमती देण्यात आली आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र देण्यासाठी DCRचे उपवाक्य ३(१३) अनियमितपणे लागू करणे :

१.२६ DCRच्या उपवाक्य ३ (१३) मध्ये असे नमूद केले आहे की, ज्या ठिकाणी अस्तित्वातील सदनिकांची घनता आधीच प्रती हेक्टर ५०० पेक्षा जास्त आहे त्याठिकाणी मनोरंजनासाठीच्या/सोयी सुविधांसाठीच्या मोकळ्या जागेसाठी, टक्केवारीने कुठलीही जागा वजा न करता, कुठल्याही उद्दीष्टाकरीता FSI ची संगणना एकूण क्षेत्रफळावर केली जावी. याचा अर्थ हे उपवाक्य अस्तित्वात असलेल्या झोपडपट्टयांना लागू होते.

DCRचा विकलम ३५ (१) हा भूखंडावरील FSI ची संगणना करण्याशी संबंधित आहे. यातील तरतूदीनुसार, FSI ची संगणना करताना, मनोरंजनासाठी मोकळी जागा (भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या १५ टक्के) वजा करावी लागते. DCRच्या उपवाक्य ३ (१३) चा आधार घेऊन मोकळ्या जागेच्या क्षेत्राची वजावट केली गेली नसल्याचे आढळून आले. एप्रिल २००७ मध्ये विकासकाने मुख्यमंत्र्यांना केलेल्या विनंतीच्या आधारे, जानेवारी २००८ मध्ये नगर विकास विभागाकडून (UDD) ही सवलत देण्यात आली होती.

कुठलेही अतिक्रमण नसलेल्या भूखंडावर विकासकाने झोपडीवासियांचे पुनर्वसन केले असल्याने in-situ झोपड्यांच्या पुनर्वसनासाठी लागू असलेले उपवाक्य, मोकळ्या स्वतंत्र जमिनीवरील पुनर्वसनासाठी लागू करणे वाजवी नव्हते. त्याठिकाणी शासनाने जर मूळ DCRच्या तरतुदी लागू केल्या असत्या तर त्या भूखंडावर सदनिकांची कोंडी कमी झाली असती.

उत्तरादाखल, SRA च्या सचिवांनी असे नमूद केले की (ऑक्टोबर २०११), DCRच्या तरतूद ६२ (३) नुसार, DCRच्या अर्थउकलीमधील शंकाच्या निराकरणासाठी शासन हे अंतिम प्राधिकारी आहेत आणि जानेवारी २००८ मधील, शासनाच्या DCRच्या अर्थउकलीला अनुसरुन स्वतंत्र भूखंडासाठी देखील हे उपवाक्य लागू करण्यात आले होते.

यामुळे अ-भारग्रस्त भूखंडावर सदनिकांची कोंडी झाली, एवढेच नाही तर विकासकाला ५४६१९ चौ.मी. इतक्या अतिरिक्त बांधिव क्षेत्रफळाच्या रुपात अवाजवी फायदा देण्यात आला **(विवरणपत्र क्र.८).**

ज्ञापन :

१.२७ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

औद्योगिक क्षेत्रातील जमिनीवर झोपडपट्टीच्या रहिवाशांचे पुनर्वसन प्रस्तावित आहे आणि विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ नुसार आणि सरकारी पातळीवर जारी करण्यात आलेल्या निर्देशांनुसार, ले-आउटमध्ये सुविधांसाठीची जागा आधीच प्रस्तावित आहे/ देण्यात आली आहे. तसेच, प्राथमिक शाळा, उपडाक घर , पोलिस स्टेशन, रुग्णालय , मंदीर, मस्जीद आणि बुद्ध विहार इत्यादी धार्मिक स्थळांचाही समावेश प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन. योजनेमध्ये झाला आहे. विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१च्या नियम ३२ मधील तरतूदींप्रमाणे असलेल्या विकास कामांना विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील नियम ३५(१) मधील तरतुदी लागू आहेत. विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्यांचे पुनर्वसन- विकसन विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या नियम ३३(१०) मधील परिशिष्ट ४ मधील विधान ३.११ द्वारे संचालित किंवा प्रमाणित केले जाते. नियम ३३(१०) मध्ये वर्तमान झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये लागू केलेली सूट विधान ३.११ मधील योजनांसाठीसुद्धा लागू आहे. विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील नियम ३३(१०) मधील परिशिष्ट ४ मधील नियम ३.१२ च्या तरतूदींनुसार, विकासकांना प्रति नेट हेक्टर ५०० सदनिकांची घनता जतन करणे आवश्यक आहे. तसेच, विमानतळाच्या परिसरामध्ये उंचीच्या मर्यादा असल्यामुळे आणि एका जागी अधिक संख्येमध्ये प्रकल्पबाधित सदनिका बनवण्यासाठी, नियम क्र. ३५ मधील तरतुदी लागू करण्यात आल्या नाहीत. तसेच, तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण) द्वारे घेण्यात आलेल्या धोरणात्मक निर्णयामुळे, मुंबईतील सर्व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक उद्देशासाठी १५% आर. जी. वगळण्यात आला नाही.

विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या नियम ६२(३) मधील तरतूदींप्रमाणे, जर ह्या नियमांच्या विश्लेषणाच्या संदर्भात काही प्रश्न उपस्थित झाला, तर ते प्रकरण राज्य सरकारकडे नेले जाईल आणि ह्या नियमांविषयी राज्य सरकारचे विश्लेषण अंतिम मानले जाईल आणि ते संबंधित पक्षांवर बंधनकारक असेल. त्यानुसार, महाराष्ट्र राज्याच्या नागरी विकास विभागाने त्याच्या दि. १७/०१/२००८ रोजीच्या सूचनेद्वारे विकास नियंत्रण नियमावली मधील परिशिष्ट ४ मधील विधान ३.१३ अंतर्गत तरतूदींशी संबंधित स्पष्टीकरण ६२(३) देऊन त्याला विकास नियंत्रण नियमावली - ३३(१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील विधान ३.११ मध्ये मान्यताप्राप्त असलेल्या मुख्य सार्वजनिक प्रकल्पांच्या अंमलबजावणीसाठी राबवल्या जाणा-या योजनांच्या स्थितीमध्ये लागू केले.

तसेच, तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण) ह्यांनी घेतलेल्या धोरणात्मक निर्णयानुसार, मुंबईतील सर्व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी १५% आर.जी. चटई क्षेत्र निर्देशांक उद्देशासाठी वगळण्यात येणार नाही.

यास्तव, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी विकास नियंत्रण नियमावली - ३३ (१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील विधान ३.१३ मध्ये अनियमित प्रकारे व्याप्ती वाढवण्यात आली नाही. दि. १७/०१/२००८ रोजीच्या व विकास नियंत्रण नियमावली -१९९१ मधील कलम ६२(३) नुसार महाराष्ट्र सरकारच्या नागरी विकास विभागाद्वारे जारी करण्यात आलेल्या स्पष्टीकरणाप्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मान्यताप्राप्त आहेत.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

FSI ची अ-प्रमाणबद्ध वाटणी :

१.२८ विमानतळ प्रकल्पातील तीन योजनांमध्ये, चारचा in-situ FSI म्हणजे भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या चौपट BUA देण्यात आला होता. पुनर्वसन क्षेत्राचा FSI आणि खुल्या विक्रीच्या क्षेत्राचा FSI एकत्रितपणे चार in-situ FSI च्या मर्यादेत ठेवायचा होता असा याचा अर्थ होता. तक्ता २ मध्ये खालीलप्रमाणे दर्शविल्यानुसार खुल्या विक्रीसाठीच्या भूखंडाचा प्रस्तावित FSI वापर हा पुनर्वसनाच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त असल्याचे आढळून आले.

तक्ता २ : खुल्या विक्रीसाठीच्या भूखंडासाठी प्रस्तावित FSI चा वापरः

SR योजना	FSI साठी भूखंड क्षेत्र (चौ.मी.मध्ये)	खुल्या विक्रीसाठी भूखंड क्षेत्र (चौ.मी.मध्ये)	पुनर्वसनासाठी भूखंड क्षेत्र (चौ.मी.मध्ये)	पुनर्वसन भूखंडावरील FSI चा वापर		विक्रीसाठीच्या भूखंडावरील FSI चा वापर		in-situ FSI मर्यादा
				पुनर्वसनाच्या बांधकामाचा FSI (चौ.मी.मध्ये)	पुनर्वसनासाठीच्या क्षेत्रफळाचा FSI	खुल्या विक्रीचा BUA (चौ.मी.मध्ये)	वापरलेल्या खुल्या विक्रीसाठीचा FSI चौ.मी. मध्ये)	
(१)	(२)	(३)	(४) (२)-(३)	(५ ए)	(५बी) ५ए/४	(६ ए) ६ ए/३	(६बी)	(७)
SRS १	२१३९६७.३०	४४५६१.१५	१६९४०६.१५	५२३४८७.२३	३.०९	२६५५५८.००	५.९६	४
SRS IV	२३८९७.८०	५९७२.२०	१७९२५.६०	५२९२०.३१	२.९५	४२६७०.८९	७.१४	४
SRS V	३४७५०.३९	९९१३.५४	२४८३६.८५	५८६४८.८८	२.३६	८०३५२.६८	८.११	४

(स्त्रोत : विकासकाला पाठविलेले LOI

वरील तक्त्यावरुन असे दिसून येते की, पुनर्वसनासाठीच्या क्षेत्राचा (आम्ही मोजलेला) FSI २.३६ आणि ३.०९ (कॉलम ५ब) दरम्यान होता, त्याचवेळी त्याच भूखंडावरील खुल्या विक्रीसाठी परवानगी मिळालेला (आम्ही मोजलेला) FSI ५.९६ आणि ८.११ दरम्यान होता. अशाप्रकारे, पुनर्वसन आणि खुल्या विक्रीमधील FSI ची वाटणी अप्रमाणबद्ध होता. अशाप्रकारे, पुनर्वसनासाठी वापर करायच्या FSI मध्ये त्या मर्यादेपर्यंत घट केली गेली.

ज्ञापन :

१.२९ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ अधिनियमा अंतर्गत सुरू केलेल्या किंवा मान्य असलेल्या विकसनाच्या संदर्भात विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील नियम ३५ मधील तरतुदी लागू आहेत. उपनगरे आणि विस्तारित उपनगरांसाठी १.०० इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक मान्य केला आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील नियम ३३(१०) अंतर्गत मान्यताप्राप्त असल्यामुळे नागरी विकास विभागाने जारी केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ६२(३) नुसार विकास नियंत्रण नियमावली चा नियम ३५ लागू करण्यात आला नाही; नियमन ३३ (१०) च्या नियमाच्या परिशिष्ट ४ मधील विधान ३.१३ नुसार मनोरंजन (सुविधा) जागेची सामान्य टक्केवारी निर्धारित होते.

नियम ३३(१०) अंतर्गत योजना मान्य केल्या जातात, संबंधित नियम पुढील विकसनावर लागू होईल; म्हणजेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी ३३(१०) आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेद्वारे प्रमाणित केलेल्या नियमित विकसनासाठी नियम ३२ लागू होईल.

हे नमूद करणे आवश्यक आहे की, विमानतळाच्या जमिनीवर झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनाच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे संचालन/ त्याची मान्यता विकास नियंत्रण नियमावली - ३३ (१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील विधान ३.११ नुसार केले जाते आणि ते विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील नियम ३२ च्या तरतूदींनुसार केले जात नाही. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील विधान ३.१५, ३.१७ आणि ३.१८ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सीमांना त्या ठिकाणी मोजले जाईल आणि चटई क्षेत्र निर्देशांक गणना करण्यासाठी त्याची स्वीकृती केली जाईल. योजनेच्या मान्यतेनंतर हे क्षेत्र पुनर्वसन घटक आणि विक्री घटक ह्यांसाठी अंतर्गत विभागण्यास मान्यता दिली जाईल. तडजोड आयुक्त मालमत्ता पत्रकामध्ये सुधारणा करतील आणि त्यानुसार प्लॉट क्षेत्र आणि त्यावरील बांधिव क्षेत्राच्या उल्लेखासह नवीन कार्डस उघडणे आवश्यक असेल आणि त्यानुसार सर्व अधिकार जतन केले जातील. वर्तमान स्थितीत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये विधान ३३(१०) नुसार मान्य केलेली सूट विधान ३.११ मधील योजनांसाठी लागू आहे. म्हणून, पुनर्वसन आणि विक्री प्लॉटची अंतर्गत विभागणी सैद्धांतिक उप- विभागणी आहे आणि ती संपूर्णतः विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या नियम ३२ नुसार होऊ शकत नाही. म्हणून पुनर्वसन प्लॉट आणि विक्री सब प्लॉटचा चटई क्षेत्र निर्देशांक वेगळा मानला जाऊ शकत नाही; कारण तो एकाच ले-आउट खाली आहे आणि जमिनीच्या नोंदींच्या निरीक्षकाकडे उप-विभागणी झालेला नाही.

वरील तरतुदींना लक्षात घेता, महाराष्ट्र सरकारच्या नगरविकास विभागाच्या निर्देशांप्रमाणे विक्री प्लॉट क्षेत्राला एकूण ग्रॉस एरियाच्या २५% इतके कमी करण्यात आले आहे आणि त्यानुसार वर्तमान चटई क्षेत्र निर्देशांक हा चटई क्षेत्र निर्देशांक उद्देशासाठी एकूण प्लॉट क्षेत्राच्या ३.०० आणि/ किंवा ४.०० इतका कमी केला आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

in -situ खुल्या विक्रीचा अतिरिक्त भाग :

१.३० वरील परिच्छेद २.१.९.२ मध्ये या आधीच विवेचन केल्याप्रमाणे, ज्याठिकाणी जमिनीच्या वापरात औद्योगिक ऐवजी निवासासाठी असा बदल केला होता तेथे, DCR नुसार इतर मोकळ्या जागांव्यतिरिक्त "सोयी-सुविधांसाठीच्या मोकळ्या जागांसाठी" भूखंडाच्या २० ते २५ टक्के जागा उपलब्ध करून द्यायची होती. सार्वजनिक उपयोगासाठी जमिनीची असलेली आवश्यकता कमी केली जावी अशी सुधारणा शासनाने तरतूदींमध्ये केली (सप्टेंबर २००८). खुल्या विक्रीच्या जमिनीच्या म्हणजेच एकूण क्षेत्रफळाच्या २५ टक्के जागा in-situ खुल्या विक्रीसाठी वापरता येऊ शकेल या अटीवर सोयीसुविधांसाठी एकूण क्षेत्रफळाच्या कमीत कमी १० टक्क्यापर्यंत जागा ठेवण्यात अनुमती होती. प्रकल्पाच्या सात योजनांपैकी एका योजनेत २६५५५८ चौ.मी. in-situ खुल्या विक्रीच्या BUA ला अनुमती देण्यात आली होती. (सप्टेंबर २०१०), ज्याचा परिणाम अनुज्ञेय मर्यादेऐवजी ३३.६५ टक्के खुली विक्री जागा देण्यात आल्याचे आढळून आले. अशाप्रकारे, १८५१४.१५ चौ.मी. **(विवरणपत्र क्र. ९)** इतक्या खुल्या विक्री भागाला अनुमती देण्यामुळे विकासकाला अवाजवी फायदा झाला जो २५ टक्के या विहित विहित मर्यादेपेक्षा जास्त होता.

ज्ञापन :

१.३१ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

असे नमूद केले जाऊ शकेल की, विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनासाठीच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना या विकास नियंत्रण नियमावली - ३३ (१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील कलम ३.११ नुसार संचालित/ नियंत्रित केले जाते आणि ते विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या विनिमय ३२ मधील तरतूदींनुसार नियंत्रित होत नाही. इमारतीच्या उंचीवरील मर्यादा व इतर मर्यादा यासारख्या अपरिहार्य करण्याचा विचार करून महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाने एकूण क्षेत्राच्या १०% एवढी सुविधा जागा सोडण्यासाठी सुट दिलेली आहे आणि अशा स्थितीत खुल्या विक्री घटकाची जागा एकूण जागेच्या २५% एवढी मर्यादित ठेवली आहे.

तसेच, विकास नियंत्रण नियमावली - ३३ (१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील कलम ३.१५, ३.१७ आणि ३.१८ मधील तरतूदींप्रमाणे, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सीमा त्या ठिकाणी मोजल्या जातील व त्या चटई क्षेत्र निर्देशांक च्या गणनेसाठी वापरल्या जातील. योजनेला मान्यता मिळाल्यानंतर, त्या क्षेत्राची अंतर्गत विभागणी पुनर्वसन घटक आणि विक्री घटक म्हणून स्वतंत्र प्रकारे केली जाईल. मालमत्ता पत्रकामध्ये सेटलमेंट आयुक्त यांनी सुधारणा करणे गरजेचे आहे आणि त्यानुसार सदर प्लॉटचे क्षेत्र आणि बांधिव क्षेत्राचा उल्लेख असलेले नवीन मालमत्ता पत्रक तयार करणे गरजेचे आहे आणि त्या अनुषंगाने हक्काच्या नोंदी जतन करणे गरजेचे आहे व विनिमय ३०(१०) अंतर्गत वर्तमान झोपडपट्टी पुनर्वसन व योजनांमध्ये देण्यात आलेली सवलत कलम ३.११ मधील योजनांसाठी लागू आहे. म्हणून पुनर्वसन आणि विक्री प्लॉटची अंतर्गत विभागणी ही सैद्धांतिक उप-विभागणी आहे आणि ती विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील अन्य तरतूदींशी संपूर्ण सुसंगत नाही. म्हणून पुनर्वसन प्लॉट आणि विक्री प्लॉटचे चटई क्षेत्र निर्देशांक स्वतंत्र मानले जाऊ शकत नाहीत; कारण ते एका ले-आउटमध्ये येतात आणि ते जमीन नोंदींच्या निरीक्षकाद्वारे वेगळी विभागणी केलेले नाहीत.

वरील तरतूदींचा विचार करता, विक्री घटकाच्या जागेचे क्षेत्र हे योजनेच्या एकूण क्षेत्राच्या २५% इतके मर्यादित आहे आणि चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या दृष्टीने त्या जागेवर आणि तसेच जागेवरील उद्देशाने एकूण प्लॉट एरियाच्या ३.०० आणि/ किंवा ४.०० इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक मर्यादित करण्यात आला आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

खुल्या विक्रीच्या भागाएवढी जमीन विचारात न घेणे :

१.३२ DCRच्या उपवाक्य ३.११ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या कार्यासाठी वापरलेल्या जागेच्या क्षेत्रफळासाठी त्या स्वतंत्र भूखंडाच्या मालकाला TDR मंजूर होऊ शकतो. म्हणूनच खुल्या विक्रीसाठी ठेवलेल्या मालकाच्या (विकासक) जमिनीच्या भागाएवढी जमीन वजा करून जमिनीचा TDR मंजूर करावा. हे असे केले गेले नसल्याचे आढळून आले कारण खुल्या विक्रीसाठी बांधकाम करण्यासाठी राखीव ठेवलेल्या जमिनीवर भूखंडासाठी (पुनर्वसन आणि विक्री एकत्र करून) मंजूर झालेला FSI विचारात घेतलेला नव्हता आणि म्हणून विक्रीसाठी कमी क्षेत्र वजा केले गेले. ज्यामुळे, पुनर्वसनासाठी अधिक जागा राखून ठेवली. परिणामी, तीन प्रकल्पातील रु. ४८.६६ कोटी **(विवरणपत्र क्र. १०)** किंमतीचा ४२३१४.९७ चौ.मी. एवढा अधिक जमीन TDR दिला गेला.

अंतिम बैठकीत (ऑक्टोबर २०११) प्रधान सचिवांनी लेखापरिक्षण आक्षेप मान्य केला आणि ही पद्धती अवलंबण्याचा प्रस्ताव शासनाकडे पाठवण्याचे CEO/SRA ने मान्य केले.

ज्ञापन :

१.३३ **उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.**

असे नमूद केले जाऊ शकेल की, विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपडपट्टीधारकांच्या पुनर्वसनासाठीच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकसन विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील कलम ३.११ नुसार संचालित/ नियंत्रित केले जाते आणि ते विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ च्या विनियम ३२ मधील तरतूदींनुसार नियंत्रित होत नाही विकास नियंत्रण नियमावली - ३३ (१०) मधील परिशिष्ट ४ मधील कलम ३.१५, ३.१७ आणि ३.१८ मधील तरतूदींनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सीमा जागेवर मोजल्या जातील आणि त्या चटई क्षेत्र निर्देशांक काढण्याच्या उद्देशासाठी वापरल्या जातील. योजना मंजूर झाल्यानंतर पुनर्वसन घटक आणि विक्री घटकासाठी त्या जागेची उप- विभागणी केली जाईल. सेटलमेंट आयुक्त मालमत्ता पत्रकांमध्ये सुधारणा करतील आणि त्यानुसार नवीन मालमत्ता पत्रके जतन केली जातील ज्यामध्ये सदर प्लॉट एरिया आणि बांधिव क्षेत्राचा उल्लेख असेल व ही कार्डस् सुरू करून अधिकारांच्या नोंदींसह जतन केली जातील. विनिमय ३०(१०) अंतर्गत वर्तमान झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये देण्यात आलेली सवलत कलम ३.११ मधील योजनांसाठी लागू आहे. म्हणून पुनर्वसन आणि विक्री प्लॉटची अंतर्गत विभागणी ही सैद्धांतिक उप- विभागणी आहे आणि ती विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील अन्य तरतूदींशी संपूर्ण सुसंगत नाही; म्हणून, पुनर्वसन प्लॉट आणि विक्री प्लॉटचे चटई क्षेत्र निर्देशांक स्वतंत्र मानले जाऊ शकत नाहीत; कारण ते एका ले-आउटमध्ये येतात आणि ते जमीन नोंदींच्या निरीक्षकाद्वारे वेगळी विभागणी केलेले नाहीत. म्हणून पुनर्वसन आणि विक्री प्लॉटची अंतर्गत विभागणी ही सैधांतिक उप-विभागणी आहे आणि ती विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील अन्य तरतुदीशी संपूर्ण सुसंगत नाही. तसेच चटई क्षेत्र निर्देशांक पात्रता, सदनिकांची घनता इ. विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या विनिमय ३३(१०) प्रमाणे आहे म्हणून पुनर्वसन प्लॉट आणि विक्री प्लॉटचे चटई क्षेत्र निर्देशांक स्वंतत्र मानले जाऊ शकत नाहीत. कारण ते एका ले-आऊट मध्ये येतात आणि ते जमीन नोंदीच्या निरीक्षणाद्वारे वेगळी विभागणी केलेले नाहीत. तसेच, महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाने उंची आणि अन्य अपरिहार्य मर्यादांचा विचार करता एकूण क्षेत्राच्या १०% जागा सुविधा जागा म्हणून वापरण्याची अनुमती दिली आहे आणि अशा परिस्थितींमध्ये खुल्या विक्रीच्या मर्यादा एकूण प्रकल्प क्षेत्राच्या २५% इतकी निश्चित करण्यात आली आहे. ह्या पद्धतीच्या स्वीकृतीसाठी सरकारने विचार करावा, ह्यासाठीचा प्रस्ताव स्वतंत्र प्रकारे देण्यात आला आहे.

वरील तरतुदींचा विचार करता, प्रकल्पाच्या एकूण ग्रॉस एरियाच्या २५% इतक्या प्रमाणात सेल प्लॉट क्षेत्र मर्यादित केले गेले आहे अणि चटई क्षेत्र निर्देशांक च्या उद्देशाने एकूण प्लॉट एरियाच्या ३.०० आणि/ किंवा ४.०० इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक मर्यादित करण्यात आला आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

पायाभूत सुविधांसाठीच्या शुल्काची कमी वसुली :

१.३४ वर विषद केल्याप्रमाणे, SRS च्या अंतर्गत या योजना विकासकांसाठी आर्थिकदृष्टया लाभदायक ठराव्यात यासाठी प्रोत्साहनपर चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) दिला जातो. या अतिरिक्त FSI साठी, पुनर्वसन आणि खुल्या विक्रीच्या भागासाठी सर्वसाधारणपणे देय असलेल्या FSI पेक्षा जास्त असलेल्या बांधिव क्षेत्रासाठी, मालक/विकासक/संस्था/NGO यांनी DCR ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IVच्या उपवाक्य ९.२ नुसार देय असलेले रु. ८४० प्रती चौ.मी. (किंवा उपकलम ३.४ मध्ये नमूद केलेल्या वस्त्यांसाठी रु. ५६० प्रती चौ.मी) पायाभूत सुविधा शुल्क भरावे लागते. याची अचूकपणे संगणना करण्यात आली नव्हती किंवा ते कार्यक्षमतेने वसुलही करण्यात आले नव्हते असे आढळून आले, ज्याचा तपशील खाली दिला आहे.

(I) DCR३५ (१) मधील व्याख्येप्रमाणे उपवाक्य ९.२ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे "सर्वसाधारण देय FSI" ची संगणना SRA ने केली नव्हती. २५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असलेल्या भूखंडासाठी FSI ची संगणना करताना एकूण क्षेत्रफळाच्या १५ टक्के जागा मनोरंजनाच्या सोयींसाठी मोकळी ठेवायची होती. हा FSI आणि SRA योजनेसाठी मान्यता दिलेल्या FSI यामधील फरकावर पायाभूत सुविधा शुल्क वसूल करायचे होते. तथापि, सर्वसाधारणपणे देय असलेल्या FSI ची संगणना करताना, SRA कडून BUA मध्ये १५ टक्के वजावट केली जात नसल्याचे आढळून आले. MIAL च्या सात योजनांमध्ये लागू असलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्रावर पायाभूत सुविधा शुल्काची संगणना करण्यात आली होती. अशाप्रकारे, क्षेत्रफळाच्या संपूर्ण भूखंड क्षेत्राच्या १५ टक्के क्षेत्रावर ५४६१९ चौ.मी. साठी वसूल करायचे रु. ३.०६ कोटी इतके पायाभूत सुविधा शुल्क विचारात घेतले गेले नव्हते **(विवरण पत्र क्र.६)**

(II) उपवाक्य ९.२ नुसार, एकूण पुनर्वसन (सदनिकांसाठीचा तसेच सामायिक सुविधांसाठीच्या BUA च्या समावेशासहीत) आणि योजनेसाठी मान्यता मिळालेल्या खुल्या विक्रीच्या भागावर पायाभूत सुविधा शुल्क काढायचे होते. तथापि, MIAL च्या सात योजनांमध्ये, SRA ने बालवाडी, संस्थेचे कार्यालय, सामायिक जागा, कल्याण केंद्र इ.सारख्या पुनर्वसनाच्या बाबींना वगळून लागू असलेल्या पुनर्वसन FSI वर (७८३८१६.४०चौ.मी.) शुल्क संगणीत केले. या बाबी विचारात घेतल्यानंतर काढलेला पुनर्वसनाचा हिस्सा १२६२६९४.७७ चौ.मी. होता. परिणामी लागू असणाऱ्या क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्रावर पायाभूत सुविधा शुल्क आकारले गेले. अशाप्रकारे ४७८८७८.३७ चौ.मी. (१२६२६९४.७७-७८३८१६.४०) इतक्या क्षेत्रफळातील फरकावर वसूल करायचे रु. २६.८२ कोटी इतके पायाभूत सुविधा शुल्क SRA ने विचारात घेतले नाही. **(विवरणपत्र क्र.६)**

DCR ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IVच्या उपवाक्य ३.३ मध्ये पुनर्वसन आणि खुल्या विक्रीच्या भागाचे गुणोत्तर दिलेले आहे. मुंबई द्वीपवर जर पुनर्वसनाचा भाग १० चौ.मी. BUA असेल तर अतिरिक्त ७.५ चौ.मी.ची अनुमती दिली जाते. उपवाक्य ३.४ नुसार, उपनगरात आणि वाढीव उपनगरांत, जन पुनर्वसनाचा भाग १० चौ.मी. BUA असेल तर BUA च्या अतिरिक्त १० चौ.मी.इतक्या भागास परवानगी मिळते. उपवाक्य ३.५ नुसार, कठीण क्षेत्रात जर

पुनर्वसनाचा भाग १० चौ.मी असेल तर अतिरिक्त १३.३३ चौ.मी. BUA ला परवानगी मिळू शकते. DCR३३ (१०) च्या उपवाक्य ३.११ अंतर्गत घेतल्या गेलेल्या सर्व योजनांना कठीण क्षेत्रातील योजना असे समजले गेले होते (कारण पुनर्वसनाच्या भागावर सर्व योजनांना कठीण FSI मिळाला होता). म्हणूनच, उपवाक्य ३.४ मध्ये उल्लेखिलेल्या वस्त्यांमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन न होता उपवाक्य ३.५ मध्ये उल्लेखिलेल्या कठीण लोकवस्तीत ते केले गेले. SRA कडून या वस्तुस्थितीकडे दुर्लक्ष केले गेले आणि रु. ८४० प्रती चौ.मी. ऐवजी उपवाक्य ३.४ मध्ये नमूद केलेल्या लोकवस्त्यांना लागू असलेल्या रुपये ५६० प्रती चौ.मी. या कमी दराने पायाभूत सुविधा शुल्क आकारणे सुरूच ठेवले गेले. परिणामी, या सात योजनांमध्ये SRA ला रु. १०३.६६ कोटी एवढ्या महसुलाचे नुकसान झाले.

ज्ञापन :

१.३५ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) मधील परिशिष्ट ४ मधील कलम ९.२ प्रमाणे पायाभूत सुविधा शुल्क द्यावे लागते व उप- कलम ३.४ मध्ये नमूद केलेल्या वस्त्यांसाठी रू. ८४० प्रति चौ. मी. इतकी रक्कम (वरील उप कलम ३.४ मधील मार्गदर्शक तत्त्वांनुसार रू. ५६० प्रति चौ. मी.) साठी मालक/ विकासक/सोसायटीज/एनजीओज ह्यांनी सामान्यरित्या चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अधिक असलेल्या बांधीव क्षेत्राकरिता (खुल्या विक्री आणि पुनर्वसन घटकाच्या) भरणे अपेक्षित आहे.

आधी नमूद केल्याप्रमाणे विनिमय क्र. ३५ मधील तरतुदी विकास नियंत्रण नियमावली - १९९१ मधील विनिमय क्र. ६२(३) मधील स्पष्टीकरणाप्रमाणे लागू होत नाहीत.

(I) विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) मधील परिशिष्ट ४ कलम ३.१३ मधील तरतूदींनुसार मनोरंजनाच्या/सुविधांच्या खुल्या जागांची कोणतीही टक्केवारी न वगळता एकूण प्लॉटवर देय असलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक दिला जातो आणि म्हणून पायाभूत सुविधा शुल्क काढण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील कलम ९.२ मधील तरतुदींनुसार काढलेले आहेत.

(II) आधी नमूद केल्याप्रमाणे, सध्याच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमधील ३३(१०) अंतर्गत मान्यताप्राप्त असलेल्या तरतुदी कलम ३.११ मधील योजनांसाठी लागू आहेत; तरी योजनेसाठी/ प्रकल्पासाठी मान्य करण्यात आलेल्या बांधिव क्षेत्र / एफएसआय वर मूलभूत सुविधा शुल्क लावले जात आहे. मान्य चटई क्षेत्र निर्देशांक हे विक्री घटक आणि पुनर्वसन घटकाच्या एकत्रित असते. पायाभूत सुविधा शुल्क विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) मधील परिशिष्ट ४ कलम ९.२ नुसार सामान्य अनुमती योग्य चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अधिक क्षेत्रासाठीच काढले जाते.

सर्व ३.११ योजनांना कठीण समजल्या जाणा-या क्षेत्रातील योजना मानले जाते आणि म्हणून अशा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना कठीण वस्त्यांशी संबंधित कलम ३.५ मध्ये समाविष्ट होतात. जरी कलम ३.५ मध्ये धारावीचा उल्लेख होता, तरी ते झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण द्वारे सूचित केलेल्या अन्य क्षेत्रांसाठी लागू आहे आणि त्यानुसार अनुमती असलेला विक्री घटक ३३% अधिक देण्यात आला आहे. परंतु, विमानतळाच्या जमिनीवर अतिक्रमीत झोपड्यासाठी असलेल्या सर्व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना उपनगरांमध्ये असल्यामुळे म्हणजेच विनियम ३३(१०) परिशिष्ट ४ कलम ३.४ मध्ये समाविष्ट असल्यामुळे, कलम ३.४ मध्ये नमूद असलेल्या वस्त्यांसाठी रुपये ५६० प्रति चौ. मी. पायाभूत सुविधा शुल्क म्हणून वसूल करण्यात आलेले आहे आणि उरलेले पायाभूत सुविधा शुल्क झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या धोरणानुसार उरलेल्या बांधकामाच्या सापेक्ष देय हस्तांतरण विकास हक्क देण्याआधी वसूल केला जाईल.

अशा प्रकारे, उपनगरांमध्ये मान्य केलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी मूलभूत सुविधा शुल्काचा रुपये ८४० प्रति चौ. मी. हा दर लागू नाही आणि पायाभूत सुविधा शुल्क दि. ३०/०३/२००७ रोजीच्या शासनाच्या निर्देशांप्रमाणे देण्यात आलेल्या हस्तांतरण विकास हक्कासाठी देय असलेले पायाभूत सुविधा शुल्क झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण धोरणानुसार उर्वरित खुल्या विक्री घटक/ हस्तांतरण विकास हक्क देताना वसूल केले जाईल.

विशेष संकुल प्रकल्प :

१.३६ रोजगार, पर्यावरण आणि सामाजिक आर्थिक मुद्दांवर एकात्मीकृत Holistic पद्धतीने तोडगा काढण्याबरोबरच आरोग्य, उत्पन्न स्तर आणि ज्ञान यांच्यात सुधारणा करून झोपडीवासियांचे आर्थिक पुनरुत्थन आणि बळकटीकरण साध्य करण्यासाठी, राज्याच्या गृहनिर्माण धोरणात ४० हेक्टर्स किंवा जास्त जागेत पसरलेल्या झोपडपट्टी क्षेत्राचे पुनर्वसन करण्याचे व्यापक दृष्टीकोनाद्वारे परिपोषक असणारे उद्दीष्ट समोर ठेवले (जुलै, २००७). धोरणातील हा बदल शासन-प्रणित (फेब्रुवारी, २००४) धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अनुभवावर आधारलेला होता. सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी प्रकल्पाव्दारे हे साध्य करायचे होते असेही धोरणात नमूद केलेले होते.

ज्ञापन :

१.३७ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

राज्य शासनाच्या परिच्छेद ७.२ आणि ७.३ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील जागेचा प्रोत्साहनपर समुहविकास व छोट्या शहराप्रमाणे विकास करण्यासाठी व्यापक धोरण संबोधित केले आहे. त्यामध्ये खेळाचे मैदान, उद्याने, शाळा इत्यादी सुविधा दिल्या जाऊ शकतात. ४० हेक्टर्सपेक्षा मोठ्या झोपडपट्टयांसाठी, झोपडपट्टी जागांचे शाश्वत पद्धतीने पुनर्वसन धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या धर्तीवर व्यापक पद्धतीने करणे प्रस्तावित आहे. ह्या धोरणामध्ये वरील उद्दीष्टांची पूर्तता सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीच्या प्रकल्पांद्वारे आणि धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या विशेष विकास नियंत्रण नियमावलीद्वारे प्रोत्साहन

देऊन साध्य करणे अभिप्रेत आहे. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या धर्तीवर विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) मधील सुधारणांना सरकारने अद्यापपर्यंत मान्यता दिलेली नाही.

परंतु सरकारने कलम ३ (के) अंतर्गत ६ प्रकल्पांसाठी सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीच्या पद्धतीने प्रायोगिक तत्वावर उक्त धोरण राबवण्यासाठी पुढाकार घेतला आहे. निविदा पद्धतीने विकासकाच्या निवडीविषयी विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) मधील सुधारणांना अजून अंतिम रुप दिले नाही व त्याऐवजी प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य हे तत्व ठरविण्यात आले. त्यानुसार सरकारने दोन प्रकरणांच्या संदर्भात स्वत:चे निर्णय रद्द करून स्वत:च्या निर्णयाची समिक्षा केली आहे- १) मे.स्टर्लिंग बिल्डकॉन मौजे बोर्ला, ता.चेंबूर, एम/पश्चिम विभाग आणि २) मे.लष्करिया कंस्ट्रक्शन मौजे मालवणी,पी/उत्तर विभाग उरलेले प्रकल्प प्रगतीपथावर व वेगवेगळ्या टप्प्यांवर आहेत आणि ते विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) नुसार राबवले जात आहेत आणि विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) मधील परिशिष्ट-४ मधील कलम १.११ नुसार प्रचलित नियमानुसार रेडी रेकनेर मुल्यानुसार प्रिमियम लागू करण्यात आला आहे.

शासन प्रणित प्रकल्प :

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प :

१.३८ जेथे झोपडपट्टया अतिशय दाटीवाटीने वसलेल्या आहेत आणि जेथे दारिद्रय संस्कृती ठळकपणे दिसून येते, ज्यामुळे तेथे सदनिकांच्या खुल्या विक्रीसाठीच्या मागणीचा अभाव आहे. ती आशियातील सर्वांत मोठी झोपडपट्टी असलेली धारावी अफझलपूरकर समितीने पुनर्विकासासाठी हेरली. २०१३ पर्यंत मुंबईचे जागतिक दर्जाच्या शहरात परिवर्तन करण्याच्या उद्देशाने कृती आराखडा तयार करण्यासाठी मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली ११ शासकीय आणि अशासकीय अधिकारी असलेले कृती दल गठित केले (ऑक्टोबर २००३). फेब्रुवारी २००४ च्या त्यांच्या अहवालात, त्यांनी केलेल्या शिफारशींवर जलद गतीने कार्यवाही करण्यावर भर देण्याचे कृती दलाने नमूद केले. धारावीचा पुनर्विकास ही त्यापैकी एक शिफारस होती.

SRA च्या शिफारशीवरुन, धारावीच्या पुनर्विकासासाठी, श्री.मुकेश मेहता या प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागाराचा (PMC) प्रस्ताव शासनाने स्वीकारला (फेब्रुवारी २००४). रुपये ५६०० कोटी या अंदाजित प्रकल्प किंमतीच्या एक टक्का एवढ्या सल्लागार शुल्कावर, शासनाने PMC ची नियुक्ती (२००४) केली. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी SRA अंतर्गत OSD चे स्वतंत्र कार्यालय स्थापन करण्यात आले. SRA च्या निधीमधून DRP वरील खर्च भागवायचा होता. प्रकल्पाच्या छाननीमध्ये असे निदर्शनास आले की, प्रकल्प क्षेत्रातील बांधकामाचे तपशील शोधून काढण्यासाठी केलेले सर्वेक्षण अपूर्ण होते, प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेली खाजगी जागा ताब्यात घेण्यात आली नव्हती, प्रकल्पासाठीची आंतरराष्ट्रीय निविदा रद्द करण्यात आली होती आणि नोव्हेंबर, २०११ मध्येही प्रकल्पाची सुरुवात करण्यास अपयश आले होते, ज्याविषयी खाली चर्चा केली आहे.

अपूर्ण सर्वेक्षण :

प्रकल्प क्षेत्रातील बांधकामाचे तपशील शोधण्यासाठी, प्रकल्पासाठी Plane table survey (बांधकामचे आणि त्यातील झोपडीवासियांबरोबरच जमिनीच्या तपशीलाचे प्रत्यक्ष प्रगणन) चे काम सुरू झाले होते. (एप्रिल, २००४) परंतु प्रकल्प क्षेत्रातील काही गटांकडून त्याला विरोध झाल्यामुळे ते पूर्ण होऊ शकले नाही. OSD/DRP नी आदेशित केलेल्या (नोव्हेंबर २००७) biometric तत्त्वावरील सामाजिक-आर्थिक सर्वेक्षणावर आधारलेली नवीन भौगोलिक माहिती यंत्रणादेखील, त्या क्षेत्रातील काही गटांकडून सातत्याने होणाऱ्या विरोधामुळे पूर्ण होऊ शकली नव्हती.

ज्ञापन :

१.३९ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात धारावी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

प्रारंभापासूनच सर्व्हेक्षणाचे काम हे मे.प्रशांत सर्व्हे यांनी केलेले होते, ज्यामध्ये प्लेन टेबल सर्व्हेक्षण, मूलभूत सामाजिक-आर्थिक सर्व्हेक्षण इत्यादी उद्देशाने ते पार पाडले गेले होते. सर्व्हेक्षणाचे काम माटुंगा लेबर कॅम्प, वकालत चाळ, रजब अली चाळ इत्यादी काही खाजगी मालकीच्या भूखंडामध्ये जेथे त्यांचा विरोध होता तेथे वगळून धारावी अधिसूचित क्षेत्रासाठी केले गेलेले होते.

वर्ष २००७ च्या मे महिन्यात महाराष्ट्र शासनाचे तत्कालीन मुख्य सचिव यांची तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी/धापुप्र यांना दिलेल्या निर्देशांनुसार सदर सर्वेक्षण तात्काळ करणे आवश्यक होते. कारण त्या आधारावर जोडपत्र-दोन च्या नमुन्यात पात्रता सूची तयार केली जाणार होती, जी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता आवश्यक आहे. तद्नुसार (१) जीआयएस मुलभूत बीएसईएस सर्व्हेक्षण (२) सेक्टर-५ अंतर्गत माहिम क्रिक येथील नवीन झोपडपट्टी क्षेत्रखंडासमवेत मे.प्रशांत सर्व्हे यांनी वगळलेल्या झोपडपट्टी क्षेत्रखंडाचे प्लेन टेबल सर्व्हेक्षण आणि (३) तपशीलवार बीएसईएस (जीआयएस बेस्ट ॲण्ड बायोमॅट्रीक मुलभूत सर्व्हेक्षण) यांच्या कामाचे पालन करण्याच्या उद्देशाने केले गेले होते. यामध्ये घरगुती स्तरावर माहिती गोळा करण्यापासून जनगणना प्रोफाईल, व्यवसाय, मिळकत स्तर, घरांची अवस्था, वर्तमान सामाजिक-आर्थिक स्थिती इत्यादी या समवेत झोपडपट्टीवासियांचे सामाजिक सांस्कृतिक स्वरूप इत्यादींची माहिती होती. जोडपत्र-२ च्या योजनेकरिता आणि तयारी करण्याकरिता वरील बाबींची आवश्यकता होती.

दिनांक २६/०९/२००७ रोजी झालेल्या सभेमध्ये मे.मशाल यांच्याकडून देण्यात आलेल्या सुधारित प्रस्ताव सचिव समिती (सीओएस) यांच्याकडून मान्य करण्यात आला होता. त्यानुसार मे.मशाल यांनी ५३,४५५ कुटूंबाकरिता प्रारुप जोडपत्र- दोन पूर्ण केले होते आणि सक्षम प्राधिकारी म्हणून सहायक महापालिका आयुक्त, जी/नॉर्थ वॉर्ड, मुंबई महानगरपालिका यांना अंतिम स्वरूप देण्याकरिता अग्रेषित केले गेले होते.

या उपरही वर नमूद केल्याप्रमाणे धारावीतील काही झोपड्यामधून या कामास आजही विरोध आहे. अशा झोपड्यांमधील झोपडीधारकांना प्रकल्पामध्ये समाविष्ट होण्यासाठी प्रवृत्त करण्याची कार्यवाही प्रकल्पाकडून करण्यात येत आहे.

मशाल सर्व्हेक्षणाअंतर्गत ११२५ झोपड्यांचे सर्व्हेक्षण करण्यात आले नाही यामधून कोळीवाडा (सेक्टर-चार/एम) मधील ७०० झोपड्या डीआरपीमधून पूर्वीच वगळल्या होत्या. याचा अर्थ असा की, केवळ ४२५ झोपड्यांचे सर्व्हेक्षण करणे आवश्यक होते. ज्यांची संख्या डीआरपी अंतर्गत सर्व कुटूंबांच्या तुलनेत संख्यात्मक स्वरुपाने अगदीच नगण्य आहे (एकूण-५९१६५ झोपड्या) याशिवाय सर्व्हेक्षणासाठी कोणतीही अन्य नवीन एजन्सी नियुक्त करण्यात आलेली नाही. येथे असे नमूद करण्यात येते की, जोडपत्र-दोन ची यादी बनविणे आणि अंतिम करणे याकरिता सक्षम अधिकारी शिल्लक झोपड्यांच्या सर्व्हेक्षणाचे काम पूर्ण करतील.

धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील अशाप्रकारचे भूभाग प्रकल्पातून वगळणे अथवा समाविष्ट करणे याबाबतचे धोरण उच्च स्तरीय सचिव समितीच्या दिनांक १६ जून २००९ व दिनांक १७ जून २००९ च्या बैठकीत निश्चित करण्यात आलेले आहे. त्या अनुषंगाने आवश्यकतेनुसार प्रस्तावित बदल विकास नियंत्रण नियमावलीत करण्यात आलेले असून त्यास शासन अधिसूचना क्र. टीपीबी ४३१०/१६३१/सीआर. १३९/२०१०/युडी-११, दि.२५ जानेवारी २०१२ अन्वये शासनाने मान्यता मिळालेली आहे.

वर नमूद केल्याप्रमाणे धारावी पुनर्वसन क्षेत्रातील काही विभागातून आजही प्रकल्पाकरिता विरोध असला तरी पुनर्वसन क्षेत्रातील असे भूभाग वगळणे व नवीन भूभाग समाविष्ट करणेबाबतचे धोरण प्रकल्पाने निश्चित केलेले असून त्यानुसार प्रस्तावित बदलास धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या विकास नियंत्रण नियमावलीस शासन अधिसूचना क्र. टीपीबी/४३१०/१६३१/सीआर १३९/२०१०/युडी-११, दिनांक २५ जानेवारी २०१२ अन्वये मान्यता मिळालेली असल्याने त्याचा परिणाम सेक्टर-५ व अन्य सेक्टरच्या पुनर्विकासाच्या कामावर होणार नाही.

खाजगी जमिनी ताब्यात न घेणे :

१.४० DRP मध्ये २४०.३५ हेक्टर्स क्षेत्राचा समावेश आहे. ज्यापैकी ५७.६८ हेक्टर्स जमीन खाजगी मालकीची असल्यामुळे प्रकल्पासाठी ती ताब्यात घेणे आवश्यक आहे. जमीन ताब्यात घेण्याची प्रक्रिया गुंतागुंतीची आणि प्रदीर्घ असल्यामुळे विकासकांनी जमिनीचा ताबा मिळवावा असा निर्णय (सप्टेंबर, २००८) शासनाने घेतला. जर ताबा घेण्यात विकासकाला अपयश आले तर, प्रकरणानुरुप महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर रचना अधिनियम, १९७६ अंतर्गत जागेचा ताबा घ्यायचा होता. DPR मधून ६६.६० हेक्टर्स जमीन (५७.६७ हेक्टर्स खाजगी जमीन अधिक ८.९२ हेक्टर्स रेल्वेच्या मालकीची जमीन) ही ती जमीन भविष्यात DRP मध्ये विलिन करण्यात येईल या अटीवर, वगळण्याचा निर्णय घेण्यात आला. निविदा प्रक्रिया रद्द करण्यात आल्यामुळे (पुढील परिच्छेदात विवेचन केल्याप्रमाणे), जमीन ताब्यात घेण्याची प्रक्रिया ठप्प झाली (ऑगस्ट, २०११).

ज्ञापन :

१.४१ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात धारावी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

खाजगी जमिनी ताब्यात न घेणे :

धारावी अधिसूचित क्षेत्र २४०.३५ हेक्टर इतके असून त्यापैकी केवळ १५४.७४ हेक्टर क्षेत्र धापुप्र अंतर्गत येते. उर्वरित ८५.६१ हेक्टर क्षेत्र हे धापुप्र मधून वगळले आहे. याबाबत असे नमूद करण्यात येते की, २४०.३५ हेक्टरपैकी ६६.६० हेक्टर जमीन खाजगी मालकी, मालकी हक्क निश्चित नसलेली, रेल्वे यांची आहे. ६६.६० हेक्टर जमिनीपैकी ४१.१८ हेक्टर जमीन ही खाजगी मालकीची असून त्यापैकी धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता केवळ २७.३६ हेक्टर जमीन संपादन करावयाची आहे. उर्वरित विकसित झालेली अथवा विकसित होणारी खाजगी जमीन धापुप्र मध्ये समाविष्ट केलेली नाही त्यामुळे ६६.६० हेक्टरमध्ये समाविष्ट सर्व खाजगी जमीन धापुप्र मधून वगळलेली आहे हे बरोबर नाही.

खाजगी /मालकीची समजली गेलेली अतिरिक्त मालमत्ता मिळून एकत्रित जमीन १६.५० हेक्टर इतकी गृहित धरण्यात आली आहे. तथापि, शासकीय मालकीच्या जमिनीच्या तपशीलाबाबत मेळ घातल्यानंतर आणि त्याचे विस्तृत विश्लेषण केल्यानंतर असे आढळले आहे की, मालकी हक्क नसलेल्या मालमत्ता सरकारी मालमत्ता म्हणून गृहित धरल्या असून त्या ४.८० हेक्टर आहेत.

जमिनींचा मालकीचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.—

अनुक्रमांक	मालकी	हेक्टर
१.	बृहन्मुंबई महानगरपालिका + बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने भाडेतत्वावर दिलेली + स्मशान भूमी + रस्ते	१४७.७७
	खाजगी	४१.८
२.	रेल्वे	०८.९२
३.	राज्य शासन + खाडी	३७.६८
४.	शासकीय जमिनी म्हणून समजण्यात येणाऱ्या मालकी हक्क नसलेल्या मालमत्ता	०४.८०
	एकूण ...	२४०.३५

मालकी हक्क नसलेली ४.८० हेक्टर जमीन धापुप्रमध्ये समाविष्ट करण्यात आलेली आहे. या जमिनींना महाराष्ट्र सरकारच्या मालकी हक्कांमध्ये निहित करण्याची प्रक्रिया प्रगतीपथावर आहे. धापुप्रने त्यांच्या दिनांक १९.१०.२०१२, ०३.१२.२०१२, ०६.०३.२०१३, २६.०९.२०१३ आणि २०.०२.२०१४ या पत्रांव्दारे जिल्हाधिकारी (शहर), मुंबई यांना सदर विषयाबाबत प्राधान्याने कार्यवाही करण्याची विनंती केली आहे. संदर्भाधीन पत्रांच्या प्रती सोबत जोडल्या आहेत.

सद्यःस्थितीत रेल्वे जमीन प्रकल्पातून वगळलेली आहे.

येथे असे नमूद करण्यात येते की, २७.३६ हेक्टर खाजगी जमीन धापुप्रमध्ये समाविष्ट असून भूसंपादन करण्याची क्लिष्ट व वेळखाऊ प्रक्रिया विचारात घेता उपरोक्त बाबतीत खाजगी मालक व विकासक किंवा शासन नियुक्त संस्था यांच्यामधील तडजोडीने अथवा शासन निर्देशानुसार कार्यवाही व्हावी असे प्रस्तावित आहे.

यास्तव निविदा प्रकिया रद्द झाल्यामुळे भूसंपादनाची प्रक्रिया ठप्प झाली आहे हा आक्षेप बरोबर नाही.

दिनांक ०५.०९.२०१२ रोजी संपन्न झालेल्या सचिव समितीच्या बैठकीत असा निर्णय पारित करण्यात आला की खाजगी जमीन महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४० च्या अंतर्गत कलम ११६ अन्वये संपादित करण्यात यावी. त्यानुसार धापुप्रने त्यांचे पत्र दिनांक १७.०९.२०१२, २८.०९.२०१२, १९.१०.२०१२, ३०.१०.२०१२, ३१.०५.२०१३, २६.०६.२०१३, २४.०१.२०१४, २३.०६.२०१४ अन्वये धारावी पुनर्विकास प्रकल्प अंतर्गत च्या सेक्टर १ ते ५ मधील खाजगी जमिनींचे संपादन करण्याकरिता अधिसूचना जारी करणेबाबत शासनाकडे विनंती केली आहे. सदर बाबतची अधिसूचना नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासनाने अद्याप जारी केलेली नाही.

आंतरराष्ट्रीय निविदा रद्द करणे :

१.४२ जून, २००७ मध्ये DRP ने विकासकांकडून स्वारस्य पत्रे मागविली आणि किमान ४० हेक्टर्स क्षेत्राच्या जमिनीवर कमीत कमी एक गृहनिर्माण प्रकल्प केलेला असावा, रु. ४१.५० कोटीची बोली प्रतिभूती, संपादणूक प्रतिभूती ठेव इ. विनिर्दीष्ट निवड निकषांच्या आधारे १९ विकासकांची तात्पुरती निवड यादी काढली. निविदा मागविताना, पात्रता, खाजगी मालकी असलेल्या जागा मिळविणे, प्रकल्पासाठी DCRमध्ये बदल करणे इ. मुलभूत घटक निश्चित केलेले नव्हते. हे मुद्दे अजूनही प्रलंबित असल्याचे आढळून आले (ऑगस्ट, २०११). प्रकल्पाचे मूळ घटक निश्चित न झाल्यामुळे १३ बोलीदारांनी त्यांच्या बोली मागे घेतल्या. धारावीच्या पाच प्रभागांसाठी सहा बोलीदार शिल्लक राहिले. DRP ने सुरू केलेल्या निविदा प्रक्रियेबाबत OSD ने सप्टेंबर, २००८ मध्ये तज्ज्ञांशी सल्लामसलत केली ज्यामध्ये ती सदोष असल्याचे तज्ञांना आढळून आले. DRP हा PPP प्रकल्प असल्यामुळे त्यासाठीचे निमंत्रण हे DRP ने मागवलेल्या बोलींऐवजी प्रस्तावासाठीची विनंती (RPF) या रुपात असावयास हवे होते. राजकीय अस्थिरता झोपडीवासियांकडून मान्यता न मिळण्याचा धोका, MCGM सारख्या वेगवेगळ्या संस्थांकडून मान्यता मिळण्यातील विलंब, रिअल इस्टेट मार्केटचा कल, या DRP मधील विकासकांना वाटणाऱ्या जोखीमेच्या शंकेची DRP ने पडताळणी केली नव्हती. जोखीम विभागून घेण्याची किंवा जोखीमेचे सौम्यकरण करण्याची कुठलीही तरतूद बोलीच्या नमुन्यात केली नव्हती. याच्या आधारावर तज्ज्ञांनी RPF ची पुर्नमांडणी (सप्टेंबर, २०११) करण्यास सुचविले.

तथापि DRP ने या सल्ल्याकडे लक्ष न देता बोली तशाच ठेवल्या आणि शेवटी मे २०११ V या सेक्टरचा MHADA कडून पुनर्विकास करण्याचा आदेश शासनाने दिला (मे २०११). या सेक्टरकरिता आराखड्याचा कुठलाही प्रस्ताव MHADA ने तयार केला नव्हता. (ऑगस्ट २०११)

ज्ञापन :

१.४३ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात धारावी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

लेखा आक्षेपात निविदा मागविताना पात्रता, खाजगी मालकी असलेल्या जागा मिळविणे, प्रकल्पासाठी DCRमध्ये बदल करणे इ. मुलभूत घटक निश्चित न झाल्यामुळे १३ बोलीदारांनी त्यांच्या बोली मागे घेतल्या, हे म्हणणे वस्तुस्थितीस धरून नाही. याबाबत असे नमूद करण्यात येते की, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीकरिता माहे मे, २००७ मध्ये आंतरराष्ट्रीय स्तरावर जाहीरात देऊन विकासकांकडून स्वारस्य देकार (Expression of Intrest) मागविण्यात आले होते. या अंतर्गत १९ बोलीदारांना पात्र ठरविण्यात आले. या १९ पात्र बोलीदारांपैकी ५ बोलीदारांनी धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाबाबत त्यांचे नियोजनाचे काल्पनिक आराखडयाचे (Conceptual Master Plan) सादरीकरण न करणे, तसेच ७ बोलीदारांनी त्यांचे भागीदारांसोबत झालेले सामंजस्य करार रद्द करणे या सर्व बाबींमुळे निविदा प्रक्रियेत फक्त ६ निविदादार शिल्लक राहिले होते. त्यामुळे निविदा प्रक्रियेमध्ये निकोप स्पर्धा न राहिल्याने शासनाने दिनांक १६.०५.२०११ रोजी निविदा प्रक्रिया रद्द केली.

झोपडीधारकांच्या पात्रतेबाबतचे निकष व सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली यांस शासनाने मंजुरी दिली आहे. येथे असे नमूद करण्यात येते की, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पातील सेक्टर क्र.५ च्या विकासाचे काम शासनाने म्हाडास दिले असून उर्वरित ४ सेक्टर्सच्या विकासाचे काम निविदा मागवून करावे अथवा इतर शासकीय संस्थांमार्फत करावे याबाबत तसेच इतर मुद्दे याबाबत शासन स्तरावर विचार-विनिमय चालू आहे.

धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाने सुरू केलेली निविदा प्रक्रिया सदोष आहे याबाबत तज्ञांना आढळून आले आहे याबाबत लेखा परिक्षणामध्ये नमूद करण्यात आले आहे. तथापि ही बाब बरोबर नाही. याबाबतची वस्तुस्थिती खालीलप्रमाणे आहे :—

(अ) धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाची त्यावेळची सद्यःस्थिती तसेच माहे ऑगस्ट, २००८ मध्ये बोलीदारांनी उपस्थित केलेल्या प्रश्नांना उत्तरे पाहता असे लक्षात आले की, निविदा कागदपत्रांमध्ये काही सुधारणा आवश्यक आहेत. त्यामुळे विशेष कार्य अधिकारी/धापुप्र यांनी या मुद्दांबाबत धारावीमधील विविध गटांसोबत बैठका घेऊन चर्चा केली. तसेच विशेष कार्य अधिकारी/धापुप्र यांनी यासाठी नेमलेल्या प्रस्तावित तज्ज्ञ

(COE) समिती व श्री.व्ही.के.पाठक यांचेबरोबर १० बैठका घेतल्या. सदर प्रस्तावित तज्ञ समितीने त्यांची मते सचिव समितीसमोर मांडण्याची संधी दिली. या तज्ञ समितीने मांडलेल्या मतांवर दिनांक १९.०९.२००८ रोजीच्या सचिव समितीच्या बैठकीत चर्चा करण्यात आली. तद्नंतर आवश्यक मुद्दांवर सचिव समितीची मान्यता घेवून निविदा दस्ताऐवजांमध्ये बदल (Common Set of Deviation-CSD) करण्यात आले.

(ब) निविदा कागदपत्रे व CSD चा मुसदा श्री.व्ही.के.पाठक यांचेकडे दिनांक २४.०९.२००८ रोजी अवलोकनार्थ तसेच सुधारणा असल्यास त्या कारण्याकरिता पाठविण्यात आला. श्री.पाठक यांनी त्यांचा अहवाल दिनांक २८.०९.२००८ रोजी सादर केला व त्यांनी केलेल्या सूचनांचा CSD मध्ये अंतर्भाव करण्यात आला.

(क) त्यानंतर सचिव समितीने दिनांक १९.०९.२००८ रोजी निश्चित केलेल्या कालमर्यादेप्रमाणे तसेच शासनाकडून प्रकल्प त्वरीत सुरू होण्याबाबतच्या सूचनेप्रमाणे CSD बोलीदारांना दिनांक ०१.१०.२००८ रोजी देण्यात आल्या.

(ड) वरील सर्व प्रक्रिया निविदा दस्तऐवजामध्ये कमीत कमी त्रुटी असाव्यात यासाठी करण्यात आली.

लेखा परीक्षणात असेही नमूद करण्यात आले की, DRP हा PPP प्रकल्प असल्यामुळे त्यासाठीचे नियंत्रण हे DRP ने मागविलेल्या बोलींऐवजी प्रस्तावासाठींची विनंती (RFP) या स्वरुपात असावयास हवे होते. याबाबत वस्तुस्थिती खालीलप्रमाणे आहे :—

(१) DRP साठी निविदा प्रक्रिया Request For Qualification (RFQ) ऐवजी स्वारस्य देकार (EOI) स्वरुपात मागविण्यात आली.

(२) स्वारस्य देकार प्रक्रियेत बोलीदारांना पात्र करून बोलीदारांना आर्थिक बोली सादर करण्याबाबत कळविण्यात आले.

(३) DRP ने निविदा प्रक्रियेबाबत अवलंबिलेली पद्धत ही RFP (Request for Proposal) च्या स्वरुपाची आहे.

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प हा ब्राऊन फिल्ड प्रोजेक्ट असल्याने DRP मधील विकासकांना वाटणाऱ्या जोखमीच्या शंका जसे राजकीय अस्थिरता, झोपडीवासियांकडून जागा खाली न करण्याची शक्यता, महानगरपालिका सारख्या वेगवेगळ्या संस्थांकडून मान्यता मिळण्यास लागणारा विलंब, रियल इस्टेट मार्केटचा प्रचलित कल याबाबत पडताळणी करणे अवघड आहे. या जोखमीबाबत बोलीदारांनी बोली सादर करतेवेळी विचार करणे आवश्यक आहे. निविदा दस्तऐवजामध्ये धारावीतील १ सेक्टर एका विकासकास विकसित करण्यास देण्याबाबत तरतूद आहे. त्याप्रमाणे नियुक्त विकासकाला जागेवरील पात्र झोपडीधारक व चाळी/इमारतीमधील रहिवाशी यांच्या पुनर्वसनाच्या मोबदल्यात अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी (BUA) साठी DRP ला Premium द्यावयाचा आहे. निविदा दस्तऐवजामध्ये जोखमीची संपूर्ण जबाबदारी ही विकासकाचीच आहे. अपरिहार्य कारणांमुळे कामात विलंब झाल्यास कराराचा कालावधी विनाभरपाई वाढविण्यात येणार होता.

तज्ञांचे असे मत होते की, संपूर्ण निविदा दस्तऐवजी हा RFP म्हणून नव्याने तयार करण्यात यावा. परंतु सचिव समितीने निविदेबाबत आधीच कालमर्यादा आखून दिली असल्याने निविदा प्रकरणी माघार घेणे शक्य नव्हते. याची तज्ञांना कल्पना होती. तज्ञांनी त्यांच्या अहवालामध्ये असे नमूद केले आहे की, " नव्याने RFP बनविणे योग्य झाले असते. परंतु आता याबाबत उशीर झाला आहे हे समजू शकते. त्यांनी पुढे असेही म्हटले आहे की, ते याबाबत तज्ञ नूसन " असे कार्य हाती घेण्यास त्यांच्याकडे वेळ व साधनसंपत्ती नाही"

पुढे असे सादर करण्यात येते की, निविदा प्रकियेत ५ सेक्टर्सकरिता फक्त ६ बोलीदार शिल्लक राहिल्यामुळे निविदा प्रक्रियेमध्ये निकोप स्पर्धा न राहिल्याने शासनाच्या निदेर्शाप्रमाणे DRP ने दिनांक १६ मे २०११ रोजी निविदा प्रक्रिया रद्द केली.

म्हाडामार्फत सेक्टर-५ चे पुनर्विकासाचे काम प्रगतीपथावर आहे. प्रथम टप्प्यात म्हाडाला सेक्टर-५ मधील त्यांच्या मालकीच्या भूखंडावरील पुनर्विकास योजना राबविण्यासाठी आशयपत्र (Letter of Intent LOI) ला दिनांक २२.०२.२०१२ रोजी धापुप्रेने मंजुरी दिली असून सदर भूभागाच्या अभिन्यासास (Layout) ला दिनांक ०२.०५.२०१२ रोजी मंजुरी दिली आहे. सदर भूभागाच्या अभिन्यासामधील एका पुनर्वसन इमारतीच्या बांधकाम नकाशांना दिनांक २२.०५.२०१२ रोजी (Letter of Approval) मंजुरी दिली असून सदर काम प्रगती पथावर आहे.

दिनांक ०५.०९.२०१२ रोजी सचिव समितीची बैठक संपन्न झाली. ज्यामध्ये प्रकल्प पुढे नेण्याकरिता केल्या जाणाऱ्या उपायांचे सादरीकरण केले गेले होते. सचिव समितीने खालीलप्रमाणे निर्देश दिले.

(१) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४० अंतर्गत कलम ११६ अन्वये शासनास खाजगी जमीन संपादन करण्याचा प्रस्ताव शासनास पाठविणे.

(२) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या ४० अंतर्गत कलम ११५ अन्वये, धारावी अधिसूचित क्षेत्रा (डीएनए) साठी विकास नियोजन प्रस्ताव तयार करणे.

(३) दिनांक २५.०१.२०१२ रोजी मंजूर झालेली विकास नियंत्रण नियमावली दिनांक ०२.०१.२०१२ पात्रता निकषाबाबत रोजी मंजूर झालेल्या धोरणात्मक निर्णयाच्या अधीन राहून शासन निर्णय व नियमावलीप्रमाणे पात्रता निकष व जोडपत्र-२ अंतिम करणे.

दिनांक १२.०१.२०१३ रोजी तत्कालीन मुख्यमंत्री यांनी बैठकीचे आयोजन केले गले होते. ज्यामध्ये विकास नियोजन प्रस्ताव, निविदा पॅरामीटर, सेक्टर-१ ते ४ साठी निविदा आमंत्रित करण्यासाठी निविदा व्यवस्थापन सल्लागार यांची नियुक्ती करणे, इत्यादी विषयांवर चर्चा झाली. सदर बैठकीत असे निर्देश देण्यात आले की निविदा व्यवस्थापन सल्लागार यांची नियुक्ती करण्यात यावी जेणेकरून ते निविदांचे पॅरामीटर, सेक्टरांचे कार्यान्वयन करण्याची पद्धत, प्रभारीत करण्यात येणारी प्रिमियम रक्कम किंवा हाऊसिंग स्टॉक इत्यादीबाबत सूचना देऊ शकतील. निवड केल्या गेलेल्या निविदा व्यवस्थापन सल्लागारांकडून

असा तपशील प्राप्त झाल्यावर आणि त्याची मान्यता शासनाकडून घेतल्यानंतर सेक्टर-१ ते ४ मधील कार्यान्वयनासाठी धापुप्रतर्फे द्वारा आवश्यक ती कार्यवाही केली जाईल. त्यानुसार निविदा व्यवस्थापन सल्लागारांच्या नियुक्तीकरिता प्रक्रिया ई-निविदेद्वारे सुरू करण्यात आली होती. त्या अनुषंगाने मेसर्स इर्नस्ट ॲण्ड यंग एल.एल.पी, मेसर्स स्टुप कन्सल्टंट प्रा.लि. आणि मेसर्स लिंगसी या विधि कार्यालयाच्या सहचाऱ्यांना विकासकांची निवड करण्यासाठी निविदा व्यवस्थापन सल्लागार म्हणून नियुक्त करण्यात आले.

दिनांक २२.१०.२०१३ रोजी निविदा व्यवस्थापन सल्लागाराने सचिव समितीसमोर सादरीकरण केले. ज्यामध्ये एकाच वेळी ते एका सेक्टरसाठी किंवा चार सेक्टरांसाठी किंवा सेक्टरमधील क्लस्टरसाठी विविध पर्याय सुचविले होते. सचिव समितीने असे निर्देश दिले की, निविदांसाठी लागणारे पात्रता निकष दुरुस्त करून निविदा दस्तऐवजांमध्ये समाविष्ट करावेत. त्यानुसार निविदा व्यवस्थापन सल्लागारांनी ते तयार करून दिनांक १९.०३.२०१४ रोजी संपन्न झालेल्या सचिव समितीच्या बैठकीत सादर केले होते.

सचिव समितीने पुढीलप्रमाणे निर्णय घेतलेले आहेत.

(अ) भारतीये नियोजन आयोगाचे मॉडेल दस्ताऐवज आणि सी.वी.सी. मार्गदर्शक सिद्धांतानुसार तयार केलेल्या निविदा दस्तऐवजांना मंजुरी देण्यात येत आहे.

(आ) शासनाकडे सादर करण्यात आलेल्या प्रारुप विकास नियोजन प्रस्तावास अंतिम मंजुरी मिळाल्यानंतर निविदा मागविण्यात येतील तोपर्यंत निविदा दस्तऐवज तयार ठेवले जावेत.

(इ) सेक्टर-४ चे ३ टप्पे/समुह आणि सेक्टर-२ करिता समुह/टप्प्यांसह साठी निविदा मागविण्यात याव्यात.

(ई) निविदा व्यवस्थापन सल्लागाराने तयार केलेले प्रिमियम/गृहनिर्माण स्टॉक यांच्या प्रारुपांचे प्रधान सचिव (गृहनिर्माण) महाराष्ट्र शासन यांच्या मार्गदर्शनाखाली विश्लेषण आणि अध्ययन करणे आणि तदनंतर सचिव समितीच्या विचारार्थ सादर करणे.

निविदा व्यवस्थापन सल्लागाराने त्यानुसार प्रमियम मॉडेल प्रधान सचिव (गृहनिर्माण), महाराष्ट्र शासन यांना सादर केले आणि त्यानंतर सल्लागाराला महसूल हिस्सेदारी मॉडेल तयार करण्यास सांगितले गेले. आता सल्लागाराने सदर महसूल हिस्सेदारी मॉडेल तयार केले असून ते सचिव समितीच्या पुढील बैठकीत मान्यतेकरिता सादर केले जाईल.

येथे असे नमूद करण्यात येते की, प्रारुप विकास नियोजन प्रस्तावास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (एसआरए) व्दारे अभिसरण पद्धतीने (By circulation) मान्यता देण्यात आली असून झोपुप्राने नोंदविलेल्या शेऱ्यांसहित धापुप्राने दिनांक १७.०६.२०१४ च्या पत्राव्दारे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४० सोबत कलम ११५ (१) च्या अन्वये उपरोक्त प्रारुप विकास नियोजन प्रस्ताव शासनाच्या नगर विकास विभागाकडे अंतिम मान्यतेसाठी सादर केला असून त्याची प्रत प्रधान सचिव/गृहनिर्माण यांना सादर करण्यात आली आहे.

नियोजनाच्या सात वर्षानंतरही कामाला सुरूवात न होणे :

१.४४ DRP हा शासनाचा प्रतिष्ठेचा प्रकल्प असूनही एवढी मोठी व्याप्ती असणाऱ्या प्रकल्पाची सुरूवात पर्याप्त अभ्यासाशिवाय करणे, प्रकल्पाच्या विविध अंगाविषयी निर्णय घेण्यात शासनाकडून झालेला विलंब, PMC च्या निवडीमधील गुंतागुंतीचे विश्लेषण करण्याचा अभाव; झोपडीवासियांची पात्रता, सुसाध्यता अभ्यास, जमीन ताब्यात घेण्याची प्रक्रिया, पायाभुत सुविधा विकास अभ्यास, निविदा प्रक्रिया इ.मुळे DRP वर केलेला रु. ५०.९५ कोटी खर्च निष्फळ ठरला. निर्मितीच्या सात वर्षानंतरही प्रकल्प नियोजनाच्या स्तरावरच होता.

ज्ञापन :

१.४५ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात धारावी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

धापुप्राने जे रु. ५०.९५ कोटी खर्च केले आहेत ते मुख्यत्वे करून M/S.MMPCPL, M/s. LEA & Associates & M/s.Mashak Survey, M/s.LEA & Associates & M/s. Cushman & Wakefield. (अंदाजे रु. १६.५० कोटी) या सल्लागारांना सल्ल्याची फी म्हणून अदा केली आहे. इतर महत्वाचे खर्च रु. (२८.३५ कोटी) हे तळ + ५ मजली प्रशासकीय इमारत (२५६२१ चौ.फुट) कार्यालयीन वापरासाठी म्हाडाकडून खरेदी करण्यासाठी खर्च झालेला आहे.

उर्वरित रु. ६.१० कोटी इतकी रक्कम प्रशासकीय बाबी व इतर खर्चासाठी वर्ष २००४ पासून खर्च झाली आहे.

यावरुन असे दिसून येते की माहिती/कागदपत्रे संकलित करणे तसेच सर्वेक्षण करण्यासाठी नेमलेले सल्लागार यांचेवर करण्यात आलेला खर्च हा अनाठायी नसून त्यातून धापुप्र राबविण्यासाठी कायम स्वरुपाची माहिती तयार झाली आहे. सदर माहिती पुढील नियोजनासाठी आणि योजना राबविण्यासाठी केव्हाही उपयोगी पडणार आहे. त्यामुळे उपरोक्त झालेला खर्च हा अनाठायी झाला आहे असे म्हणता येणार नाही.

सात वर्षे उलटून गेली तरीही धारावी पुनर्विकास प्रकल्प अजून नियोजनाच्या स्तरावरच असून फारशी प्रगती झालेली नाही हा आक्षेप बरोबर नाही. वर उल्लेख केल्याप्रमाणे सेक्टर-५ चे काम म्हाडामार्फत प्रगतिपथावर असून सेक्टर क्र.१ ते ४ कार्यान्वित होण्याकरिता धापुप्राने वेळोवेळी पावले उचललेली आहेत.

सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी प्रकल्प :

१.४६ ४० हेक्टर्सपेक्षा जास्त झोपडपट्टी क्षेत्रात, विशेष संकुल प्रकल्पांद्वारे (STPs) एकात्मिक आणि holistic पद्धतीने रोजगार, पर्यावरण आणि सामाजिक-आर्थिक विषय हाताळून मोठ्या गलिच्छ वस्त्यांचा विकास करणे राज्य गृहनिर्माण धोरण, २००७ चे उद्दीष्ट होते. त्याचप्रमाणे UDD च्या प्रशासनाने DCRमध्ये सुधारणा (एप्रिल २००८) केली ज्यामुळे स्वारस्य पत्र जारी केल्याच्या तारखेस प्रचलित असलेल्या सिद्ध गणकानुसार असलेल्या जमिनीच्या दराच्या २५ टक्के एवढे जमीन अधिमुल्य विकासकाने SRA ला द्यायचे होते. जमीन अधिमुल्य हे निविदेच्या ऐवजी सुरू करण्यात आल्याचे स्पष्टीकरण शासनाने (गृहनिर्माण विभाग) मे २००९ मध्ये दिले. २००७-२०१० या दरम्यान PPP तत्त्वावर सहा STP ला मान्यता देण्यासाठी शासनाने झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ (K) मधील तरतुदी अवलंबिल्या आणि SRA कडून मिळालेल्या शिफारशींच्या आधारे, सर्व सहा STPS ना मान्यता देण्याचे SRA ला निर्देश दिले. सहा STPS च्या बाबतीत खालील गोष्टी निदर्शनास आल्या.

- STP च्या अंमलबजावणीसाठी तपशीलवार आराखडे आणि मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करण्याआधी आणि तपशीलवार पद्धती विनिर्दिष्ट न करता, एका ठराविक विकासकावर अनुग्रह करण्याबद्दल शासनाकडून निर्देश दिले गेले होते (ऑगस्ट २००८ आणि नोव्हेंबर २०१० दरम्यान). सर्व सहा STPS मध्ये STPS हाती घेण्यासाठी विकासकांकडून प्रस्ताव दिले गेले होते. DRP मधील सचिवांच्या समितीने केलेल्या शिफारशींकडे आणि खुल्या निविदा प्रक्रियेद्वारा विकासकाची निवड करण्यासाठी केलेल्या २००७ च्या गृहनिर्माण धोरणाकडे दुर्लक्ष करून प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य या तत्वावर निर्देश दिले गेले.
- प्रकल्पाचे कार्यान्वयन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या विकासकांच्या आर्थिक आणि तांत्रिक क्षमतेची चाचपणी न करता त्यांना सर्व सहा STPS चे वाटप करण्याचे निर्देश दिले गेले होते, जे गृहनिर्माण धोरणाशी विरोधात होते.
- कुठल्याही अधिनियमात किंवा नियमात तात्पुरते LOI देण्याविषयी कुठलीही तरतूद नसताना देखील दोन विकासकांना SRA ने STP साठी तात्पुरते LOI निर्गमित केले (नोव्हेंबर आणि डिसेंबर २००९). परिशिष्टे I, II आणि III शी संबधित असलेली कागदपत्रे सादर केली नसताना तात्पुरते LOI निर्गमित करणे अनियमित होते.

ज्ञापन :

१.४७ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

राज्य शासनाच्या परिच्छेद ७.२ आणि ७.३ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील जागेचा प्रोत्साहनपर समुहविकास व छोट्या शहराप्रमाणे विकास करण्यासाठी व्यापक धोरण संबोधित केले आहे. त्यामध्ये खेळाचे मैदान, उद्याने, शाळा इत्यादी सुविधा दिल्या जाऊ शकतात. ४० हेक्टर्सपेक्षा मोठ्या झोपडपट्ट्यांसाठी, झोपडपट्टी जागांचे शाश्वत पद्धतीचे पुनर्वसन धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या धर्तीवर व्यापक पद्धतीने करणे प्रस्तावित आहे. ह्या धोरणामध्ये वरील उद्दिष्टांची पूर्तता सार्वजनिक - खाजगी भागीदारीच्या प्रकल्पांद्वारे आणि धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या विशेष विकास नियंत्रण नियमावलीद्वारे प्रोत्साहन देऊन साध्य करणे अभिप्रेत आहे. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या धर्तीवर विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) मधील सुधारणांना सरकारने अद्यापपर्यंत मान्यता दिलेली नाही.

सरकारने उपरोक्त धोरणान्वये पीपीपी पद्धतीने ३ K च्या ६ योजना राबवण्यासाठी पुढाकार घेतला आहे. विकास नियंत्रण नियमावली ३३(१०) मध्ये विकासकाच्या निविदांद्वारे निवडीविषयीच्या सुधारणा निश्चित झाल्या नसल्यामुळे प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य ह्या तत्त्वाने विकासकाची निवड केली गेली. उपरोक्त निर्णयापर्यंत पोहचण्यास खालील कारणे कारणीभूत ठरली :–

(१) नियुक्त केलेल्या विकासकांना आधीच योजनेतील काही झोपडपट्ट्यांच्या सोसायटीची सहमती होती.

(२) संपूर्ण झोपडपट्टी समूह हा ४० ते ५० टक्के आरक्षणाने व्यापलेला होता.

(३) झोपडपट्टी पुनर्विकास समूह पद्धतीने नियोजित केला गेल्यामुळे विकसनाचा अधिक एकात्मिक दृष्टीकोन साधला गेला.

तसेच, रिट पेटिशन क्र. ११६५ (२०१२) अन्वये सदर मुद्दा उच्च न्यायालयापुढे आला तेव्हा उच्च न्यायालयाने त्याच्या दि. २४ सप्टेंबर २०१३ रोजीच्या निर्णयामध्ये स्पष्ट प्रकारे नोंदवले की, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्वसन) अधिनियम, १९७१ नुसार झोपडपट्ट्यांच्या पुनर्वसनाचे उद्दिष्ट पूर्ण करण्यासाठी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण आवश्यक त्या सर्व गोष्टी करेल. सदर निर्णय वरील अपिलानंतर सर्वोच्च न्यायालयानेसुद्धा हा निर्णय वैध ठरवला आहे.

झोपडपट्ट्यांचे सर्वेक्षण, प्रस्तावित झोपडपट्टीच्या सोसायटीची रचना करणे, झोपडपट्टी धारकांची सहमती मिळवणे इ. साठी अस्थायी आशयपत्र आवश्यक असून त्यामुळे समूह विकासाची योजना, झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठी टप्याटप्याने राबविता येईल.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

अफजलपूरकर समितीने झोपडपट्टी पुनर्वसन धोरण आखताना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत झोपडीधारकांच्या सहभागास अधिक महत्त्व दिले आहे. त्यामुळे विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विकलम ३३ (१०) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे कलमन केले जाते, त्यामध्ये झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी किंवा त्यांनी निवडलेल्या विकासकाने सादर केलेल्या योजनेस मंजुरीसाठी किमान ७० % पात्र झोपडीधारकांची संमती अनिवार्य केली आहे. शासनातील पाटबंधारे विभाग, सार्वजनिक बांधकाम विभागामध्ये राबविण्यात येणाऱ्या प्रकल्पाची कामे देताना निविदा मागवून कंत्राटदाराची निवड केली जाते. त्यांच्याशी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची तुलना करता येणार नाही.

हे देखील नमूद करण्यात येते की, सन २००८ मध्ये तत्कालिन वित्त मंत्र्यांनी कलममंडळात अशी घोषणा केली की, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत उभारलेला निधीचा विनियोग एकमेवपणे शासनाकडून राबविण्यात येत असलेल्या विविध गृहनिर्माण प्रकल्पासाठी करण्यात येईल. त्यामुळे विकासकाकडून रेडीरेकनर दरानुसार जमिनीचे २५ % अधिमूल्या वसूल करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावलीत सुधारणा करण्यात आली. शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग दि.३१ मे २००९ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील विकासकाकडून वसूल केलेली अधिमुल्याची रक्कम जमा करण्यासाठी "निवारा निधी" तयार केला आहे. मा.मुख्यमंत्री महोदय या निवारा निधीचे अध्यक्ष आहेत. मार्च २०१५ अखेरपर्यंत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे "निवारा निधी" मध्ये रु. ७०४ कोटी जमा केलेले आहेत.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ K अन्वये ६ स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पांना तांत्रिक मंजुरी दिलेली आहे. (सुलभ संदर्भाकरिता शासनाने मंजूर केलेल्या ६ आदेशाच्या प्रती उत्तरासोबत जोडल्या आहेत.) शासनाने मंजूर केलेले स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्प हे विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विकलम ३३ (१०) मधील सर्व तरतूदींची पूर्तता करावयाची आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या चौकटीबाहेर जावून कोणत्याही विकासकाला विशेष सवलती दिलेल्या नाहीत.

धारावी झोपडपट्टीचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय शासन स्तरावर शासन निर्णय दि.४.२.२००४ अन्वये घेण्यात आला आहे. त्यामुळे धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाचे काम जलदगतीने व्हावे याकरीता मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली सचिव समितीचे गठन केलेले आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ K अन्वये मंजूर केलेल्या व सदर नगर अहवालासोबतच्या परिशिष्ट २.१.१०.२ मध्ये दर्शविलेल्या ५ स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पाची वस्तुस्थिती खालीलप्रमाणे आहे. :—

(१) सीटीएस १७/४७ (पै) या मिळकतीवरील स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पास शासन परिपत्रक दि.१४.०८.२०१० अन्वये मंजुरी दिली होती. या योजनेमध्ये बृहन्मुंबई महानगरपालिका ही प्रकल्प अंमलबजावणी करणारी एजन्सी आहे. उपरोक्त नमूद कलम ३K अन्वये निर्गमित शासन परिपत्रक दि.१४.०८.२०१० ला मा.मुंबई उच्च न्यायालयापुढे रिट पिटीशन क्र.१०६५/२०११ अन्वये आव्हान दिले होते. यामध्ये मा.मुंबई उच्च न्यायालयाने दि.२९.२.२०१२ च्या आदेशान्वये शासनाचे पत्र वैध ठरविले होते. याचिकाकर्त्याने मा.मुंबई उच्च न्यायालयाच्या आदेशास अनुमती याचिका (नगर) क्र. (एस) १८२४०/२०१२ मध्ये आव्हानित केले होते. ती याचिका दि.१५.२.२०१३ रोजी फेटाळून लावलेली आहे.

(२) परिशिष्ट २.१.१० मध्ये क्र.२ येथे दर्शविलेल्या स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पास शासनाने दि.५.५.२०१२ अन्वये मान्यता दिलेली होती. याविषयी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने विकासक मे.आकृती सिटी लि. कन्सॉर्टीयन यांना दि.४.११.२००९ रोजी आशयपत्र दिले होते. परंतु त्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने विकासकाला दिलेल्या आशयपत्रामधील जादाचे समाविष्ट केलेले १४८२८१.६६ चौ.मी.चे क्षेत्र शासनाने वगळले होते. त्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने आशयपत्र निर्गमित करण्यासाठी आवश्यक कागदपत्र सादर करण्याच्या सूचना दिल्या होत्या. परंतु आजतागायत विकासकाकडून प्रस्ताव सादर झालेला नाही.

(३) मौजे मालवणी येथील सीटीएस क्र.२८४१ (पै), २८४३ (पै) आणि ३५२५ (पै) यावरील स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पास शासनाने पत्र दि.५.१०.२०१० अन्वये मान्यता दिली होती. परंतु शासनाने त्यानंतर दि.६.५.२०११ रोजी मे.लष्करिया कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दि.२३.११.२०१० रोजी दिलेल्या आशयपत्रासह या प्रकल्पास दिलेली मान्यता रद्द केली होती. सदर शासन पत्र दि.६.५.२०११ ला विकासकाने मा.मुंबई उच्च न्यायालयात रिट पिटीशन क्र.१२३०/२०११ अन्वये आव्हान दिले होते. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने दि.३०.११.२०११ रोजी शासनाचे उपरोलिखित पत्र रद्द करून विकासकाला कारणे दाखवा नोटीस बजावून त्यांचे म्हणणे ऐकून घ्यावे आणि कायद्याला अनुसरुन योग्य तो अंतिम निर्णय घेण्याचे आदेशित केले होते. मे. लष्करीया कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांना कारणे दाखवा नोटीस बजावून त्यांचे म्हणणे विचारात घेऊन शासनाने दि.२४.४.२०१२ च्या आदेशान्वये स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पाला दि.५.१०.२०१० रोजी दिलेली मुळ मान्यता त्याबरोबरच्या इतर आदेशासह रद्द केली. मे. लष्करीया कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांनी या आदेशास देखील मा.मुंबई उच्च न्यायालयात रिट पिटीशन क्र.७०४/२०१२ मध्ये आव्हान दिले होते. मा.मुंबई उच्च न्यायालयाने ही याचिका दि.१२.३.२०१५ रोजी फेटाळून लावलेली आहे. मे. लष्करीया कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांनी मा.मुंबई उच्च न्यायालयात पुनर्विलोकन याचिका क्र.२७/२०१५ दाखल केली आहे.ती मा.न्यायालयात प्रलंबित आहे.

(४) मौजे कांदिवली, हनुमाननगर येथील सीटीएस क्र.१६३ (अे) व १६६ या मिळकतीवरील स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पास शासनाने दि.२६.८.२००९ रोजी मान्यता दिली आहे व याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मे.रुचिप्रिया प्रा.लि.या विकासकास दि.११.१२.२००९ रोजी तात्पुरते आशयपत्र निर्गमित केले आहे. वर नमूद शासन पत्र दि.२६.८.२००९ व दि.११.१२.२००९ रोजी दिलेल्या आशयपत्रास जनहित याचिका क्र.१०४/२०१३ व अन्य याचिकामधून आव्हान दिले आहे. हे प्रकरण मा.मुंबई उच्च न्यायालयात प्रलंबित आहे.

(५) व्हिलेज बोरला, चेंबुर येथील सीटीएस क्र.२४ ते ४८५ आणि ७८१ यावरील स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पास शासनाने दि.५.१०.२०१० रोजी मान्यता दिलेली आहे. आणि सदर स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मे.स्टर्लींग बिफकॉन प्रा.लि.यांना दि.७.१२.२०१० रोजी तात्पुरते आशयपत्र दिलेले आहे. वर नमूद क्र.३ येथील प्रकरणाप्रमाणेच शासनाने भूमिका घेतली होती. परंतु मा.मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट पिटीशन क्र.११६५/२०१२ मध्ये दि.२४.९.२०१३ रोजी दिलेल्या आदेशान्वये शासनाने दि.२४.३.२०१२ ची योजना रद्द करण्याचे आदेश रद्द केले आणि शासनाने दि.५.१०.२०१० रोजी कलम ३K खाली दिलेले दि.५.१०.२०१० चे मुळ आदेश वैध ठरविले आहेत.

मा.मुंबई उच्च न्यायालयाने दि.२४.९.२०१३ रोजी दिलेल्या आदेशास विशेष अनुमती याचिका (नगर) सी.सी.क्र.२८०७/२०१४ अन्वये मा.सर्वोच्च न्यायालयात आव्हान दिले होते. ते दि.७.३.२०१४ रोजी फेटाळलेले आहे.

थोडक्यात नमूद करण्यात येते की, महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ K अन्वये शासनाने दिलेल्या आदेशास मा.उच्च न्यायालयाने मा.सर्वोच्च न्यायालयात आव्हान दिले आणि वर स्पष्ट केल्यानुसार अशा प्रकारचे आदेश निर्गमित करण्याचे शासनाचे अधिकार वैध ठरविले आहेत.

गोळीबार, सांताक्रुझ येथील विशिष्ट योजनेच्या बाबतीत शासनाने दिलेल्या निर्देशावर खाली चर्चा केली आहे :

गोळीबार, सांताक्रुझ येथील पुनर्वसन :

१.४८ गोळीबार, सांताक्रुझ येथील MHADA च्या १८ एकर जागेवरील झोपड्यांमधील रहिवाश्यांचे त्याच जागेवर पुनर्वसन करण्यासाठी, २००६ आणि २००७ दरम्यान पुनर्वसन योजनेला मंजुरी देण्यात आली होती, जिचे कार्यान्वयन मे.शिवालिक व्हेन्चर्स, मुंबई यांनी करायचे होते. काम प्रगतीपथावर असताना, जवळजवळ २६,००० कुटुंबियांच्या पुनर्वसनासाठी, एकूण १२५ एकर क्षेत्रफळ असलेल्या, गोळीबार, सांताक्रुझ येथील झोपडपट्टीच्या एकात्मिक पुनर्विकासासाठीचा (विशेष गृह संकुलांचा प्रकल्प) प्रस्ताव विकासकाने मुख्यमंत्र्यांना सादर केला (जानेवारी २००८). या १२५ एकारांपैकी, २६ एकर जमीन MHADA च्या मालकीची होती ज्यापैकी १८ एकर जमीन याच विकासकाला in-situ पुनर्वसनासाठी देण्यात आली होती आणि ५२ एकर जमिनीची मालकी खाजगी लोकांकडे होती ज्यापैकी २२ एकर जमिनीचे हक्क मिळवल्याचा दावा विकासकाने केला होता. उर्वरित जमिनीपैकी काही मालक बेपत्ता होते किंवा काहींना यांत स्वारस्य नव्हते. संरक्षण मंत्रालयाच्या (GOI) ताब्यात ४३ एकर जमीन होती, दोन एकर जमीन केंद्रीय उत्पादन शुल्क विभागाच्या आणि दोन एकर जमीन राज्य सरकारच्या मालकीची होती.

झोपडपट्टी अधिनियमाच्या उपवाक्य ३ (K) अंतर्गत सूचना निर्गमित करून मुख्यमंत्र्यांनी, गोळीबार येथील झोपडपट्टीच्या पुनर्विकासाचा प्रकल्प हा विशेष गृह संकुल प्रकल्प म्हणून मंजूर केला (एप्रिल २००८). या मंजुरीला अनुसरुन गृहनिर्माण विभागाने SRA ला आदेश दिले (ऑगस्ट २००८). आदेशातील वेगवेगळ्या बाबी आणि आमची निरिक्षणे खाली नमूद केली आहेत :

SRA ला निर्देश देणारा शासन आदेश (ऑगस्ट २००८)	लेखापरीक्षण आक्षेप
मे.शिवालिक व्हेंचर्सच्या ताब्यात नसलेल्या खाजगी जमिनीला झोपडपट्टी म्हणून घोषित करण्यासाठी कार्यवाही करावी आणि या क्षेत्रांचा प्रस्तावात समावेश करावा.	खाजगी जमीन झोपडपट्टी म्हणून घोषित करण्याकरीता ती ताब्यात घेण्यासाठी SRA कडून कार्यवाहीला सुरूवात व्हावी यांसाठी ७० टक्के झोपडीवासियांच्या अनुमतीसह, निवड केलेल्या विकासकाचे प्रस्ताव सादर करणे आवश्यक होते. या प्रकल्पाच्या समर्थनार्थ जमीन मालकाकडून मिळालेले ना हरकत प्रमाणपत्र अभिलेख्यांमध्ये उपलब्ध नव्हते. हे आदेश जारी करण्याआधी ५२ एकरपैकी ज्या जागेसाठी अनुमती प्राप्त झाली आहे अशा २२ एकर जागेचा ताबा मिळवल्याचा मे.शिवालिक व्हेंचर्सचा दावा, शासन/SRA ने पडताळला नव्हता.
झोपडपट्टीने वेढलेल्या दोन एकर इतक्या राज्य शासनाच्या जमिनीवर गृहसंकुल प्रकल्प निर्माण करण्याचा मे.शिवालीक व्हेंचर्स यांचा प्रस्ताव मान्य करणे.	जुलै, २००७ च्या गृहनिर्माण धोरणातील दृष्टीकोनानुसार आवश्यक असलेल्या कुठल्याही पारदर्शक निविदा प्रक्रियेविना, गृहसंकुल प्रकल्पाच्या पुनर्विकासाचे हक्क मे.शिवालिक व्हेंचर्स यांना या आदेशाद्वारे बहाल करण्यात आले. विकासकाच्या निवडीसाठी तसेच प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी शासनाने कुठल्याही मार्गदर्शक तत्त्वाची योजना केलेली नव्हती.
एप्रिल २००८ च्या UDD च्या निर्देशांनुसार सध्याच्या सिद्ध गणकातील दराच्या २५ टक्के एवढे जमीन अधिमुल्य लावावे. त्याचप्रमाणे जेव्हा जेव्हा भारत सरकार (GOI), राज्य, MCGM यांच्या मालकीची आणि खाजगी मालकीची जमीन गृहसंकुल योजनेसाठी वापरली जाईल तेव्हा LOI मध्ये सुधारणा करण्याचे देखील निर्देश दिले गेले होते.	सिद्ध गणकातील (ready reckoner) दरावर २५ टक्के दराने जमीन अधिमूल्य निश्चित करणे ऐच्छिक होते आणि निविदेऐवजी ते लागू करणे समर्थनीय नव्हते. २००७ च्या गृहनिर्माण धोरणात जरी DRP च्या धर्तीवर STP चे कार्यान्वयन करण्याचा दृष्टीकोन ठेवला होता तरी, SRA ला असे निर्देश देण्याआधी प्रकल्पाचे कुठलेही मूल्य - नफा याविषयीचे विश्लेषण केले गेले नव्हते. या प्रकल्पात, ४३ एकर जमीन संरक्षण मंत्रालयाच्या आणि दोन एकर जमीन केंद्रीय उत्पादन शुल्क विभागाच्या मालकीची होती. प्रकल्पाला मान्यता देण्याआधी या दोन मंत्रालयांकडून ना हरकत प्रमाणपत्रे प्राप्त करणे आवश्यक होते, जे केले गेले नव्हते.

एकच विकासक इच्छूक असल्यामुळे STP समवेत कामकाज सुरू करण्यास शासनाने स्वाधिकाराने केलेल्या विकासकाच्या निवडीच्या निर्णयात पारदर्शकता नव्हती आणि मोठी गृहसंकुल योजना हाती घेण्यासाठी विकासकाला याचा मोठ्या प्रमाणात फायदा झाला होता.

मे शिवालिक व्हेंचर्स यांनी STP करीता शासनाला जेव्हा विनंती केली होती (जानेवारी, २००८) तेव्हा ते भागीदारी कंपनीद्वारे कामकाज करत होते त्यांनतर त्यांचे एक लिमिटेड कंपनीत रुपांतर करण्यात आले त्या कंपनीमध्ये युनिटेक लिमिटेड यांचे ५० टक्के एवढे मोठे भागभांडवल होते. ऑगस्ट २००९ मध्ये LOI नुसार ५,०७९ पुनर्वसन सदनिकांना मान्यता मिळाली होती, ज्यापैकी ५८३ पुनर्वसनाच्या सदनिका असलेल्या सहा इमारती बांधल्या गेल्या होत्या (मे २०११). १६८६ सदनिका असलेल्या आणखी आठ इमारतींचे काम प्रगतीपथावर होते. झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियमाच्या कलम ३ (K) अंतर्गत आणखी पाच प्रकल्पांच्या बाबतीत शासनाने, यासारखेच निर्देश दिले होते ज्याचा तपशील **विवरण पत्र क्र.११.**

ज्ञापन :

१.४९ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

गृहनिर्माण विभागातील महाराष्ट्र सरकारच्या उप सचिवांनी मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण) ह्यांना २९/०८/२००८ रोजी सूचित केले की, मे. शिवालिक व्हेंचरला गोळीबार, खार सांताक्रूझ (पूर्व) येथे ३ - क (१) अंतर्गत टाउनशिप प्रकल्प राबवण्यासाठी अनुमती देण्यात आली होती. हेसुद्धा सूचित करण्यात आले की, म्हाडा, बृहन्मुंबई महानगरपालिका किंवा सरकारी जमिनीवरील प्रस्तावसुद्धा स्वीकारला जाईल आणि त्यानुसार नवीन प्रस्ताव सादर केल्यानंतर सुधारित आशयपत्र वेळोवेळी जारी केले जाईल.

खाजगी जागेच्या अनुषंगाने हे सूचित करण्यात आले होते की, जर खाजगी जमीन मालकांकडून शिवालिक व्हेंचर्सने मालकी हक्क प्राप्त केले नसतील, तर उरलेल्या खाजगी जमिनी संबंधित प्राधिकरणाद्वारे झोपडपट्टी म्हणून घोषित केली जावी. त्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण प्रस्ताव स्वीकारेल आणि त्यानंतर पात्र प्राधिकरणापुढे प्राप्तीचा प्रस्ताव सादर केला जाईल.

आज खाजगी जमिनीवरील १४ प्रस्ताव मे. शिवालिक व्हेंचरद्वारे सादर करण्यात आलेले आहेत. तसेच संबंधित प्राधिकरणाने ५२ एकर खाजगी जमिनीला झोपडपट्टी म्हणून घोषित करण्यात आले आहे. खाजगी जागा प्राप्त करण्याची? प्रक्रिया सुरू करण्यात आली नाही.दि २८.०९.२००८ च्या सरकारी निर्देशामध्ये नमूद करण्यात आलेल्या प्रक्रियेचे पालन संबंधित प्राधिकरणाद्वारे जमीन प्राप्त केली जात असताना केले जाईल.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

वित्तीय व्यवस्थापन :

१.५० SRA ला विकासकांकडून, पायाभूत सुविधा आकार, महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना (MR & TP) विकास आकार, जमीन अधिमुल्य आणि परिरक्षा आकार, यांच्या रुपात निधी प्राप्त होतो. मुंबई शहरात १/३ आणि मुंबई उपनगरात १० टक्के इतक्या मर्यादेपर्यंत SRA कडून पायाभूत सुविधा आकार स्वत:कडे ठेवला जातो. DCR ३३ (१०) च्या उपवाक्य ९.२ नुसार SRA कडून ठेवला गेलेला पायाभूत सुविधा आकार हा झोपडपट्टीतील पायाभूत सुविधांच्या किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राच्या विकासासाठी वापरायचा असतो. विकास आकाराच्या बाबतीत त्याची १/३ रक्कम ठेऊन घ्यायची असते आणि जमीन अधिमुल्याचा १० टक्के भाग SRA ने स्वत:कडे ठेवायचा असतो. उर्वरीत रक्कम त्यांनतर MCGM कडे (पायाभूत सुविधा आणि विकास आकार) हस्तांतरीत करायची असते तसेच जमीन अधिमुल्याचा ९० टक्के हिस्सा हा महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकडे (MHADA) हस्तांतरीत करायचा असतो. छाननी आणि इतर शुल्क आणि आकार संपूर्णपणे SRA कडून ठेवला जातो. SRA सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्वसन इमारतीला भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित झाल्याच्या तारखेपासून १० वर्षे पूर्ण झाल्यावर, विकासकांकडून अशाप्रकारे जमा केलेली परिरक्षा ठेव ही SRA सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना परत केली जाते.

झोपडपट्ट्यांच्या पायाभूत सुविधांमध्ये सुधारणा करण्यासाठी वसूल केलेला पायाभूत सुविधा आकार, खर्च करण्याचे स्पष्ट निर्देश DCR च्या तरतूदींमध्ये दिलेले असतानाही १९९६ पासून पायाभूत सुविधा आकारापोटी SRA ने वसूल केलेले आणि ठेऊन घेतलेले रु. ७८.८९ कोटी या कारणाकरीता वापर न होता ऑगस्ट २०११ पर्यंत तसेच पडून होते. अंतिम बैठकीत (ऑक्टोबर २०११) प्रधान सचिवांनी ही त्रुटी मान्य केली आणि पायाभूत सुविधांसाठीच्या शिल्लक निधीच्या वापरासाठी योजना तयार करण्याचे CEO/SRA ना निर्देश दिले.

ज्ञापन :

१.५१ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने महाराष्ट्र सरकारच्या गृहनिर्माण विभागाला दि. २६/०८/२०१४ च्या पत्र क्र. झो. पु. प्रा./व्यय/ २०१४/२००९ नुसार सविस्तर प्रस्ताव देऊन विनंती केली आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे जमा असलेला निधी व इतर जमा शुल्क बृहन्मुंबई महानगरपालिका व म्हाडा यांच्याकडे वर्ग करण्यात यावा आणि त्याचा वापर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या पुनर्वसन प्रकल्पाच्या विकासासाठी करावा; कारण दोन्ही यंत्रणांकडे मूलभूत सुविधांच्या विकासासाठी जमा असलेल्या निधीचा वापर करता येईल अशी पुरेशी यंत्रणा आणि मनुष्यबळ आहे.

उक्त निधी संस्थागत पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी आणि झोपड्या ओळखण्यासाठी वापरण्यात येईल तसेच झोपड्यांच्या सर्वेक्षणासाठी आणि झोपड्यांच्या पुनर्वसनाची प्रक्रिया जलद गतीने राबविण्यासाठी जीआयएस व एलआयडी एआर तंत्रज्ञानाचा वापर करून झोपड्यांचे सर्वेक्षण करून ओळख पटवण्यासाठी वापर करण्यात येईल.

अव्यवहार्य योजनेमधील निधीच्या फरकातील अंतर भरून काढण्यासाठी उपरोक्त धोरणामध्ये सुधारणा प्रस्तावित आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दि.२६.८.२०१४ अन्वये सादर केलेल्या प्रस्तावाची तपासणी करण्यात येत आहे, याबाबत लवकरच योग्य तो निर्णय घेण्यात येईल.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून घेतलेला आढावा :

१.५२ योजनांच्या एकंदर अंमलबजावणीचे संनियंत्रण करण्यासाठी मुख्यमंत्र्यांच्या अध्यक्षतेखाली SRA ची स्थापना करण्यात आली. मार्च, १९९६ ते जून, २००४ पर्यंत १२ बैठका घेतल्याचे आढळून आले. या १२ बैठकांपैकी, नऊ बैठका पहिल्या पाच वर्षांत घेतल्या गेल्या होत्या. मागील सात वर्षांत एकही बैठक घेतली गेली नव्हती. अशाप्रकारे, योजनांचे पर्याप्तपणे संनियंत्रण केले गेले नव्हते.

ज्ञापन :

१.५३ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :-

वस्तुस्थिती अशी आहे की, प्राधिकरणाच्या १२ व्या बैठकीनंतर म्हणजे दि. ०७/०६/२००४ नंतर कोणतीही बैठक झाली नाही. परंतु प्राधिकरणाचे अध्यक्ष मा. मुख्यमंत्री असल्यामुळे प्राधिकरणाच्या बैठकीचे नियोजन त्यांच्या कार्यालयातून केले जाते. प्राधिकरणाच्या बैठका फक्त धोरणात्मक बाबींविषयी होतात. जर धोरणात्मक विषयामध्ये बदल आवश्यक असेल, तर बैठकीची सूचना दिली जाते आणि वेळोवेळी धोरणांना मान्यता दिले जाते. मुख्य कार्यकारी अधिकारी (झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण) यांच्या द्वारे योजनांचे नियमितप्रकारे संनियंत्रण केले जाते.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :-

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची बैठक आयोजित करण्याबाबत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनिमय, १९७१ च्या कलम ३ ग (१) मध्ये खालीलप्रमाणे तरतूद आहे :-

> "अध्यक्ष ठरवील अशा कालांतराने, अशा वेळी आणि अशा ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण बैठक भरवील आणि पोट-कलम (२) या तरतुदींना अधीन राहून, त्या बैठकीत कामकाज पार पाडताना (तिची गणपूर्ती धरून) विनियमाद्वारे घालून देण्यात येईल अशा कार्यनियमावलीचे पालन करण्यात येईल."

वरील तरतुदीवरून स्पष्ट होते की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची बैठक बोलविण्यासाठी ठराविक असा कालावधी निश्चित केलेला नाही. हे देखील निदर्शनास आणण्यात येते की, ऑक्टोबर, २०१४ मध्ये नवीन सरकार सत्तेवर आल्यावर मा.मुख्यमंत्री महोदयांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या दोन बैठका दि.१.१२.२०१४ व दि.१२.८.२०१५ रोजी बोलविल्या होत्या.

हे देखील निदर्शनास आणण्यात येते की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या दि.१५.३.१९९६ रोजी आयोजित बैठकीत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना सर्व प्रशासकीय अधिकार दिलेले आहेत. त्याचबरोबर शासन अधिसुचना, नगर विकास विभाग, दि.१३.९.१९९६ मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना एमआरटीपी ॲक्ट, १९९६ च्या कलम १५२ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मंजूर करण्याचे अधिकार देण्यात आलेले आहेत.

अधिकृत नसलेल्या सदस्यांचा सहभाग :

१.५४ SRA च्या १५ सदस्यांपैकी, गैर सरकारी सहा सदस्यांना सार्वजनिक हितासाठी जुलै २००५ मध्ये शासनाने काढून टाकले होते. आजच्या तारखेपर्यंत (जुलै, २०११) ही रिक्त पदे भरली गेली नाहीत. योगायोगाने, DRP मध्ये योजनेची अंमलबजावणी जलद व्हावी यासाठी शासन/DRP ला मार्गदर्शन करण्यासाठी NGOs च्या सदस्यांचा समावेश असलेली तज्ञांची समिती (COE) शासनाने नियुक्त केल्याचे आढळून आले.

ज्ञापन :

१.५५ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :-

सदर सदस्यांची नेमणूक गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांच्यामार्फत केली जाते. त्यामुळे सदर मुद्दा स्विकृत करणेस विनंती आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :-

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्वसन) अधिनियम, १९७१ च्या प्रकरण I अे उप कलम ३ अे (२) मध्ये अशी तरतूद आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये अध्यक्ष, मुख्य कार्यकारी अधिकारी व इतर १४ सदस्यांचा समावेश असेल. या तरतुदीमध्ये १६ सदस्यांपैकी किती शासकीय

किंवा अशासकीय सदस्य असतील याची विभागणी केलेली नाही. यामधील कलम ३ अे च्या उप कलम ४ मध्ये शासनास अशासकीय सदस्यांच्या नियुक्तीच्या अटी व शर्ती विनिर्दीष्ट करता येतील अशी तरतूद आहे. परंतु अशासकीय सदस्यांची नियुक्ती करणे बंधनकारक नाही.

धारावी झोपडपट्टी ही मुंबई शहराच्या मध्यभागात जवळपास ५०० एकर क्षेत्रावर स्थित असून वेगळे अस्तित्व आहे. शासनाने सन २००४ मध्ये धारावीचा वेगळ्या मॉडेलवर पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतलेला आहे. धारावी झोपडपट्टीच्या पुनर्विकासासाठी पोटकलम ३३ (१०) (अे) तयार करण्यात आले आहे. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई च्या अधिपत्याखाली कार्यरत असून या प्रकल्पासाठी विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्वसन प्रकल्प असे स्वतंत्र अधिकारी आहेत.

तांत्रिक आणि गुणवत्तेच्या तपासणीची सक्ती न करणे :

१.५६ अफझलपूरकर समितीच्या निरिक्षणानुसार (जुलै, १९९५) बांधकामाच्या दर्जाची खात्री करणे आवश्यक असणार होते याचे कारण निकृष्ट दर्जाच्या बांधकामांना मान्यता मिळणार नव्हती. एवढेच नाही तर सदोष आणि निकृष्ट दर्जाच्या बांधकामांमुळे मर्यादेपलिकडे वस्त्या वाढून शहरांचा ऱ्हास झाला असता. SRS मधील कामाच्या गुणवत्तेविषयी झोपडपट्टी अधिनियमात कुठलीही तरतूद नव्हती. डिसेंबर २००३ च्या, टाटा समाज विज्ञान संस्थेच्या (TISS) अहवालात, पुनर्वसनाच्या इमारतींना तडे गेले होते, त्यामध्ये गळती होत होती, पाया कमकुवत होता, परिसमाप्ति अपूर्ण होते आणि कमी दर्जाचे बांधकाम झाले होते आणि हे दोष निकृष्ट दर्जाचे बांधकाम केल्यामुळे निर्माण झाले होते, असे नमूद करण्यात आले होते.

बांधकामाच्या दर्जा विषयी आणि काम पूर्ण होण्यातील विलंबावर आलेल्या पुष्कळ तक्रारींची दखल घेऊन SRA ने third party quality audit (TPQA) साठी २१ सल्लागारांचे मंडळ (जून, २००८) आणि कामाच्या दर्जाची खात्री करण्यासाठी आणि जलद अंमलबजावणीसाठी १८ प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार (PMC) नेमले. या सल्लागारांना काम नेमून देण्यासाठी कुठलीही यंत्रणा SRA ने तयार केली नव्हती तसेच बांधकामाच्या दर्जाच्या मानकांविषयी कुठलीही किमान मानके विहित केली नव्हती. परिणामी, ज्या उद्देशाने सल्लागारांचे मंडळ स्थापन करण्यात आले होते तो साध्य झाला नाही.

अंतिम बैठकीत (ऑक्टोबर २०११) SRA च्या CEO नी असे नमूद केले की पुनर्वसनाच्या इमारतींच्या बांधकामाच्या दर्जाची किमान मानके सरकारी मंजुरीसाठी प्रलंबित होती. बऱ्याचशा इमारतींमध्ये निकृष्ट दर्जाचे बांधकाम झाले असल्याचे प्रधान सचिवांनी मान्य केले.

ज्ञापन :

१.५७ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

तांत्रिक आणि गुणवत्ताविषयक नियमांच्या अंमलबजावणीसंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांच्या विकासकांद्वारे नियुक्त करण्यात आलेल्या तिसऱ्या पक्षाच्या गुणवत्ता लेखापरीक्षकांच्या प्रचलित प्रणालीची समीक्षा करत आहे. आता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने तिसऱ्या पक्षाच्या गुणवत्ता लेखा परीक्षकांच्या (टीपीक्यूए) नियुक्तीला अद्ययावत करण्याचा निर्णय घेतला आहे व त्यासाठी नॅशनल अक्रेडिटेशन बोर्ड फॉर सर्टिफाईड बॉडीज (एनएबीसीबी) द्वारे मान्यताप्राप्त सल्लागार/ कंपन्यांची मदत घेतली जाणार आहे व इमारतीचे बांधकाम/ नगर बांधकाम किंवा भारतीय गुणवत्ता परिषदेद्वारे प्रमाणित केलेल्या नगर कामांचे परीक्षण आणि गुणवत्तेचे व्यवस्थापन केले जाणार आहे. एनएबीसीबी /क्यूसीआयकडून मान्यता प्राप्त टीपीक्यूएची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या पॅनलवर नोंदणी करण्याची प्रक्रिया चालू आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने टीपीक्यूएच्या नियुक्तीचा निर्णय घेतला आहे आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण त्यांना परिणामकारक गुणवत्ता नियंत्रणासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी नियुक्त करेल. टीपीक्युएंना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाद्वारे निधी देण्यात येईल आणि केलेल्या खर्चाची रक्कम विकासकाकडून वसूल करण्यात येईल.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे अभिप्राय स्वीकारण्यात यावेत.

अंतर्गत नियंत्रणाचा अभाव :

१.५८ व्यवस्थापन माहिती प्रणाली हा, संघटनेच्या अंतर्गत नियंत्रण कार्यतंत्राचा एक भाग असतो. सर्व विभागांच्या कामकाजासाठी सॉफ्टवेअर बसविण्यासाठी SRA ने जरी पुढाकार घेतला होता तरी SRA मध्ये प्राप्त झालेल्या प्रस्तावांव्यतिरिक्त अन्य कुठलाही अहवाल तयार करण्यासाठी ही प्रणाली सक्षम नव्हती. त्याचप्रमाणे, मुंबईतील झोपडपट्ट्यांसाठी रु. ३३ लाख खर्चून आणलेली भौगोलिक माहिती प्रणाली (सप्टेंबर, २००५) आधारसामग्रीच्या अभावामुळे पडून राहिली होती. झोपडपट्टी अधिनियमाच्या विभाग ३-O नुसार SRA ने, त्यांची वार्षिक आर्थिक विवरणपत्रे आणि पुढील आर्थिक वर्षात करावयाच्या कामाचा कार्यक्रम, राज्य शासनाला सादर करायचा होता. हे केले नव्हते (ऑक्टोबर, २०११). SRA मध्ये सुरूवातीच्या १४ वर्षांत अंतर्गत लेखापरिक्षण प्रणाली अस्तित्वात नव्हती. शेवटी वर्ष २०१० मध्ये अंतर्गत लेखापरीक्षकाची नेमणूक करण्यात आली.

ज्ञापन :

१.५९ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

MIS प्रणाली :

सदर MIS संगणक प्रणाली अभियांत्रिकी विभागाच्या विविध कामासंबंधी (जसे LOI, IOA, FCC, CC, इत्यादी) यांची माहिती उपलब्ध करून देण्यासाठी सन २००४ मध्ये बनविण्यात आलेली होती आणि अभियांत्रिकी विभागाच्या वापरात होती. सन २००४ मध्ये ही प्रणाली Visual Basic ही Program Language आणि SQL Server २००० हे डेटाबेस वापरून बनविण्यात आलेली होती. कॉम्प्युटर हार्डवेअर ज्यावर सदर संगणक प्रणाली प्रस्थापित केलेली होती ती सन २००५ मध्ये लागलेल्या दुर्देवी आगीमध्ये बाधित झाल्यामुळे सदर प्रणाली आणि त्यातील डाटा उपब्लध होऊ शकला नाही. सदर प्रणाली पुन्हा स्थापित करण्याचे प्रयत्न करण्यात आले होते. परंतु दरम्यानच्या काळात SRA च्या कार्यपद्धतीत आणि तंत्रज्ञान प्रणालीमध्ये आमुलाग्र बदल झाल्यामुळे सदर संगणक प्रणाली वापरण्यायोग्य उरली नाही.

सदर संगणक प्रणालीस Asset असे उद्घोषित करण्यात आले होते व प्रणालीची किंमत दिनांक ३१/०३/२०१४ रोजी शून्य झाली आहे.

GIS प्रणाली :

सदर GIS संगणक प्रणाली अभियांत्रिकी विभागाच्या विविध कामासंबंधी (जसे LOI, IOA, FCC, CC, इत्यादी) यांची माहिती उपलब्ध करून देण्यासाठी सन २००४ मध्ये बनविण्यात आलेली होती. आणि अभियांत्रिकी विभागाच्या वापरात होती. सन २००४ मध्ये ही प्रणाली Visual Basic ही Program Language आणि SQL Server २००० हे डेटाबेस वापरुन बनविण्यात आलेली होती. कॉम्प्युटर हार्डवेअर ज्यावर सदर संगणक प्रणाली प्रस्थापित केलेली होती जे सन २००५ मध्ये लागलेल्या दुर्देवी आगीमध्ये बाधित झाल्यामुळे सदर प्रणाली आणि त्यातील डाटा उपब्लध होऊ शकला नाही. सदर प्रणाली पुन्हा स्थापित करण्याचे प्रयत्न करण्यात आले होते. परंतु दरम्यानच्या काळात SRA च्या कार्यपद्धतीत आणि तंत्रज्ञान प्रणालीमध्ये आमुलाग्र बदल झाल्यामुळे सदर संगणक प्रणाली वापरण्यायोग्य उरली नाही.

सदर संगणक प्रणालीस Asset असे उद्घोषित करण्यात आले होते व प्रणालीची किंमत दिनांक ३१/०३/२०१४ रोजी शून्य झाली आहे.

झोपुप्राच्या स्थापनेपासून कोणताही प्रकल्प हाती घेतला नसल्यामुळे प्रकल्पावरील खर्च निरंक आहे. प्राधिकरणाचा ठराव क्र. ९.६.६, दिनांक ०८/०७/२००० अन्वये प्राधिकरणाचा प्रकल्पावरील खर्च निरंक असल्यामुळे कामाचा कार्यक्रम शासनास सादर केलेला नाही. (प्रत सलग्न) तथापि, शासनास प्रत्येक वर्षाचे अंदाजपत्रके तयार करून सादर करण्यांत येतात. सदरहू पत्रके प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये मंजुरी व अंगिकारण्यासाठी सादर केली जातात. तसेच, भविष्यात एखादा प्रकल्प हाती घेतल्यास त्याच्या कामाचा कार्यक्रम तयार करून तो शासनास सादर करण्यात येईल.

प्राधिकरणाने आयकर आणि वित्तिय व्यवहार ठेवण्यासाठी सनदी लेखापालांची सन २००२-०३ पासून नियूक्ती केलेली आहे. ते सर्व वित्त विषयक व्यवहार तपासत असून सर्व लेख्यांचे लेखा परिक्षण करीत आहेत. सन २०१० मध्ये प्रभावी लेखा परिक्षण व अंतर्गत नियंत्रणाच्या दृष्टीने लेखा परिक्षणाची व्याप्ती वाढविण्यात आली आहे.

अंतर्गत लेखा परीक्षणासाठी सन २०१४ पासून अंतर्गत लेखा परीक्षण पथक स्थापन करण्यांत आले असून लेखा अधिकारी, सहायक लेखा अधिकारी व उप लेखापाल यांनी अंतर्गत लेखा परीक्षण सुरू केले आहे.

तसेच यासंदर्भात शासनाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास वार्षिक वित्तीय निवेदन आणि कार्ययोजना सादर करण्याच्या सूचना शासनाकडून देण्यात येतील.

निष्कर्ष :

१.६० विकासकांचे कुठलेही मूल्यमापन करण्यात आले नव्हते आणि बांधकामाच्या दर्जाविषयीचा निर्णय त्यांच्यावरच सोपवण्यात आला होता. मान्यता मिळालेल्या परिशिष्ट II च्या यादीतील लाभार्थी हे पुनर्पडताळणी मध्ये अपात्र असल्याचे आढळून आले होते. अ-वर्धनक्षम झोपडपट्ट्यांच्या पुनर्वसनासाठी शासकीय हस्तक्षेपाची गरज आहे अथवा नाही याचा निर्णय घेण्यासाठी आवश्यक असलेली झोपडपट्ट्यांविषयींची कुठलीही आधारसामग्री SRA कडे नव्हती. मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या विकासकाला मोठ्या प्रमाणात सवलती देण्यात आल्या होत्या. मान्यता मिळून सात वर्षे लोटूनही धारावी पुनर्विकास प्रकल्प अद्याप सुरू व्हायचा होता. विकासकांकडून सर्व पुर्वावश्यकतांची पूर्तता झाली नसतानाही त्यांना विशेष गृहसंकुल प्रकल्प मंजूर केले गेले होते. पाच वर्षांमध्ये ८.०५ लाख झोपडपट्टयांचे पुनर्वसन करण्याच्या उद्दीष्टापैकी, अंमलबजावणीनंतर १५ वर्षांत फक्त १.२७ लाख झोपडपट्टयांचे पुनर्वसन होऊ शकले.

शिफारशी

शासनाने :

- विकासकांचे तांत्रिकदृष्ट्या मूल्यमापन करण्यासाठी प्रमाणक निश्चित करावे आणि अर्हताप्राप्त विकासकांची यादी झोपडीवासियांना उपलब्ध करून द्यावी ;
- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या प्रगतीवर बारीक लक्ष ठेऊन आणि प्रभावी हस्तक्षेप करून अतिरिक्त लागणारा वेळ कमी करावा ;
- पुनर्वसन इमारतीच्या बांधकामाचा दर्जा राखण्यासाठी प्रमाणकांची सक्ती करावी;
- सदनिकांचे अनधिकृत हस्तांतरण रोखण्यासाठी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मधील तरतुदींचे प्रभावी अनुपालन होत असल्याची खात्री करावी ;
- गृहसंकुल प्रकल्पासाठी बोलीदार/विकासक यांच्या निवडीमध्ये पारदर्शकता असल्याची खात्री करावी ; आणि
- पुनर्वसन सदनिकांचे हस्तांतरण न करण्याविषयी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१, मध्ये असलेल्या तरतुदींचे काटेकोरपणे अनुपाल, होत असल्याची खात्री करावी आणि लाभार्थींना छायाचित्र ओळखपत्रे वाटण्याचे काम पूर्ण करावे.

ही बाब शासनाकडे निर्दिष्ट करण्यात आली (सप्टेंबर, २०११). उत्तर प्राप्त झाले नव्हते (ऑक्टोबर, २०११).

ज्ञापन :

१.६१ उपरोक्त अभिप्रायासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने खालीलप्रमाणे खुलासा केला आहे :–

वरील परिच्छेदांमध्ये सविस्तर अभिप्राय दिलेले आहेत.

साक्ष :

२.१ उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात अधिक माहिती जाणून घेण्याकरिता समितीने दिनांक १६ सप्टेंबर, १० ऑक्टोबर व २३ नोव्हेंबर, २०१५, २० व २१ जानेवारी, १८ व २४ फेब्रुवारी, २०१६ रोजी विभागीय सचिव, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन धारावी प्रकल्प व म्हाडा यांच्यासमवेत बैठक घेतली. तसेच दिनांक ९ फेब्रुवारी, २०१६ रोजी मुंबईतील झोपडपट्टी प्रकल्पाची पाहणी करण्यासंदर्भात नेमलेल्या उप समितीने मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांपैकी प्रिमिअर पद्मिनी क्षेत्र, कुर्ला माधव नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था व मातोश्री सदन सहकारी गृहनिर्माण संस्था, वडाळा येथे भेट दिली व विभागीय अधिकारी, प्रकल्पबाधित व्यक्ती, HDIL कंपनीचे अधिकारी यांच्यासमवेत चर्चा केली.

मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना या परिच्छेदासंदर्भातील स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने समितीस बैठकीच्याच दिवशी प्राप्त झाल्यामुळे सदरहू माहिती मा.समिती सदस्यांना बैठकीच्या वेळी वितरित करण्यात आल्यामुळे समितीने प्रथम नाराजी व्यक्त केली. कारण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प हा मुंबई शहरातील ५५ लाख लोकांशी निगडित असा एक सामाजिक प्रश्न आहे.महालेखाकारांनी यासंदर्भात काही आक्षेप काढल्यानंतर त्या आक्षेपांची पूर्तता संबंधित विभागाने तीन महिन्यांत करणे आवश्यक होते. तथापि, विभागाकडून सदर आक्षेपांची पुर्तता विहित वेळेत करण्यात आली नाही. यावरून असे दिसून येते की, महालेखाकार कार्यालयाने आक्षेप काढून संबंधित विभागाला पाठविणे ही फक्त औपचारिकता होती. कारण त्यावरील माहिती विभागाकडून विहित वेळेत प्राप्त होत नाही. याअनुषंगाने समितीने विभागास निदेश दिले की, यापुढे विभागीय सचिवांनी समितीच्या बैठकीस आवश्यक असणारी कागदपत्रे विहित वेळेत पाठविण्याची काळजी घ्यावी. जेणेकरून समिती सदस्यांना संबंधित विषयाचा अभ्यास करावयास अवधी प्राप्त होईल व त्यासंदर्भात प्रश्न विचारता येतील व विषयाला न्याय देता येईल.

मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना या परिच्छेदासंदर्भात काढलेल्या आक्षेपाबाबत माहिती विशद करताना महालेखाकारांनी सांगितले की, महाराष्ट्र गलिच्छ वस्ती/झोपड़पट्टी अधिनियम, १९७१ में सुधारणा करके (दिसम्बर १९९५) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण स्थापित किया गया. एसआरए की तरफ से तैयार किए जाने वाले और मंजुरी मिलने वाली योजना, विकास नियंत्रण नियमन के माध्यम से शासित किया जाता है. अस्तितत्व में होने वाली झोपड़पट्टी का सर्वेक्षण और परिक्षण करना, लोगों के पुनर्वसन करने के लिए योजना तयार करना, विकासक के माध्यम से झोपड़पट्टी पुनर्वसन योजना का अमल करना इसकी जिम्मेदारी एसआरए को दी गई है. लेखा परिक्षण में ऐसा दिखायी दिया कि जो पात्र झोपड़पट्टीधारक थे उनको प्रमाणित करने में विलंब हुआ था. पुनर्वसन के लिए बनने वाली इमारत के लिए किसी भी तरह की गुणवत्ता नहीं थी. सात साल के बाद भी धारावी पुनर्वसन योजना शुरु करने में यश नहीं आया और किसी भी निविदा प्रक्रिया के बिना विकासक को गृह संकुल का प्रकल्प बहाल किया गया था. पायाभूत सुविधा के लिए जमा किया गया शुल्क उस काम के लिए यूज करने के बजाय वह एसआरए के पास पड़ा था. झोपड़पट्टी की संख्या और उसमें की जनसंख्या के बारे में किसी भी तरह का सर्वेक्षण झोपडपट्टी पुर्नविकास प्राधिकारी ने किया नहीं था या पात्र झोपडपट्टीधारक की यादी उपलब्ध नहीं थी. जिन १.२७ लाख पात्र झोपडपट्टीधारक को सदनिका दी गई थी उनमें से केवल ९,५४७ झोपडपट्टीधारक को सितम्बर २०११ तक पहचानपत्र दिए गए थे. ४७ पूर्ण हुए प्रकल्प में से २२ प्रकल्प में प्रमाणित यादी नहीं दी गई थी. ३.११ की तरतूद शासन ने लागू करने के बाद भी ८४ करोड़ रुपये का शुल्क मुंबई अंतर्राष्ट्रीय विमानतल लिमिटेड की ओर से झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकारी ने वसूल नहीं किए थें. मुंबई अंतर्राष्ट्रीय विमानतल झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना के विकासक की ओर से मुलभूत सुविधा शुल्क लगाते समय गलत दर लागू करने के कारण रुपये १३३.५४ करोड़ का शुल्क कम वसूल हुआ. धारावी पुनर्वसन प्रकल्प भले ही २००४ में मंजूर हुआ था फिर भी सितम्बर २०११ तक उसका अंमल शुरु करने में यश नहीं आया था. पारदर्शक निविदा प्रक्रिया बिना प्रकल्प सल्लागार की नियुक्ती की गई थी. पात्र और अपात्र झोपडपट्टीवासी पहचानने के लिए नियोजन की आवश्यकता है. विकलम ३३(१०) के अंतर्गत उसी जगह पर पुनर्वसन करने का प्रश्न है. उसी तरह परिशिष्ट ४ के उपवाक्य ३.११ के अंतर्गत पीएपी के पुनर्वसन का प्रश्न है. इस योजना के पिछे जो उद्देश्य था वह सफल होते हुए दिखायी नहीं देता. क्वालिटी वर्क होना चाहिए और समय पर काम होना चाहिए. काम के क्वालिटी के बारे में कई शिकायते आयी है. इसमें ऐसी भी कंडीशन थी की आजुबाजू में ज्यादा स्पेस देना है. आर.जी. और ओपन स्पेस का प्रश्न है. जो कंडीशन लगायी गई थी उसमें रिलॅक्सेशन किया गया. मुंबई में वर्टीकल स्लम बनना शुरु हो गया है. ऑडिट में ऐसा दिखायी देता है कि डेवलपर को फायदा दिया गया है. स्कीम में जो गाईडलाईन दी गई थी उसके अनुसार सारा काम होना चाहिए.

तद्नंतर विभागीय सचिवांनी समितीस मुंबईतील झोपडपट्टी संदर्भात शासनाचा दृष्टीकोन कसा आहे याबाबत असे सांगितले की, झोपडपट्टी हे अनधिकृत स्ट्रक्चर आहे. आता अशा झोपडपट्टीसंदर्भात कायद्यात तरतूद आहे. शासनाचा पूर्वीचा उद्देश झोपडपट्टी निष्कासित करण्यासंबंधीचा होता. कोठलेही अनधिकृत बांधकाम असेल तर ते निष्कासित केले पाहिजे. पण घटनात्मक दृष्टीने तसेच मानवतेच्या दृष्टीने या झोपडपट्टीकडे पाहिले पाहिजे, या पार्श्वभूमिवर झोपडपट्टयांच्या ठिकाणी सोयी सुविधा उपलब्ध व्हाव्यात म्हणून शासनामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना हा कार्यक्रम सुरू झाला. सन १९७१ मध्ये महाराष्ट्राच्या विधिमंडळात महाराष्ट्र स्लम क्लिअरन्स ॲण्ड इम्प्रुव्हमेंट ॲक्ट करावयाचा अशी शासनाची संकल्पना होती. सन १९७१ च्या कायद्यान्वये झोपडपट्टीवासियांसाठी अर्थसंकल्पामध्ये तरतूद करण्यात आली. झोपडपट्टीच्या ठिकाणी नागरी सोयी सुविधा पुरविण्यासंदर्भात कायदात्मक संरक्षण प्राप्त झाले. सन १९९१ मध्ये मुंबईच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये एक तरतूद करण्यात आली. त्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतूदीनुसार पुनर्वसनाच्या दृष्टीने शासनातर्फे पहिले पाऊल उचलले गेले. सन १९९५ मध्ये स्लम ॲक्टमध्ये स्लम पुनर्विकासाची तरतूद करण्यात आली. त्यानंतर धारावी झोपडपट्टीचा प्रश्न समोर आला. आज संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यामध्ये नागपूर, ठाणे, मुंबई आणि पुणे या ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण (एसआरए) अस्तित्वात आली.

महाराष्ट्रामध्ये सन २०११ च्या जनगणनेनुसार २४ लाख लोक झोपडपट्टयांमध्ये राहतात. या २४ लाख लोकांपैकी जवळपास ११ लाख लोक पुणे, मुंबई शहरामध्ये राहतात. प्रत्येक जनगणनेच्या वेळेस झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण केले जाते. याप्रमाणे सन २०११ मध्येही झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण झालेले आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीकोनातून झोपडपट्टयांचे सविस्तर सर्वेक्षण व्हायला पाहिजे. झोपडपट्टी पुनर्वसनाची योजना राबविताना मोठ्या प्रमाणात अडचणी निर्माण होतात. पूर्वी १.१.१९९५ पर्यंतची झोपडपट्टी अधिकृत होती. त्यानंतर १.१.२००० पर्यंतची झोपडपट्टी अधिकृत करण्यात आली. यापूर्वी झोपडपट्टी हस्तांतर करण्याची परवानगी नव्हती, परंतु आता काही अटी व शर्तीच्या अधिन राहून झोपड्या हस्तांतरणाची परवानगी देण्यात आलेली आहे. सन १९९५ पर्यंतची झोपडपट्टी अधिकृत झाल्यानंतर बरेच लोक करारनामे करुन तेथे रहात आहेत. हा सामाजिक प्रश्न असल्यामुळे त्यामध्ये काही अटी व शर्तींच्या अधिन राहून हस्तांतराची (ट्रॉन्सफरची) शिफारस केली आहे. आता अशी परिस्थिती आहे की, या लोकांना झोपडीतून काढावयाचे म्हटले तर त्यांना पर्यायी जागा उपलब्ध करुन देणे आवश्यक आहे म्हणून शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतंर्गत १९९५ पर्यंतच्या झोपडपट्टयांना २२५ चौ.फुटाची घरे देण्याचा निर्णय घेतला. त्यानंतर या योजनेत थोडीफार सुधारणा करुन २६९ चौ.फुटाची घरे देण्याचा निर्णय घेण्यात आला. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करतांना अनेक अडचणी येतात. त्यामुळे या योजनेला यश मिळाले असे ही म्हणता येणार नाही, परंतु काहीच यश मिळाले नाही असेही म्हणता येणार नाही. या एसआरए योजनेमध्ये आणखी काही सुधारणा करण्याची आवश्यकता आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची सुरुवात सन १९७१ मध्ये झाली होती. तत्कालीन पंतप्रधान स्व. इंदिरा गांधी यांच्यासमवेत झोपडपट्टयांच्या पुनर्वसनासंदर्भात बैठक झाली होती. शहरी भागाव्यतिरिक्त इतर ठिकाणाहून जे लोक बायोमायग्रेशन करुन शहरी भागांमध्ये बांधकाम व इतर औद्योगिक विकास कारणांकरिता येतात, त्यांचे न्याय्य दृष्टीकोनातून पुनर्वसन होणे आवश्यक आहे. सुरुवातीचा हा प्रश्न केवळ सरकारी जमिनींपुरती मर्यादित होता. आता हा प्रश्न खाजगी जमिनींशी देखील निगडित आहे. झोपडयांचा विकास करतांना मोकळ्या जागा ज्या कारणाकरिता देणे अपेक्षित होते त्या दिल्या गेल्या नाहीत, ही वस्तुस्थिती आहे. तसेच सन १९९१ ते सन २००१ पर्यंतच्या झोपडपट्टयांच्या पुनर्वसनाचे प्रश्न पर्यावरणाचे संतुलन राखून सोडविण्यात आले पाहिजे. झोपडयांचे पुनर्वसन करतांना पूर्वी त्यांना २२५ स्क्वे.फु.नुसार सदनिका वितरित केल्या जात होत्या. आता मात्र त्यांना २६९ स्क्वे.फु.नुसार सदनिका वितरित केल्या जात आहेत. या योजनेंतर्गत इमारती भोवतालची मोकळी जागा (साईड मार्जिन) विकास नियंत्रण नियमावली (डीसीआर) व नगर रचनानुसार (टीपीनुसार) पाळले गेलेले आहेत का ? या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये अनेक ठिकाणी सरसकट (ब्लँकेट) निर्णय घेण्यात आलेले असल्यामुळे या योजनेच्या मूळ उद्दिष्टाची काळजी घेणे किंवा त्याचे पालन होत आहे की नाही हे देखील पाहणे जरुरीचे आहे.

एकेकाळी याकरिता प्रती माणशी अनुदान (पर कॅपिटा ग्रांट) मिळत होते. त्यानुसार झोपडपट्टयांचा विकास करण्याचे ठरविण्यात आले होते. शिरगणती केल्यानंतर झोपडपट्टीची सीमारेषा निश्चित (बाऊंड्री नोटिफाय) केली जात होती. परंतु आजचा मुळ प्रश्न असा आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत सदनिका बांधून वितरित करावयाच्या म्हटल्या तर दिवसेंदिवस या सदनिकांची संख्या वाढतच जाते. कारण झोपडपट्टयांचा प्रश्न सोडविल्यानंतर नंतरच्या काळात झोपडयांच्या संख्येमध्ये घट दिसून येत नाही. सन १९९५-१९९८ व सन २०११ पर्यंत या सदनिकांमध्ये १,२७,००० ते ६,२३,००० सदनिका याप्रमाणे वाढच होतांना दिसत आहे. दिवसेंदिवस मुंबईतील झोपडया व त्यांचे पुनर्वसन हा प्रश्न जटील होत चालला आहे. पुनर्वसन झाल्यानंतर झोपडयांवरील नियंत्रण पर्यायाने त्याचे पुनवर्सन यामध्ये काहीतरी घट झाली पाहिजे. परंतु तसे होत नाही. रिकाम्या जागांवर झोपडया बांधण्याचे प्रमाणही रोज नव्याने येणाऱ्या लोंढयाप्रमाणे वाढत चालले आहे इत्यादी बाबी समितीने निदर्शनास आणून दिल्या.

यासंदर्भात विभागीय सचिवांनी समितीला सांगितले की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण ही नियोजन प्राधिकरण (प्लानिंग ऑथॉरिटी) आहे. या प्राधिकरणाला रजिस्ट्रेशननुसार विकासाकरिता परवानगी देण्याचे अधिकार आहेत. एसआरए कायद्याची तरतूद ३/११ ही ऑफसाईट विकासाकरिता लागू आहे. ३/११ हा ३३/१० चा सबक्लॉज आहे. ३३/१० अंतर्गत जे अनुज्ञेय बांधकाम आहे, ते ३/११ नुसार लागू आहे. इमारतीतील मोकळ्या जागेमधील बांधकामाला जर मोकळी जागा (मार्जिनल स्पेस) कमी ठेवण्यात आली तर ते नियमानुसार योग्य नाही, असे विभागाचेही मत आहे. कोणतीही पुनर्वसन योजना किंवा योजनेंतर्गत असलेली इमारत ३३/७ मध्ये घेतली तर तेथे ओपन स्पेस विहित सीमारेषासह (मार्जिनल बाऊंड्रीसह) देणे शक्य (फिजीबल) होत नाही. विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील नियम ३५(१) मधील तरतुदी लागू आहेत. विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपडयांचे पुनर्वसन- विकसन नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ३३/१० मधील परिशिष्ट४ मधील विधान ३.११ द्वारे संचलित किंवा प्रमाणित केले जाते. नियम ३३/१० मध्ये वर्तमान झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये लागू केलेली सूट विधान ३.११ मधील योजनांसाठी सुद्धा लागू आहे. मनोरंजन मैदान व खेळाचे मैदानाच्या (आर.जी.पी.जी.च्या) जागेवरील विकासाच्या बांधकामाबाबत देखील या कायद्यातील तरतूदींच्या अधीन राहावे लागते. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांना अनेक विकास प्रकल्पांना जनतेच्या सुरक्षेच्या व अंतिम ना हरकत प्रमाणपत्राच्या अटींच्या अधीन राहूनही परवानगी देणे बंधनकारक आहे. काही इमारतींच्या मोकळ्या जागेमध्ये क्लबहाऊस, स्विमिंग पूल, पार्क अशा मनोरंजन (रिक्रियेशनल) सुविधांचाही अंतर्भाव केला जातो.

मुंबई शहरामध्ये झोपडपट्टया बहुमजली (व्हर्टिकली) वाढत आहेत. दुस-या ते तिस-या माळयांपर्यंत झोपडपट्टयांची संख्या वाढत आहे ही वस्तुस्थिती आहे. खाजगी जागांवरील झोपडया सोडून जिल्हाधिकारी, म्हाडाच्या जागेवरील झोपडयांचा विकास करीत असताना किंवा त्यासंदर्भातील विकास योजनांना मान्यता देत असतांना त्याचे पूर्णपणे सर्वेक्षण केले जाते का ? कोणता झोपडीधारक सन २०००, १९९८,१९९५ च्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा लाभार्थी म्हणून पात्र आहे की नाही, याची तपासणी किंवा सर्वेक्षण केले जाते का झोपडपट्टीचा विकास करण्याकरिता पात्र झोपडीधारक व अपात्र यांच्यामध्ये फरक (डिफ्रेन्शिएट) करणे

आवश्यक आहे. कारण कधी कधी मूळ झोपडीधारक झोपडी विकून गेलेला असतो. त्याच्या जागी ज्या नवीन माणसाने झोपडी विकत घेतलेली, असते, त्याला पुनर्वसनाची खास गरज नसते. पण केवळ झोपडीच्या बदल्यात चांगली सदनिका मिळेल, याकरिता तो झोपडी विकत घेतो. अशाप्रकारे मूळ झोपडीधारक व नव्याने झोपडी विकत घेतलेला झोपडी धारक यांची तपासणी करण्यात येते का ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सन २००० पर्यंतच्या झोपडयांचे पुनर्वसन करीत असतांना त्यांच्याकडे असलेल्या त्या कागदपत्रांची उपलब्धता व इतर अनुषंगिक पुराव्यांची तपासणी केली जाते. सर्वेक्षण करण्याकरिता ज्या निविदा काढण्यात आल्या आहेत, त्यांची अंतिम तारीख २० सप्टेंबर २०१५ ही आहे. या कामाकरिता साधारणत: एक वर्षापर्यंतचा कालावधी लागेल. प्रत्येक झोपडीत जाऊन मोजमाप, जीआयएसकरिता समन्वय करण्याकरिता वेळ लागेल. कारण कोणत्याही झोपडीत एकदा गेले असता, एकाच वेळी अपेक्षित असलेली सर्व माहिती मिळत नाही. एका झोपडीमध्ये संपूर्ण माहितीकरिता दोन ते तीन वेळा जावे लागणार आहे. यासंदर्भातील ॲनेक्श्चर-२ करण्याकरिता १-२ वर्षे लागतील. हा एक अत्यंत महत्त्वकांक्षी प्रयोग आहे. प्रत्येक झोपडीमध्ये डोअर टू डोअर जाणे अत्यावश्यक आहे. काही झोपडयांमध्ये तर अगोदरच सोसायटया बनवून त्याचा विकास करण्याचे प्रस्ताव प्राधिकरणाकडे आलेले आहेत. सर्वेक्षणात पात्र ठरलेल्या झोपडीधारकांना योजनेचा लाभ देण्यात येणार आहे. संबंधित झोपडपट्टीमध्ये सर्वेक्षण करण्याकरिता व माहिती मिळविण्याकरिता पोलीस न घेऊन जाण्याचे आदेश आहेत. काही काही झोपडयांमधून मूळ झोपडीधारक राहत नसतो व नवीन झोपडीधारक सहजासहजी माहिती सांगत नाही.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये प्रतिनियुक्तीवर आलेला कर्मचारीवृंद काम करीत आहे. आजही तेथील कर्मचारीवृंदाच्या मनामध्ये तेथेच काम करायला मिळेल का याची शाश्वती नाही. एसआरए प्राधिकरण विधिवत कायमस्वरूपी कर्मचारीवृंद का मागून घेत नाही ? याबाबत विभागाकडून काय कारवाई करण्यात येते ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले की, एसआरएकरिता कायमस्वरूपी कर्मचारीवृंद नेमता येत नाही. एसआरए ही शाश्वत बॉडी नाही. एका विशिष्ट उद्देशाकरिता ती निर्माण केली गेलेली आहे. या प्राधिकरणामध्ये केवळ तांत्रिक पदे भरण्याची पद्धत व मुभा आहे. अनेक ठिकाणी साफसफाईची कामे, तांत्रिक कामे, सुरक्षाविषयक बाबींकरिता आऊटसोर्सिंग करून कर्मचारी वृंदाची नेमणूक केली जाते.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये ३ प्रकारे अधिकारी घेतले जातात. काही अधिकारी प्रतिनियुक्तीवर घेतले जातात, सेवानिवृत्त अधिकाऱ्यांना सेवेत घेतले जाते व काही अधिकारी कंत्राटी पद्धतीने नेमले जातात. प्राधिकरणाला नवीन पदे निर्माण करण्याचे पूर्ण अधिकार देण्यात आले आहेत. त्यामुळे एखाद्या पदावर नियुक्ती करावयाची असेल तर त्यासाठी वेळ लागत नाही. तथापि, जे काम क्वासीज्युडिशिअल आहे, कोर्टासारखे आहे, त्या पदांवर डेप्युटेशन किंवा आऊटसोर्स पद्धतीने भरती करता येत नाही. त्यासाठी उप जिल्हाधिकारी संवर्गातील शासकीय अधिकाऱ्यांची मागणी करण्यात आली होती. या संदर्भात मुख्यमंत्री महोदयांकडे एक बैठक झाली होती. या बैठकीत मुख्यमंत्री महोदयांनी महसूल विभागाला असे आदेश दिलेले आहेत की, प्राधिकरणाला १३ उप जिल्हाधिकारी उपलब्ध करून द्यावेत. डोअर टु डोअर सर्व्हे करण्यासाठी कंत्राट देण्यात येणार आहे. त्यामुळे त्यासाठी मनुष्यबळ लागणार नाही.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला आवश्यक तो कर्मचारी वर्ग उपलब्ध करून देण्याबाबत विभागाकडून करण्यात येणाऱ्या कार्यवाहीबाबत प्राप्त झालेल्या लेखी उत्तरामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने असे नमूद केले आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची पहिली बैठक १५ मार्च १९९६ रोजी घेण्यात आली. सदर बैठकीत प्राधिकरणाचा कोणताही अधिकारी हा कायमस्वरूपी नसेल, तो कंत्राटी किंवा प्रतिनियुक्तीवर घेतला जाईल, असा ठराव पारित करण्यात आलेला आहे. त्यानुसार शासनाच्या विविध विभागामार्फत प्रतिनियुक्तीने आवश्यकतेनुसार अधिकारी/कर्मचारी घेतले जातात. तसेच गरजेप्रमाणे कंत्राटी तत्त्वावरील लिपिक-टंकलेखक घेतले जात आहेत. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाचे कार्यालय कायमस्वरुपी नसल्यामुळे कायमस्वरुपी अधिकारी/कर्मचारी घेणेत आलेले नाहीत. आवश्यकतेनुसार शासनाकडून असे अधिकारी व कर्मचारी उपलब्ध करून देण्यात आले आहेत व याच संदर्भात शासनाने दिलेल्या अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातील काम संवेदनशील असल्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामधील विविध अधिकारी संवर्गातील पदे भरण्यासाठी शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, दिनांक ३ सप्टेंबर २०१४ अन्वये प्रधान सचिव, गृहनिर्माण यांच्या अध्यक्षतेखाली "छाननी समिती" चे गठण करण्यात आले आहे. सद्य:स्थितीत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या सुधारित आकृतीबंधानुसार विविध संवर्गातील अधिकाऱ्यांची पदे भरण्याबाबतचा प्रस्ताव शासन स्तरावर विचाराधीन आहे.

मुंबईतील झोपड्यांचा मूळ व नेमका नकाशा मिळविण्याकरिता सर्वेक्षणासाठी अत्याधुनिक साधनांचा वापर करण्यात यावा. जेणेकरुन मूळ व नेमकी झोपडयांची जागा नकाशांकित करता येईल असे सुचित केले. याबाबत विभागीय सचिवांनी खुलासा करताना सांगितले की, माननीय मुख्यमंत्री यांच्या अध्यक्षतेखाली या संदर्भातील बैठक झाली होती. या बैठकीमध्ये माननीय मुख्यमंत्री महोदयांनी अशा सख्त सूचना दिलेल्या आहेत की, झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण करण्याकरिता अत्याधुनिक तंत्रज्ञानाचा वापर करण्यात यावा. तसेच, विकास योजनांची योग्यता ठरविण्याकरिताही काटेकोर कसोटयांचा वापर करण्यात यावा. सदरहू सर्वेक्षणाचे काम एका वर्षाच्या आत पूर्ण झाले पाहिजे. सर्वेक्षणाकरिता राज्य शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला कालमर्यादा आखून दिलेली आहे. मा.मुख्यमंत्री महोदयांनी एका वर्षाच्या आत सर्वेक्षण पूर्ण करणे आवश्यक आहे असे सांगितले आहे.

मुंबईमध्ये एकूण किती झोपडपट्टी क्षेत्र (स्लम एरिया) आहे, हे पाहण्याकरिता हैद्राबादहून सॅटेलाईटस इमेजेस विकत घेण्यात आलेले आहेत. मुंबईतील सर्वसाधारण झोपडपट्टी क्षेत्र हे सिमांकित केलेले आहे. (स्लम एरिया हा डिमार्केट केलेला आहे.) या सिमांकनाप्रमाणे (डिमार्केशनमध्ये) साधारणत: ३,३०० झोपडपट्टी क्षेत्र (स्लम पॉकेट्स) दिसून येत आहेत. आता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला ठाणे शहरातील झोपडपट्टयांच्या सर्वेक्षणाचा व विकासाचा अधिभार देण्यात आलेला आहे. त्याचे काम सुरू आहे. याकरिता काही नकाशे प्राधिकरणाने खरेदी केलेले आहेत. निविदा काढून सर्वेक्षणाचे काम सुरू केलेले आहे. उपग्रहाच्या सहाय्याने झोपडपट्टयांच्या सीमारेषा निश्चित करण्याचे काम सुरू आहे. पुढील सहा महिन्यांमध्ये हे सर्वेक्षणाचे काम पूर्ण होईल, असे अपेक्षित आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या निर्मितीच्या सुरूवातीस सर्वेक्षण व विकासाच्या कामाला विरोध करण्यात आला होता. विकास कामाला विरोध करण्याची कारणे अशी आहेत की, झोपडपट्टी क्षेत्रामध्ये विकास करण्याकरिता तेथे असणारी घरे, दुकाने, संस्था, छोटे मोठे उद्योग, शाळा, मंदिरे यांचे अतिक्रमण हटवून तेथे विकास करावयाचा असतो. त्यामुळे अनेक अडचणी येतात. येत्या सहा महिन्यांच्या काळामध्ये सीमारेषेचे काम पूर्ण होणे अपेक्षित आहे. या झोपडपट्टी क्षेत्राचा (स्लम एरियाचा) विकास करण्याकरिता व पात्र झोपडीधारक ठरविण्याकरिता झोपड्यांची (स्लमची) मोजणी व त्यामध्ये राहणा-या व्यक्तींची मोजणी करणे आवश्यक आहे. तसेच, प्राथमिक शाळा, दुय्यम पोस्ट ऑफिस, पोलीस स्टेशन, हॉस्पिटल, मंदिर, मस्जिद आणि बुद्ध विहारासारखी धार्मिक स्थळेदेखील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये प्रस्तावित आहेत.

इस्त्रो, हैद्राबाद या संस्थेंकडून सॅटेलाईट नकाशे मिळविण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकारणाने सुरू केलेल्या कार्यवाहीच्या सद्यःस्थितीबाबत विभागाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी उत्तरात असे नमूद केले की, NRSC (National Remote Sensing Centre ISRO), हैद्राबाद या संस्थेकडून बृहन्मुंबई महानगरपालिका व ठाणे महानगरपालिका क्षेत्राचा सॅटेलाईट नकाशा दिनांक १४ ऑगस्ट २०१५ रोजी प्राप्त झाला आहे. त्याचे Geo-referencing व Processing चे काम प्रगतीत आहे.

महालेखाकारांनी काही महत्त्वाचे मुद्दे उपस्थित केले आहेत. त्यापैकी पहिला मुद्दा कामाच्या व्याप्तीसंबंधात (क्वांटंम ऑफ वर्कचा) आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे किती योजना प्रस्तावित आहेत ? त्यामधील सध्या प्रगतीपथावर किती योजना आहेत, किती योजना पूर्ण झाल्या आहेत ? प्राधिकरणाच्या काम पूर्ण करण्याची क्षमता आणि गुणवत्ता याबाबतचाही मुद्दा आहे. किती योजना विहित वेळेत पूर्ण झाल्या, किती योजनांना विलंब झाला आहे, याबाबतचे मूल्यांकन केले आहे का ? करारामध्ये तांत्रिक आणि आर्थिक कलम असताना त्यामध्ये त्रुटी का राहिल्या आहेत ? प्राधिकरणाने मान्य केलेल्या १,२०० प्रस्तावांची सद्यःस्थिती काय आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले की, केंद्र शासनाच्या मालकीच्या म्हणजेच रेल्वे, डिफेन्स, आरसीएफ, एमटीएनएल, बीपीटीच्या जागांवरील सर्व्हेक्षण करण्याचे अधिकार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला नाहीत. या जागा सोडून खाजगी आणि शासकीय जमिनींवरील झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून केले जाणार आहे. खाजगी जमिनींवरील झोपडपट्टयांच्या संदर्भात मुख्यमंत्री महोदयांनी असे आदेश दिले आहेत की, त्यांना नोटीसा देण्यात याव्यात आणि योजना सादर करण्याच्या सूचना द्याव्यात. त्यांच्याकडून योजना सादर झाल्या नाहीत तर त्या जमिनी विकत घ्याव्यात. कायद्याच्या कलम १४ अंतर्गत खाजगी जमीन संपादित करण्याचे अधिकार शासनाला आहेत. संबंधितांना योग्य मोबदला देऊन शासनास जमीन संपादित करता येते. तसेच Every tenement is of 269 sq.ft. Accordingly, the sale component is fixed. No relaxation is given to the developer. मार्जिन, साईड मार्जीन किती मीटर कमी करायची हे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांना करता येईल. तांत्रिक व वित्तीय क्षमतेचे मुल्यांकन करून विकासकाची निवड केली जाते. We decide on the basis of number of rehab tenements the developer hasgiven. एखाद्या सोसायटीच्या विकासाकरिता ७०% झोपडपट्टीधारकांची अनुमती असल्यास कन्सेंट गृहीत धरून विकासकास झोपडपट्टी विकास करण्याची परवानगी दिली जाते.

गलिच्छवस्त्यांची एकूण संख्या आणि त्यातील लोकसंख्या याविषयीचे कुठलेही सर्वेक्षण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून का करण्यात आले नाही ? याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, ज्या झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रात संबधित सहकारी संस्था/विकासक यांचेकडून योजना दाखल झाली आहे, तेथे संबंधित सक्षम अधिकारी यांच्यामार्फत सर्वेक्षण करण्यात येते. सद्यःस्थितीत या कामासाठी उप जिल्हाधिकारी/सक्षम प्राधिकारी असे ११ अधिकारी नियुक्त करण्यात आलेले आहेत. त्यांच्यामार्फत शासकीय व खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण करण्यात येते. तसेच महानगरपालिका/म्हाडाच्या मालकीच्या जागेवरील झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण त्या-त्या विभागामार्फत करण्यात येते. सदरील सक्षम प्राधिका-यांमार्फत मुंबईतील सर्व झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण करणे शक्य होत नाही. त्यामुळे प्राधिकरणाच्या १४ व्या बैठकीमध्ये मुंबईतील सर्व झोपडपट्टयाचे सर्वेक्षण करण्यासाठी खाजगी यंत्रणेची नियुक्ती करण्यासाठी मंजुरी देण्यात आलेली आहे. त्यासाठी निविदेद्वारे खाजगी यंत्रणा नेमण्याची कार्यवाही सुरू करण्यात आलेली आहे व यासंदर्भात शासनाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायात असे नमूद करण्यात आले आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून बृहन्मुंबईतील झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण का होऊ शकले नाही याची कारणे स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनामध्ये दिलेली आहेत. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या तरतुदीनुसार प्राधिकरणाच्या कार्यक्षेत्रातील झोपडपट्यांचे सर्वेक्षण करणे हे प्राधिकरणाचे कर्तव्य आहे. झोपडपट्टी सर्वेक्षणामध्ये झोपडीधारकांची पात्रता तपासण्याची जबाबदारी शासन नियुक्त सक्षम प्राधिका-यांची आहे. त्यानुषंगाने आता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने बृहन्मुंबईतील झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षण करण्याचे काम सुरू केले आहे.

तथापि, मुद्दा असा आहे की, हे काम संथगतीने का होत आहे ? यामध्ये सर्वात मोठी अडचण पात्रता निश्चित करण्याबाबतची आहे. कायद्यानुसार अपिलाची तरतूद आहे. सर्वप्रथम सक्षम प्राधिकरण (कॉम्पिटंट अॅथॉरिटी), त्यानंतर हायपॉवर कमिटी आणि त्यानंतर लोक हायकोर्टात जातात. दुसरी बाब स्टॅट्युटरी क्लिअरन्स संदर्भातील आहे. पर्यावरण, एमसीझेडएमअे, सिव्हिल एव्हिएशन, अशा सर्व बाबींची पूर्तता करावी लागते व या बाबी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अखत्यारित नाहीत. सिव्हिल एव्हिअेशनकडून इमारतीच्या उंचीच्या (हाईटच्या) संदर्भातील क्लिअरन्ससाठी एक वर्षाचा कालावधी लागतो. सीआरझेड क्लिअरन्समध्ये अनेक योजना अडकल्या आहेत. या सर्व अडचणींमुळे योजना सुरू होण्यास व पूर्ण होण्यास विलंब लागतो. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणालाही काही मर्यादा आहेत. खाजगी जमिनी या बहुतेक ट्रस्टच्या मालकीच्या आहेत, परंतु सर्व प्रयत्न करण्यात येत आहे.

सन २०११ च्या सर्वेक्षणानुसार संपूर्ण महाराष्ट्रात २४ लाख व मुंबईमध्ये ११ लाख झोपडीधारक आहेत. आतापर्यंत यापैकी फक्त १ लाख झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करणे विभागाला शक्य झाले आहे. ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता याबाबत विभागीय सचिवांनी समितीस खुलासा केला की, आतापर्यंत एकूण १,२२४ योजनांना मंजुरी देण्यात आली आहेत. १००९ इमारतींमध्ये ८४,६६२ सदनिका दिलेल्या आहेत. त्यांना भोगवटा प्रमाणपत्र सुद्धा दिली असून व लोक राहण्यास देखील गेलेले आहेत. भोगवटा प्रमाणपत्र नसतानाही काही लोक राहण्यास गेलेले आहेत. या व्यतिरिक्त ३.११ पीएपीच्या अंतर्गत ५० योजना आहेत. १,२५,९६२ सदनिकाना मंजुरी दिलेली आहे. यापैकी ७६,४७८ सदनिकांना भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेली आहे. अशाप्रकारे आतापर्यंत १ लाख ६० हजार घरे झोपडपट्टीधारकांना दिलेली आहेत. एअरपोर्टच्या जागेवरील झोपडपट्टया निष्कासित केल्यानंतर त्याच जागेवर इमारती उभ्या करता येत नाहीत. त्यामुळे तेथील झोपडीधारकांना अन्यत्र सदनिका दिलेल्या आहेत. एअरपोर्टच्या जागेवरील झोपडीधारकांना द्यावयाच्या सदनिकांचे काम प्रगतीपथावर आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या (एमसीजीएमच्या) रस्त्यावर किंवा मनोरंजनाच्या, खेळाच्या मैदानाच्या (रिक्रिअेशन ग्राऊंड, प्ले ग्राऊंडच्या) जागेवर झोपड्या असतात. अशा एकूण १ लाख ६० हजार लोकांना घरे दिलेली आहेत. ५० योजनांमध्ये १,२५,९६२ घरे बांधावयाची होती. त्यापैकी ७६,४७८ घरे बांधली आहेत. बाकी वेगवेगळ्या टप्प्यावर आहेत. एमयुटीपीच्या प्रकल्पग्रस्तांना ५० ते ५५ हजार घरे बांधून दिलेली आहेत. संजय गांधी नॅशनल पार्कमधील लोकांना देखील घरे बांधून देण्यात आली आहेत. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या माहूल येथील ब्रिमस्ट्रोवेड प्रकल्पासाठी देखील पुनर्वसन केलेले आहे.

खाजगी विकासकांनी योजना सादर केल्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण मंजुरी देते. सिडको, म्हाडा, एमएमआरडीअेच्या जागेवर देखील अतिक्रमणे झालेली आहेत. या सर्वांचे सर्वेक्षण करून बांधकामाची निविदा काढून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने स्वतःच विकास केला तर हे काम जलदगतीने पूर्ण होईल, लोकांची फसवणूक होणार नाही आणि शासनाला उत्पन्नही मिळेल अशी सूचना समितीने केली.

समितीने केलेल्या उक्त सूचनेसंदर्भात विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले की, त्याप्रमाणे धारावी प्रकल्प शासनाकडून राबविण्यात येत आहे. तथापि, त्यात यश मिळाले नाही. एक-दोन वेळा निविदा काढण्यात आल्या (बिडिंग झालेले आहेत). समितीने केलेल्या उक्त सूचनेप्रमाणे हे मॉडेल आहे. तेथील लोकांच्या सहभागाशिवाय कोणतीही योजना अंमलात येऊ शकत नाही, विभागाकडे दोन्ही मॉडेल आहेत व दोन्ही प्रकारे काम करण्याची मुभा आहे. दुसऱ्या एका प्रकरणात म्हाडाने प्रयत्न केला आहे. पण ती योजना अजून सुरू झालेली नाही. १०० कोटी रुपयांपेक्षा जास्त प्रिमियम म्हाडाकडे ठेवला आहे. परंतु, लोकांचा सहभाग नाही.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण होण्यास विलंब लागतो. करारामध्ये दंड आकारण्याचे नियम असतात (पिनल क्लॉज) व सदर झोपडपट्टी विकासाच्या अनुषंगाने बँक गॅरेंटी घेतलेली असते. त्याची अंमलबजावणी कधी केली आहे का ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, करारामध्ये क्वालिटी, डेव्हलपमेंट, सिलेक्शन, फायर आणि कन्स्ट्रक्शन कॅपॅबिलिटीबाबत क्लॉज आहेत. विकासकाच्या नोंदणीबाबतच्या कायद्याचे मसुदा नियम (प्रारुप) तयार आहेत. पूर्वी कायद्यामध्ये तरतूद नसल्यामुळे प्रश्न होता.

सीआरझेड, हाईट क्लिअरन्स, पर्यावरण यांच्या मान्यतेसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे अनेक प्रकल्प रखडले आहेत. या व्यतिरिक्तसुद्धा अनेक प्रकल्प रखडले आहेत. त्यासंदर्भात प्राधिकरणाने दिलेली प्रमुख कारणे खालीलप्रमाणे आहेत :—

(१) मनोरंजनाचे मैदान, क्रिडांगण इ.साठी राखीव असलेल्या भूखंडावर मा.उच्च न्यायालयाची स्थगिती.

(२) रेल्वे विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र.

(३) सागरी किनारा नियमन क्षेत्राने बाधित असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना.

(४) नौदल/सागरी तटरक्षक/भूदल/वायुसेना यांचे ना-हरकत प्रमाणपत्र.

(५) पुरातत्व विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र.

(६) आर्थर रोड कारागृहाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र.

(७) अपात्र झोपडीधारकांच्या निष्कासनाचा प्रश्न व नियम ३३/३८ अंतर्गत कारवाईतील विलंब.

(८) शासकीय/निमशासकीय जमिनीवरील कलम २८ अन्वये ना-हरकत प्रमाणपत्र.

(९) बहुमजली इमारतीचे ना-हरकत प्रमाणपत्र.

(१०) विकासकाच्या नेमणुकीबाबतची मतभिन्नता.

(११) नियोजन संस्था स्थापन करणेबाबत झोपडीधारकांचे तीव्र वादविवाद.

(१२) योजनेस सभासदांचे असहकार्य व संबंधित न्यायालयीन प्रकरणे.

(१३) झोपडीधारकांच्या असहकार्यामुळे सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून प्रमाणित परिशिष्ट-२ विहित कालावधीत निर्गमित न होणे.

(१४) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या भूखंडाच्या मालकीबाबत/विकासकाच्या भागीदारीबाबत असलेले वादविवाद व न्यायालयीन प्रलंबित प्रकरणे.

(१५) बृहन्मुंबई महानगरपालिका व म्हाडा यांचेकडे प्रलंबित असलेले परिशिष्ट-२

(१६) केंद्र शासनाच्या मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्ट्या.

या सर्व ठिकाणी पात्रता निकषांची अडचण आहे. महापालिकेच्या कॉलनी ऑफिसरच्या प्रमाणपत्रासाठी (सर्टिफिकेटसाठी) ४ ते ५ वर्षांचा कालावधी लागतो. विकासकांच्या अडचणींसाठी विभागाने उच्चाधिकार समिती (हायपॉवर ॲथॉरिटी) तयार केली आहे. परंतु झोपडीधारकांना मात्र पात्रता निश्चित करण्यासाठी कोकण आयुक्त कार्यालयात अनेक वेळा स्वखर्चाने जावे लागते. त्यामुळे पात्रता निश्चित करण्याची प्रक्रिया विभागाने ऑनलाईन करावी. झोपडीधारकाने फॉर्म व पुरावे स्कॅन करून ते ऑनलाईन सादर करावेत, अशी पद्धत सुरू करावी. त्यासाठी झोपडपट्टीधारकांना प्रशिक्षण द्यायचे असेल तर ते काम लोकप्रतिनिधींमार्फत किंवा त्या विभागाने एजन्सी नेमावी. आज झोपडपट्टीधारकांकडे सर्व पुरावे आहेत, फोटोपास आहेत, रेशन कार्ड आहे, मतदान कार्ड पण सरकारने दिलेले आहे. पण त्यांची पात्रता ३/३ वर्षे निश्चित केली जात नाही आणि त्यांना जागाही मिळत नाही. यादीमध्ये त्यांची नावे पाठविली तर पुरावे सादर केले जात नाहीत. ऑनलाईन सिस्टिम सुरू करावी आणि पात्रता निश्चित करण्यासाठी एक कालावधी घालून द्यावा. त्याचप्रमाणे प्रत्येक वार्डनिहाय अधिकाऱ्यांची नेमणूक करावी आणि पात्रता निश्चित करावी अशी सूचना समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, बृहन्मुंबई महानगरपालिका land owning authority आहे. त्यांचे अभिलेख (रेकॉर्ड) हे पुरावे म्हणून ग्राह्य धरावयाचे आहेत. त्या त्या वॉर्डाचे सहायक आयुक्त हे सक्षम प्राधिकारी आहेत. कायद्यामध्ये त्यांच्या निर्णयाविरूद्ध अपिल करावयाचे असल्यास ते विभागीय आयुक्तांकडे करावे लागत होते, परंतु आता शासनाने ते अधिकार अतिरिक्त जिल्हाधिकारी यांचेकडे विहत केलेले आहेत. सक्षम प्राधिकारी उप जिल्हाधिकारी आहेत. सेवा हक्क कायद्यानुसार काही सेवा नोटिफाय केल्या आहेत. त्यांचेकडे अपिल प्राप्त झाल्यानंतर त्यांना अमूक एवढ्या दिवसात निर्णय द्यावा लागेल. सेवा हक्क कायद्यानुसार सन्माननीय समिती सदस्यांनी ऑनलाईन अर्ज दाखल करण्यासंबंधीची केलेली सूचना अतिशय चांगली असून या सूचनेचा विभागाकडून निश्चितच विचार करण्यात येईल. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए हे या सूचनेसंबंधी सकारात्मक आहेत असे विभागीय सचिवांनी आश्वासित केले.

शासनाला दहा ते अकरा लाख झोपडीधारकांच्या पात्रतेसंबंधीचा निर्णय घ्यावयाचा आहे. कागदपत्रे सादर केल्यानंतर निविदा प्रक्रिया केली जाते. त्यापूर्वी झोपडीधारकांची पात्रता ठरविण्याच्या संदर्भात त्या झोपड्यांचे सर्वेक्षण करणे आवश्यक आहे. अर्जदारांनी ऑनलाईन अर्ज सादर केल्यानंतर ते स्कॅन करावे लागतील. त्यानंतर ते पेपर अपलोड होतील. त्या झोपड्यांना भेटी दिल्याशिवाय त्यासंदर्भात योग्य तो निर्णय देऊ शकत नाही कारण ऑनलाईन अर्ज सादर केल्यानंतर जागेवर जाणे बंधनकारक आहे. ११ लाख लोकांनी अर्ज सादर केल्यानंतर त्यांच्या झोपड्यांची पाहणी करणे आवश्यक आहे. पुढील एक वर्षात या झोपड्यांची पाहणी करावी लागेल. यातून जवळपास ८० ते ९० टक्के लोक पात्र झाल्यानंतर उर्वरित जे लोक राहतील त्यांना याची जाणीव करून देणे गरजेचे आहे असे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले.

झोपडीधारकांची पात्रता आजमाविण्यासाठी नवीन मार्गदर्शक तत्वे निर्गमित केल्यासंदर्भातील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायात असे नमूद केले आहे की, झोपडीधारकांची पात्रता ठरविण्यासाठी शासनाकडून दिनांक १६ मे २०१५ अन्वये शासन निर्णय निर्गमित करण्यात आला आहे. त्यानुसार पात्रतेसाठी सुधारित सूचना/निकष ठरविण्यात आले आहेत. या शासन निर्णयामुळे पात्रता ठरविण्याची प्रक्रिया सुलभ होण्यास मदत होईल.

यासंदर्भात शासनाकडून प्राप्त झालेल्या अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, दिनांक १६ मे २०१५ अन्वये दिनांक १ जानेवारी २००० वा त्यापूर्वीची झोपडी व त्यामध्ये प्रत्यक्ष राहणारा झोपडीधारक यांचा निवारा निश्चित करण्याबाबत मार्गदर्शक तत्वे विहित केलेली आहेत. ती थोडक्यात खालीलप्रमाणे आहेत :—

(१) झोपडीधारकांची वर्गवारी दोन प्रकारात केली असून पहिल्या प्रकारात दिनांक १ जानेवारी २००० वा त्यापूर्वीची झोपडी व त्या दिनांकापासून राहत असलेल्या मूळचा झोपडीवासिय आणि दुसऱ्या प्रकारात दिनांक १ जानेवारी २००० वा त्यापूर्वीची झोपडी व त्या दिनाकांनतर वास्तव्यास आलेला झोपडीवासिय.

(२) निवासी झोपडीसाठी विश्वासार्ह असे ६ व अनिवासी किंवा निवासी-अनिवासी झोपडीसाठी १ पुरावा विहित केले आहेत.

(३) दिनांक १ जानेवारी २००० वा त्यापूर्वी झोपडी अस्तित्वात आली आहे हे सिद्ध करण्यासाठी वरील नमूद पुराव्यापैकी १ पुरावा व आजही तोच झोपडीवासिय राहत आहे हे सिद्ध करणारा अलिकडचा एक वर्षातील १ पुरावा सादर करणे आवश्यक केलेले आहे.

(४) दिनांक १ जानेवारी २००० वा त्या पूर्वीच्या झोपडीस त्या दिनांकानंतर राहावयास आलेल्या झोपडीवासियाचे वास्तव्य नियमित करण्यासाठी निवासी कारणाकरता व अनिवासी कारणाकरता अनुक्रमे रु. ४०,००० व रु. ६०,००० इतके "भोगवटा हस्तांतरण शुल्क" निश्चित केले आहे.

(५) यापूर्वी १०० रुपयांच्या मुद्रांक कागदावर शपथपत्र सादर करावे लागत होते. आता यासंदर्भात शासन निर्णय, सामान्य प्रशासन विभाग, दिनांक ९ मार्च २०१५ अन्वये मुद्रांक कागदाऐवजी साध्या कागदावर "स्वयंघोषणापत्र" आणि पुराव्यांच्या साक्षांकित प्रती ऐवजी "स्वयंसाक्षांकनासाठी स्वयंघोषणापत्र" निश्चित केले आहे.

(६) सदर शासन निर्णयाच्या तरतुदी म्हाडा, एमएमआरडीए, एमआयडीसी, एमएसआरडीसी, सिडको विविध महानगरपालिका व नगरपालिका यांच्याकडून राबविण्यात येणाऱ्या नागरी सुविधा अथवा पायाभूत प्रकल्पामुळे बाधित होणाऱ्या संरक्षित झोपडीवासियाकरिता देखील लागू केलेले आहेत.

डीसीआर ३३(१०) नुसार In- Situ योजनेतंर्गत पुनर्वसन याबाबत नियमाचा मसुदा तयार आहे. येत्या एक दोन महिन्यात तो प्रसिद्ध करण्याचे प्रयत्न करू असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. याबाबत विभागाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी माहितीमध्ये असे नमूद केले आहे की, विकासकाच्या नोंदणीचे प्रारूप नियम महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व.पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ४६ खाली विभागाच्या स्तरावर करण्याची कार्यवाही व त्याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाशी विचार विनियम सुरू आहे. या प्रारूप नियमास शासन मान्यता मिळाल्यानंतर समितीस त्याच्या प्रती पुरविण्यात येतील.

त्यानुषंगाने महालेखाकारांनी विचारणा केली की, जो ड्राफ्ट रुल्स बना रहे है, उसमें इस बात का ध्यान रखना चाहिए कि डेवलपर को यदि फायदा होता है तो क्या उस पर कॅप लगा सकते है ? क्योंकी पीडब्ल्यूडी में ऑलरेडी पीपीपी हो रहा है । ही बाब महालेखाकारांनी निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी यासंदर्भात समितीस सांगितले की, इस बारे में अफजलपुर, अग्रवाल समितियों ने काम किया है. पूना में लॅण्ड कॉस्ट और कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट के रेश्यो को ध्यान में रखते हुए निर्णय लिया है. यदि इसमें कुछ बदलाव करने की जरूरत है तो विभाग निश्चित रूप समिती के सजेशन पर विचार करेंगे असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या विकासकाच्या तांत्रिक क्षमतेचे मूल्यमापन करण्यासाठी एप्रिल, १९९७ च्या परिपत्रकामधील तरतुदीचे पालन न होण्याचे कारणांसंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, एप्रिल, १९९७ चे परिपत्रक क्र.२ दिनांक १३ नोव्हेंबर १९९७ च्या परिपत्रकानुसार सुधारित करण्यात आलेले आहे. विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ३३ (१०) मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टीधारकांच्या संमतीने निवडलेल्या विकासकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे आवश्यक असल्याने तांत्रिक क्षमतेच्या मूल्यमापनाऐवजी विकासकाच्या आर्थिक क्षमतेवर भर देण्यात आला आहे. आर्थिकदृष्ट्या सक्षम विकासक तांत्रिक मनुष्यबळ व सल्लागार यांच्या सहाय्याने योजना राबवू शकतो.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे विकासकाडून चालविलेली योजना होती. आणि गृहनिर्माण धोरणात उल्लेखिलेल्या मार्गदर्शक तत्वांचा अवलंब करणे आवश्यक असताना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणानेसुद्धा गृहनिर्माण धोरणातील मार्गदर्शनाप्रमाणे विकासकांच्या पतप्रतीच्या आधारावर त्याचे मूल्यमापन करण्याविषयीचा कुठलाही प्रस्ताव शासनाकडे पाठविला नव्हता याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायात असे नमूद केले आहे की, विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम ३३ (१०) मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी धारकांच्या संमतीने निवडलेल्या विकासकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे आवश्यक असल्याने प्रत्येक विकासकाची पत प्रती तपासून नेमणूक बदलणे शक्य होत नाही. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून विकासकाच्या आर्थिक क्षमतेवर भर देऊन भाग भांडवल तपासले जाते व विकासकाडून सुरक्षा म्हणून बँक हमी पत्र घेतले जाते.

एक विकासक कितीही नफा कमवू शकतो. विक्री घटकाची किंमत (सेल कम्पोनंट व्हॅल्यू) यावर त्याचे नफ्याचे प्रमाण अवलंबून असते. एखाद्या प्रकल्पामध्ये ५ टक्के, १० टक्के, १५ टक्के नफा मिळवावा, अशी काही तरतूद कायद्याच्या मसुद्यामध्ये आहे काय ? There is no cap on profit. There should be some provision regarding this. कारण अशी तरतूद पब्लिक प्रायव्हेट पार्टनरशिपमध्ये आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, प्रोत्साहनपर देण्यात येणारी रक्कम (इन्सेटिव्ह) किती द्यावा हे साधारणत: विभागाकडूनच परिगणना करूनच हे सर्व ठरविले जाते. झोपडपट्टी पुनर्वसन करणाऱ्या विकासकाला भरमसाठ फायदा होतो हे सर्व सर्वसाधारण विधान आहे. These are all general statements which are not based on facts.

यामध्ये आर्थिक आणि तांत्रिक असे दोन प्रकारचे मूल्यांकन केले जाते. एखाद्या विकासकाने बोर्ड लावून करारनामा करून सोसायट्यांकडून लिहून घेतले. त्यानंतर विकासकांकडून तो प्रस्ताव सादर केला जातो. सन १९९७ मध्ये ३० लाख रुपये भरावयाचे म्हणून शासनाने मान्य केले होते. सन २००७ मध्ये नवीन योजना आणली. मध्यंतरीच्या दहा वर्षाच्या काळात बँक गॅरण्टी कमी करण्याची मुभा दिली. सन २००७ मध्ये काढलेल्या मार्गदर्शक सूचनामध्ये असे नमूद केले आहे की, एकूण प्रकल्पाच्या २० टक्के रक्कम विकासकाकडून बँक गॅरण्टी म्हणून घ्यावयाची. काहींनी पतदारी (सॉलव्हंसी) न घेता बरेच प्रकल्प दुसऱ्या विकासकाला देऊन टाकले. त्याने तिसऱ्या विकासकाला विकले. अशा प्रकारांमुळे झोपडपट्टी पुनर्वसनच्या इमारती तयार होत नाहीत. याबाबत उदाहरण म्हणून सांगावयाचे झाले तर शासकीय सेवेत एखाद्या लिपिकाचे पद भरावयाचे असेल तर त्याची शैक्षणिक पात्रता ठरविली जाते. तो त्या अर्हतेमध्ये बसत असेल तर त्याला परीक्षेला प्रवेश दिला जातो आणि त्यानंतरच त्याची गुणवत्तेनुसार निवड (मेरिटनुसार सिलेक्शन) केली जाते. याप्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसनच्या योजना राबविताना देखील त्यांचे निकष ठरविले पाहिजेत असे मत समितीने व्यक्त केले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी खुलासा केला की, सन २००६ पासून बँक गॅरंटी घेण्यात येत आहे. जी व्यक्ती विकासक योजना सादर करते त्यांचे नेटवर्थ पाहिले जाते. पूर्वी बांधकाम खर्चाची रक्कम प्रती सदनिका २,६४,००० विचारात घेऊन एकूण बांधकाम खर्चाच्या २०% नेटवर्थ त्यानुसार विकासकाची आर्थिक क्षमता तपासली जाते. बांधकाम खर्चाची रक्कम आता साडेसात लाख रुपये गृहित धरण्यात येते. तितक्या रकमेचे बांधकाम करावयाचे असेल तितकी आर्थिक कुवत पाहिले असते. पुनर्वसन घटकाच्या बांधकाम खर्चाच्या २०% नेटवर्थ दिसत असल्यास आपण तो प्रस्ताव मंजूर करतो. परिशिष्ट III व्यतिरिक्त यापुढे रजिस्ट्रेशन देखील करण्यात येणार आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये भाग घेणाऱ्यांची आर्थिक व तांत्रिक क्षमता असणे आवश्यक आहे. घरांची विक्री करणे हा मुद्दा नसून माणसाला कुठपर्यंत मुभा दिली गेली पाहिजे हे ठरविणे आवश्यक आहे. रिहॅबच्या सदनिका किती बांधतो हे रजिस्ट्रेशनच्या निकषात आहे. रेडी रेकनरची किंमत धरून त्याच्या काही टक्के विकासकाची कुवत, पुरावे पाहिले जातात.

विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ३३(१०) मधील तरतूदीनुसार झोपडपट्टी धारकांच्या संमतीने निवडलेल्या विकासकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे आवश्यक असल्याने तांत्रिक क्षमतेच्या मूल्यमापनाच्याऐवजी विकासकाच्या आर्थिक क्षमतेवर भर देण्यात आला आहे. याचा परिणाम म्हणजे हॉरिझंटल असलेली झोपडपट्टी आता व्हर्टीकल झाली. क्वॉलिटी ऑफ कन्स्ट्रक्शन नाही. तसेच टेक्नीकल ईव्हॅल्युएशनमध्ये महत्व दिले जात नाही. बदलायचा असेल तर विकासक बदलावा असे मत समितीने व्यक्त केले असता विभागीय सचिव यांनी यांसदर्भात खुलासा केला की, ही वस्तुस्थिती आहे की, विभागाकडे

बदल येतात, तेव्हा विकासकाची निवड लोकांनी केलेली असते. त्यांच्याकडे बांधकामाची आर्थिक क्षमता (फायनान्सीएली कन्स्ट्रक्शनची कॅपेबिलीटी) आहे किंवा नाही हे पाहिले जाते. एखाद्या जिल्ह्यामध्ये बांधावयाच्या घरांची संख्या, त्याचा एरिया व त्यासाठी लागणारी रक्कम पाहिली जाते व त्यानुसार विकासकाची क्षमता पाहिली जाते. त्याचे त्या रकमेच्या कमीत कमी २० टक्के नेटवर्थ असणे गरजेचे आहे. तसेच त्यांच्याकडून पाच टक्के बँक गॅरंटी घेतली जाते. जेणे करून त्यांनी काम पूर्ण केले पाहिजे. तसेच टेक्नीकल थर्ड पार्टी ऑडीटर यांच्या पॅनलकडून कामाची क्वॉलिटी पाहिली जाते. सध्या याद्वारे त्यांच्यावर नियंत्रण ठेवले जाते. या पलिकडे तांत्रिक क्षमता बघत नाही. त्यामध्ये तांत्रिक क्षमता बघून रजिस्ट्रेशनचे नियम केले जाणार आहे. याप्रमाणे त्यांच्या क्षमतेची तपासणी केली जाते. तसेच कॉस्टच्या २० टक्के नेटवर्थ त्यांच्याकडे आहे किंवा कसे हे पाहिले जाते व थर्ड पार्टी ऑडीटर पॅनलच्या नियंत्रणाखाली कन्स्ट्रक्शनवर देखरेख ठेवली जाते ही सद्य:स्थिती आहे.

यासंदर्भात प्राधिकरणाने दिलेले अभिप्राय असे आहेत की, विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ३३ (१०) मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी धारकांच्या संमतीने निवडलेल्या विकासकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणे आवश्यक असल्याने तांत्रिक क्षमतेचे मूल्यमापनाऐवजी विकासकाच्या आर्थिक क्षमतेवर भर देण्यात आला आहे. आर्थिकदृष्ट्या सक्षम विकासक तांत्रिक मनुष्यबळ व सल्लागार यांच्या सहाय्याने योजना राबवू शकतो.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून विकासकाची आर्थिक क्षमता तपासून परिशिष्ट-३ निर्गमित करण्यात येते. त्यावेळी विकासकाचे पुनर्वसन घटकाच्या बांधकाम खर्चाच्या २०% इतके नेटवर्थ (भांडवल अधिक गंगाजळी-Capital+Reserves and Surplus) उर्वरित ८०% बांधकाम खर्च कसा उभारणार त्याबाबत कैशफ्लो व बँक हमीपत्र विकासकाडून घेण्यात येते.

२.२ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेले परिशिष्ट-३ च्या प्रती सोबत जोडल्या आहेत. (विवरण क्रमांक १२)

सद्य:स्थितीत सरकारच्या खर्चाने इमारत बांधावयाची झाल्यास फायनान्सीयल बीड आणि टेक्नीकल बीड पाहिले जाते हे विभागाच्या निदर्शनास आणले असता विभागीय सचिव यांनी असे सांगितले की, प्लॅन पास केल्यानंतर टेक्नीकल सुपर व्हिजनवर भर देऊन प्रकल्प केला जातो. त्याची तांत्रिक क्षमता आहे किंवा कसे हे सुरूवातीला तपासले जात नाही. परंतु बांधकाम करताना आवश्यक बाबी पूर्ण करण्यासाठी, तसेच सुपरव्हिजन करण्यासाठी, टेक्नीकली थर्ड पार्टी पॅनलच्या नावावर करतो. आता स्लम ॲक्टमध्ये डेव्हलपर्स रजिस्ट्रेशनची तरतूद करण्यात आलेली आहे. त्याकरिता प्रारूप सादर केले होते. त्याकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे मत मागितलेले आहे. ऑक्टोबर-नोव्हेंबर पर्यंत प्रारूप आणण्यात येणार आहे. तसेच यामध्ये दोन्ही बाजू पाहिल्या जाणार असून विकासकाने किती घरांचे बांधकाम केले आहे, हे देखील पाहिले जाणार आहे.

मुंबईमध्ये अनेक ठिकाणी खाजगी विकासकांद्वारे विकास केला जात आहे. मुंबई शहरातील घरांच्या किंमती गगनाला भिडल्या आहेत. अशा वेळी सर्वसामान्य नागरिक या शहरात घर घेऊ शकत नाहीत. इमारतीच्या बांधकामांचे टेक्निकल इव्हॅल्यूएशन केले जाते काय ? एसआरए इमारतींचे इव्हॅल्यूएशन, स्ट्रक्चरल स्टॅबिलीटी या संदर्भातील रिपोर्ट विभागाकडे आहेत काय ? एसआरएच्या ७-८ वर्षापूर्वीच्या इमारतींची आता दुरावस्था झालेली आहे. आणखी ७-८ वर्षानंतर त्या मोडकळीस आलेल्या इमारती म्हणून जाहीर कराव्या लागतील. या इमारती शासनाच्या जमिनीवर बांधलेल्या आहेत. जमिनीची किंमत न घेता केवळ बांधकाम खर्चाचा विचार करून लोकांना घरे उपलब्ध करून देण्यात आलेली आहेत. एसआरए मधील रहिवाशांना डिम्ड कन्व्हेयन्स दिलेला नाही. म्हणजे काही वर्षानंतर ही घरे मोडकळीस आल्यास पुन्हा दुरूस्त करून देण्याची शासनाची जबाबदारी राहणार आहे अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सर्वसाधारणपणे बांधकामाची तपासणी झाली पाहिजे, अशा सूचना शासनाने दिलेल्या आहेत. स्ट्रक्चरल इव्हॅल्यूएशन केल्याशिवाय लोकांना इमारतीमध्ये राहण्याची परवानगी दिली जात नाही. मात्र इव्हॅल्यूएशन न करता राहण्याची परवानगी दिली असेल तर ते योग्य नाही. एसआरए किंवा कोणत्याही प्लानिंग ॲथोरीटीने असे करणे अपेक्षित नाही. तसे झाले असल्यास ते अतिशय गंभीर आहे. प्रत्येक सिव्हील स्ट्रक्चरचे लाईफ ठरलेले असते. सेस इमारतींचे देखील ठराविक आयुष्य असते. त्या नंतर त्याचे रिकन्स्ट्रक्शन करावे लागते. त्या त्या वेळच्या धोरणानुसार काम केलेले आहे. स्ट्रक्चरल इव्हॅल्यूएशन केलेले आहे.

बॅक गॅरण्टीची काय पद्धत आहे, ती रद्द झाली काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, विकासकाची आर्थिक कुवत बघण्यासाठी बांधकाम खर्चाच्या (२.६४ लाख रु.) प्रती सदनिका १०% बँक गॅरंटी घेण्यात येत होती. आतापर्यंत अंदाजे ५०० कोटी रुपयांची बँक गॅरन्टी घेतलेली आहे. पूर्वी तीन वर्षासाठी बँक गॅरण्टी घेण्यात येत होती, परंतु आता पाच वर्षासाठी घेण्यात येते.

झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या ज्या योजना बंद झाल्या आहेत, त्यांची बॅक गॅरण्टी बंद झाली आहे का ? यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, बँक गॅरण्टी संपुष्टात आली (एक्सपॉयर झाली) की काम थांबविले जाते. सन २००८ मध्ये बँक गॅरण्टी घेतली असेल तर त्याचे सन २०१५ पर्यंत रिनोव्हेशन करावे लागणार आहे. पूर्वी बँक गॅरंटी प्रती सदनिका बांधकाम खर्च रु. २,६४,००० इतका धरुन त्याच्या १०% इतकी घेण्यात येत होती. यापुढे आजच्या रेडीरेकनर (बांधकाम खर्चाच्या) दरानुसार बँक गॅरंटी घेण्यात येत आहे.

बॅक गॅरंटी जप्त करण्याकरिता किती जण पात्र होते, आजपर्यंत किती जणांच्या बॅक गॅरन्टी जप्त करण्यात आल्या आहेत व बॅक गॅरन्टी जप्त केल्या नसतील तर त्याची कारणे काय आहेत ? याबाबत विभागीय सचिवांनी समितीस सागितले की, आतापर्यंत ५०० कोटी रुपयांची बॅक गॅरन्टी घेतलेली आहे. त्यामध्ये जवळपास ६८ कोटी रुपयांची बॅक गॅरन्टी लॅप्स झाली होती. आज रोजी सुमारे ५४ ते ५५ कोटी रुपयांची बॅक गॅरन्टी लॅप्स आहे. परंतु याचे समायोजन केले जाणार आहे. लॅप्स झालेल्या बँक गॅरंन्टीची रु. २२.५० लाख रुपयांची वसुली झालेली आहे. इमारत पूर्ण झाली व त्याला भोगावटा प्रमाणपत्र (ओसी) मिळाल्यास सदरहू बँक गॅरंटी रिलीज केली जाते. ही वस्तुस्थिती आहे की, जवळपास ५४ ते ५५ कोटी रुपयांची बॅक गॅरन्टी लॅप्स झाल्याचे रेकॉर्डवर दिसते. परंतु काही केसेस मध्ये ओसी मिळाली असेल. रेकॉर्डवर ७९ केसेसची बॅक गॅरन्टी लॅप्स झालेली दिसत आहे. तथापि, बॅक गॅरन्टी लॅप्स व्हायला नको

होती. पंरतु बॅक गॅरन्टी लॅप्स होण्यापूर्वी बांधकाम पूर्ण झाले असेल त्यामुळे ओसी देण्यात आलेली असेल. परंतु असे झाले नसेल तर त्यांना बॅक गॅरन्टी एक्सटेंड करून देणे गरजेचे होते. जवळपास १० टक्के केसेस मध्ये जवळपास ५०, ५५ कोटी रुपयांची बॅक गॅरन्टी लॅप्स झालेली दिसते. बॅक गॅरन्टी कमी लॅप्स होण्याकरिता प्रयत्न करण्यात येईल. तसेच ओसी मिळाली असेल तर बॅक गॅरन्टीची गरज नसते.

ज्या ७९ केसेसची बॅक गॅरन्टी लॅप्स झालेली आहे त्याची यादी तसेच ज्या विकासकांची बॅक गॅरन्टी लॅप्स झाली आहे. परंतु अन्य योजनेमध्ये वैद्य हमीपत्र असलेल्या विकासकांची माहिती **(विवरण क्रमांक १३)** समाविष्ट करण्यात आलेली आहे.

बॅक गॅरन्टी लॅप्स झाली, याचाच अर्थ अधिकाऱ्यांनी निष्काळजीपणा केल्याचे दिसून येते. ज्या अधिकाऱ्यांमुळे बॅक गॅरन्टी लॅप्स झाली त्यांच्या विरुद्ध विभागाने कार्यवाही केली आहे काय? कारण एखादा प्रोजेक्ट पूर्ण न केल्यामुळे बॅक गॅरन्टी लॅप्स झाली असेल तर संबंधित अधिकाऱ्यावर कारवाई होणे आवश्यक आहे. याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, यामध्ये फायनान्सीयल लॉस झालेला नाही. संबंधित अधिकाऱ्यांनी वेळेत नूतनीकरण करून घ्यायला पाहिजे होती. परंतु संबंधित अधिकाऱ्यानी तसे न केल्यामुळे संबंधित अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करण्याच्या सूचना देण्यात येतील तसेच अशा केसेसची तपासणी करून कार्यवाही करण्यात येईल. कोणत्याही केसेसमध्ये योग्य परफॉर्म केला जात नसेल, बॅक गॅरन्टी लॅप्स होत असेल, तर त्यांच्यावर नियमानुसार १३/२ अंतर्गत कारवाई घेतली जाते.

प्रथम बॅक गॅरंटी घेत असताना २ टक्के खर्च येतो. तो खर्च वाचविण्यासाठी चांगल्या कॉन्ट्रॅक्टरकडून ती दिली जात नाही. कुठल्याही शासकीय करारामध्ये जोपर्यंत काम पूर्ण होत नाही, तोपर्यंत बॅक गॅरंटी कन्टीन्यु करावी लागते. त्यामुळे ५०० कोटी रुपयांमध्ये किती डेव्हलपर्स आहेत याची यादी समितीला सादर करावी व सदरहू यादीमध्ये तेच-तेच डेव्हलपर्स असतील तर त्यांना ब्लॅक लिस्टमध्ये टाकण्यात यावे असे समितीने सूचित केले असता विभागीय सचिवांनी याबाबत सांगितले की, ५०० कोटी रुपयांपैकी सुमारे ५५ कोटी रुपयांची बॅक गॅरन्टी लॅप्स झालेली आहे. संबंधितांना ब्लॅक लिस्ट मध्ये टाकण्याची कारवाई करण्यात येईल. तसेच १३/२ नुसार डेव्हलपर्स चेंज करण्याची कारवाई करण्यात येईल. आता मागील महिन्यामध्ये असे परिपत्रक काढले आहे की, बॅक गॅरन्टी लॅप्स झाली तर प्रत्येक महिन्याला बीजी रक्कमेच्या एक टक्के दंडाची तरतूद केलेली आहे.

बॅक गॅरन्टी ड्यू होतो त्यावेळी बँकेकडून कळविले जाते. जप्ती करण्यापूर्वी विभागास कळविले जाते. तसेच विभागानेदेखील कोणत्या तारखेला कोणाची बॅक गॅरन्टी लॅप्स होणार आहे, याबाबत विवरणपत्र घेतले पाहीजे व विभागाकडून देखील १५ दिवसापूर्वी कळविले पाहीजे कारण यात जरी आर्थिक तोटा झाला नसला तरी प्रकल्प पूर्ण होत नाही. ही बाब देखील महत्वाची आहे. तसेच बँक गॅरंटी बद्दल चांगला मॅकेनिझम सुरू केला पाहीजे. जेणेकरून एक्रलॅप्स होण्याचे प्रमाण कमी होईल तसेच अगोदर विकासकाचे आर्थिक मूल्यांकन पाहिली जाते व नंतर त्यांच्या कामाची पहाणी केली जाते. ज्याप्रमाणे सार्वजनिक बांधकाम विभागामध्ये टेक्नीकल बीड आणि कमर्शियल बीड दिले जाते. त्याप्रमाणे आर्थिक मूल्यांकना इतकेच तांत्रिक बाबीला देखील प्राधान्य दिले पाहीजे. The quaility and construction of the project should be according to the norms and policy of the Government. तांत्रिक मूल्यमापनाबरोबर बॅक गॅरन्टी बाबत देखील मॅकनिकल फुलप्रुफ झाला पाहिजे जेणेकरून बॅक गॅरन्टी लॅप्स होण्यापूर्वी काही करता येईल असे समितीने सूचित केले.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला वाटले की, विकासक कोणत्याही कारणामुळे सक्षम राहिले नाही, त्यांनी अनधिकृत काम केले तर, त्यांच्यावर कलम १३(२) अंतर्गत कारवाई होऊन त्यांची सुनावणी घेण्यात येते आणि विकासक बदलला जातो. बांधकाम सुरू झाल्यानंतर संबंधित भागीदारांमध्ये काही वाद झाला तर ते काम थांबविले जाते. यासंदर्भात दर गुरुवारी पाच ते सहा सुनावण्या होतात त्यामध्ये ५० टक्के विकासक बदलले जातात. त्यामुळे उशिर होताना दिसतो आहे. अशा अडचणीमुळे काही प्रकरणांमध्ये प्रत्येक महिन्याला दोन तीन विकासक बदलावे लागतात ही बाब सुद्धा समितीने निदर्शनास आणली.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण आर्थिक मापदंडासंदर्भात नव्याने धोरण करीत आहे आणि त्याची अंमलबजावणी येणाऱ्या काळामध्ये करण्यात येईल. जेथे विकासकांना इरादापत्र पाठविले जातात (एलओआय) तेथे कसे निकष लावण्यात येणार आहेत ? नवीन योजनेचे वित्तीय व तांत्रिक परीक्षण केलेले आहे का ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सन २००१ मध्ये या योजनेचे जे क्लास पडले होते, त्यानुसार कायद्यामध्ये ट्रान्झिशनल क्लॉज ठेवणे आवश्यक आहे. या संदर्भात तांत्रिक व आर्थिक मूल्यांकन (टेक्निकल व फायनान्शियल इव्हॅल्युएशन) केले जाणार आहे. यासंदर्भातील इरादापत्रे वितरित (एलओआय इश्यू) करण्यासंदर्भातही मुदत देण्यात येणार आहे.

शासनाने या संदर्भात स्पष्ट नियम बनविणे आवश्यक आहे असे समितीने सूचित केले असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, या संदर्भातील नियमांचे प्रारूप तयार असून ते नियम पुढील सहा महिन्यांमध्ये बनविण्यात येतील. नवीन नियम जे प्रारूप स्वरूपात आहेत, ते पंधरा दिवस आक्षेप आणि सूचनाकरिता (ऑब्जेक्शन अॅण्ड सजेशनकरिता) पब्लिक डोमेन मध्ये टाकण्यात येणार आहे. या नियमांमध्ये ट्रान्झिशनल क्लॉज आवश्यक आहे. परंतु हा नियम नेमका कसा असेल हे मात्र आताच सांगता येणार नाही. येत्या दहा-पंधरा दिवसांमध्ये सदरहू नियम अंतिम प्रारूप करण्यात येणार आहे. हा कायदा पब्लिक डोमेनमध्ये पब्लिश झाल्यानंतर एका महिन्याच्या मुदतीनंतर त्याच्यावरील सजेशन्स व ऑब्जेक्शन्सच्या आधारावर सुनावणी (हिअरिंग) घेऊन त्यामध्ये आवश्यक त्या सुधारणा केल्यानंतर नियम तयार होतील.

सन १९९१ च्या शासन निर्णयानुसार या योजनेच्या क्षमतेचे मूल्यमापन करण्यात येणार आहे का ? त्याकरिता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्याकडून परिपत्रक काढण्यात येणार आहे का ? याबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, या संदर्भात सद्या विकासकाच्या ताळमेळ पत्रकावरून नेटवर्थ पाहून वित्तीय क्षमता तपासली जाते. या संदर्भातील नवीन नियमामध्ये विकासकाची तांत्रिक व वित्तीय क्षमता तपासली जाईल. अटी व शर्तीमध्ये या नियमांवर कार्यवाही करणे आवश्यक आहे. यात सुधारणा करणे अत्यावश्यक आहे.

नवीन व जुनी योजना यांचा यासंदर्भात अभ्यास करून त्यांच्यामधील उणिवा जाणून घेणे आवश्यक आहे. नवीन योजनेमध्ये या संदर्भातील त्रुटी येता कामा नये, याची काळजी घेण्यात यावी अशी सूचना समितीने विभागास केली.

जुन्या नियमानुसार ज्या योजनांना किंवा विकास प्रकल्पांना आतापर्यंत इरादापत्रे (एलओआय) देण्यात आलेली आहेत, त्यांना कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सीसी) लागू असणार आहे का ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीला सांगितले की, इरादापत्र देण्यास (एलओआयला) समयसीमा असते. जुन्या इरादापत्राची (एलओआयची) कालमर्यादा संपुष्टात (एक्स्पायर) आल्यानंतर नवीन नियमानुसार त्या योजनेला जर ट्रान्झिशन क्लॉजनुसार कार्यारंभ प्रमाणपत्र लागू होत असेल तर ती देण्यात येईल. अन्यथा नवीन नियमानुसार जुन्या प्रकल्पांना नियम व अटींच्या अधीन राहून कार्यारंभ प्रमाणपत्र देता येईल.

समितीच्या दिनांक ८ ऑक्टोबर २०१५ रोजीच्या बैठकीकरिता प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग हे उपस्थित होते. सदर बैठकीत एकदा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला विकास प्राधिकरण म्हणून मान्यता दिल्यानंतर त्या विभागाच्या धारिका निर्णयार्थ नगरविकास विभागाकडे येण्याची काय आवश्यकता आहे ? असा मुद्दा समितीने उपस्थित केला असता प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी समितीस खुलासा केला की, झोपडपट्टी विकास प्राधिकरणाचा प्रशासकीय विभाग हा गृहनिर्माण विभाग आहे. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे कामकाज गृहनिर्माण विभागाच्या देखरेखीखाली चालते. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे नियोजन प्राधिकरण आहे, ही वस्तुस्थिती आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासारख्याच महाराष्ट्रात जी नियोजन प्राधिकरणे आहेत, त्यांची विकास नियंत्रण नियमावली ते स्वतः तयार करतात आणि त्यास अंतिम मंजुरी देण्याचे अधिकार राज्य शासनाच्या नगरविकास विभागाला आहेत. एकदा प्राधिकरणाची विकास नियंत्रण नियमावली अंतिम झाल्यानंतर आवश्यकतेनुसार नंतरच्या काळात त्यामध्ये काही सुधारणा कराव्या लागतात. त्यावेळी कलम ३७ अन्वये प्राधिकरण जनतेकडून हरकती व सूचना मागविते आणि त्यावर सुनावणी घेतली जाते. त्यानंतर त्या सुधारणांना अंतिम मंजुरी घेण्यासाठी त्या शासनाकडे म्हणजेच नगरविकास विभागाकडे पाठविल्या जातात. नगरविकास विभागाकडून, त्या विभागाच्या मंत्री महोदयांच्या मंजुरीने या सुधारणांना एमआरटीपी ॲक्टच्या कलम ३७ (२) अंतर्गत अंतिम मंजुरी दिली जाते.

विकास प्राधिकरणाबाबत मंत्रिमंडळाने धोरणात्मक निर्णय घेतलेला असतो. मग पुन्हा त्या प्राधिकरणाच्या धारिका नगरविकास विभागाकडे पाठविण्याची आवश्यकता आहे काय? शासन म्हणजे काय ? गृहनिर्माण विभाग देखील शासनच आहे. गृहनिर्माण विभागाकडून प्राप्त झालेल्या ज्ञापनात असे नमूद केले आहे की, विकासकांच्या मूल्यांकनाबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने Norms निश्चित करून राज्य शासनाकडे पाठविले आहेत. "सदर 'शासन' शासन स्तरावर विचाराधीन आहे". या अनुषंगाने समितीने शासन म्हणजे नेमके कोण, या संदर्भातील खुलासा करावा असे सांगितले असता विधीमंडळाचे सचिव यांनी याबाबत खुलासा करताना सांगितले की, आपल्या देशाने पार्लमेंटरी डेमॉक्रेटिक सिस्टिम ही संकल्पना मान्य केली आहे. इलेक्टेड रिप्रेझेंटेटिव्हच्या संदर्भातील आर्टिकल ७४ आणि आर्टिकल १६३ प्रमाणे त्या खात्याचे जे मंत्री असतात त्यांना आपण 'शासन' म्हणतो. ही घटनेप्रमाणे 'शासन' या संज्ञेची व्याख्या आहे.

समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले की, मनोरंजनाची मैदाने व क्रीडांगणे यासाठी राखीव असलेल्या भूखंडांवरील झोपडपट्टयांच्या पुनर्वसनाबाबत उच्च न्यायालयाने स्थगिती दिलेली आहे. मुंबईतील अनेक झोपडपट्टया या मनोरंजनाची मैदाने व क्रीडांगणे यासाठी राखीव असलेल्या भूखंडावरच आहेत. आता न्यायालयामध्ये काही लोकांनी जनहित याचिका यासाठी दाखल केली आहे की, मनोरंजनाची मैदाने व क्रीडांगणे यासाठी राखीव असलेल्या भूखंडांवर झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या इमारती बांधल्या तर शहरातील मनोरंजनाची मैदाने व क्रीडांगणे यासाठी राखीव असलेले भूखंडच शिल्लक राहणार नाहीत. याबाबत शासनाने किंवा प्रशासनाने न्यायालयात अशी बाजू मांडली पाहिजे की, या भूखंडांवरील झोपड्यांसाठी शासनाने कटऑफ डेट जाहीर केली असून या भूखंडांवरील झोपड्यांचे पुनर्वसन केल्याशिवाय हे भूखंड रिकामे होणार नाहीत. परंतु, या भूखंडांचा विकास केला पाहिजे, अशी बाजू मांडली तर कोर्ट मान्य करणार नाही या भीतीने शासन या संबंधीची वाजवी भूमिका न्यायालयापुढे स्पष्ट करीत नाही. म्हणूनच हा प्रश्न अनेक वर्षांपासून रेंगाळलेला आहे. या लेखापरिच्छेदाच्या स्पष्टीकरणातदेखील प्रशासनाने न्यायालयाचे आदेश असल्यामुळे पुनर्विकास रखडलेला आहे, असे उत्तर देण्यात आले आहे. त्यामुळे या संदर्भात शासनाने निश्चित भूमिका घेण्याची आवश्यकता आहे. तसेच झोपडपट्ट्यांच्या जमिनींची मालकी महापालिका किंवा म्हाडाकडे आहे. कोर्टाचा स्टे असल्यामुळे आज २० वर्षानंतरही या भूखंडांवरील झोपड्यांची नोंद ॲनेक्चरमध्ये कायम होत नाही. कारण, महापालिकेकडून त्याबाबत काहीच कार्यवाही केली जात नाही आणि शासन असे म्हणते की, मालकी महापालिकेकडे आहे. झोपड्यांची पात्रता ठरविण्याचे अधिकार उप जिल्हाधिकाऱ्यांना दिले आहेत. परंतु त्यांच्याकडूनही असे उत्तर येईल की, या जमिनींची मालकी महापालिकेकडे असल्यामुळे महापालिकेनेच याबाबतचा निर्णय घ्यावा. आजही कित्येक लोक गेल्या २० वर्षांपासून झोपड्यांमध्ये रहात आहेत. परंतु, ॲनेक्चर-२ पूर्ण होत नाही व असे सांगितले जाते की, ॲनेक्चर-२ ची बाब महापालिका किंवा म्हाडाकडे प्रलंबित आहे असे मत समितीने व्यक्त केले.

केंद्र शासनाच्या जमिनींवरील झोपडपट्ट्यांचा मुद्दा देखील असाच रेंगाळलेला आहे. केंद्र शासनाच्या जमिनींवरील झोपडपट्टयांच्या पुनर्विकासाचा मुद्दा हा केंद्र शासनाशी संबंधित असल्यामुळे राज्य शासन त्याबाबत निर्णय घेऊ शकणार नसले तरी राज्य शासनाने केंद्र शासनाच्या जमिनींच्या संदर्भात धोरण निश्चित केले पाहिजे. त्यासाठी स्पेशल प्लॅनिंग ॲथॉरिटी निर्माण केली पाहिजे असे समितीने सूचित केले.

ज्यावेळी झोपडपट्टी जाहीर (स्लम डिक्लेअर) होते त्यावेळी बाऊंड्री डिमार्केशनही व त्या भूखंडावर किती झोपड्या आहेत, याची गणना केली जाते. तसेच झोपड्यातील कुटुंबाची संख्या, लोकसंख्या, जागेचे क्षेत्र इत्यादी संदर्भातील माहिती देखील घेतली जाते. ही कार्यवाही करीत असताना विभागाकडून संबंधित जमीन कोणाची आहे तसेच मनोरंजनाची मैदाने व क्रीडांगणाच्या जागेवर झालेले अतिक्रमण इत्यादी बाबी बघितल्या जात नाहीत का ? कारण ज्यावेळी नवीन विकास आराखडा तयार करण्यास घेते वेळी एखाद्या भूखंडावर झोपडपट्टया नसतात. परंतु, २० वर्षानंतर जेव्हा विकास आराखडा प्रसिद्ध होतो त्यावेळी त्या

भूखंडावर झोपड्या झालेल्या असतात. झोपडपट्टीमध्ये नोटीफाईड आणि आयडेंटीफाईड असे दोन प्रकार असतात. सर्वेक्षण करून सर्व प्रकारची माहिती गोळा केल्यानंतर स्लमची बॉऊंड्री फिक्स केली जाते. परंतु, काही गलिच्छवस्त्या या नोटीफाईड होत नाही अशी विचारणा समितीने केली असता प्रधान सचिव, नगरविकास यांनी या विषयी माननीय उच्च न्यायालयाच्या आदेशासंबधी शासन स्तरावर काय कार्यवाही झाली या बाबत थोडक्यात माहिती विशद करताना सांगितले की, अनेक वेळा माननीय उच्च न्यायालयात या विषयासंदर्भात वैयक्तिक प्रकरणांमध्ये काही ऑर्डर्स पास झालेल्या आहेत. जानेवारी-फेब्रुवारी महिन्यामध्ये माननीय उच्च न्यायालयाने बैठक बोलविली होती. त्या बैठकीत असे ठरले की, आताचे जे नियम आहेत त्यानुसार मनोरंजनाचे मैदान, खेळाचे मैदान यावरील झोपड्यांचे पुनर्वसन होऊ शकत नाही. या कामामध्ये अनेक अडचणी येतात. सिटीस्पेसच्या प्रकरणांमध्ये माननीय उच्च न्यायालयाने जे आदेश दिलेले आहेत त्यानुसार रिझर्व्हेशन बदलता येत नाही. त्यामुळे यातून मार्ग निघावा यासाठी एक बैठक घेण्यात आली. त्या बैठकीत माननीय उच्च न्यायालयाने असे सुचविले की, या बाबत पॉलिसी तयार करून ती सादर करावी. ती पॉलिसी योग्य असल्यास त्या पॉलिसीला मान्यता देण्यात येईल. माननीय उच्च न्यायालयाने तत्कालीन ॲडव्होकेट जनरल यांना सांगितले की, अशा प्रकारची पॉलिसी तयार करून न्यायालयाकडे सादर करावी. या विषयाच्या अनुषंगाने ॲडव्होकेट जनरल यांच्याकडे दोन-तीन बैठक घेतल्या. या बाबतची पॉलिसी तयार झाली आणि ती ॲडव्होकेट जनरल यांच्याकडे देण्यात आली. परंतु न्यायालयासोबत या विषयी बैठक होण्यापूर्वी ॲडव्होकेट जनरल यांनी राजीनामा दिला. ॲडव्होकेट जनरल यांनी राजीनामा दिल्यानंतर प्रभारी ॲडव्होकेट जनरल यांच्या बरोबर दोन वेळा चर्चा झाली. त्यांच्याकडे संपूर्ण कागदपत्रे सादर केली आहेत. त्यांनी सांगितले की, पुन्हा एकदा बैठक घेऊन माननीय उच्च न्यायालयासमोर भूमिका मांडण्यात येईल.

तथापि, या संदर्भात शासनाचा नेमका प्रस्ताव काय होता ? अशी विचारणा समितीने केली असता प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी सांगितले की, प्रस्ताव छाननीसाठी माननीय उच्च न्यायालयासमोर असल्यामुळे सविस्तर माहिती समितीच्या बैठकीत देता येणार नाही. परंतु शासनाचा परिपूर्ण प्रस्ताव अजून तयार झालेला नाही. ॲडव्होकेट जनरल यांच्यासोबत झालेल्या चर्चेनुसार आताच्या नियमामध्ये साधारणपणे ३३ टक्के जागेवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यात येते. परंतु या प्रमाणात झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना किफायतशीर होत नाही, त्यामुळे या योजना पूर्ण होत नाहीत. त्यामुळे ३३ टक्के असलेले प्रमाण ४० ते ६० टक्क्यापर्यंत आणण्यावर चर्चा सुरू आहे. या प्रमाणात वाढ केली तर अनेक ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना होऊ शकतील आणि मनोरंजनाचे मैदान, खेळाचे मैदान मोठ्या प्रमाणावर उपलब्ध होऊ शकतील. माननीय उच्च न्यायालयासमोर तो प्रस्ताव सादर केल्यानंतर त्या बाबत निर्णय होणार आहे.

यावर सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांनी सांगितले की, कॉम्पीटंट ऑथॉरिटी इलिजिबिलिटी ठरविते आणि परिशिष्ट-२ ला मान्यता देते. यामध्ये मूळ जमीन मालकाची परवानगी घेणे बंधनकारक आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची जमीन असल्यास बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अधिकारी त्यास मान्यता देतात, म्हाडाची जागा असेल तर म्हाडाचे अधिकारी मान्यता देतात आणि इतर शासकीय जमिनींच्या बाबतीत उप जिल्हाधिकारी, अतिरिक्त जिल्हाधिकारी मान्यता देतात. विकास नियंत्रण नियमावलीत (डीसी रुल) अशी एक तरतूद आहे की, इरादापत्र (एलओआय) दिल्यानंतर लॅण्ड ओनिंग ऑथॉरिटीला ३० दिवसांत आपले मत देण्याचा अधिकार आहे. उदाहरणार्थ बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची जमीन असेल आणि त्यांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या बाबतीत काही आक्षेप घ्यावयाचा असेल तर ते ३० दिवसांच्या आत आक्षेप घेऊ शकतात. काही प्रकरणांच्या बाबतीत महानगरपालिका आक्षेप घेतात. अशाप्रकारे आक्षेप घेतल्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पुढे जात नाही. कारण महानगरपालिका त्या जमिनीची मालक (लॅण्ड ओनर) असल्यामुळे त्यांचा त्यावर हक्क असतो. या विषयी मागे प्राधिकरणाची मुख्यमंत्र्यांसोबत बैठक झाली होती. त्या बैठकीत असा मुद्दा मांडण्यात आला होता की, अशा प्रकारच्या ना हरकत प्रमाणपत्राची (एनओसीची) गरज नसेल तर ही बाब तपासून घ्यावी व सदरहू अट काढून टाकण्याबाबत कायद्यामध्ये आवश्यक तो बदल करावा. अशा प्रकारचा निर्णय घेतला आहे. प्राधिकरणाच्या निर्णयानुसार शासनाला प्रस्ताव प्राप्त झाला आहे. यावर शासनामार्फत जी काही कार्यवाही करणे आवश्यक आहे ती करण्यात येईल. मात्र ना हरकत प्रमाणपत्र मिळण्यामध्ये (एनओसी रिक्वॉयरमेंटमध्ये) लॅण्ड ओनिंग ऑथॉरिटीचा से असल्यामुळे काही प्रकरणात बाधा येते.

सेक्शन-४ (१) डिक्लरेशनच्या संदर्भात असे सांगण्यात आले की, त्या भागामध्ये सुखसोयी पुरविण्याच्या दृष्टीने अधिकार मिळावेत यासाठीच सदरहू सेक्शन होते. या सर्व सुविधा संयुक्त सर्व्हे केल्यानंतरच पुरविण्यात येतात. सी.टी.सर्व्हे नंबर, सर्व्हे नंबरची हद्द या आधारावर सेक्शन-४ (१) खाली त्या झोपडपट्टी क्षेत्र घोषित केले जाते.

ज्यावेळी स्लम नोटीफाईड होतो त्यावेळी विकास आराखड्यामध्ये सुधारणा करतो की नाही ? आताच्या तरतूदीनुसार ३३ टक्के जागा मनोरंजनाची मैदाने, खेळाची मैदाने आणि इतर सुविधांसाठी आरक्षित ठेवावयाची असतात. यासाठी शासनाने धोरणात्मक निर्णय घेऊन विकासकांना टीडीआर, एफएसआय वाढवून दिला आहे. तरी सुद्धा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण का होत नाहीत ? सन १९७१ मध्ये पर्यावरण विषयक बैठक पार पडली होती. त्या बैठकीत असे ठरले होते की, अनेक मजूर कामानिमित्त शहरामध्ये येतात आणि उघड्या जागेवरच घाण करून वातावरण दूषित करतात. त्यामुळे शासनाने गलिच्छ वस्ती सुधार योजना राबविली. वास्तविक पाहता गरिबांना स्वत:ची घरे उपलब्ध व्हावीत आणि पर्यावरणाचा ऱ्हास होऊ नये या हेतूने ही योजनासुरू केली. एफएसआय वाढवून देऊन सुद्धा विकासक योजना पूर्ण करीत नसतील तर ते योग्य नाही. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी विकासकाला जो टीडीआर देण्यात आला त्याचा वापर त्याने व्यवसायासाठी केला असेल आणि लोकांना आवश्यक त्या सुविधा उपलब्ध करून दिल्या नसतील तर या योजनेमागील जी मूळ संकल्पना आहे ती सफल होत नाही.

शासकीय, निमशासकीय जमिनीवर योजना करावयाची असल्यास कलम २.८ अन्वये ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागते. सन १९६७ मध्ये विकास आराखडा करण्यास सुरूवात करण्यात आली. मध्यंतरी अनेक बाबी घडल्या आणि सन १९९१ मध्ये त्या विकास आराखड्याला मंजुरी देण्यात आली. परंतु विशिष्ट हेतुकरिता राखीव असलेल्या प्लॉटच्या ठिकाणी बगिचा, रस्ता, खेळाचे मैदान इत्यादी बाबी दर्शविण्यात आल्या होत्या त्या जागेवर अनेक ठिकाणी झोपड्या झाल्या. शासकीय आणि निमशासकीय जमिनींसाठी २.८ अन्वये ना हरकत प्रमाणपत्र घेण्याची अट का लावली ? खाजगी जमिनीवरील योजनेसाठी

ना हरकत प्रमाणपत्र (एनओसी) मागत नाही. खरे म्हणजे शासकीय जमिनी त्याचबरोबर जिल्हाधिकारी, म्हाडा, महापालिकांच्या मालकीच्या जमिनी देखिल सांभाळू शकलो नाही. आतापर्यंत ३३ टक्के जागेवर पुनर्वसन करण्याचे प्रमाण ४०, ५० की ६० टक्के करावे या बाबतचा निर्णय सन २०१५ मध्ये होईल. त्यानंतर त्याला न्यायालयाकडून मंजुरी मिळेल. त्या बाबतचा निर्णय नेमका किती दिवसांत घेण्यात येणार आहे ? मुंबईतील नॅशनल पार्कच्या ठिकाणी अतिक्रमण केलेल्या लोकांचे इतरत्र पुनर्वसन करण्यात आले. एका अर्थाने वन जमिनीवर अतिक्रमण केलेल्या लोकांचे अन्यत्र पुनर्वसन केले. तसेच क्रीडांगणे आणि मनोरंजन मैदानेच्या बाबतीत सुद्धा ठोस स्वरुपाचा निर्णय घ्यावयास पाहिजे. रेल्वे, एमयुटीपी, मेट्रो या प्रकल्पांमध्ये बाधित झालेल्या लोकांचे इतरत्र पुनर्वसन करण्यात आले. तशाच प्रकारे मनोरंजन मैदाने आणि क्रीडांगणावर (आरजी, पीजी) अतिक्रमण केलेल्या लोकांचे सरकारी जमिनीवर इतरत्र पुनर्वसन केल्यास लोकांना मैदाने उपलब्ध होऊ शकतील. या संदर्भात कायद्यामध्ये सुधारणा करण्याची गरज आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, डीसी रेग्युलेशन ॲक्टनुसार १/३ टक्के जमिनीवर पुनर्विकास करता येतो. परंतु या रेग्युलेशनला माननीय उच्च न्यायालयाने स्थगिती दिली आहे. त्यामुळे बऱ्याच वेळा या विषयी बैठका झाल्या, चर्चा झाली आणि सुनावणी झाली. काही पुनर्वसनाच्या प्रकरणांमध्ये जागा वापरण्याची परवानगी दिली आहे आणि तेथील उर्वरित पोटेन्शियल वापरण्याची मुभा देखील दिली आहे. पण हे काही प्रकरणांपुरतेच झाले आहे. परंतु वस्तुस्थिती अशी आहे की, पीजी, आरजी च्या बाजूला लोड करणे शक्य होणार नाही. कारण त्या ठिकाणी अन्य काहीच नसते. म्हणून रेग्युलेशन आहे. त्याला न्यायिक प्रक्रियेत स्थगिती आहे. त्यामुळे शासनातर्फे न्याय प्रक्रियेतून बाहेर येण्यासाठी प्रयत्नसुरू आहे. तसेच दुसरा मुद्दा हा ना हरकत प्रमाणपत्र बाबतचा आहे. माननीय मुख्यमंत्र्यांच्या उपस्थितीत या विषयावर बरीच चर्चा झाली. रेग्युलेशनमध्ये बदल करावयाचा की कायद्यामध्ये बदल करावयाचा या अनुषंगाने निर्णय झाला आहे. या बाबतचा प्रस्ताव प्राधिकरणाकडून शासनाला प्राप्त झाला आहे. त्यामुळे रेग्युलेशनमध्ये बदल करायचा की, कायद्यामध्ये बदल करायचा या बाबतचा निर्णय लवकरात लवकर घेतला जाईल.

मुंबईतील वन विभागाच्या जमिनीवर अतिक्रमण केलेल्या लोकांचे इतरत्र पुनर्वसन करण्यात आले आहे. परंतु सरकारी मालकीच्या जागेवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना या मनोरंजन मैदाने आणि क्रीडांगणामुळे (पीजीआरजी) रखडल्या जातात. पीजी, आरजी च्या प्लॉटवर झोपड्या आहेत. त्या झोपड्यांना सरकारी मालकीच्या दुसऱ्या जागेवर शिफ्ट करून आरजी, पीजी साठी राखीव असलेला भूखंड मोकळा करून तो विकसित करण्याचा विकल्प विभाग स्वीकारणार आहे काय ? तसेच माननीय न्यायालयाने परवानगी दिल्यानंतर ॲक्टमध्ये सुधारणा करण्यात येणार आहे अशी विचारणा समितीने केली असता यांसदर्भात खुलासा करताना विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सर्वसाधारण अनुभव असा आहे की, रहिवाशी राहती जागा सोडून अन्यत्र स्थलांतरित होत नाही. परिणामी त्या ठिकाणी इन्सेंटीव्ह डेव्हलपमेंट करणे शक्य होत नाही. परंतु काही अति महत्वाचे प्रकल्प (व्हायटल प्रोजेक्ट्स)असतील उदाहरणार्थ पाईप लाईनचे प्रकल्प असतील तर अशा वेळी इन्सेंटीव्ह देऊन विकास करणे शक्य असते. वन जमिनीवर अतिक्रमण झालेले असल्यास कलम ३ (११) च्या तरतूदीचा वापर करून कार्यवाही केली जाते. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा अनुभव असा आहे की, अनेकदा रहिवाशांचा स्थलांतर करण्यास विरोध असतो. रहिवाशांना आहे त्याच ठिकाणी विकास पाहिजे असतो.

झोपडपट्टीचा विकास करण्याबाबतचा आराखडा तयार केला तेव्हा ३३ टक्के जागा राखीव ठेवावी का व ४५ टक्के राखीव ठेवावी असे त्यावेळी विभागास सूचले नाही काय? झोपडपट्टीधारकांसाठी सर्व सोयी उपलब्ध करून देता येईल. तसेच विकासकाला देखील परवडेल हे गृहीत धरूनच एफएसआय वाढविलेला आहे. म्हणजेच शासनाला सादर केलेला प्रकल्प चुकीचा होता काय, तयार केलेल्या आराखड्यावर धोरण तयार झाले असून धोरण चुकीचे तयार झाले काय व आता त्यामध्ये बदल करण्याची गरज आहे काय किंवा कसे. जर या धोरणामध्ये बदल करायचा असेल तर तसा प्रस्ताव शासनास सादर करण्यात येणार आहे काय? कारण उच्च न्यायालयाची परवानगी घेऊन प्रस्ताव प्रस्तावित करीत असतात, तथापि, हा ड्राफ्ट २००४ मध्ये तयार झालेला असून यामध्ये उच्च न्यायालयाचा हस्तक्षेप नंतर आलेला आहे ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, रेग्युलेशन आहे. परंतु ते अपडेट होत नाही. कारण त्याला न्यायालयीन स्थगिती आहे. त्यामुळे रेग्युलेशन अपटेड करण्याची सरकारची तयारी आहे का, न्यायालयाची परवानगी घेऊन विभाग ते करण्यास तयार आहे काय, याला कालमर्यादा असली पाहिजे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण प्रकल्पास विलंब होत असल्यामुळे दोन्ही विभागाच्या सचिवांनी ही बाब ठरावीक कालावधीत योग्य पद्धतीने हाताळावी, असे समितीने सुचित केले.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये एकूण किती प्रकल्प आहेत ? त्यापैकी मान्यतेसाठी किती प्रकल्प आहेत ? कारण सद्य:स्थितीत सध्या मान्यतेसाठी अनेक प्रकल्प असून त्यापैकी बहुतांशी प्रकल्प रखडलेले आहेत. हे प्रकल्प रखडण्याचे कारण काय आहे, किती प्रकल्पांचे लेखापरिक्षण केले गेले ? ज्या प्रकल्पांना मान्यता मिळाली आहे ते प्रकल्प किती कालावधीमध्ये पूर्ण करणे अपेक्षित होते, त्या करिता किती किंमत ठरविण्यात आली तसेच एसआरए कडून हे प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या संदर्भात काय प्लानिंग करण्यात आले आहे ? असे प्रश्न समितीने उपस्थित केले असता विभागीय सचिवांनी असे सांगितले की, एसआरएचे ३ सेक्शन आहेत. एसआरएकडे एकूण १३९३ प्रकल्प मंजूर असून त्यापैकी ४ लाख ७१ हजार ५९१ टेनन्ट्स आहेत. १५०२ इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले आहे. मुंबईमध्ये एसआरए अंतर्गत एकूण २६८७ योजना सबमिट करण्यात आल्या. एसआरएची निर्मिती झाली त्यावेळी साधारणपणे ८ लाख घरांची निर्मिती करण्याचे लक्ष्य ठेवण्यात आले होते. साधारणपणे शहरात ४० लाख लोक झोपडपट्टीमध्ये राहत आहेत. १० लाख ४९ हजार कुटुंबे झोपडीधारक आहेत. यापैकी किती लोक या योजनेकरिता पात्र ठरतील ही गोष्ट निराळी आहे.

योजना जाहीर करण्यापूर्वी झोपडपट्टीमध्ये राहणाऱ्या लोकांचे इन्स्पेक्शन केले जाते. तेथील सर्वेक्षण व इतर कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर योजना जाहीर केली जाते. नोव्हेंबर, २०१४ पर्यंतच्या सर्वेक्षणानुसार एकूण ३३०० स्लम पॉकेट्स आहेत. मात्र अद्याप हे सर्व पॉकेट्स जाहीर झालेले नाहीत. ५४ स्क्वे.कि.मी झोपडपट्टीपैकी २० स्क्वे.कि.मी.चे सर्वेक्षण झालेले आहे. २०-२५ अशी ठिकाणे आहेत की तेथे झोपडपट्टी असून देखील ती जाहीर करण्यात आलेली नाही. साधारणपणे संपूर्ण पॉकेटसाठी एकाच वेळी योजना सादर होत नाही. यामुळे एकूण किती प्रपोजल्स येतील, याचा विभागाला अंदाज येत नाही. त्या-त्या

भागातील सोशल इकॉनॉमिक ग्रुप्स तयार करून सोसायटी तयार केल्या जातात. सध्या ३३०० स्लम पॉकेट्स असून ३९४ योजना रेकॉर्ड केलेल्या आहेत. साधारणपणे ४०० ते ४५० योजना एकत्रित केल्या जातात. यापैकी १८२६ योजना स्विकृत आहेत. त्यांचे काम शेवटच्या टप्प्यापर्यंत पूर्ण करावयाचे आहे. १८२४ योजनांना ३३ (१०) अंतर्गत इरादा पत्र (एलओआय) दिले असून १८१३ इमारतींना आयओए दिलेले आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील प्रभागनिहाय १२२४ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील माहिती **(विवरणपत्र क्र. १४ मध्ये दर्शविली आहे.)**

तथापि, अपूर्ण प्रकल्पांचा कालावधी किती आहे, किती प्रकल्पांना मुदतवाढ दिली आहे. किती प्रकल्पाच्या मुदतवाढीचे प्रस्ताव मंजूर केले नाहीत. याबाबतची माहिती विभागाकडून अद्यापपर्यंत अप्राप्त आहे.

सद्यःस्थितीत मुंबईमध्ये १० लाख ४९ हजार झोपडीधारक असून त्यांचा पुनर्विकास करण्यासाठी पुरेशा योजना राबविण्यात आल्या नाहीत. काही योजनांची कार्यवाही सुरू असून काही योजनांना अद्याप मान्यता मिळालेली नाही. सन २०२२ पर्यंत देशातील सर्व कुटुंबांना राहण्यास घर मिळेल, अशी घोषणा मा.पंतप्रधान यांनी केलेली आहे. माननीय मुख्यमंत्री महोदयांनी देखील स्मार्ट सिटी योजना जाहीर केलेली आहे. या योजना राबवण्याच्या दृष्टीने विभागाने कशाप्रकारे नियोजन सुरू केले आहे ? माननीय पंतप्रधान यांनी जाहीर केलेल्या धोरणानुसार प्लानिंग करण्याकरिता बैठक घेण्यात आली काय, त्यानुसार किती कालावधीमध्ये विकास कामे होणे अपेक्षित आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी असे सांगितले की, "Housing for All" ही स्किम मार्च, २०२२ पर्यंत पूर्ण करावयाची आहे. त्यामध्ये केवळ झोपडपट्टी विकास (स्लम डेव्हलपमेंट) हा एकच घटक विचारात घेतलेला नाही तर ॲफोर्डेबल हाऊसिंगचाही कन्सेप्ट आहे. म्हाडा, एसपीपीएल, प्रायव्हेट पार्टनरशिप, कॅपिटल सबसिडी आणि इंडिव्हिज्युअल इंटरेस्ट सबसिडी या माध्यमातून विकास करण्याचे प्रस्तावित आहे. या स्किमचे नियोजन कसे करावे, या संदर्भात बैठक झाली असून एक सर्वसमावेशक टिपणी तयार करण्यात आलेली आहे. त्यासंदर्भात वित्त विभागाचे अभिप्राय प्राप्त व्हावयाचे असून ते प्राप्त झाल्यानंतर कॅबिनेट पुढे प्रस्ताव सादर करण्यात येईल. सदरहू टिपणीमध्ये या स्किमची सर्व माहिती अंतर्भूत केलेली आहे. मात्र हा सर्व तपशील गोपनीय असल्याने त्याची माहिती समितीला सद्यःस्थितीत देता येणार नाही.

२.३ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मधील ताबा घेण्यातील विलंब आणि मुदतवाढ

सन २००५ पूर्वी २७७ प्रकल्पांच्या बाबतीत कार्यप्रारंभ प्रमाणपत्रे दिली होती. परंतु या प्रकल्पांच्या बाबतीत भोगवटा प्रमाणपत्रे प्रलंबित होती असे आढळून आले. एसआरएने प्रकल्प पूर्ण होण्यातील विलंबासाठी, न्यायालयीन वाद, ना हरकत प्रमाणपत्रांची प्रलंबितता, विकासकांमध्ये केले जाणारे बदल, पात्र लाभधारकांची केली जाणारी पुर्नपडताळणी इ. ला जबाबदार धरले. "संस्था आणि विकासक यांच्यामध्ये झालेल्या करारात जरी तीन वर्षांचा कालावधी विनिर्दिष्ट केला होता तरी यापैकी एकाही प्रकल्पात हे वेळापत्रक पाळले गेले नसल्याचे आढळून आले. तसेच, प्रकल्पास मुदतवाढ देणे आणि तसे झाल्यास, विकासकांकडून झालेल्या विलंबावर दंड आकारण्यासाठी एसआरएने कुठलीही मानके घालून दिली नव्हती." याबाबत विभागीय सचिवांनी खुलासा केला की, एखादा विकासक कामास विलंब लावत असेल किंवा योग्य पद्धतीने काम करीत नसेल तर या संदर्भातील कायद्याच्या कलम १३ नुसार विकासक बदलण्याचे अधिकार एसआरएच्या मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांना आहेत. इरादापत्रात या संदर्भातील सर्व अटी व शर्ती नमूद केलेल्या असतात. त्यांची पूर्तता विकासकाने केली नाही तर त्यांना कार्यप्रारंभ प्रमाणपत्र (कमेंसमेंट सर्टिफिकेट) दिले जात नाही. संबंधित संस्था व विकासक यांच्यामध्ये करार होत असतो. हा करार कायद्यातील अटीनुसार झालेला आहे किंवा नाही, याची तपासणी एसआरएचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी करीत असतात. खाजगी जमिनीवरील पुनर्वसन प्रकल्पांच्या बाबतीत मात्र जमीन मालक, झोपडीधारक व विकासक यांच्यामध्ये करार होत असतो व त्यामध्ये एसआरए ऑथॉरिटी हस्तक्षेप करीत नाहीत. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून या करारामध्ये पार्टी नसते.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून इरादा पत्र (एल.ओ.आय.) निर्गमित केला जातो व त्यामध्ये योजनेत समाविष्ट असलेल्या लाभार्थ्यांचा तपशील, पुनर्वसन करावयाच्या झोपड्यांची संख्या याचा उल्लेख असतो. त्यामध्ये काही दुरूस्ती नंतरच्या कालावधीत करावयाची गरज भासली तर त्या प्रक्रियेला खूप वेळ लागतो. शासनाने इरादापत्रामध्ये दुरूस्ती करण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांना दिले आणि प्रत्येक महिन्याला त्याचा रिव्ह्यू घेण्यास सांगितले तर या योजना वेगाने मार्गी लागू शकतील अशी सूचना समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी याबाबत खुलासा केला की, यामध्ये अनेक अडचणी येत असतात. पुनर्वसन करावयाची जागा ही पर्यावरण, रेल्वेची असेल तर त्यांचे ना हरकत प्रमाणपत्र मिळणे आवश्यक आहे. सीआरझेड क्लिअरन्स, एअरपोर्ट ॲथॉरिटीची हाईट क्लिअरन्स, अशा अनेक बाबींची पूर्तता करण्याची आवश्यकता असते. त्याशिवाय कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) मिळू शकत नाही. या शिवाय पूर्वी दिनांक १ जानेवारी १९९५ पर्यंतच्या झोपड्या या योजनेसाठी पात्र होत्या आता ही कालमर्यादा दिनांक १ जानेवारी २००० पर्यंत वाढविण्यात आली आहे. त्यामुळे लाभार्थिंची संख्या वाढते व त्याबाबतचीही दुरूस्ती असू शकते. तसेच लाभार्थ्याला प्राधिकरणाने अपात्र ठरविले असले तरी लाभार्थ्यास पुढे दोन वेळा अपील करण्याची तरतूद कायद्यात आहे व त्या निर्णयानुसार अनेक्श्चरमध्ये बदल करावा लागतो. या सर्व कार्यवाहीमुळे विलंब होतो. परंतु, ज्या प्रकल्पांमध्ये संपूर्ण पूर्तता असते, माहिती परिपूर्ण असते, त्या प्रकल्पाच्या बाबतीत अडचणी येत नाहीत. लाभार्थांच्या वाढीमुळे ॲनेक्श्चरमध्ये बदल होतात. परिणामी त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन (रिहॅब कंपोनंट) आणि विक्री घटक (सेल कंपोनंट) निश्चित करावा लागतो. काही ठिकाणी डेन्सिटी ॲडजस्ट करण्यासारख्या बाबी असतात व त्याबाबतीत अंतर्गत सुधारणा करता येतात. या व्यतिरिक्त तेथील जागेचे पूर्ण क्षमता तपासून ३ ते ४ एफएसआय देता येईल काय हे ठरविण्यात येते. त्यानंतर ४ एफएसआय अर्हता बघून मंजूर होत असेल तर उंची वाढविणेबाबत ठरविता येते.

परंतु, सर्व परवानग्या मिळूनही काही प्रकरणाचे कामसुरू होत नाही, अशांच्या बाबतीत व विशिष्ट वेळेच्या मर्यादेतच प्रकल्प पूर्ण झाले पाहिजेत याकरिता काही नियम केले आहेत काय ? तसेच यामध्ये येणाऱ्या अडचणींबाबत मार्गदर्शन करण्यासाठी, त्यांना मदत करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण नोडल एजन्सी किंवा नोडल ऑफिसर यांची नेमणूक करणार आहे का ? याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, परवानगी मिळूनही जे काम

सुरू करत नाहीत अशा प्रकरणांमध्ये संबंधितांना नोटिसा काढलेल्या आहेत. मात्र अशी प्रकरणे कमी आहेत. अडचणीबाबत मार्गदर्शन करण्यासाठी किंवा सहाय्य करण्यासाठी नोडल ऑफिसर नेमणार आहात का, या प्रश्नाचे मात्र समितीस उत्तर प्राप्त झाले नाही.

या अनुषंगाने अधिक माहिती देताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, इरादापत्र नंतर आय.ओ.डी.ची कार्यवाही केली जाते. एक एकरपेक्षा कमी जागेवरील प्रकल्प असेल तर तो ३ वर्षांत पूर्ण करण्यास सांगितले जाते. मोठा प्रकल्प असेल तर ६० किंवा ७२ महिन्यांची मुदत दिली जाते. आतापर्यंत ३ लाख ५१ हजार घरांना आयओई दिलेली आहे. त्यापैकी १ लाख २५ हजार घरांना वेगवेगळया कारणांमुळे आयओई मिळू शकलेली नाही. आय.ओ.ई. नंतर कार्यारंभ प्रमाणपत्र देण्याची स्टेज असते. सी.सी. दिल्यानंतर ते काम सुरू करू शकतात. कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) देण्यास विलंब लागतो. कारण लोक जागा रिक्त करीत नाहीत. या केसमध्ये २ लाख ४५ हजार घरांना सी.सी. दिलेली आहे. या स्टेजला जवळपास १ लाख २५ हजार घरे कमी झाली. कोणत्याही प्रकल्पामध्ये ५ ते १० टक्के केसेसमध्ये कलम ३३ किंवा ३८ ची कारवाई करावी लागते. कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) या पुढील स्टेज भोगवटा प्रमाणपत्राची आहे. कार्यारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या २ लाख २५ हजार घरांपैकी १ लाख ६० हजार घरांना ओ.सी. दिलेली आहे. कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) ते भोगवटा प्रमाणपत्राच्या स्टेजमध्ये फार विलंब लागत नाही. परंतू आयओडी ते कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) यामध्ये विलंब लागतो. आता तर लोक कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) दाखविल्याशिवाय जागा रिक्तही करीत नाहीत. कारण त्यांना काम वेळेत सुरू होईल, याचा विश्वास नसतो. उगाचच जास्त काळ भाड्याच्या घरात रहावे लागेल, असे त्यांना वाटते. त्यामुळे आता कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) मिळण्याच्या प्रक्रियेमध्ये बदल केला आहे.

तथापि, बदललेल्या धोरणानुसार लोकांनी जागा रिक्त करण्याअगोदरच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) देण्यात येते का ? अशी विचारणा समितीने केली असता याबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, काही प्रकल्पातील लोक ५-६ वर्षांपासून भाडयाच्या घरात राहत आहेत. ६०० केसेस अशा आहेत की, ज्यामध्ये ८० ते ९० टक्के लोक निघून गेले आहेत. मात्र कलम ३३ व ३८ नुसार कोणी अपील केल्यास डिम्ड स्टे दिला जातो. त्यामुळे सर्व कामे थांबतात. त्यामुळे याबाबत असा एक प्रस्ताव तयार केला असून त्या प्रस्तावास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मंजुरी दिली आहे. त्यानुसार प्रकल्पातील ५० टक्क्यांपेक्षा जास्त लोक शिफ्ट झाले असतील तर अशा प्रकरणात डिम्ड स्टे अलाऊ करून नये, असे प्रस्तावित केलेले आहे. लोकांना अनेक वर्षे थांबवून विकास करणे शक्य होत नाही. त्यामुळे दोन-पाच वर्षे झाल्यानंतर लोक दुसरे विकासक घेऊन येतात. विकासक बदल्यामुळे काही वेळा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला सर्व परवानग्या मिळूनही काही अडचणी येतात. विकासक बदल्यामुळे वाद निर्माण होतात व न्यायालयीन वादात आणखी पाच सहा वर्षे निघून जातात.

झोपडपट्टी पुनर्वसन संदर्भात जर जलद विकास साधावयाचा असेल तर योजनेसाठी आवश्यक असणारे सर्व ना-हरकत दाखले उपलब्ध करून घेण्याचे काम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने स्वतः करावे. कारण १० लाख झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन करावयाचे आहे. या सर्व झोपड्यांच्या पुनर्वसनाचे नियोजन एकदाच करावयास पाहिजे. त्यामध्ये किती इमारती तयार कराव्या लागतील, किती सदनिका निर्माण होतील तसेच झोपडपट्टीधारकांनी किंवा त्यांच्या वतीने विकासकाने हे सर्व ना-हरकत दाखले विविध यंत्रणांकडून घेण्याऐवजी एसआरएने ना-हरकत दाखल्यांबाबतची सर्व प्रक्रिया करून दाखले प्राप्त करून घेऊन, ना-हरकत दाखल्यांसह भूखंड विकासासाठी तयार आहेत, अशी निविदा काढून विकासक निश्चित करावेत. अन्यथा, ७० टक्के झोपडपट्टीधारकांची संमती मिळविणे, विकासक निश्चित करणे, ना-हरकत दाखले विविध विभागांकडून प्राप्त करून घेण्यास बराच काळ निघून जाईल. एक खिडकी योजनासुरू करून Ready to Develop भूखंड तयार ठेऊन त्यांचा विकास करून घेतल्यास हे सर्व पुनर्वसन अतिशय जलदगतीने होईल. तसेच पर्यावरणासाठी एक समिती आहे. पर्यावरण समितीकडून पर्यावरणविषयक ना-हरकत दाखला मिळविण्यासाठी वर्ष-दोन वर्षांचा कालावधी लागतो. यामध्ये बांधकाम परवान्यामध्येच पर्यावरण विषयक ना-हरकत दाखल्याची अट घालावी व बांधकाम परवाना द्यावा. व या संदर्भातील सुधारणा करण्यासाठी राज्याचा पर्यावरण विभाग, नगरविकास विभाग, गृहनिर्माण विभाग यांनी केंद्र शासनाच्या पर्यावरण विभागाशी समन्वय साधावा. जेणे करून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांना गती मिळू शकेल अशा सूचना समितीने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाचे काम जलदगतीने होण्याच्या दृष्टीने केल्या.

२.४ छायाचित्र असलेल्या ओळखपत्राचे वाटप

पुनर्वसन सदनिकांचे वाटप झाल्यावर पात्र झोपडपट्टीवासियांना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देणे आवश्यक आहे. याबाबत छायाचित्र असलेले ओळखपत्र वाटप याबाबत खुलासा करताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी असे सांगितले की, पुनर्वसन योजना समोर आल्यानंतर ॲनेक्चर २ संदर्भातील कार्यवाहीसुरू करण्यात येते व त्यामध्ये बराच काळ जातो. त्याऐवजी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने स्वत:हून झोपडपट्टीचे मोजमाप आणि प्रत्येक झोपडीचे सर्वेक्षण एक वर्षाच्या आत पूर्ण करावे. ज्यांनी योजना सादर केलेल्या आहेत व ज्यांनी अद्याप योजना सादर केलेल्या नाहीत, अशा सर्वांच्या पात्र, अपात्रतेबाबतची घोषणा करण्याची कार्यवाही या कालावधीत पूर्ण करावी असे आदेश मा.मुख्यमंत्री यांनी दिले आहेत. जेणे करून ज्या नवीन योजना सादर होतील त्यामध्ये पात्र, अपात्रतेसाठी लागणारा वर्ष-दोन वर्षांचा कालावधी वाचू शकेल. या निदेशाप्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सर्वेक्षणसुरू केले आहे. छायाचित्रासह ओळखपत्र देण्यापूर्वी पात्र, अपात्रतेबाबतची कार्यवाही पूर्ण करावयाची असल्याने त्यासाठी निविदा काढली आहे. सदर निविदा दोन दिवसांपूर्वीच उघडण्यात आल्या आहेत.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने आतापर्यंत ७७४५४ ओळखपत्र देणे आवश्यक होते. त्यापैकी अगोदरच्या एजन्सीने फक्त १६,८३५ ओळखपत्रे तयार केलेली आहेत असे स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनामधील उत्तरात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने नमूद केले आहे. परंतु अजून १० लाखाच्या वर झोपडीधारकांना ओळखपत्रे द्यावयाची आहेत. तथापि, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणांकडून वारंवार ओळखपत्र तयार

करणाऱ्या एजन्सी बदलण्यात येत आहेत. यापूर्वी श्रद्धा सबुरी कन्सलटन्सी यांना हे काम दिले होते. त्यांनी ते पूर्ण केले नाही म्हणून मग हेच काम स्मार्ट कार्ड आय.टी.सोल्युशन यांना दिले आणि आता पुन्हा निविदा काढल्या असून नवीन एजन्सीची नेमणूक करणार आहे.

सद्य:स्थितीत जे लोक झोपड्यांमध्ये रहात आहेत त्यांचे विदाऊट प्रिज्युडिअस म्हणजेच झोपडी गृहीत धरून सर्व्हेक्षण पूर्ण करण्यास काय हरकत आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीला सांगितले की, पुनर्वसन सदनिका दिल्यानंतर ओळखपत्र देण्याची कार्यवाही करण्यात येते. त्यामध्ये ही ओळखपत्रे तयार झालेली आहेत. तसेच ज्या दिवशी सर्वेक्षण करण्यात आले त्या दिवशी ती व्यक्ती तेथे राहत होती. या संदर्भातील ओळखपत्रे देखील तयार करावयाची आहेत. आता उच्च न्यायालयाचे असे आदेश मिळाले आहेत की, जेवढे पुनर्वसन झाले आहे त्यांचा सर्व्हे करून त्यांना ओळखपत्र द्यावे व त्यांचा रेकॉर्ड तयार करावा. आता नव्याने निविदा काढल्या आहेत त्यामध्ये हा मुद्दा आहे. आतापर्यंत ज्यांना पुनर्वसन सदनिका वितरीत केल्या आहेत त्यांना ओळखपत्रे दिलेली आहेत. श्रद्धा सबुरी कन्सल्टंसी या एजन्सीने जेवढे काम पूर्ण केले आहे त्याबाबतचे १४ लक्ष रुपये अदा केले आहे व ५ ते ६ लक्ष रुपयांचा दंड केला आहे. आता नव्याने निविदा काढल्या आहे. परंतु, सर्वेक्षण करण्यासाठी प्रत्येक झोपडीमध्ये जाणे हे काम सोपे नाही. तेथे जाण्यासाठी पोलिसांची मदत देखील घ्यावी लागणार आहेत. आता ३ महिन्यांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे. कदाचित त्यापेक्षाही जास्त कालावधी लागण्याची शक्यता आहे कारण काही लोकांचा विरोध होण्याची शक्यता आहे.

छायाचित्र असलेल्या ओळखत्राचे वाटप करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने यापूर्वी नेमलेल्या एजन्सीकडून छायाचित्र असलेले ओळखपत्र बनविण्याचे काम पूर्ण होऊ शकले नाही. म्हणून आता नव्याने नियुक्त करण्यात येणाऱ्या एजन्सीने हे काम पूर्ण केले पाहिजे, या अनुषंगाने नवीन एजन्सी निश्चित करण्यासाठी निविदा काढण्यात आल्या आहेत. त्या निविदेमध्ये हे काम किती कालावधीत पूर्ण करावे, उद्दिष्ट किती आहे, कोणत्या अटी व शर्ती घालण्यात आल्या आहेत का ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, निविदेमध्ये ही काळजी घेण्यात आली आहे. एवढे मोठे काम एकाच कंपनीला देण्यात येणार नाही हे काम विभागून देण्यात येणार आहे.

यासंदर्भात विभागाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी माहितीमध्ये असे नमूद केले आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत सर्व झोपडपट्टीवासियांचे बायोमेट्रीक सर्वेक्षण करणेकरिता खाजगी यंत्रणेची नेमणूक करणेबाबत.

झोपडपट्टी धारकांची पात्र/अपात्रता निश्चित करणेबाबतची कार्यपद्धती सुलभ व जलदगतीने होण्याच्या दृष्टीकोनातून प्राधिकरणामार्फत सर्व झोपडपट्टीवासियांचे टॅबलेटचा वापर करून जीआयएस सक्षम बायोमेट्रीक सर्वेक्षण करून माहिती संकलित करणे करिता सक्षम कंपन्यांकडून निविदा मागविल्या होत्या. सदर कामासाठी तीन कंपन्याची निवड करून तिन्ही कंपन्यांना **Letter of Intent** दिनांक ३० ऑक्टोबर २०१५ रोजी देण्यात आलेले आहे. या कंपनीमार्फत सर्व झोपडपट्टीवासियांचे बायोमेट्रीक सर्वेक्षण करणेत येणार आहे.

सर्वेक्षणाच्या कामामध्ये खालील कामाचा समावेश आहे :-

(१) झोपडपट्टयांच्या एमआयएससाठी माहिती जमविण्याकरिता टॅबलेटवर आधारित सर्व्हे ॲप्लीकेशनचा विकास करणे.

(२) झोपडपट्टी जीआयएस सक्षम slum map बनविणे.

(३) प्रत्येक झोपडीस नंबर देणे.

(४) झोपडपट्टयांच्या रचनेचे सध्याचे निश्चित स्थान आणि परिमाणे लक्षात घेण्यासाठी झोपडपट्टयांचे Lidar तंत्रप्रणाली वापरुन सर्वे करणे.

(५) प्रत्येक झोपडीचीमोजणी करणे.

(६) प्रत्येक झोपडपट्टीवासियांचे बायोमेट्रीक सर्वेक्षण करणे आणि त्यांचे आवश्यक कागदपत्रे घेणे.

(७) झोपडपट्टयांच्या रचनेचे सहकुटूंब जिओ टॅग्ड फोटो मिळविणे.

(८) सर्व्हेक्षण करताना प्रत्येक झोपडपट्टी धारकाकडून मिळालेल्या सर्व कागदपत्रांचे स्कॅनिग करणे व प्रत्यक्ष स्वरुपात जमविणे आणि झोपडपट्टीगणीक अहवाल झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला सादर करणे.

(९) सर्वे केलेल्या सर्व झोपडपट्टीवासियांना Quick Response कोड/बार कोड आधारित फोटो आयडी पुरविणे.

(१०) झोपडपट्टीवासियांच्या पात्र/अपात्रतेची छाननी करणेकरिता वेब आधारित संगणकप्रणाली विकसित करणे.

(११) आधारकार्ड उपलब्ध नसल्यास झोपडपट्टीवासियांसाठी आधारकार्ड नोंदणी शिबीरांचे आयोजन करणे.

नेमूणक केलेल्या कंपनीने सदर सर्व्हेक्षणाचे काम एक वर्षात पूर्ण करणे आवश्यक आहे.

या सर्व्हेक्षणाच्या प्रकल्पासंबंधित सर्वसाधारण अटी व शर्ती पुढीलप्रमाणे आहे .

SERVICE LEVEL AGREEMENT :

(a) The service levels to be established for the Services offered by the successful Bidder to the SRA. The successful Bidder shall monitor and maintain the stated service levels to provide quality service to the SRA.

(b) The SLAs may be reviewed on quarterly basis as the SRA decides after taking the advice of the successful Bidder and other agencies. All the changes shall be made by the SRA in consultation with the successful Bidder.

(c) For any delay in installation and commissioning of the SIMS, SRA shall charge penalty of Rs. 5,000 per week for the corresponding milestone, up to a maximum of 10% of the total contract value.

(d) The SLA parameters shall be monitored on a monthly basis as per the individual SLA parameter requirements. However if the performance of the system/services is degraded significantly at any given point of time during the contract and if the immediate measures are not implemented and issues are not rectified to the complete satisfaction of the SRA or any agency designated by them then the SRA shall have the right to take appropriate punitive actions including termination of the contract.

No advance payment shall be made.

The payment shall be made on monthly basis for the actual work undertaken during the particular period only after the positive satisfactory verification report by the SRAs official at every stage that is

a. Satisfactory 100% field verification of Slum hutments surveyed data.

b. Conforming the Quality and correctness of delivered MIS &GIS data of slum Hutments.

Penalty :

Slum Cluster or Slum Rehabilitation Scheme completed by the successful Bidder would be verified by the Designated Officers of SRA. Each slum hutments data (both MIS&gis information) shall be verified in the field in the range of 5%-100% as per officer hierarchy of SRA.

Penalties charged in case of erroneous information of Slum hutment survey would be as follows-

S.No	Service	Penalty in Clause
(i)	For submitted slum survey data of any slum cluster or slum rehabilitation scheme (including GIS data). If there up to 5% of error identified by the Designated officer.	No penalty imposed. The successful Bidder is required to perform resurvey of the identified slum huts and correct the erroneous data entries. No additional payment would be made for re-survey.
(ii)	For submitted slum survey data of any slum cluster or slum rehabilitation scheme (including GIS data) if there up to 10% of error identified by the Designated Officer.	25% of the cost of the total value for the particular slum cluster or slum rehabilitation scheme as per the price provided in the proposal. The successful Bidder is required to perform re-survey of the erroneous data entries. No additional payment would be made for re-survey.
(iii)	for submitted slum survey data of any slum cluster or slum rehabilitation scheme (including GIS data) if there upto 10% of error identified by the Designated Officer.	50% of the cost of the total value for the particular slum cluster or slum rehabilitation scheme as per the price provided in the proposal. The successful Bidder is required to perform re-survey of the identified slum huts and correct the erroneous data entries. No additional payment would be made for re-survey.

मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना या परिच्छेदासंदर्भात अधिक माहिती जाणून घेण्यासाठी समितीने झोपडपट्टी विकास प्राधिकरण, बांद्रा, मुंबई येथील कार्यालयामध्ये दिनांक २३ नोव्हेंबर २०१५ रोजी बैठक आयोजित केली.

छायाचित्र असलेल्या ओळखपत्राचे वाटपासंदर्भात समितीच्या मागील बैठकीत म्हणजेच दिनांक ८ ऑक्टोबर २०१५ रोजीच्या बैठकीत विभागीय सचिवांनी माहिती दिली. त्यानंतर या अनुषंगाने काही निर्णय घेण्यात आला आहे का ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, सदरील विषय ज्या लोकांना सदनिका देण्यात आलेली आहे, त्यांच्या संदर्भातील होता. झोपडपट्टीतील ज्या लोकांना घरे देण्यात आलेली आहेत तसेच जे लोक झोपडपट्टीमध्ये राहत आहेत, अशा लोकांना ओळखपत्र देण्यात येणार आहे. छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करण्याबाबतचे काम मोठे असल्यामुळे सदर कामाचे टेंडर ३ लोकांना ५० टक्के, ३० टक्के व २० टक्के याप्रमाणे देण्यात आले आहे. सदर कामाकरिता ३ लोकांनी निविदा भरल्या होत्या.

सदरील सर्व्हेक्षण हे केवळ कार्ड तयार करण्यासाठी करण्यात येत नसून त्यामध्ये प्रत्येक झोपडीसह झोपडपट्टी क्षेत्राची व्हिडीओग्राफी, बायोमॅट्रीक, झोपडीधारकांचे/कुटुंबाचे फोटो, पात्रतेचे पुरावे गोळा करणे इत्यादी बाबींचा समावेश असून त्याकरिता प्रत्येक झोपडी मागे ५०० रुपये सर्व्हेक्षणासाठी देण्यात येणार आहेत. केंद्र शासनाच्या जागेवरील झोपडपट्टीचे सर्व्हेक्षण करण्यासाठी "ना हरकत प्रमाणपत्र" मिळाल्यानंतर सर्व्हेक्षण करण्यासाठी सुरुवात करण्यात येणार आहे. तसेच, राज्य शासनाच्या किंवा खाजगी जागेवरील झोपडपट्टयांचे सर्वेक्षणाची संख्या ११ लाखाच्या जवळपास अपेक्षित आहे.

हैद्राबादच्या एजन्सीकडून माहे नोव्हेंबर, २०१४ चे लेटेस्ट रिमोट सॅटेलाईट मॅप प्राप्त झाले आहेत. झोपडपट्टी क्षेत्राची सीमारेषा (बॉन्ड्री) निश्चित करून त्याचे सर्व्हेक्षण करण्यासाठी ३-४ महिन्यापूर्वी निविदा काढण्यात आल्या होत्या व सदरील सर्व्हेक्षण पूर्ण झालेले आहे. आता झोपडपट्टीचे सर्व्हेक्षण करताना सीमारेषेच्या आतील झोपड्या व त्यामध्ये राहणारे व्यक्तींचे सविस्तर तपशिल, जीआयएस मॅपिंग इत्यादी माहिती व छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देण्यासाठी गोळा करण्यात येणार आहे. सदरील सर्व्हेक्षण करताना त्याचे व्हिडीओ रेकॉर्डींग करण्यात येणार आहे. त्याआधारावरच छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देण्यात येणार आहे. सदर सर्व्हेक्षणाच्या सर्व कामासाठी जवळपास ३५ ते ४० कोटी रुपये खर्च होऊ शकतो.ज्या झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन करण्यात आले आहे त्यांचे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करण्यासाठी प्रति व्यक्ती २० रुपये खर्च येणार आहे. तसेच अनेक ठिकाणी ओळखपत्रे देण्यासंदर्भातील मुद्दा आहे. तो देखील या निविदेचा एक भाग आहे. प्रत्येक भाडेकरुसाठी २० रुपये एवढा दर आहे. पण या २० रुपयात कार्ड दिले जाणार नाही. पूर्वी कार्ड देण्यासाठी ५५ रुपये एवढा दर निश्चित केलेला होता. पहिल्या टप्प्यात केंद्र शासनाची "ना हरकत प्रमाणपत्र" प्राप्त करून घेण्यात येणार आहे.

झोपडपट्टीमधील काही व्यक्तींचे नाव त्यांच्या मूळ गावातील मतदार यादीमध्ये असून त्यांना छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देण्यात येणार आहे. अशा व्यक्तींना छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देताना त्यांचे नाव इतर ठिकाणच्या मतदार यादीमध्ये नाही असे शपथपत्र घेणे आवश्यक आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, लाभार्थीने एक पेक्षा अधिक ठिकाणी लाभ घेता येऊ नये याकरिता छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करताना त्याच्या अंगठ्याची प्रतिमा घेण्यात येणार आहे व ती आधार कार्डच्या बेंगलोर येथील डाटा सेंटरकडून तपासून घेण्यात येणार आहे. ज्यावेळी झोपडपट्टीधारकास सदनिका देण्यात येते त्यावेळी त्याच्याकडून मुंबईत इतरत्र घर नाही, असे घोषित करून घेण्यात येते.

झोपड्यांची संख्या वाढू नये याकरिता छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करण्यात येणार आहे. त्याकरिता शासनाचे जवळपास ४० ते ५० कोटी रुपये खर्च होणार आहेत. सन २००० नंतरच्या झोपडपट्टीधारकांना छायाचित्र असलेले ओळखपत्र दिले तर पुन्हा नवीन वाद सुरू होईल व कोर्टात दावे दाखल होण्याची शक्यता आहे, त्याकरिता क्रायटेरिया ठरविण्याची आवश्यकता आहे. सदरील छायाचित्र असलेले ओळखपत्र योजना राबविल्यानंतर पुढील काळात झोपड्यांची संख्या वाढणार नाही याची जबाबदारी गृह निर्माण विभाग व नगर विकास विभागांच्या सचिवांनी किंवा संबंधित अधिकारी यांनी घेणे आवश्यक आहे व त्यांनी नियमानुसार कारवाई केली पाहिजे. जर छायाचित्र असलेले ओळखपत्र या योजनेसाठी ५ वर्षाचा कालावधी लागला तर "गणपत पाटील नगर" प्रमाणे आणखी तीन नगर तयार होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. आजही अनेक ठिकाणी अनधिकृत झोपड्या उभारण्यात येत आहेत. उदाहरण दाखल सांगायचे झाले तर झोपडपट्टी पुनर्वसन कार्यालयाच्या समोरील भागामध्ये देखील ५-५ मजल्यांच्या झोपड्या आहेत ही वस्तुस्थिती आहे. अनधिकृत झोपड्यांची संख्या मुंबईत दिवसेंदिवस वाढत आहे त्याला आळा घालण्यासाठी छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देण्यासाठी कालबद्ध कार्यक्रम आखण्याची आवश्यकता आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस असे सांगितले की, अनधिकृत झोपड्या वाढू नये याकरिता अस्तित्त्वात असलेल्या झोपडपट्टीधारकांना छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देण्यात येणार आहे. त्याकरिता झोपडपट्टी भागाचा नकाशा घेण्यात आला असून सीमारेषा देखील निश्चित करण्यात आली असून, जीआयएस सर्वेक्षणाचे काम ५० टक्के पूर्ण झालेले आहे. पुढील महिन्यामध्ये सीमारेषेच्या आतील झोपड्यांचे सर्व्हेक्षण करण्यात येणार आहे. सदर योजना तयार करीत असताना घेण्यात येणाऱ्या माहितीनुसार ३० टक्के झोपड्या अपात्र आहेत. झोपडपट्टीचे सर्व्हेक्षण करीत असताना तेथील वस्तुस्थितीचे सर्व्हेक्षण करण्यात येते व सन २००० नंतर बांधण्यात आलेल्या झोपड्यांना अपात्र तर त्यापूर्वीच्या झोपड्यांना पात्र घोषित करण्यात येईल. आता वस्तुस्थितीनुसार रेकॉर्ड तयार करण्यात येत असून त्यानुसार पात्र व अपात्र झोपड्यांची संख्या किती आहे, हे निश्चित करण्यात येणार आहे. विकासकाला सर्व्हेक्षणाच्या कामामध्ये सामील करून घेण्यात येत नाही. सदर कामासाठी १-२ वर्षाचा कालावधी लागू शकतो, परंतु तो कालावधी कमी करणे देखील शक्य आहे. एका व्यक्तीने दोन किंवा अधिक ठिकाणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेने फायदा घेतला आहे का, ही बाब आधारकार्ड संलग्न केल्यामुळे लक्षात येईल. लाभार्थ्यांना २ ते ३ दिवसामध्ये छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देण्यात येईल. परंतु पात्र, अपात्र हे तात्काळ समजले तरी त्यासंबंधीचा निर्णय घोषित करण्यासाठी थोडा वेळ लागण्याची शक्यता आहे. छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार केल्यानंतर पात्र व अपात्र घोषित करणे लवकरात लवकर शक्य होणार आहे. छायाचित्र असलेले ओळखपत्र योजनेच्या माध्यमातून जवळपास ११ लाख झोपडपट्टीधारकांचे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करावयाचे आहे. छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करण्यासाठी एक वर्षाचा कालावधी निश्चित करण्यात आला आहे. परंतु काही ठिकाणी विरोध होण्याची शक्यता असल्याने विलंब होऊ शकतो. जर सदरील काम करताना कोणताही अडथळा निर्माण झाला नाही तर ते हे काम १ वर्षामध्ये होऊ शकते.

या अनुषंगाने समितीने सुचित केले की, प्राधिकरण जर लोकांच्या विरोधास नमते (सरेंडर) झाले तर काम होणे शक्य नाही त्यासाठी ज्यांचे सर्वेक्षण झाले नसेल त्यांचे प्रस्ताव सादर केले जाणार नाही अशी अट घातली तर हे काम लवकर होऊ शकेल व त्याकरिता संबंधिताना १ ली, २ री व ३ री नोटीस देण्यात यावी तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत मुंबईतील संपूर्ण झोपड्यांचा सर्व्हे करण्यात येत आहे. स्वच्छ व सुंदर मुंबई करण्याच्या घोषणा दिल्या जात आहेत. परंतु ज्या गतीने काम होणे आवश्यक आहे त्या गतीने होत नाही व त्यास झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण कारणीभूत आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दरमहा कमीत कमी १० फाईल निकाली काढणे आवश्यक आहे परंतु त्याप्रमाणे काम करण्यात येत नाही. छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करण्याचे काम ज्या एजन्सीला दिले आहे त्यांच्यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने देखरेख ठेवणे आवश्यक आहे. मतदार यादीतील काही कार्ड एजन्सीकडून गहाळ झाल्यामुळे शासनाला ४०-५० हजार रुपये खर्च सोसावा लागल्याच्या घटना देखील घडलेल्या आहेत. वास्तविक पाहता मतदान ओळखपत्र गहाळ होणे ही संबंधित एजन्सीची चूक असताना शासनाला ते तयार करण्यासाठी पैसे भरावे लागतात व विनाकारण एजन्सीच्या चुकीचा भुर्दंड शासनास सहन करावा लागतो. छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करताना चुका झाल्या तर त्या दुरुस्त करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून पैसे देण्यात येतील काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करताना एजन्सीने चुकीचे कार्ड तयार केले तर संबंधित एजन्सीला दंड भरावा लागणार आहे. छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करताना

संबंधीत एजन्सी सर्वेक्षण करून माहिती सक्षम प्राधिकरणाला देतील. जर संबंधीत व्यक्तीस पात्र किंवा अपात्रतेची बाब मान्य नसेल तर त्याकरिता त्यास अपिल करता येईल. छायाचित्र असलेले ओळखपत्रामध्ये एक कोड असणार आहे, त्याची माहिती पाहिल्यानंतर छायाचित्र असलेले ओळखपत्र पात्र किंवा अपात्र हे समजू शकेल. सदर कार्ड तयार करताना दिलेली कागदपत्रे मोबाईलवर ॲप्लीकेशनच्या सहाय्याने देखील पाहता येणे शक्य आहे तसेच छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करणाऱ्या कंपनीकडून नावामध्ये काही चुक झाली तर त्यांचेकडून ती दुरुस्त करून घेण्यात येईल व त्यांना दंडही करण्यात येईल.

झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या या प्रकल्पाचे संपूर्ण सर्वेक्षण झाले आहे काय, असल्यास त्याचा किती लाभधारकांना फायदा झालेला आहे? व सद्यःस्थितीत विभागाने आता नवीन सॉफ्टवेअर खरेदी केले आहे काय? याबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, सदरहू प्रकल्प एक वर्षाच्या आत पूर्ण करण्याचा प्रयत्न केला जाणार आहे. जर या कालावधीत आणखी दुसरी कोणती योजना आली तर ती थांबविली जाणार नाही. परंतु, स्कीमचा सर्व्हे हा पहिल्या प्रथम पूर्ण करून घेतला जाणार आहे. सद्यःस्थितीत जी योजना राबविली जात आहे, त्यासाठी विभागाकडील एजन्सीजकडून त्यासंदर्भातील सर्व्हे पूर्ण करून घेतला जाणार आहे. एखाद्या स्कीमअंतर्गत १ हजार झोपड्या असतील तर त्याचे सर्वेक्षण करण्यासाठी ५ लाख रुपयांचा खर्च येत असतो. तो खर्च ॲडमिनिस्ट्रेटीव्ह कॉस्ट म्हणून संबंधितांकडून घेण्यात येणार आहे.

मुंबई शहरात सद्यःस्थितीत ४० लाखांहून अधिक झोपड्यांची संख्या आहे व सद्यःस्थितीत झोपड्या वाढत जात आहेत याचे कारण शोधले पाहिजे. विभागाकडून पात्र आणि अपात्रांची यादी निश्चित केली जाते. सुरुवातीला एक कुटुंब अशी संकल्पना होती. एका कुटुंबात दोन मुले असतील तर असे कुटुंब भविष्यात बाजूचे एक झोपडे विकत घेते. सदर झोपडे हे त्या मुलाच्या आईच्या नावे होते. एका कुटुंबाच्या नावावर दोन झोपडे होऊ शकत नाही, असा एक नवीन शासन निर्णय निर्गमित झालेला आहे. सन १९७०-१९७५च्या पूर्वीचे ते झोपडे आहे. ज्यावेळी त्या ठिकाणी सर्व्हेक्षण केले जाते. त्यावेळी ते अपात्रतेच्या यादीत दाखविले जाते. त्यामुळे हा त्या कुटुंबांवर अन्याय केल्यासारखा आहे. दहा-बाय दहाच्या झोपडीत राहणाऱ्या व्यक्तीने कायदेशीरपणे बाजूचे एखादे झोपडे विकत घेतले असेल आणि जर ते अपात्र दाखविले हे योग्य नाही. सदर झोपडे हे त्या कुटुंबातील मुलाच्या नावे हस्तांतर करण्याची गरज आहे. आई किंवा वडिलांच्या नावे दुसरे झोपडे असेल तर ते अपात्र का होते. यासंदर्भात शासनाचे धोरण काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, विभागाकडे सन २०११ मधील लेटेस्ट जनगणना (सेन्सस) आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये झोपडीची व्याख्या, पात्रता आणि अपात्रता वेगळी आहे. सोसायटी आपले प्रस्ताव घेऊन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणापुढे जाते. त्यानुसार पुढील कार्यवाही केली जाते. त्यानंतर पात्रतेचे निकष, संख्या आणि निकषाप्रमाणे पुढील कार्यवाही केली जाते. या प्रकल्पास प्राधिकरणामार्फत पुढील कार्यवाही करणे अपेक्षित आहे. यानुसार संपूर्ण शहरातील सर्व्हे करण्याचे काम प्राधिकरणामार्फत हाती घेतले पाहिजे. तसेच यामधील तांत्रिक अपडेटेड ज्ञानाचा वापर करून पुढील कार्यवाही करणे अभिप्रेत आहे. हैद्राबाद येथे आपली एक नॅशनल संस्था आहे. त्या संस्थेकडून मॅप घेतला जातो. तसेच सॅटेलाईट मॅपची देखील मदत घेतली जाते. झोपडपट्टीचे डिमार्केशन केले जाते. त्यानंतर झोपडपट्टीसदृश पॉकेट्स देखील मार्क केले जाते. पात्रता निश्चित करण्यासाठी ज्या कागदपत्रांची आवश्यकता आहे, त्याचा तपशील विभागाने एकत्रित संकलित करण्याची आवश्यकता आहे. या कामासाठी ३ टेंडर दिलेली आहेत. सर्व तंत्रज्ञानाचा वापर करून, आधारशी लिंकअप करून पुढील कार्यवाही नियमानुसार केली जाणार आहे. सर्व्हे हा संपूर्ण विभागाचा केला जाणार आहे.

काही ठिकाणी योजना आहे पण छायाचित्र असलेले ओळखपत्र दिले नाही ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, रमाबाईनगर ही फार मोठी झोपडपट्टी आहे. कोणत्याही योजनेमधील स्लम प्लॅनला स्ट्रक्चरच्या मॅपवर आणावे लागणार आहे. पात्रता ही या स्ट्रक्चरशी लिंकअप आहे. स्वतंत्र निवास घटकामध्ये राहणारा (इंडीपेंडेंट ड्वेलिंग युनिट मधील ऑक्युपंट) या योजनेमध्ये पात्र ठरत असतो. म्हणजेच स्वतंत्र निवास बांधकाम ॲक्सेस पाहिजे अशी व्याख्या आहे. (ड्वेलिंग स्ट्रक्चरला इंडीपेंडेंट) निवास बांधकामाच्या (ड्वेलिंग स्ट्रक्चरच्या) व्याखेत बांधकाम (स्ट्रक्चर) बसत असेल तर त्यानुसार कार्यवाही केली जाते. एका कुटुंबातील दोन लोकांना झोपड्या देऊ शकतो. पण त्यासाठी स्वतंत्र बांधकाम (सेपरेट स्ट्रक्चर) असले पाहिजे. पण एकाच बांधकामाचे त्यात विभाजन केले असेल तर ते अपात्र ठरविले जाते. नकाशावर सर्वेक्षणाची संरचना दाखविली पाहिजे. सर्वेक्षण संरचनेमध्ये राहणारी व्यक्ती दाखविली पाहिजे. त्याची सविस्तर माहिती गोळा केल्यानुसार सक्षम प्राधिकरण लाभार्थी पात्र आहे किंवा कसे हे ठरविता येते. मॅनवर सर्व स्ट्रक्चर दाखविला पाहिजे. सर्व स्ट्रक्चरचे ऑक्युपेंट दाखविले पाहिजे. सर्व्हेडिटेल आपण कॅप्चर केले पाहिजे. यानुसार कॉम्पीटंट ॲथोरिटी संबंधित लाभार्थी पात्र आहे किंवा कसे ते ठरवित असते.

माननीय मुख्यमंत्री महोदयांनी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून एकदा सर्वेक्षण झाल्यानंतर संबंधित सोसायटीला कोणता विकासक हवा आहे आणि त्यांना कशा प्रकारे विकास अपेक्षित आहे अशा प्रकारचे प्रस्ताव देण्याबाबत सूचना केलेली आहे. सोसायटीने अशी कार्यवाही केली नाही तर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण ही त्यांच्या नियमानुसार पुढील कार्यवाही करणार आहे. सद्यःस्थितीत अनेक योजना झालेल्या आहेत असेही विभागीय सचिवांनी सांगितले.

पत्नीच्या नावे घर आहे. त्यांच्या घरातील मुलाचा मुंबई शहरात जन्म झालेला असेल आणि त्या मुलाच्या नावे मुंबई शहरात कोठेही घर नसेल तर आई-वडिलांच्या नावे असणारे झोपडे मुलाच्या नावे हस्तांतर करण्यासाठी नियमात बदल केला पाहिजे यासाठी कायद्यात काय म्हटलेले आहे अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी म्हाडा यांनी सांगितले की, अशा प्रकारचे अनेक मुद्दे ३३(७) म्हाडाच्या योजनेमध्ये येत असतात. कुटुंबाची व्याख्या ३३(१०) आणि ३३(७) अंतर्गत नवरा-बायको आणि लहान मुले अशी केलेली आहे. एखाद्या पती-पत्नीस ३० वर्षाचा मेजर मुलगा आहे आणि असा मुलगा थोड्याशा अंतरावरील झोपडी घेऊन वास्तव्य करीत असेल किंवा शेजारी वास्तव्यास असेल तर त्याला ३३(१०) आणि ३३(७) अंतर्गत पात्र केले जाते.

पण जर आईच्या नावे झोपडे असेल आणि ते मुलाने विकत घेतल्याचे कागदोपत्री सिद्ध होत असेल तर ते हस्तांतर करण्यासाठी कोणतीही अडचण येऊ नये असे मत समितीने व्यक्त केले असता निवासी बांधकाम ते पात्र असेल तर राहणारी व्यक्ती कोण आहे याची पात्रता पाहिली जात नाही. पात्रता ठरविण्याचे अधिकार सक्षम प्राधिकरणाला (कॉम्पीटन्ट ॲथॉरिटीला) देण्यात आलेले आहेत. आता झोपडीची मालकी काही अटी व शर्तीनुसार हस्तांतर करण्याची

परवानगी देण्यात आलेली आहे. जर एखादा व्यक्ती सक्षम प्राधिकरणाशी (कॉम्पीटन्ट अॅथॉरिटीशी) सहमत नसेल तर त्याला अपिल करण्यासाठी अपिलेट अॅथॉरिटी नेमण्यात आलेली आहे, त्यांचा निर्णयही मान्य नसेल तर त्यावरही एक अॅथॉरिटी नियुक्त करण्यात आलेली आहे. पण कायद्यामध्ये धोरणात्मक बदल करण्याची बाब विभागाच्या अधिकार कक्षेत येत नाही.

देशभरामध्ये सव्वाशे कोटी जनतेपैकी जवळपास ९५ कोटी लोकांना २ वर्षाच्या कालावधीमध्ये आधार कार्ड देण्यात आले आहेत. आधारकार्ड तयार करताना ज्या प्रमाणे संबंधीत लोकांना जागेवर ते देण्यात आले होते त्याप्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने छायाचित्र असलेले ओळखपत्र तयार करण्यासाठी संबंधीत भागात अधिकारी बसवून तात्काळ छायाचित्र असलेले ओळखपत्र वितरीत करावेत. जर देशातील १०० कोटी लोकांना २ वर्षात आधारकार्ड देण्यात आले असतील तर ११ लाख लोकांना छायाचित्र असलेले ओळखपत्र देण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला किती वेळ लागणार आहे? यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, सर्व्हेक्षण झाल्यानंतर कार्ड प्रिंटसाठी द्यावे लागते परंतु निश्चित वेळ यासाठी सांगू शकत नाही कारण समजा रेल्वेच्या बाजूच्या झोपड्यांचे सर्व्हेक्षण करण्यासाठी केंद्र शासनाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र मिळाले नाही तर त्या भागातील सर्वेक्षण होऊ शकणार नाही. अशा कारणामुळे विलंब लागू शकतो. साधारणतः ३ वर्षाचा कालावधी लागू शकतो. कमीत कमी वेळेत सर्व्हेक्षण पूर्ण करण्याचा प्रयत्न झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून करण्यात येणार आहे. परंतु काही बाबी विभागाच्या अधिकार क्षेत्राच्या बाहेरील असतात, त्यामुळे विलंब होऊ शकतो. तसेच काही ठिकाणी विरोध होण्याची शक्यता असल्यामुळे विलंब होऊ शकतो.

सर्व्हेक्षण करताना त्यामध्ये काही चुका झाल्यास त्याबाबत कोणाला जबाबदार धरण्यात येणार आहे ? असा प्रश्न समितीने उपस्थित केला असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, ज्या एजन्सीला सर्वेक्षण करण्याचे काम दिलेले आहे त्यांनी फाईल तयार करून सक्षम अधिकाऱ्याकडे ती द्यावयाची आहे. सक्षम अधिकारी किंवा त्यांचे प्रतिनिधी जागेवर जाऊन तपासणी करणार आणि त्यानंतर डिक्लेअर करणार आहेत. प्रत्येक झोपडीला शासकीय कर्मचाऱ्याच्या माध्यमातून भेट देण्यात येणार आहे, त्यामुळे केलेल्या सर्व्हेक्षणाची १०० टक्के चेकींग होणार आहे व त्यावरून पात्र किंवा अपात्रता ठरविता येणे शक्य होणार आहे. सक्षम अधिकाऱ्यास सर्वेक्षणामध्ये काही चुक दिसून आल्यास संबंधित कंत्राटदाराला फाईन करण्यात येणार आहे. सक्षम अधिकाऱ्याचा निर्णय मान्य नसेल तर संबंधिताना अपिल करण्याची संधी आहे.

२.५ अनधिकृत घेतलेले ताबे :

SRS च्या ज्या प्रकल्पात अतिरिक्त सदनिकांचे बांधकाम झाले होते अशा २० प्रकल्पासंबंधातील (परिशिष्ट २.१.३) अशा सदनिका MCGM कडे हस्तांतरीत केल्या गेल्या नव्हत्या आणि या योजनांमध्ये समाविष्ट नसणाऱ्या अपात्र व्यक्तींनी ३१८ सदनिका ताब्यात घेतल्या असल्याचे निदर्शनास आले. या व्यक्तींना निष्कासित करण्यासाठी कुठलीही कार्यवाही केली गेली नव्हती असे महालेखाकारांनी स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनात नमूद केले आहे. याबाबत खुलासा करताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी ज्या झोपडपट्टीधारकांना सदनिका देण्यात आलेल्या आहेत त्यापैकी काही लोक त्या भाड्याने देतात किंवा विकतात. १० वर्षाच्या आत एखाद्या व्यक्तिला दिलेली सदनिका त्याने दुसऱ्या व्यक्तीस वापरण्यास दिली तर ती व्यक्ती अपात्र ठरेल व ज्या व्यक्तीला सदनिका वापरण्यास दिली आहे ती व्यक्ती पण अपात्र ठरणार आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या सदनिकामध्ये किती लोक भाड्याने राहतात, किती लोकांनी सदनिका विकली आहे, याचे सर्व्हेक्षण करण्याचे आदेश माननीय उच्च न्यायालयाने दिले आहेत. सदरील सर्व्हेक्षणातून समोर येणाऱ्या बाबीवर शासनास निर्णय घेणे सोपे होईल. मा. उच्च न्यायालयाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने अलॉट केलेल्या सर्व सदनिकांचे सर्वेक्षण करण्याबाबत दिनांक ०५ ऑगस्ट २०१५ रोजीच्या निर्णयानुसार आदेश दिलेले आहेत. सदर सर्वेक्षण झाल्यानंतर सेक्शन ३ ई नुसार कारवाई करावयाची आहे.

यासंदर्भात मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट पिटीशन क्र.१६८५/२०१४ मध्ये दिनांक ५ ऑगस्ट २०१५ मध्ये दिलेल्या आदेशाची प्रत सोबत जोडली आहे. **(विवरण क्र. १५).**

सन १९८२ मध्ये गिरणी कामगारांचा संप निर्माण झाला होता, त्यावेळी अनेक कामगारांच्या नोकऱ्या गेल्या होत्या व आज ही त्या कामगारांना नोकऱ्या नाहीत. या कामगारांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सदनिका मिळाल्या आहेत. सदरील कामगार गावी जाऊन राहतात व त्यांची सदनिका १०-१५ हजार रुपये दरमहा भाड्याने देऊन ते आपली उपजिविका भागवितात. अशा लोकांना सवलत देण्यात यावी, अशी सूचना समितीने केली.

पुनर्वसन सदनिकामध्ये अनधिकृत ताबा असलेल्या ३१८ सदनिकांपैकी १० सदनिका विक्री योग्य सदनिकांमध्ये रुपांतरीत करण्यात आल्या. ३३ सदनिका बृहन्मुंबई महानगरपालिका व झोपडपट्टीधारकास हस्तांतरीत करण्यात आल्या. ४८ सदनिका रिक्त आहेत व १० सदनिकांचे बांधकाम व्हायचे आहे. उर्वरित २१७ सदनिकांचा अनधिकृतरित्या ताबा घेतलेला आहे. संबंधित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक व वास्तुविशारद यांना काम थांबविण्याचे आदेश दिले आहेत.(Out of 217 Project Affected Persons which are unauthorisedly occupied, Stop-work notices have issued to the Developers in the said SRA scheme.) यासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने थोडक्यात खुलासा करावा असे समितीने सांगितले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी याबाबत खुलासा करताना सांगितले की, एसआरए प्राधिकरणाला न भेटता त्यांना सरकारने ताबा दिला. पुनर्वसनांच्या (पीएपीच्या) ३१८ केसेस होत्या. ३३ प्रकरणे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला हस्तांतर न करता परस्पर ताबा दिलेला आहे. २१७ प्रकरणामध्ये आतापर्यंत ताबा दिलेला नाही त्यांचे विक्री घटकाचे काम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने थांबविलेले आहे. त्यांनी जर पाच सहा महिन्यात जागा एसआरएला हस्तांतरीत केल्या नाही तर एसआरएकडे दोन पर्याय राहणार आहेत. ते म्हणजे त्यांना सेलमध्ये कन्व्हर्ट करावे, त्यांचा सेल एफएसआय कमी करावा. तसेच सेल बिल्डिंगमध्ये किंवा दुसऱ्या बिल्डिंगमध्ये बनवून घेऊ शकतो. जोपर्यंत त्या सदनिका एसआरएला हस्तांतरीत करीत नाहीत, तोपर्यंत सेलच्या ८० चौ.फूट विकासकास नवीन बांधू देणार नाही. यासंदर्भात विकासकास काम थांबविण्याचे नोटीस दिलेली आहे. खरोखर काम थांबलेले आहे किंवा नाही हे पाहण्याची

जबाबदारी लोकांची देखील असते. We have issued them notices. We will ensure that Stop Work Order will be followed. ऑर्डरचे पूर्णपणे पालन केले जाईल असे विभागाकडून समितीस आश्वासन देण्यात आले.

In respect of 20 projects of Slum Rehabilitation Scheme, what action has been taken to evict 318 tenements occupied by ineligible persons? Why no action has been taken to evict unauthorized occupants in 432 tenements despite a lapse of more than 6 years ? अशी विचारणा महालेखाकारांनी समितीच्या माध्यमातून केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, There is a direction from Hon'ble High Court to conduct the survey and take legal action in this matter. Accordingly as Government, we have asked 1 year time to complete the process. या प्रकरणामध्ये सेक्शन ३ ई अंतर्गत कारवाई करण्याचे आदेश देण्यात आलेले आहेत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या १० प्रकल्पामध्ये (४३२) सदनिका मूळ प्रमाणित पात्र झोपडपट्टीवासीय हजर नव्हते. आणि एप्रिल, २००९ ते जून २०११ या कालावधीत उप जिल्हाधिकारी, एसआरए यांनी अनधिकृत सदनिकांधारकांविरुद्ध निष्कासनाची कारवाई सुरू केली होती. या संदर्भात पुढे काय झाले अशी विचारणा महालेखाकारांनी समितीच्या माध्यमातून केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी सांगितले की, जेव्हा सर्व्हे करण्यात आला होता, तेव्हा ४३२ लोक उपस्थित नव्हते. We have to initiate action against everyone. यासंदर्भातील सविस्तर माहिती परिशिष्ट **(विवरण क्र.१६)** सादर केली आहे. ३१८ लोक इललिगल होते. त्यांच्यावर नियमानुसार कारवाई करणे सुरू आहे. अपात्र व्यक्तींकडून इललिगल ट्रान्सफर करून घेण्यात आले असेल तर त्यासंदर्भात कोणता निर्णय घ्यायचा ते ठरविले जाईल.

यांसदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, अनधिकृत रहिवाशांच्या विरुद्ध निष्कासनासाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन, पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ (ई) नुसार सक्षम प्राधिकारी यांनी करावयाचे आहे. अनधिकृत व्यक्ती पुनर्वसन सदनिकेमध्ये राहत असल्याचे निदर्शनास आल्यास निष्कासन करण्याबाबत सक्षम प्राधिकारी यांना कळविण्यात येते. कार्यवाही पूर्ण झालेल्या प्रकरणामध्ये सक्षम प्राधिकारी यांच्याकडून सदनिकेचा ताबा अभियांत्रिकी विभागाकडे देण्यात येऊन प्राधिकरणास कळविण्यात येते. तसेच उर्वरित प्रकरणात पाठपुरावा सुरू आहे.

संजय गांधी उद्यानात असलेल्या अनधिकृत झोपडपट्टीबाबत वन विभागाच्या सचिवांनी समितीस अवगत केले की, संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यान असलेल्या वन विभागाच्या जागेवरील ७८४९ अनधिकृत झोपडीधारकांना झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या माध्यमातून बांधकाम करून सदनिकांचे वाटप करण्यात आले होते. सदर प्रकरणी चांदीवली येथे झोपडपट्टीधारकांना सदनिका वाटप करून त्यांचे पुनर्वसन करण्यात आले होते. सदर योजनेमध्ये अनधिकृत भोगवट्याच्या घटना आढळून आल्या होत्या. त्यामध्ये पुनर्वसन सदनिकांपैकी ५३१ सदनिका बंद होत्या, ३२९ सदनिका भाड्याने दिल्या होत्या, ४८ सदनिकांचा व्यावसायिक उद्देशासाठी वापर करण्यात येत होता तर ३४ सदनिका विकल्याची बाब सक्षम प्राधिकारी यांनी केलेल्या निरिक्षणात आढळून आली होती. सदनिका भाड्याने देणे, बंद असणे, व्यावसायिक उद्देशासाठी वापर करणे, विकणे, अशा प्रकरणांची तपासणी करण्यासाठी संजय गांधी नॅशनल पार्क यांच्या हद्दीपर्यंत एक वेगळे प्राधिकरण निर्माण करावे असे माननीय उच्च न्यायालयाने आदेश दिलेले आहेत. त्यानुसार प्रस्ताव गृह निर्माण विभागाकडे सादर करण्यात येईल.

यासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यान येथून पवई येथील चांदिवली येथे पुनर्वसन करण्यात आलेल्या योजनेमधील झोपडीधारकांचे परिशिष्ट-२ सक्षम प्राधिकारी तथा संचालक संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यान बोरीवली यांनी निर्गमित केलेले आहे. तसेच सदर योजनेमधील सदनिकांचे वाटप हे त्यांच्या कार्यालयाकडून करण्यात आलेले आहे. या योजनेमधील सहकारी गृहनिर्माण संस्थाची नोंदणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत करण्यात आलेली आहे. या योजनेच्या पहिल्या टप्यातील ३१९८ पुनर्वसन सदनिकांपैकी ५३१ सदनिका बंद होत्या, ३२९ सदनिका भाड्याने दिल्या, ४८ सदनिकांच्या व्यावसायिक उद्देशासाठी वापर होत होता आणि ३४ सदनिका विकल्या गेल्या असल्याचे सक्षम प्राधिकारी यांनी केलेल्या निरिक्षणात आढळून आले आहे. या प्रकरणी बंद सदनिका भाड्याने दिलेल्या सदनिका व व्यावसायिक वापर होत असलेल्या सदनिका यांच्याबाबत कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी यांनी करणे आवश्यक आहे. याबाबतची माहिती प्राधिकरण कार्यालयाकडे उपलब्ध नाही. तरी सदर प्रकरणी सक्षम प्राधिकारी संचालक, संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यान यांच्या कार्यालयाकडून माहिती प्राप्त करून घेणे आवश्यक असल्याने पत्र क्र.झोपुप्रा/उजि/संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यान/२०१५/१२९३,दिनांक २९ सप्टेंबर २०१५ अन्वये त्यांच्याकडे विचारणा करण्यात आलेली आहे. त्यांच्याकडून माहिती प्राप्त होताच सादर करण्यात येईल तसेच वन विभागास देखील दिनांक ३ ऑक्टोबर २०१५ रोजी साक्षीस उपस्थित राहण्यास कळविले होते.

संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यानात दिनांक १ जानेवारी १९९५ पर्यंत पात्र असणाऱ्या झोपड्यांची संख्या २५ हजार १४४ एवढी आहे. राज्यातील १९९५ पर्यंतच्या झोपड्यांना नियमानुकूल करण्यासंदर्भात धोरणात्मक निर्णय घेतला होता. त्यानंतर सदर झोपड्यांचा कालावधी १९९५ ऐवजी २००० पर्यंत वाढविण्यात येऊन त्यानुसार निर्णय घेतलेला आहे. संजय गांधी नॅशनल पार्कमधील झोपडपट्टींचे पुनर्वसन हे माननीय उच्च न्यायालयाने दिलेल्या वेगवेगळ्या पीआयएलमधील आदेशाप्रमाणे सुरू आहे. तेथील मुख्य वन संरक्षक (कन्झरव्हेटर ऑफ फॉरेस्ट) हे त्या भागाचे प्रभारी आहेत. त्यांच्याकडे वनक्षेत्र संरक्षण करण्याची जबाबदारी आहे असे वन विभागाच्या सचिवांनी समितीस अवगत केले.

असे असताना देखील संजय गांधी नॅशनल पार्कमध्ये अतिक्रमण झालेले आहे. १९९५ पूर्वी आणि २००० नंतर देखील त्या ठिकाणी अतिक्रमण झालेले आहे. मुख्य वन संरक्षक (कन्झरव्हेटर ऑफ फॉरेस्ट) हे त्या भागाचे प्रभारी असून देखील अतिक्रमणात वाढ होते म्हणजेच ते वन क्षेत्राचे संरक्षण करण्यास

असमर्थ ठरत आहेत. अशावेळी तर बाकीच्या ठिकाणी कसे होईल हे सांगणे कठिणच आहे असे मत समितीने खेदाने व्यक्त केले असता वन विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, अतिक्रमण होऊ नये यासाठी वन विभागाने एक वेगळे पथक निर्माण केलेले आहे. अलिकडच्या काळात अतिक्रमित झोपड्या हटविण्याची कार्यवाही वन विभागाने सुरू केलेली आहे. सद्य:स्थितीत भिंतीचे कुंपण बांधण्याचे काम सुरू केलेले आहे. डीपीडीसी आणि शासनाकडून याकामासाठी निधी मिळालेला आहे. संजय गांधी नॅशनल पार्क हे १०३ स्क्वेअर कि.मी एरियामध्ये विभागालेंले असून वन विभागाकडून वेळोवेळी इव्हिक्शन ड्राईव्ह देखील घेतली जाते. संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यानात सन १९९५ पर्यंत असमतोल झोपडपट्टयांचे पुनर्वसन चांदीवली येथे केले आहे.

सन १९९५ नंतर सन २००० पर्यंत असलेल्या झोपड्यांना संरक्षण दिले पाहिजे असा मुद्दा आहे. त्यांचेसुद्धा नियमानुसार पुनर्वसन झाले पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता सचिव, वन विभाग यांनी सांगितले की, सन १९९५ नंतर सन २००० पर्यंत असलेल्या झोपड्यांना संरक्षण दिले पाहिजे यासंदर्भातील प्रकरण माननीय सुप्रिम कोर्टात प्रलंबित आहे. तसेच मंत्रिमंडळाच्या स्तरावर बैठक घेतली होती. सदर बैठकीत देखील ही बाब न्यायप्रविष्ठ असल्यामुळे कोणताही निर्णय घेण्यात आलेला नव्हता. तथापि, संजय गांधी नॅशनल पार्क हे रिझर्व्ह फॉरेस्ट असल्यामुळे सन २००० पर्यंतच्या झोपडपट्टयांचे पुनर्वसन करावे. हा निर्णय लागू होत नाही. परंतु, इतर नोटिफाईड एरियामध्ये सन २००० पर्यंतच्या झोपड्यांना संरक्षण दिले जाणार आहे.

संजय गांधी नॅशनल पार्कच्या भोवती भिंतीचे कुंपण बांधण्याचे काम सुरू आहे. पूर्वी संजय गांधी नॅशनल पार्कमध्ये अतिक्रमण का झाले याला देखील अनेक कारणे आहेत. सद्य:स्थितीत संरक्षित क्षेत्रात झोपडपट्टया वाढत आहेत. यासंदर्भात अधिकाऱ्यांची देखील तेवढीच जबाबदारी आहे. ज्या अधिकाऱ्यांच्या चुकीमुळे अतिक्रमण झालेले आहे, अशा संबंधित अधिकाऱ्यांची चौकशी केली जाईल.

यासंदर्भात विभागाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी उत्तरात असे नमूद केले आहे की, यासंदर्भात प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वन्यजीव), महाराष्ट्र राज्य, नागपूर यांना तसेच अपर प्रधान मुख्य वनसंरक्षक (वन्यजीव), पश्चिम मुंबई व मुख्य वनसंरक्षक व संचालक, संगाराऊ, बोरीवली यांना शासन पत्र दिनांक २ डिसेंबर २०१५ तसेच दिनांक १८ जानेवारी २०१६ अन्वये अतिक्रमणासंदर्भात आवश्यक ती चौकशी करणे व माहिती देणेबाबत निर्देशित करण्यात आले आहे. सदर माहिती प्राप्त होताच ही पुरविण्यात येईल.

वन विभागाच्या जमिनींवर झालेल्या अतिक्रमणास संबंधितावर जबाबदारी निश्चित करता येते. कारण या विषयाबाबत राज्य शासनाने एक शासन निर्णय काढला होता. त्यामध्ये वन जमिनीवर अतिक्रमण झाले तर त्याबाबत सर्व विभागीय आयुक्त यांना वन जमिनीवरील अतिक्रमणास जबाबदार धरण्यात यावे असे म्हटले होते पण याबाबत विभागाकडून उत्तर प्राप्त झाले नाही.

संजय गांधी नॅशनल पार्कमधील लोकांकडून प्रिमियमपोटी काही रक्कम आकारलेली आहे. यासंदर्भात प्रचंड घोळ झालेला होता. अनेक लोकांची दिनांक १-१-१९९५ पूर्वीची पात्रता निश्चित झालेली आहे. परंतु, अशा लोकांनी प्रिमियमची रक्कम भरलेली नसल्यामुळे त्यांचे चांदिवलीमध्ये पुनर्वसन केले नाही, हे खरे आहे काय ? याबाबत वन विभागाच्या सचिवांनी समितीस सांगितले की, दिनांक १-१-१९९५ पर्यंत पात्र असणाऱ्या २५ हजार १४४ झोपड्या आहेत. यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या माध्यमातून दोन फेजमध्ये पुनर्वसन केले जाणार आहे. पहिल्या फेजमध्ये ११ हजार १०४ सदनिका झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या माध्यमातून उपलब्ध करून दिल्या जाणार आहेत. सद्य:स्थितीत ११ हजार ३० लोकांना सदनिकांचे वाटप केलेले आहे. माननीय उच्च न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे लोकांनी ७ हजार रुपयांचा प्रिमियम भरणे आवश्यक होते. ११ हजार १०० लोकांनी ७ हजार रुपये प्रिमियमपोटी अदा केलेले आहे. यापैकी ११ हजार ६५८ पात्र होते. दुसऱ्या फेजमध्ये १३ हजार ८६ लोकांनी ७ हजार रुपये प्रिमियमपोटी अदा केले होते. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून सदनिका उपलब्ध होण्याचे बाकी आहे. सदनिका उपलब्ध होताच वाटपाची प्रक्रिया पूर्ण केली जाणार आहे. काही लोकांनी विहित वेळेत प्रिमियम भरलेला नाही. अशा देखील केसेस आहेत. यासंदर्भात माननीय उच्च न्यायालयाने एक तारीख दिलेली होती. माननीय उच्च न्यायालयाने दिलेल्या तारखेपर्यंत ज्या लोकांनी प्रिमियमपोटी ७ हजार रुपये भरले नाहीत अशा लोकांनी माननीय उच्च न्यायालय आणि माननीय सुप्रिम कोर्टात धाव घेतलेली आहे. त्यानंतर माननीय उच्च न्यायालयाने एकूण ७ ते ८ वेळा प्रिमियम भरण्याबाबत मुदत वाढवून दिली होती.

संजय गांधी नॅशनल पार्कमध्ये राहणारा मूळ आदिवासी पाड्याबद्दल वन विभागाच्या सचिवांनी समितीस अवगत केले की, संजय गांधी नॅशनल पार्कमध्ये १०३ आदिवासी पाडे आहेत. यामध्ये एकूण १ हजार ७९५ कुटुंबाचे वास्तव्य आहे. अशा प्रकारे एकूण ५ हजार आदिवासी बांधव त्या ठिकाणी राहत आहेत. अशा लोकांना पूर्ण संरक्षण दिले जाणार असून, त्यांना काढले जाणार नाही. त्यांचे निश्चितपणे पुनर्वसन केले जाणार आहे. आदिवासी पाड्यांना पेसा कायदा नसून फॉरेस्ट ॲक्ट लागू आहे या अंतर्गत आदिवासींना संपूर्ण संरक्षण दिले जाते.

आदिवासींवर १० टक्के निधी हा खर्च करणे अभिप्रेत आहे. मुंबई महानगरपालिकेचे ४० हजार कोटी रुपयाचा अर्थसंकल्प आहे. मुंबई महानगरपालिकेच्या अर्थसंकल्पामधून आदिवासींवर १० टक्के निधी खर्च करण्याबाबत नगरविकास विभाग आदेश देईल काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी समितीस सांगितले की,या विषयाचा नगरविकास विभागाशी संबंध येत नाही. परंतु जर यासंदर्भात शिफारस केली तर मूळ आदिवासी बांधवांना त्याचा फायदा होण्यास मदत होणार आहे.

एका बाजूला संरक्षित वन आहे म्हणून सांगितले जाते आणि दुसऱ्या बाजूला मात्र कोणत्याही प्रकारे वनक्षेत्राला संरक्षण केल्याचे दिसून येत नाही. एका बाजूला झोपडपट्टी वाढत आहे. भविष्यात अतिक्रमण होऊ नये याकरिता वन विभागाने योग्य ती दक्षता घेतली पाहिजे असे निदेश समितीने दिले व विचारणा केली की, सन १९९५ नंतर झोपडपट्टीमध्ये किती वाढ झाली याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, दिनांक १-१-१९९५ पूर्वीच्या २५ हजार १४४ आणि त्यानंतर आणखी २५ हजार झोपड्यांची वाढ संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यानांमध्ये झालेली आहे.

सद्यःस्थितीत ज्या झोपड्या उभ्या राहिलेल्या आहेत, अशा झोपड्याचे भवितव्य काय आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता वन विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, मुंबई, नागपूर, औरंगाबाद, नागपूर, पुणे या शहरामध्ये वन विभागाच्या जमिनी आहेत. सदर ठिकाणच्या जमिनिची वाढती किंमत लक्षात घेऊन तेथे अतिक्रमण होऊ नये, याकरिता पोलीस विभागाच्या एसआरपीएफचे एक बीट वन विभागाने मागविले आहे. वन विभागाच्या सर्व जमिनीच्या बाजूने भिंतीचे कुंपण तयार करण्यात येणार आहे. वन विभागाच्या जमिनीचे संरक्षण करण्यासाठी राज्य शासनाच्या डीपीडीसीतून व केंद्र शासनाकडून निधीच्या मागणीचा प्रस्ताव पाठविण्याबाबत माननीय वन मंत्री यांनी सूचविले आहे. त्यानुसार सदरील प्रस्ताव तयार करण्यात येत आहे.

सन २००० नंतर राज्यात वन विभागाच्या जमिनीवर किती झोपड्या बांधण्यात आल्या आहेत ? याबाबत मात्र सदरहू कालावधीतील झोपड्यांची संख्या निश्चितपणे सांगणे शक्य नाही असे वन विभागाच्या सचिवांनी सांगितले.

राज्य शासनाने एक शासन निर्णय काढला होता. त्यामध्ये वन जमिनीवरील अतिक्रमण झाले तर त्याबाबत सर्व विभागीय आयुक्त यांचे वन जमिनीवरील अतिक्रमणास जबाबदार धरण्यात यावे असे म्हटले आहे तसेच वन विभागाने संजय गांधी नॅशनल पार्क यांच्या हद्दीपर्यंत एक वेगळे प्राधिकरण निर्माण करण्याबाबत गृह निर्माण विभागास प्रस्ताव सादर केला आहे ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता याबाबत असे सांगण्यात आले की, एसआरएची जबाबदारी पीएपी टेनामेंटस तयार करून प्रकल्प लाभार्थीकडे हस्तांतरित करण्याची आहे असे गृहनिर्माण विभागाच्या सचिवांनी समितीस सांगितले व यासंदर्भात वन विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, वन विभाग सदर प्रस्ताव माननीय उच्च न्यायालयाने दिनांक ३० ऑक्टोबर २०१५ रोजी दिलेल्या निर्णयानुसार सादर करणार आहे.

समितीने पुढे विचारणा केली की, सन १९९५ पूर्वीच्या २५ हजार १४४ झोपड्या व त्यानंतरच्या जवळपास २५ हजार झोपड्या आहेत, ही बाब शासन मान्य करीत आहे. सन १९९५ पूर्वीच्या २५ हजार झोपडीधारकापैकी १२ हजार लोकांचे पुनर्वसन करण्यात आले असून १३ हजार लोकांचे पुनर्वसन करण्यात येणार आहे. सन १९९५ पूर्वीचे १३ हजार व त्यानंतरचे २५ हजार असे मिळून एकूण ३८ हजार परिवार झोपडीमध्ये राहत आहेत. सदरील झोपडपट्टीतील लोक अतिक्रमण करून राहत असले तरी ते या देशाचे नागरिक आहेत. परंतु त्यांना अद्याप नागरी सुविधा पुरविण्यात आलेल्या नाहीत. या झोपडपट्टीमध्ये राहणाऱ्या नागरिकांना पाणी, रस्ते, शौचालय, वीज या नागरी सुविधा देण्याकरिता वन विभाग परवानगी देत नाही, त्यांचे पुनर्वसन करण्यात येत नाही, त्यांचे सर्व्हेक्षणही करण्यात येत नाही. सदर प्रकरणी शासन कोणती कार्यवाही करणार आहे ? यावर वन विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, सदर प्रकरणी माननीय मंत्री (वने) यांचेकडे बैठका घेण्यात आलेल्या आहेत. संजय गांधी राष्ट्रीय उद्यानामध्ये नव्याने कोणत्याही नागरी सुविधा देता येणार नाही. परंतु महानगरपालिकेकडून ज्या नागरी सुविधा देण्यात आलेल्या आहेत त्यामध्ये दुरुस्ती करता येईल, असे माननीय उच्च न्यायालयाचे आदेश आहेत. त्यानुसार अस्तित्त्वात असलेल्या नागरी सुविधांचे अपग्रेडेशन करण्यास वन विभागाकडून परवानग्या देण्यात येतात.

तसेच नॅशनल पार्क येथे काही बदल करावयाचा असेल तर केंद्र शासनाच्या माध्यमातून माननीय सर्वोच्च न्यायालयाची परवानगी घ्यावी लागते व सदर प्रक्रिया अत्यंत अवघड आहे कारण यापूर्वी अशा प्रकारचे बरेचसे प्रस्ताव नामंजूर करण्यात आले आहेत.

सदर बाब अवघड असली तरी अशक्य नाही. सन १९९५ नंतरच्या वन विभागाच्या जागेवरील झोपड्यांना संरक्षण देण्यास वन विभाग तयार नाही. त्याकरिता माननीय न्यायालयास शासनाने शिफारस करावी, अशी सूचना समितीने केली.

सक्षम प्राधिकारी यांना ३.११ च्या योजनेतील अनधिकृत भोगवट्याच्या घटना आढळून आल्या होत्या, त्याबाबत कोणती कारवाई करण्यात आली आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता वन विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, वन विभागाच्या जागेवरील अतिक्रमण काढण्यासाठी कारवाईसुरू आहे. वन विभागाच्या जागेवर अतिक्रमण केलेल्या ज्या लोकांचे पुनर्वसन चांदीवली येथे केले आहे तेथील अनधिकृत भोगवटाधारकांवर कारवाई करण्यासाठी वन विभागाकडे यंत्रणा नाही. त्याकरिता एक स्वतंत्र यंत्रणा उभारण्याबाबत माननीय न्यायालयाने आदेश दिलेले आहेत.

या अनुषंगाने समितीने सुचित केले की, सदर प्रकरणी शासनाने निर्णय घेणे आवश्यक असल्याने वन विभागाकडे कारवाई करण्यासाठी यंत्रणा नसेल तर त्यांनी महसूल विभागाकडून प्रतिनियुक्तीवर अधिकारी मागवावेत.

चांदीवली येथे ज्या लोकांचे पुनर्वसन केले होते ते आपली सदनिका विकून पुन्हा संजय गांधी नॅशनल पार्कच्या जागेमध्ये राहण्यास गेले आहेत असे समितीने निदर्शनास आणले असता याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सदर प्रकरणी माननीय उच्च न्यायालयाने दिलेला निर्णय समितीला वाचून दाखविला. ""We direct the Conservator of Forests and Director of Sanjay Gandhi NAtional Park, Borivali to file further affidavit setting out the schedule of a detailed survey. As stated earlier, the affidavit records that out of 8711 tenements allotted, 3198 tenements have been inspected. The affidavit to state the action taken against the cases of illegal transfers which are set out in the affidavit dated 8th March, 2010."

या प्रकरणांसंदर्भात मार्च, २०१० मध्ये माननीय उच्च न्यायालयाने दिलेला निकालामध्ये असे नमूद केले आहे की, ""In our opinion, considering the enormity of the problem as disclosed in this one case alone and the powers and duties with conservator of forest has in respect of his principal duties it will be impossible to imagine that he will be in a position to carry out exercise which presently being carried out by him. Apart from that the courts cannot be burdened with criminal cases especially in Borivali where the pendency is such that the judges are not in a position to deal with the existing matters. If further cases are filed, it will only add to the backlog and be deterimental for pursuing justice in this city. Considering this and as large number of S.R.A. Projects which have been built in Mumbai city and it would be advisable if Respondent Nos. 1 and 3 take some measures which may include perhaps

amendment of the relevant act to provide for the authority which can oversee cases of possession and or subject letting in such projects. Such independent authority will ensure that the matters are dealt with at the earliest and at the same time the courts are also not overburdened."

मार्च, २०१० मध्ये उच्च न्यायालयाने निकाल दिलेले आहे. आता सन २०१५ चालू आहे. वन विभागातील यंत्रणा ५ वर्षापासून काय काम करीत होती .या गोष्टीस ५ वर्षे ८ महिने झालेली असून, वन विभागाने कोणतीही कारवाई किंवा यंत्रणा उभी केलेली नसून ती खेदाची बाब आहे असे मत समितीने नाराजीने व्यक्त केले.याबाबतची सविस्तर माहिती समितीस अवगत करावी असे निदेश समितीने दिले. यावर विभागाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी उत्तरामध्ये असे नमूद केले आहे की, या संदर्भात मा.उच्च न्यायालयाचे दिनांक १०.३.२०१० चे आदेशाच्या अनुषंगाने मुख्य वनसंरक्षक व संचालक, संगाराऊ, बोरीवली यांचेकडून प्रस्ताव प्राप्त झाला असून सदरचा प्रस्ताव दिनांक १८ जानेवारी २०१६ च्या टिप्पणी अन्वये प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांचेकडे पुढील कार्यवाहीस पाठविण्यात आलेला आहे.

२.६ प्रकल्पग्रस्त लोकांचे पुनर्वसन :

प्रकल्पग्रस्त लोकांचे पुनर्वसन यासंदर्भात दोन प्रकारचे पीएपी विभागाकडे येतात. यामध्ये एक नॉर्मल स्कीम असते. यामध्ये लोकसंख्येची घनता १ हेक्टरच्या पाठीमागे ५०० पेक्षा कमी असते. जर ५०० च्या वर असेल तर प्रकल्पग्रस्तांचे पुनर्वसन योजना एमसीजीएमला देण्यात येते. तसेच काही रस्त्याचे प्रकल्प किंवा मनोरंजन मैदाने व क्रीडांगणे (आर.जी.पी.जी.) यावरील प्रकल्प असतात. तसेच काही पाणीपुरवठयाचे BRIMSTOWAD सारखे ३.११ मधील मोठे प्रकल्प असतात, अशा ठिकाणी फक्त हजारोंच्या संख्येने पीएपी क्रियेट करण्यात येतो. अशा मोठया प्रकल्पांमध्ये प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकारी (प्रोजेक्ट इंम्प्लीमेंटींग एजन्सी (PIA) असते. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे प्लॅनिंग ॲथोरिटी आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे घरासाठी मागणी आल्यानंतर त्यासंदर्भात योजना तयार करून घरे बांधून ती प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकारी (PIA) हॅडओव्हर करतो. कोणत्याही शासकीय एजन्सीला पीएपीची संख्या मोठ्या प्रमाणात पाहिजे असेल तर ते झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे येतात. जसे MCGM, MMRDA, MMRC, AAREY इत्यादी एजन्सीज प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकारी असतात. यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची भुमिका ही घरे बांधून त्यांना भोगवटा प्रमाणपत्र देऊन हस्तांतर करण्यापुरता मर्यादित असतो. त्यानंतर घरे वितरीत करण्यांची जबाबदारी संबंधीत प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकरणाची असते. यामध्ये जर काही चुकीचे होत असेल तर त्यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे कोणतेही नियंत्रण नसते. घरे बांधून त्यांच्या ताब्यात देणे एवढेच त्यांचे काम असते.

घरे बांधून संबंधित लाभार्थ्यांच्या ताब्यात देण्यात आल्यानंतर ते ती घरे विकतात आणि पुन्हा दुसरीकडे पुन्हा नव्याने झोपडी निर्माण करून वास्तव्य करतात. यासंदर्भात काही नियंत्रण ठेवण्यात येणार आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने कोणाला पात्र केले किंवा कसे ते झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला कळत नाही. आता एक कॉमन डाटा सेंटर एसआरएने करण्याबाबत सूचना दिलेल्या आहेत. यासंदर्भातील निविदा आधीच काढण्यात आलेली आहे.

पीएपी हस्तांतर केल्यानंतर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची जबाबदारी संपते. हे जरी खरे असले तरी, संबंधित व्यक्ती दुसरे झोपडे बांधून वास्तव्य करीत असतो. पीएपी संबंधित एजन्सीकडे हस्तांतरीत केला जातो. त्यानंतर प्रकल्पग्रस्तांची सदनिका कोणाला दिली याचा बायोमॅट्रिक सर्व्हेचा रेकॉर्ड झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे हस्तांतर करणे बंधनकारक ठरावे. त्यामुळे रेकॉर्ड झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे उपलब्ध असतील. भविष्यात प्रकल्पग्रस्तांना सदनिका हस्तांतर केल्यानंतर त्याचा बायोमॅट्रिक सर्व्हेक्षणाचा रेकॉर्ड झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे घेतल्याशिवाय प्रकल्पग्रस्त सदनिका हस्तांतर करण्यात येणार नाही आणि जर हस्तांतर केले असतील तर त्याची माहिती झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे आल्याशिवाय त्यांना सदनिका देण्यात येऊ नये व देणार नाही अशा प्रकारची अट टाकावी. त्याचबरोबर महालेखाकारांनी समितीस अवगत केले की, As per DCR of the projects implementing agency fails to identify slum dwellers and constructions TDR should be released only after rehabilitation of eligible slum dwellers. याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, The Project Implementing Authority request the SRA to form a Scheme. Accordingly SRA calls for offers to provide Houses under section 3.11 only against the beneffitted land area. Once they have constructed tenaments in the scheme, they handover tenaments to the PIA. Then the PIA decides to allott the Houses for concerned PAPs. डेटाबेसचा फॉर्मल ॲप्रोच करण्यात येत आहे. The powers under Section 3.11 is not only exercised by CEO, SRA. These powers have been exercised by MMRDA in SCLR, JVLR projects also. हा सर्वे कॉमन डेटाबेसमध्ये करण्याची गरज आहे.

एसआरए Right Authority किंवा मुंबई महानगरपालिकेला सदनिका हस्तांतर करीत असते असे विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले असता समितीने सूचित केले की, एसआरएने सदनिका हस्तांतर केल्यानंतर त्यासंदर्भातील अनुपालन अहवाल एसआरएकडे असला तर आपल्याला ड्युप्लिकेशन थांबविण्यास मदत होणार आहे. यामध्ये प्रत्येक एजन्सी किंवा उच्चाधिकार समितीकडे पीएपीचा स्टेटस्ट रिपोर्ट दर ६ महिन्यानंतर घेण्याची गरज आहे. यानंतर अलॉटमेंट कोणाला झाले याची माहिती मिळण्यास मदत होईल.

प्रकल्पग्रस्त लोकांचे पुनर्वसन या योजनेंतर्गत १९९७ ते २०११ दरम्यान प्रकल्पास मंजुरी दिली होती. सन १९९७ आणि २००३ दरम्यान ३८,८३२ PAP सदनिकांचा समावेश असलेल्या ज्या २२ प्रकल्पांना मंजुरी मिळाली होती ते पूर्ण झाले होते आणि विकासकांनी PIAयांना ते हस्तांतरीत केले होते. ज्याच्या बदल्यात विकासकांना जमीन आणि बांधकाम TDR मंजूर करण्यात आला होता. तथापि, PIAयांनी परिशिष्ट II मध्ये पात्र लाभार्थ्यांची प्रमाणित यादी सादर केलेली नव्हती. विकासकांना TDR देण्याआधी लाभार्थ्यांची यादी PIAला देण्यात आल्याची खात्री करण्यासाठी या अटीचे अनुपालन केल्याची खात्री

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने का केली नव्हती ? याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, प्राधिकरणाच्या सहाव्या बैठकीमध्ये पारित करण्यात आलेल्या ठराव क्र.६.४.२ नुसार झोपडपट्टीवासियांच्या पात्रतेचे तपशिल उपलब्ध नसले तरी, विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ३३ (१०) मधील परिशिष्ट-चार मधील नियम ३.११ नुसार जर झोपडपट्टीवासियांसाठी सदनिका निर्माण करण्यासाठी जर विकासक त्यांच्या खाजगी जमिनीला विकसित करण्यास इच्छुक असतील, तर बांधकाम हस्तांतरण विकास हक्क आणि अनुमती योग्य जमिनीचा हस्तांतरण विकास हक्क देण्याच्या आधारावर पुनर्वसन योजना मान्य केली जाते.

तसेच प्रभावित झोपडपट्टीधारकांच्या पात्रतेचा निर्णय घेण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणासोबत समन्वय साधणे ही जबाबदारी प्रकल्प अंमलबजावणी करणाऱ्या संस्थेची आहे. त्यामुळे झोपडपट्टीवासियांची पात्रता निश्चित करणे ही बाब झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अधिकारक्षेत्रात येत नाहीत.

जमिनीचे हस्तांतरण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या नावे केल्यानंतर हस्तांतरण विकास हक्क मान्य केले जातात.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण आणि विकासकांमधील कराराप्रमाणे हस्तांतरण विकास हक्क टप्प्यामध्ये दिला जातो आणि पूर्ण सदनिका प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकारीला दिल्या जातात.

विकास नियंत्रण नियमावली ३१ (१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील कलम ३.११ च्या अनुक्रमे ०३ नुसार जर अत्यावश्यक सार्वजनिक प्रकल्पासाठी स्थानांतरीत करण्यात येणाऱ्या झोपडपट्टीधारकांची ओळख करण्यामध्ये प्रकल्प अंमलबजावणी प्राधिकारी अयशस्वी ठरली, तर अशा प्रकारे बांधण्यात आलेल्या सदनिका खालीलप्रमाणे देण्यात येतील.

(a) सरकारी जमीन किंवा सार्वजनिक प्राधिकरणाशी संबंधित प्रकल्प होण्याच्या स्थानापासून दोन किलोमीटरच्या आतमधील जमिनीवर राहणाऱ्या झोपडपट्टी रहिवाशांना किंवा

(b) सरकारी किंवा सरकारी प्राधिकरणाच्या जमिनीवर बृहन्मुंबईमध्ये कुठेही असलेल्या जागेवर झोपडपट्टी रहिवाशांना किंवा

(c) जर एजन्सीद्वारे निर्धारित केलेल्या सदनिकांची संपूर्ण किंमत जागेच्या मालकाने दिल्यास खाजगी जागांवरील झोपडपट्टी रहिवाशांना

असेही नमूद आहे की, वरील तीनही प्रवर्गामध्ये (a) (b) (c) जमिनीच्या घटकांवरील झोपडपट्टीचे हस्तांतरण विकास हक्क देण्यात येणार नाहीत आणि पात्र झोपडपट्टी रहिवाशांच्या ओळखीनंतरच बांधकामाचे हस्तांतरण विकास हक्क दिले जातील.

जमीन आधीच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला हस्तांतरीत केली असल्यामुळे आणि बांधकाम आधीच झाले असल्यामुळे आणि प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार विकास हस्तांतरण हक्क देणे आवश्यक आहे. तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या प्रत्येक योजनेमधील सदनिका बृहन्मुंबई महानगरपालिका अथवा एम.एम. आर.डी.ए. च्या विशेष प्रकल्पांसाठी असल्याने वरील (a), (b) आणि (c) लागू होत नाहीत.

तसेच वरील (a), (b) आणि (c) हे विकासकाच्या कोणत्याही त्रुटीमुळे नसल्याने तसेच त्यांनी दिलेली जमीन व केलेले बांधकाम यांच्यासाठी त्यांना विकास हस्तांतरण हक्क नाकारता येऊ शकत नाही.

२.७ मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या अंतर्गत विमानतळावरील झोपड्यांचे पुनर्वसन

मुंबई विमानतळ प्रकल्पाकरिता शासनाने त्या भागात असलेल्या झोपडपट्टीतील पात्र लोकांना फायदा व्हावा या दृष्टीने ३.११ योजना लागू करण्याचा निर्णय घेतला असून झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन फक्त ७ ठिकाणी करणे प्रस्तावित आहे. पुनर्वसन गाळ्यामागील ४ लाख रुपये अंदाजित किंमतीनुसार मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड यांचेकडून (एमआयएएलकडून) एकूण ११२० कोटी रुपये वसूल करावयाचे आहेत, ते करण्यात आले नाही असा महालेखाकारांचा आक्षेप आहे. सदर प्रकरणी एमएमआरडीए ही नोडल एजन्सी असून ते ठरवतील त्या दरानुसार पात्र लोकांना सदनिकांचे वाटप करावयाचे होते. अद्याप एमएमआरडीएने मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेडला गाळ्यांचे हस्तांतर केले नाही. शासन किंवा एमएमआरडीएच्या स्तरावर कोणता दर आकारावयाचा याबाबतचा निर्णय अद्याप घेण्यात आलेला नाही. सदर प्रकरणी अद्याप सदनिका हस्तांतरित झालेल्या नाहीत त्यामुळे वसुलीचा प्रश्न निर्माण होत नाही. तसेच मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मान्यता देताना एसआरएने एमआयएएलकडून वसुली करण्यासंबंधी कुठेही प्रस्तावित केले गेले नव्हते. त्यामुळे सदर प्रकरणी प्रकिया झाली नसल्यामुळे शासनाचे नुकसान झाले असे महालेखापालांनी म्हणणे बरोबर होणार नाही. असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

सन २००६ मध्ये एमआयएएल व एमएमआरडीए यांचा करार झालेला आहे.तसेच त्यावेळी सर्व्हे करीत असताना ३-४ माळयाच्या झोपड्यांना मान्यता देण्यात यावी अशी देखिल मागणी केली होती ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता सचिव, नगरविकास विभाग यांनी समितीस सांगितले की, सदर प्रश्न हा बांधण्यात आलेल्या सदनिकांमध्ये विमानतळालगतच्या झोपडपट्टीधारकाच्या स्थलातराचा प्रश्न येईल त्यावेळी समोर येणार आहे.ज्या सदनिका बांधण्यात आल्या आहेत त्याचे वाटप विमानतळाच्या झोपड्याच्या पुनवर्सनासाठी करण्यात आले नाही. त्यामुळे आजच्या स्थितीत शासनाचे आर्थिक नुकसान झाले आहे असे म्हणता येणार नाही.

तथापि, आजच्या स्थितीत नुकसान झालेले नसले तरी सन २००६ मध्ये एमआयएएल व MMRDA यांचेबरोबर करार झाला त्यामध्ये असे नमूद आहे की, प्रकल्पाचा संपूर्ण खर्च एमआयएएल करेल ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, सदर प्रश्न हा बांधण्यात आलेल्या सदनिकांमध्ये विमानतळावरील झोपडपट्टीधारकांच्या स्थलांतराचा प्रश्न येईल त्यावेळी समोर येईल. ज्या सदिनकां बांधण्यात आलेल्या आहेत त्याचा वापर विमातळालगतच्या झोपड्यांच्या पुनर्वसनासाठी करण्यात आले नाही. त्यामुळे सद्य:स्थितीत शासनाचे नुकसान झाले असे म्हणता

येणार नाही. सदर सदनिका ४,००,००० रुपयापर्यंत दिल्या पाहिजे होत्या परंतु आजच्या स्थितीत सदरहू सदनिकांचे वाटप करण्यात आलेले नाही त्यामुळे नुकसान झालेले नाही.

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी (विमानतळ प्रकल्प) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मान्यता देताना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड यांचेकडून एकूण वसुली करण्यासंबंधी कुठेही प्रस्तावित केले गेले नव्हते. प्रत्येक पुनर्वसन गाळ्यामागील रु. चार लाख या कमीत कमी अंदाजे रकमेनुसार मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड यांचेकडून रु. ११२० कोटी वसूल करणे आवश्यक होते ते त्यांच्याकडून वसुल का केले नव्हते ? यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्याकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, दिनांक २९/०३/२००७ रोजी M.R.T.P. Act १९६६ च्या कलम ३७ व कलम १५४ नुसार जारी करण्यात आलेल्या निर्देशान्वये कलम ३.११ मध्ये सुधारणा करून ते सरकारी प्राधिकरण, सार्वजनिक कंपनी किंवा भारत सरकारच्या अथवा त्यांच्यासोबत कोणत्याही संयुक्त भागीदारीतील कंपनीतील जागांना लागू करण्यात आले आहे. त्यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने कोणताही खर्च वसुल करण्याची तरतूद नाही.

तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण फक्त नियोजन प्राधिकरण यंत्रणा आहे आणि महाराष्ट्र सरकारव्दारे नियुक्त केलेली नोडल एजन्सी एमएमआरडीए आहे. परंतु जर एमएमआरडीएने काही रक्कम वसुल करणे आवश्यक असेल अथवा केली असेल तर त्याचा तपशिल एमएमआरडीएकडून स्वतंत्रपणे प्राप्त करून घेणे उचित ठरेल.

मुंबई विमानतळ प्रकल्पासाठी ज्या झोपड्या हटविण्यात आलेल्या आहेत त्यांचे पुनर्वसन अद्याप कोठे करण्यात आले नाही काय? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, काही झोपड्या ह्या सहार इलेव्हेटेड रोडमधील प्रकल्पग्रस्तांचे पुनर्वसन MMRDA ला देण्यात आलेले आहे. याचसंदर्भात नगरविकास सचिवांनी समितीस माहिती दिली की, अतिशय कमी झोपडीधारकांचे पुनर्वसन करण्यात आले आहे. रस्त्याने बाधित होणाऱ्या झोपड्या होत्या त्यांना पुनर्वसनाचा लाभ देण्यात आलेला आहे. विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपड्यांना ३.११ या योजनेचा फायदा देण्याचा निर्णय शासनाने घेतला आहे. तसेच, केंद्र शासनाच्या जमिनीवरील झोपड्या हटविण्यात येतील व त्यांनाही ३.११ योजनेचा फायदा देण्यात येईल, असा निर्णय शासनाने घेतला आहे. परंतु त्या झोपडपट्टीधारकांची व झोपड्यांची पात्रता ठरविण्यात आलेली नाही. त्याबाबतची कार्यवाही जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत सुरू आहे. सदर झोपड्यांची पात्रता ठरल्यानंतर झोपडपट्टीधारकांना सदनिका मिळणार की मिळणार नाही, हे निश्चित करण्यात येणार आहे. पात्र झोपडपट्टीधारकांचे मोफत पुनर्वसन करण्याची भूमिका शासनाने घेतली तर झोपडपट्टीधारकांकडून वेगळे पैसे वसूल करण्याचा प्रश्न निर्माण होणार नाही. परंतु यासंदर्भात अद्यापपर्यंत कोणताही निर्णय झालेला नाही. सदर प्रकरणी प्रत्यक्ष सर्व्हेक्षण पूर्ण झालेले नाही. झोपड्यांच्या एफएसआय बाबत अद्याप निर्णय घेण्यात आलेला नाही. सदर ठिकाणच्या लोकांचे अद्याप स्थलांतर करण्यात आलेले नाही. विमानतळाच्या जागेवरील झोपडपट्टी खालील जमिनीचे आकडे वेगवेगळे आहेत, त्यामुळे सदर झोपड्याचे सर्व्हेक्षण करून त्या पात्र व अपात्र ठरविण्यात येणार आहे. ६१३९ गाळ्यांना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेली असून त्यापैकी ६९७ एमएमआरडीएला व १३३६ एमसीजीएमला हस्तांतरित करण्यात आले आहेत.

विमानतळाच्या जागेवरील झोपडपट्टीच्या पुनर्वसनाबाबत शासनाने कोणतेही धोरण तयार केले नाही, तसेच कोणतेही हस्तांतरण झालेले नाही ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता यावर नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी समितीस सांगितले की, सदर प्रकरणी ३.११ योजनेखाली पुनर्वसन करावयाचे असून खाजगी विकासकांनी त्यांच्या जमिनीवर घरे बांधून द्यावयाची आणि सदर ठिकाणच्या लोकांना तेथे शिफ्ट करावयाचे आहे. त्यानुसार ३.११ योजनेखाली घरे बांधण्याचे काम सुरू झाले आहे. परंतु प्रत्यक्ष झोपडपट्टीधारकांचे सर्व्हेक्षण आणि पात्रता ठरलेली नसल्यामुळे त्यांना सदनिका वाटप केल्या नाही किंवा त्यांचे शिफ्टींग करण्यात आले नाही.

सहारा रोडच्या अंतर्गत ज्या झोपड्या गेल्या त्या जमिनी भारतीय विमान प्राधिकरणाअंतर्गत जमिनी होत्या ही बाब समितीने विभागास निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सहार एलिव्हेटेड रोड हा जेएनयूआरएमचा प्रकल्प होता व सदर काम केंद्र शासन व एमएमआरडीएच्या निधीतून करण्यात आले आहे. त्यामुळे सदर कामाची तुलना झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासोबत करणे योग्य होणार नाही.

जेएनयुआरएममध्ये जो एमएआरडीएचा हिस्सा होता त्याचा फायदा झालेल्या ॲग्रीमेंटच्या अंतर्गत MIAL ला देण्यात येईल काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, The Sahara elevated road is funded under JNNURM scheme of Government of India and we as a SRA in not concerned with it.

विभागाने महालेखापालांचे लेखापरिक्षण सुरू असताना त्यांना अपुरी माहिती दिली त्यामुळे हा लेखाआक्षेप आला आहे. तथापि, सदर प्रकल्पास प्रत्यक्ष खर्च झाला, एफएसआय दिला, टिडीआर दिला व त्यामध्ये चूक झाली असेल तर महालेखाकारांनी आक्षेप घेणे योग्य होईल. परंतु योजनेला सुरुवातच झालेली नाही, केवळ विचाराधीन योजना आहे असे असल्यास हा लेखा आक्षेप कसा काढण्यात आला याबाबत खुलासा करताना महालेखाकारांनी समितीस सांगितले की, there was an agreement in between these agencies about this project. It was a State Government Support Agreement. It clearly says that the cost of relocation was to be borne by MIAL. The Housing department also accepted that approxmiately Rs. 4 lakh per tenament has to be recovered from MIAL for this project. The figure of 4 lakh may change now because it was not an exact figure at that time. If you have not recovered this amount from MIAL, it means you are giving undue favour to MIAL. तथापि, हा करार नसून मेमोरॅंडम ऑफ अॅंडरस्टॅंडींग आहे (MOU) असे गृहनिर्माण विभागाच्या सचिवांनी सांगितले.

पुनर्वसनाचा एकही गाळा दिला गेला नाही. मग कन्स्ट्रक्शनच्या अगेन्स्ट टीडीआर देण्यात आला आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता टीडीआर देण्यात आला आहे कारण ज्यावेळी जमीन व गाळे हस्तांतरित करण्यात येते त्यावेळी टीडीआर देण्यात येतो व सदर मालमत्ता ही झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची आहे.

लेखापरिक्षणात असे आढळून आले आहे की, मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी (विमातळ प्रकल्प) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मान्यता देताना एसआरएने एमआयएएलकडून वसुली करण्यासंबंधी कुठेही प्रस्तावित केले गेले नव्हते. प्रत्येक पुनर्वसन गाळ्यामागील रुपये ४ लाख या कमीतकमी अंदाजे रकमेनुसार (नोव्हेंबर, २०१० मध्ये गृहनिर्माण विभागाने निश्चित केल्याप्रमाणे) एमआयएएलकडून एकूण रुपये ११२० कोटी वसूल करायचे होते. जे त्यांच्याकडून वसूल केले नव्हते.

१९५६ च्या कंपनी ॲक्टप्रमाणे मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ कंपनी स्थापन करण्यात आली. त्या कंपनीला शासनाने जागा दिलेल्या आहेत, त्या जागेच्या बदल्यात शासनाकडून त्यांना टीडीआर देण्यात आले आहेत. कन्स्ट्रक्शनच्या संदर्भात टीडीआर देण्यात आलेला आहे. गाळेधारकांना जे गाळे दिले जाणार आहेत ते तर त्यापूर्वी तेथे वास्तव्यास होते. एसआरए ३३ (१०) अंतर्गत मोफत गाळे देत असेल तर त्या गाळेधारकाकडून काही रक्कम वसूल करण्याचा प्रश्नच येत नाही. कंपनी ॲक्टप्रमाणे रजिस्टर झालेल्या कंपनीच्या त्या ठिकाणी कमर्शिअल ॲक्टिव्हिटी सुरू असणार आहेत. या संदर्भात जेव्हा करार केला तेव्हा यामध्ये त्याचा उल्लेख केलेला नाही असा लेखापरिक्षकाने आक्षेप नोंदविलेला आहे. यामुळे ११२० कोटी रुपयांचे नुकसान झालेले आहे ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणासाठी (विमानतळ प्रकल्प) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मान्यता देताना एसआरएने एमआयएएलकडून वसुली करण्यासंबंधी कुठेही प्रस्तावित केले गेले नव्हते. प्रत्येक गाळ्यामागील रुपये ४ लाख या कमीतकमी अंदाजे रकमेनुसार (नोव्हेंबर, २०१० मध्ये गृहनिर्माण विभागाने निश्चित केल्याप्रमाणे) एमआयएएलकडून एकूण रुपये ११२० कोटी वसूल करायचे होते. जे त्यांच्याकडून वसूल केले नव्हते.

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड ही एक खाजगी कंपनी आहे. यामध्ये ७६ टक्के जीव्हीकेचा हिस्सा आहे. २४ टक्के केंद्र शासनाचा हिस्सा आहे. या दृष्टीकोनातून खर्च होणार आहे. विमानतळाला लागून असलेल्या झोपडपट्टीमध्ये खाजगी विकासकाने खाली केलेल्या जागेमध्ये १०० फुटाचे किंवा १५० फुटाचे झोपडे असले तरी संबंधितांना ४० लाख रुपये अदा केले आहेत.असे शासनाच्या रेकॉर्डवर आहे विभागाने विकासकास टीडीआर दिलेला आहे. एमएमआरडीएने प्रकल्पग्रस्तांच्या पुनर्वसनासाठी (पीएपीमध्ये) काही तरी केले पाहिजे. कारण प्रायव्हेट कंपनी कमर्शिअल ॲक्टिव्हिटी करणार आहे. त्यामुळे त्यांच्याकडून पैसे न घेणे हे योग्य आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी समितीस आश्वासित केले की, जेव्हा कधी या सदनिका एमआयएलच्या जमिनीच्या झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठी वापरण्यात येतील तेव्हा शासनाचा जो काही निर्णय असेल त्यानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेडकडून पैसे वसूल केले पाहिजेत अशी भूमिका समितीची आहे. सध्या कोणतेही नुकसान झालेले नाही. सध्या जे कॅपिटल आहे, त्याचा योग्य वापर झाला पाहिजे, असे मत समितीने व्यक्त केले.

वसुली संदर्भात शासन जेव्हा निर्णय घेणार तो नंतरचा भाग जुलै, २००६ आणि एप्रिल, २००६ मध्ये जो एमओयु झालेला आहे त्यामध्ये त्यासंदर्भात कोणता उल्लेख आहे. एमआयएलकडे जेव्हा हस्तांतरण होणार आहे त्यावेळी त्यांच्याकडून कोणती वसूल करावयाची त्यासंदर्भातील कोणता उल्लेख केलेला आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी समितीस सांगितले की, यामध्ये कॉस्ट रिकव्हर करण्याचा उल्लेख आहे. सन २००६ च्या वेळी करार करताना कायद्यानुसार आणि त्यानंतरच्या कायद्यानुसार जी परिस्थिती होती, ती बदललेली आहे. पूर्वी केंद्र शासनाच्या जमिनीवरील झोपड्यांना तशा प्रकारचा फायदा देता येत नव्हता. त्यावेळी कायदा बदलल्यामुळे सन २००६ मधील परिस्थिती बदलली आहे.

शासनाने ३.११ अंतर्गत कार्यवाही चालू केली होती. केंद्र शासनाच्या जमिनीवरील ही योजना लागू होत नव्हती. विमानतळाच्या जागेवर विकास होत नव्हता म्हणून त्यावेळी ३.११ लागू केला होता. एमयुटीपीमध्ये ३.११ लागू केलेला असल्यामुळे त्या ठिकाणच्या झोपड्या स्थलांतरित केलेल्या आहेत, त्याचा फायदा मुंबई शहरातील जनतेला झालेला आहे. परंतु या ठिकाणी संबंधित कंपनीला फायदा होत आहे. त्यामुळे यासंदर्भात रिकरिंग रिकव्हरी, रिकरिंग मल्टीपल इन्कमचा फायदा कंपनीला होणार आहे. त्यामुळे ३.११ अंतर्गत झालेला विकासाशी संबंध या ठिकाणी जोडू नये असे मत समितीने व्यक्त केले.

एकूण २८ हजार झोपड्यांपैकी किती भाडेकरुंच्या झोपड्यांचे सद्यःस्थितीत बांधकाम झालेले आहे ? व सहारा एलिव्हेटेड रोड हा राज्य शासनाच्या ताब्यात आहे काय ? याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, ६ हजार १३९ झोपड्यांना भोगवटा प्रमाणपत्र (ओसी) दिलेली आहे. २० हजार ७९९ सदनिकांचे बांधकाम सुरू आहे व सहारा एलिव्हेटेड रोड हा जेएनएनयुआरएमचा प्रोजेक्ट आहे.

सहारा एलिव्हेटेड रोडसदंर्भातील निर्णय घेऊन तो लवकरात लवकर समितीला अवगत करावा अशी निदेश समितीने दिले. सहारा एलिव्हेटेड रोड जेएनएमयुआरएमच्या माध्यमातून झालेला आहे. यामध्ये प्रकल्पग्रस्तांचे पुनर्वसन हा मुद्दा होता की, त्यासाठी किती कालावधी लागणार आहे. यासंदर्भातील गृहनिर्माण विभागीय सचिवांनी सांगितले की, पीएपीचे भाडेकरूंना सदनिका कोणाला, कोठल्या दराने द्यावयाचे याबद्दलचा मुद्दा होता, यासंदर्भात शासनाने निर्णय घेतलेला नाही. पीएपी टेनेमेंटस् हस्तांतरण करताना किती किंमत आकारायची, याबद्दलचा शासनाचा निर्णय झालेला नाही. यासंदर्भात नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, एमएमआरडीएने इम्प्लीमेंट केलेल्या प्रकल्पासाठी शासनाच्या कलम ३ (११) अंतर्गत योजना शासनाच्या कोठल्या महत्त्वाच्या प्रकल्पासाठी शासनाकडून वापरण्यात येतात. त्यामध्ये खाजगी व्यक्तीचा आतापर्यंत तसा संबंध आलेला नव्हता. तथापि, अद्यापपर्यंत शासनाचा निर्णय झालेला नाही.

पुनर्वसनाचा खर्च वसूल न होणे :

२.८ मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लि. ने हाऊसिंग डेव्हलपमेंट आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (HDIL) या विकासकाला जमिनीवरील झोपडपट्टीचे पुनर्वसन करण्याचे काम दोन टप्यात पूर्ण करण्यासाठी दिले होते. MAIL and GVK entered into a MOU with HDIL for shifting of Airport slums away from airport land. मुंबई इंटरनॅशनल एअरपोर्ट लि. (MAIL) आणि महाराष्ट्र शासन यांच्यामध्ये झालेल्या एमओयुची प्रत सद्यःस्थितीत कोणाकडे आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता एमएआयएल हा विषय गृहनिर्माण विभागाशी संबंधित नाही असे गृहनिर्माण सचिवांनी सांगितले.

एचडीआयएल आणि जीव्हीके मध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठी जो करार झालेला आहे, त्याची कॉपी गृहनिर्माण विभाग किंवा एमएमआरडीएकडे असावयास पाहिजे होती. कारण ज्या बाबींसाठी जमीन दिली आहे, तिचा वापर योग्यप्रकारे होतो किंवा नाही हे कळाले असते तसेच याठिकाणी टीडीआर वापरला असल्याने याचा संबंध नगरविकास विभागाशीदेखील येतो. या प्रकरणी प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींना घरे उपलब्ध झाली नाहीत. त्यामुळे यामध्ये केंद्रबिंदू एचडीआयएल आहे. त्यामुळे या दोघांमध्ये कोणता करार झाला आहे याची माहिती समितीस मिळणे अभिप्रेत आहे. यावर नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, या एमओयुची प्रत शासनाकडे नव्हती म्हणून शासनाच्या निदर्शनासही आली नव्हती. केंद्र शासनाने दुसऱ्याशी करार केलेला आहे. त्यामध्ये नगरविकास विभागाचा संबंध येत नाही. परंतु याचे महालेखाकारांनी लेखापरिक्षण केलेले असल्याने त्यासंदर्भातील आवश्यक ती माहिती संसदीय लोकलेखा समितीकडून घेण्यात येत आहे. या ठिकाणी दोन यंत्रणेमध्ये करार असून त्यामध्ये राज्य शासन पार्टी नाही. परंतु आता MIAL आणि HDIL यामध्ये जो करार झाला आहे या कराराची प्रत शासनाच्या निदर्शनास आलेली आहे.

एचडीआयएल किंवा जीव्हीकेला सूट दिलेली आहे. त्यामुळे शासनाचा एचडीआयएल आणि जीव्हीकेशी संबंध येतो. जीव्हीके आणि एअरपोर्ट ॲथोरिटीशी राज्य शासनाचा संबंध येत नाही तथापि, रजिस्ट्रेशनच्या वेळी महसूल विभागाकडे फी भरावी लागते. कोणतेही ॲग्रिमेंट झाल्यानंतर त्यासंदर्भातील रजिस्ट्रेशन करून त्याची फी भरावीच लागते ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली.

ज्या जमिनीवर झोपड्यांनी अतिक्रमण केले होते आणि ज्यामुळे विमानतळाच्या विकासाला अडथळा येत होता अशा २७६.४६ एकर विमानतळाच्या जमिनींचे संपूर्ण हक्क, भारताचे विमानतळ प्राधिकरण (AAI) यांनी, कंपनी अधिनियम, १९५६ अंतर्गत स्थापना झालेल्या मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लिमिटेड या खाजगी लिमिटेड कंपनीला प्रदान केले. त्यावेळी झालेल्या कराराची प्रत राज्य सरकारला दिली नव्हती का ? अशी विचारणा समितीने केली असता प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी समितीस सांगितले की, एअरपोर्ट ॲथॉरिटी ऑफ इंडिया आणि जीव्हीके यांच्यामध्ये झालेला करार आणि त्यांची स्थापन झालेली कंपनी जी एमआयएल आहे. परंतु त्याच्या अनुषंगाने ऑपरेशन आणि मेन्टेनन्ससंबंधी जो करारनामा झालेला आहे, त्यासंबंधीची कागदपत्रे तसेच राज्य शासन आणि एमआयएल यांच्यामध्ये जो बेस्ट एफर्ट करार झालेला आहे त्याची प्रत समितीला देण्यात येतील असे आश्वासित केल्यानुसार समितीस सदर कराराची प्रत प्राप्त झाली आहे.

या प्रकल्पासंदर्भात एसआरएची भूमिका काय आहे? याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, एखादा अत्यंत महत्त्वाचा प्रकल्प जाहीर झाला आणि शासनाने ३ (११) खाली प्रकल्पग्रस्त व्यक्तीची पुनर्वसन (पीएपी जनरेट) करण्याची परवानगी दिली. तर अशा वेळी प्रकल्पग्रस्तांचे पुनर्वसन करण्यापुरतीच (पीएपी जनरेट) मर्यादित भूमिका झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची असते. या प्रकल्पाला अतिमहत्त्वाच्या प्रकल्पाअंतर्गत डीसीआरच्या विकलम ३३ (१०) अंतर्गत परिशिष्ट IV खालील उप वाक्य ३.११ (३) आय मध्ये पीएपी म्हणून केलेले आहे. डीसीआरच्या विकलम ३३ (१०) अंतर्गत परिशिष्ट IV खालील उप वाक्य ३.११ (३) आयअंतर्गत जमीन घेऊन ती विकसित करण्यासाठी पुढे आले पाहिजे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे त्या जमिनीचे रजिस्ट्रेशन करण्याची गरज आहे. त्यानंतर त्यावर बांधकाम करण्यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए परवानगी देत असतात.

जीव्हीकेला एअरपोर्ट हे कायम स्वरुपी दिलेले आहे काय? जीव्हीकेचा बीओटी तत्त्वावर करार झाला आहे का ? याबाबत विभागाकडून उत्तर प्राप्त झाले नाही.

समितीच्या बैठकीमध्ये विभागाकडे आवश्यक ती कागदपत्रे समितीस उपलब्ध करून दिली नसल्याने ही बाब गंभीर स्वरुपाची आहे असे मत समितीने नाराजीने व्यक्त केले.

एचडीआयएल आणि जीव्हीकेशी जो करार झालेला आहे, त्या करारानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसनाचे (स्लम रिहॅबिलेटेशनचे) काम एचडीआयएलकडून केले जाणार होते. सद्यःस्थितीत त्यांच्याकडून ते काम केले जात आहे काय किंवा त्याच्या सोबत झालेला करार रद्द झालेला आहे अशी विचारणा समितीने केली असता प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी समितीस सांगितले की, यासंदर्भातील अधिकृत माहिती आता देता येणे शक्य नाही. एचडीआयएल आणि जीव्हीकेशी जो करार झालेला आहे, तो संपुष्टात आलेला आहे. याविरोधात एचडीआयएल कंपनीने न्यायालयात धाव घेतली होती. एचडीआयएलच्या बाजूने न्यायालयात निर्णय लागलेला नाही. सद्यःस्थितीत हे प्रकरण आरबिट्रेशनमध्ये आहे, अशी माहिती एअरपोर्ट ॲथोरिटी ऑफ इंडिया यांनी संसदीय लोकलेखा समितीला दिलेली आहे.

परंतु सद्यःस्थितीत एचडीआयएल कंपनी हा प्रकल्प सोडून गेलेली आहे त्यामुळे या प्रकल्पाचे पुढे काय होणार ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, ज्या इमारतींचे काम सुरू आहे त्या इमारतीचे काम सुरू ठेवावयाचे व नवीन कामांना परवानगी द्यावयाची नाही तसेच कार्यारंभ प्रमाणपत्र देण्याचे काम आता बंद केलेले आहे. आता नवीन इमारतींच्या कामांना परवानगी दिली जात नाही. ते जुने काम होते त्याला कार्यारंभ प्रमाणपत्र दिल्यामुळे बांधकाम सुरू केले होते. हे काम पुर्ण करावे लागणार आहे. एमएमआरडीए कडून यासंदर्भात वेळापत्रक सुद्धा घेतले जाणार आहे. दुसरी वस्तुस्थिती अशी आहे की, बांधकामाच्या ठिकाणी चोऱ्या होत असतात. ज्या इमारतींना बांधकामाची परवानगी दिलेली आहे अशाच

इमारती पूर्ण करून घेण्यात येत आहेत. एसआरएच्या नावावर जी जागा हस्तांतर झालेली आहे त्याचा टिडीआर एसआरए रिलीज करण्यात येत आहे. आता त्या ठिकाणी जागा शिल्लक राहिलेली नाही. त्यामुळे कोणत्याही नवीन इमारतीचे बांधकाम करण्यास परवानगी देत नाही. २७,८०० घरांपैकी जवळपास २००० घरांचे काम सुरू केले आहे.

राज्य शासन आणि MIAL मध्ये एप्रिल, २००६ मध्ये सपोर्टिग अग्रिमेंट झाले होते, त्याचा उल्लेख महालेखाकारांनी त्यांच्या अहवालात केलेला आहे. या अहवालामध्ये असे म्हटले आहे की, "मुंबई विमानतळावरील झोपड्यांची वेढलेली जमीन झोपडीमुक्त करण्यासाठी एमआयएएल आणि एमएमआरडीएमध्ये जुलै, २००६ मध्ये करार झाला आणि त्यातील प्रकल्पाचा संपूर्ण खर्च आणि अनुषंगिक कर हे एमआयएएलने करावे अशी तरतूद होती" त्यामुळे खर्च ते करणार होते. या कारणास्तव शासनाने त्यांना टीडीआर दिला आहे." ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले की, टीडीआर हा प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींना (पीएपी) सदनिका उपल्बध झाल्यामुळे देण्यात आलेला होता. यासंदर्भात शासनाने कोणत्या दराने टीडीआर द्यावचा त्याबाबतचा निर्णय अजून घेतलेला नाही. यासंदर्भातील जो निर्णय होईल तो समितीला अवगत केला जाईल.

डीसीआरच्या विकलम ३३ (१०) अंतर्गत परिशिष्ट IV खालील उप वाक्य ३.११ (३) आय मध्ये अतिमहत्त्वाच्या कारणासाठी (व्हायटल परपजसाठी) त्या जागेचा उपयोग करून घेणार आहे. हा मल्टीपल रिकरिंग इन्कम प्रोजेक्ट आहे. यासंदर्भात राज्य शासनाची कोणती भूमिका आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी समितीस सांगितले की, एअरपोर्ट ॲथोरिटी ऑफ इंडिया आणि जीव्हीकेमध्ये करार झालेला असून, त्याची जबाबदारी कोणावर निश्चित केलेली आहे, त्याचा अभ्यास करून आणि इतर अनुषंगिक जी काही कागदपत्रे समोर आलेली आहेत, त्याचा देखील अभ्यास करून त्यासंदर्भातील माहिती समितीला अवगत केली जाणार आहे. शासकीय यंत्रणेच्या कामासाठी पीएपी दिले असतील तर त्यासाठी कोणताही चार्ज लावला जात नाही. परंतु, शासनाव्यतिरिक्त इतर खाजगी कंपनी किंवा व्यक्ती यांना जर ते दिले जात असतील तर त्यासंदर्भातील धोरण शासनाकडून निश्चित केले जाणार आहे आणि यासंदर्भातील माहिती समितीला अवगत केली जाईल असे आश्वासित केले.

जीव्हीकेला जमीन दिलेली आहे. यामध्ये खाजगी कंपनीला लाभ होणार आहे. खाजगी कंपनीला ती जागा व्यापारी तत्त्वावर विकण्याचा अधिकार आहे, त्यामुळे राज्य शासनाने त्या संदर्भातील बर्डन स्वत:वर घेण्याची आवश्यकता नाही. असे मत समितीने व्यक्त केले असता यास विभागीय सचिवांनी सहमती दर्शविली.

या प्रकल्पात एमएमआरडीएने किती पैसे वसूल केले याबाबत उप महानगर आयुक्त एमएमआरडीए यांनी समितीस सांगितले की, एमआयएएल आणि एमआरडीमध्ये करार झालेला आहे. यामध्ये MIALची मदत करणे अशी भुमिका एमएमआरडीएची आहे. एमएमआरडीएकडून सर्व्हेक्षण, टेबल प्लॅनसाठी मदत केली जाणार आहे. त्याबदलात एमएमआरडीए फी चार्ज करणार आहोत. रुपये २५ कोटी रुपये फी जमा करून घेतलेली आहे.

एमआयएल एमएमआरडीएला प्रति कुटूंब संकुलासाठी रु. २०,००० दरानुसार सुमारे ८० हजार कुटूंबासाठी १६० कोटी रुपये अदा करेल असा उल्लेख स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनामध्ये केला आहे. याबाबत उप महानगर आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी सांगितले की, २५ कोटी रुपये फी जमा केलेली आहे आणि उर्वरित १३५ कोटी रुपयांमध्ये पुढील कामेसुरू आहेत. सद्य:स्थितीत सर्व्हेक्षणाचे काम पूर्ण झालेले आहे. यामध्ये झोपडपट्टीधारकांची पात्रता ठरविण्याचे कामसुरू आहे. ही कामे पूर्ण झाल्यानंतर पुनर्वसनाच्या कामालासुरुवात केली जाणार आहे.

हा सन २००७ चा प्रकल्प आहे .आतापर्यंत पात्र झोपडपट्टीधारकांची नावे निश्चित झालेली नाही. अजून विभागाला किती कालावधी लागणार आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, एमएमआरडीएकडून सर्व्हेक्षणाचे काम केले जात आहे. एसआरएकडून डीसीआरच्या विकलम ३३ (१०) अंतर्गत परिशिष्ट IV खालील उप वाक्य ३.११ (३) आयअंतर्गत बांधकाम करून प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींच्या (पीएपी) सदनिका एमएमआरडीएकडे हस्तांतरित करण्याचे काम आहे. पात्र आणि अपात्र निश्चित करण्याचे काम एमएमआरडीएचे आहे.

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या अंतर्गत विमानतळावरील झोपड्यांचे पुनर्वसनासंदर्भात सर्व्हेक्षणाचे काम आपण केव्हापासून सुरू केले आणि ते कधी पूर्ण होणार आहे ? यासंदर्भात उप महानगर आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी समितीस अवगत केले की, सर्व्हेक्षणाच्या कामाला सन २००८ पासून सुरूवात झालेली आहे. अंदाजे ३०० एकरापेक्षा जास्त क्षेत्रावर झोपडपट्टया असून त्या ठिकाणी जवळपास ८० हजार झोपड्या असून त्यासंदर्भातील सर्व्हेक्षणाचे काम सुरू आहे. या योजनेचे स्वरुप मोठे असल्यामुळे त्याची कालमर्यादा सांगणे कठीण आहे.

सद्य:स्थितीत ५ ठिकाणी सर्व्हेक्षणाची कामेसुरू आहेत. १० हजार कुटुंबाच्या सर्व्हेक्षणाची कामे पूर्ण झालेली आहेत. ही कामे पूर्ण झाल्यानंतर पहिल्या टप्प्यातील प्रारुप यादी प्रसिद्ध केली जाते. त्यानंतर हरकती व सूचना मागविल्यानंतर साधारणपणे एक ते दीड महिन्याच्या अवधीत त्याची अंतिम यादी प्रसिद्ध केली जाते. या यादीच्या संदर्भात काही ठिकाणी मोठ्या प्रमाणावर लोकांचा विरोध आहे. त्यांचे त्याच ठिकाणी पुनर्वसन केले जावे, अशी आग्रही मागणी आहे. सद्य:स्थितीत पोलीस बंदोबस्तात काम सुरू आहे. ज्या ठिकाणी सर्व्हेक्षणाचे काम पूर्ण होईल, त्या ठिकाणच्या याद्या प्रसिद्ध करण्याचे काम चालू होईल. पहिली यादी आणि प्रारुप साधारणपणे महिना ते दोन महिन्याच्या आत प्रसिद्ध होणे अपेक्षित आहे.

सन २००८ पासून सर्व्हेक्षणाच्या कामाला सुरूवात झाली असून त्याची पहिली यादी साधारणत. महिना ते दोन महिन्याच्या आत प्रसिद्ध होईल. तर दुसऱ्या यादीला अजून बराच काळ जाईल ? म्हणजे ८ वर्षामध्ये पहिली यादी आली आहे. एचडीआयएल विकासक तेथून पळून गेला आहे. पुनर्वसनाच्या सदनिका बांधण्याचे काम प्रलंबित आहे ही बाब समितीने उपस्थित केली असता उप महानगर आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी समितीस सांगितले की, माननीय मुख्यमंत्र्यांनी ३० मार्च रोजी यासंदर्भात बैठक घेऊन हे काम लवकरात लवकर प्रगतीपथावर यावे म्हणून प्रयत्न सुरू केले आहेत. तथापि यामध्ये स्थानिक लोकप्रतिनिधींचा विरोध सुद्धा आहे.याच संदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी समितीस सांगितले की, ही योजना थोडी वेगळी आहे. लोकप्रतिनिधींना असे वाटते की, कधी तरी या ठिकाणी इन-सीटू होण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे लोकप्रतिनिधी व स्थानिक लोक सर्व्हेक्षणास विरोध करतात.

ही नोटीफाय झोपडपट्टी असून, त्यावेळी त्या संदर्भातील सर्व्हेक्षणाचे काम पूर्ण केलेले होते. पात्र झोपडपट्टीधारकांचा सर्व्हे त्यावेळी केलेला होता. याचा रिपोर्ट एमएमआरडीएकडे आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, ज्यावेळी झोपडपट्टी घोषित केली जाते, त्यावेळी पात्र आणि अपात्रतेचे सर्व्हेक्षण करीत नाही. तर प्रत्यक्षात जागेवर जाऊन त्याची मोजणी करण्याचे काम करीत असतो. यासंदर्भातील सर्व्हे नंबर घोषित केला जातो.

मुंबई शहरामध्ये सन १९७६ च्या जवळपास झोडपपट्टी घोषित झाली होती १९९६ मध्ये एसआरएची योजनेच्या अंमलबजावणीस सुरूवात झाली होती. त्यावेळी पात्रतेचा विषय आला होता. मुंबई मध्ये जेव्हा झोपडपट्टी घोषित झाली होती त्यावेळी पात्र-अपात्रतेचा कोणताही मुद्दा नव्हता. गॅझेट नोटीफिकेशनमध्ये सर्व्हे क्रमांक आणि सीमारेषा लिहिली जाते. त्यामध्ये झोपड्यांची संख्या नसते. परंतु जेव्हा पुनर्वसन योजना राबविण्याचे ठरवते त्यावेळी निकष बघून प्रक्रिया करणे आवश्यक असते. ती प्रक्रिया आता सुरू आहे.

अतिरिक्त पायाभूत सुविधा उपलब्ध करून देण्यासंदर्भात ३० हजार रुपये शुल्क ठरविण्यात आले होते. या सुविधा निर्माण करण्यासाठी MIAL च्या प्रकल्पाचा समावेश करण्यात आला होता. त्यामुळे पायाभूत सुविधेचे शुल्क MIAL या कंपनीने भरले आहे काय ? यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, MIAL कंपनीने अतिरिक्त शुल्क भरलेले आहे. महालेखाकरांचे मत आणि एसआरएचे मते अतिरिक्त पायाभूत सुविधेच्या संदर्भात अपर लिमिट कशी लावावयाची यासंदर्भात वेगळे आहे. MIAL या कंपनीचे जे टिडीआर एसआरएकडे आहे त्यामधून ते वसूल करता येईल. जोपर्यंत या शुल्काची वसुली होत नाही तोपर्यंत कंपनीला कोणताही टिडीआर दिला जाणार नाही. यासंदर्भातील माहिती एसआरए शासनाकडून मागवून घेणार आहे असे आश्वासित केले.

समितीने पुढे विचारणा केली की, सन २०११ मध्ये यांचे गणित तयार करून आम्ही तुम्हाला कळवू असे सांगितले होते. आज २०१६ साल सुरू आहे. यासंदर्भात शासनाला काही सुद्धा माहिती नाही. अजून सुद्धा टीडीआर रिलीज करणे प्रलंबित आहे. हा विषय कशासाठी प्रलंबित ठेवला आहे ? यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, हा इंटरप्रिटेशनचा मुद्दा आहे. शासनाने यासंदर्भात सूचना निर्गमित केल्या होत्या. विभागाच्या मते एसआरएने केलेले कॅलक्यूलेशन बरोबर आहे. ३० हजारची लिमिट आहे. त्यामध्ये दोन घटक आहे. बेसिक आणि ॲडिशनल स्ट्रक्चर्स असे दोन्ही मिळून सिलिंग ३० हजार रुपयांची आहे असे इंटरप्रिटेशन गृहनिर्माण एसआरएच्या पत्रावर **(विवरण क्र. १७ एसआरएचे दिनांक १० सप्टेंबर २०१५ रोजीचे पत्र)** आहे. परंतु महालेखाकारांचे म्हणणे वेगळे आहे. त्यामुळे शासनाकडून यासंदर्भातील माहिती घेऊन खुलासा करू असे मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांचे म्हणणे आहे.

नगरविकास विभागाकडून खुलासा मिळत नसल्यामुळे यासंदर्भात निर्णय होत नाही त्यामुळे ही वसुली कशी करणार आहात ? अशी विचारणा समितीने केली असता प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी सांगितले की, दोन महिन्यापूर्वी नगरविकास विभागाकडे यासंदर्भातील नस्ती रेफर करण्यात आली होती. यासंदर्भात लवकर निर्णय घेण्यात यावा कारण HDIL निघून गेल्यामुळे या प्रकल्पाचे काय होणार अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, ज्या इमारतीचे काम सुरू आहे त्या इमारतीचे काम सुरू ठेवायचे व नवीन कामांना परवानगी द्यायची नाही. तसेच सीसी देण्याचे काम बंद केले आहे. परंतु त्यांना दिलेल्या TDR बद्दल काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, ते जुने काम होते तसेच त्याला सीसी दिल्यामुळे बांधकाम सुरू केले होते. हे काम पूर्ण करावे लागणार आहे. एमएमआरडीएकडून यासंदर्भात टाईमटेबलसुद्धा घेतले जाणार आहे. दुसरी वस्तुस्थिती अशी आहे की, बांधकामच्या ठिकाणी चोऱ्या होत असतात. ज्या इमारतींना बांधकामाची परवानगी दिलेली आहे अशाच इमारती एसआरए पूर्ण करून घेत आहे. एसआरएच्या नावावर जी जागा ट्रान्सफर झालेली आहे त्याचा टीडीआर एसआरए रिलीज करीत आहे. आता त्या ठिकाणी जागा शिल्लक नाही. कोणत्याही जागा शिल्लक राहिलेली नसून कोणत्याही नवीन इमारतींच्या बांधकामांना परवानगी देण्यात येत नाही. २७,८०० घरांपैकी जवळपास २००० घरांचे काम सुरू केले आहे. खरे म्हणजे जोपर्यंत संभ्रम सुटत नाही तोपर्यंत काम पूर्ण होणार नाही व त्यांना सीसी देण्यात येणार नाही.

२.९ मोकळया जागेच्या संदर्भात एफसीआरच्या तरतुदी नसताना, शासनाचे निर्देश न घेता निर्णय घेतलेले आहेत. यासंदर्भात त्यांचे जे आक्षेप आहे ते न पटण्यासारखे आहे. विमानतळाच्या आजूबाजुला परिसरामध्ये उंचीची मर्यादा (प्रिमाईसेसमध्ये हाईटचे रिस्ट्रीक्शन्स) आहे. यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सरकारच्या निर्णयाप्रमाणे मान्यता दिलेली आहे. डीसी रेग्युलेशनमध्ये एक डिस्क्रीशनरी क्लॉज आहे या क्लॉजचा वापर करून हा निर्णय घेण्यात आला आहे.

जी २८००० घरे स्वीकृत केलेली आहेत त्यांना अजूनपर्यंत ताबा प्रमाणपत्र देण्यात आलेले नाही. सन २००३ मध्ये जो फायर ॲक्ट लागू झालेला आहे तसेच बिल्डिंग कोड केंद्र शासनाने लागू केलेला आहे. त्यामुळे सन २००३ च्या फायर ॲक्ट व बिल्डिंग कोड प्रमाणे नियमात बसत नसतील तर ऑक्यूपेशन सर्टीफिकेट कसे काय देणार आहात ? जर डिस्क्रीशनरी पॉवरमध्ये यांना परवानगी देणार असाल तर मुंबईतील बाकीच्या प्रकल्पांना सुद्धा परवानगी देण्यात येणार आहे काय ? यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी सांगितले की, सर्वसाधारणपणे सर्व एसआरए योजनेमधील इन-सीटू साठी ८ टक्के हिस्सा असतो. परंतु ही योजना इन-सीटू नव्हती. आज एसआरए योजनेमध्ये सगळीकडे कमीतकमी ८ टक्के इन-सीटू घेण्याचे पालन करण्यात येते. काही काही योजनांमध्ये ८ च्या ऐवजी १०,१२,१५ टक्के ठेवण्याचा प्रयत्न करीत असतो परंतु मिनिमम ८ टक्के हिस्सा ठेवणे गरजेचे आहे.

केंद्र शासनाचा बिल्डिंग कोड आणि सन २००३ च्या फायर ॲक्टनुसार ज्यांना ऑक्युपेशन सर्टीफिकेट मिळाले नाही अशा सर्व प्रकल्पाला हे सरसकट लागू होईल असे विभागाच्या निदर्शनास आणून दिले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी सांगितले की, National Building Code is a

Code. It is not our Rule. We give building permission under the D.C.Rules. Our D.C. Rules are most sacrosanct and are more applied than any other Code.

नॅशनल बिल्डींग कोडला प्रिपेर्ड नसतील आणि डिसीआर प्रमाणे असतील तर त्याला फायर ॲक्ट इन्सिस्ट करणार नाहीत. बऱ्याच ठिकाणी कॉन्ट्राडीक्टरी आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, महापालिकेच्या मुख्य अग्निशमन अधिकाऱ्याच्या (चिफ फायर ऑफिसरच्या) ना हरकत प्रमाणपत्र शिवाय कार्यारंभ प्रमाणपत्र (सी.सी.) दिली जात नाही असे सांगण्यात आले.

मुख्य अग्निशमन अधिकारी (सीएफओ) आणि एसआरएचा निर्णय फार कॉन्ट्राडिक्टरी होतो. इतर ठिकाणी २२ माळयाची परवानगी दिली होती परंतु तशी परवानगी या ठिकाणी दिली गेली नाही. या ठिकाणी व्हर्टीकल स्लम करता आली नाही. त्यामुळे या प्रोजेक्टच्या ऑक्यूपेशन सर्टीफिकेटसाठी सवलत देण्यात आली. सन २००९ पर्यंत मुंबई महानगरपालिकेने २००३ चा फायर ॲक्ट वापरला नाही. इतक्या दिवस डीसीआरच वापरण्यात येत होता. सन २००९ पासून आपण फायर ॲक्ट लागू केला आहे. तरी सुद्धा पुर्वलक्षी प्रभावाने लागू करतो. या इमारतींना आपण सुट देणार असाल तर बाकीच्या इमारतींना देखील सुट दिली पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी सांगितले की, एसआरएकडून फायर ॲक्टनुसार सीसी देत नाही. जोपर्यंत मुख्य अग्निशमन अधिकाऱ्याची एनओसी मिळत नाही तोपर्यंत आपण त्यांना सीसी देत नाही. एनओसी दिली असली तरी त्यांनी सर्व अटी फूलफिल केल्या आहेत की, नाही हे सुद्धा पहावे लागते. फायर ॲक्ट बंधनकारक आहे, कोड नाही. मुख्य अग्निशमन अधिकाऱ्याची परवानगी असेल तरच त्या प्रमाणे इमारत बांधण्याची परवानगी देण्यात येते आणि तशी परवानगी दिली नाही तर त्यांना कार्यारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत नाही.

खास बाब म्हणून परवानगी देण्याची विभागाला परवानगी आहे व त्याअन्वये शासन तशा प्रकारची परवानगी देऊ शकते असे विभागीय सचिवांनी साक्षीच्या चर्चेच्या दरम्यान नमूद केले. परंतु शासन म्हणजे कोण, इथे समितीच्या बैठकीत बसलेले लोकप्रतिनिधीसुद्धा शासनाचेच भाग आहेत. विभागाने नियमाप्रमाणे काम न करता, नियमाच्या बाहेर जाऊन काम केले असल्यामुळे महालेखाकारांनी त्यांच्या कामाच्या संदर्भात आक्षेप घेतले आहेत. विधीमंडळाने तयार केलेले कायद्ये आहेत त्या कायद्याप्रमाणे शासन काम करते की नाही हे बघण्याचे काम लोकप्रतिनिधींचे आहे. जर शासन कायद्याप्रमाणे काम करणार नसेल तर ते योग्य नाही. नियमामध्ये वाटेल तसे बदल करु लागले तर ते सुद्धा योग्य होणार नाही. तसेच महानगरपालिकेच्या फायर ऑफिसरने वाटेल तशी परवानगी दिली तर ते ही योग्य होणार नाही. मा. मुख्यमंत्र्यांनी त्यांच्या स्वतःच्या अधिकारास स्थगिती दिली आहे याबाबत सुस्पष्टता विभागाकडून यायला पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, रेग्युलेशन ज्या कायद्यान्वये करण्यात आले ते एमआरटीपी कायद्यान्वये डी.सी. रेग्युलेशन झाले आहे. डी.सी. रेग्युलेशनमध्ये ही तरतूद आहे आणि त्यामध्ये कोणत्याही प्लॅनिंग ॲथॉरिटीला हा अधिकार आहे. शेवटी प्रत्येक गोष्ट रुलच्या बाबतीत आणणे शक्य नाही. पण मुंबई महापालिका आयुक्तांना सुद्धा डी.सी. रेग्युलेशनमधील ६.२४ या क्लॉजखाली मार्जिनल गोष्टींसाठी डिस्क्रीशन वापरुन फिजिबल करण्याच्या दृष्टीने अधिकार दिलेले आहेत. या बाबतीत तत्व काय असावे याबद्दल विषय माननीय हायकोर्टासमोर गेलेला आहे आणि त्यांनी देखील दोन तीन गोष्टींसाठी परवानगी दिलेली आहे. वास्तविक पाहता झोपडपट्टी हे काही नॉरमल डेव्हलपमेंट नाही. डी.सी. रेग्युलेशनमध्ये अशी तरतूद आहे की, आर.जी. पी.जी. वगैरेला वन पॉईन्टपर्यंत खाली आणता येते. हे प्रकरण न्यायप्रविष्ठ असल्यामुळे यासंबंधी माहिती सादर करता येत नाही परंतु हायकोर्टाने असे निर्देश दिले आहेत की, शासनाने आपली भूमिका स्पष्ट करावी. आता ती प्रक्रिया चालू आहे. डिस्क्रीशन वापरताना जी बंधने पाळावी लागतात ती पाळून असे डिस्क्रीशन वापरण्याची तरतूद डी.सी. रुलमध्ये कलम ६.२४ मध्ये नमूद आहे, ही फॅक्चूअल पोजिशन आहे आणि एसआरएची योजना राबविताना या तरतूदीनुसार कार्यवाही केली आहे. त्यामुळे नियमानुसारच कार्यवाही करणार आहे.

हायकोर्टाचे इंटरप्रिटेशन वेगळे असल्यामुळे हायकोर्टाने सरकारने भूमिका स्पष्ट करावी असे निर्देश दिले आहेत. डी.सी.आर.मध्ये जे इनकार्पोरेट केले आहे तेच सरकार पुन्हा मांडेल. या बाबतीत बदल करावयाचे असतील ते सरकारचे अधिकार आहेत. ओपन स्पेस, अमेनिटी स्पेसच्या बाबतीत सुद्धा कॉम्प्रोमाईज केले आहे. अमेनिटी स्पेसच्या बाबतीत जेव्हा एखाद्या जागेचे चेंज ऑफ यूज करतो विशेषतः इंडस्ट्री आणि आयटी मध्ये बदल करतो अशा ठिकाणच्या असलेल्या अमेनिटी स्पेसमध्ये सुद्धा बदल करण्यास सरकारने सूट दिलेली आहे. याबाबतीत जो निर्णय घेतला आहे त्याचे जस्टीफिकेशन करण्याचे विभागाचे कर्तव्य असल्याने ते करणार आहात. परंतु अमेनिटी स्पेसच्या खुल्या जागेचा उपयोग तेथील स्थानिक लोकांना होण्यासाठी त्या भूखंडाच्या आरक्षणाचे नियम ठरविले आहेत असे मत समितीने व्यक्त केले.

सन २०११ साली तत्कालीन सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांनी मान्य केले होते की, यासंबंधी प्रधान सचिव गृहनिर्माण यांनी देखील सांगितले आहे की, It is a very serious matter. In the Exit Conference, October-2011, the Principal Secretary, Housing Department, fully accepted the audit observations and stated that it is a very serious matter and needs to be investigated. याबाबत विभागीय सचिवांनी खुलासा केला नाही. पण रुल्स आणि रेग्युलेशन बाबतीत असे आहे की, एसआरएने कार्यवाही करताना जे केले ते रिडयुस केले. परंतु त्यांनी रिडयुस करताना ते स्वतःहून केले नसून त्यासंबंधी मार्गदर्शन मागितले आहे आणि मार्गदर्शन मिळाल्यानंतर त्यांनी ते केले आहे असे सांगण्यात आले.

The open spaces are necessary for the development of the place and for the slum dwellers who are there. There is a lot of logic and reasoning behind this. आपने अपने आप फिक्स किया है, २५% against which you are giving ८% उससे काफी कम आपने दिया है. यहाँ पर इन्सेन्टिव डेवलप हो रहा है. आप प्राईव्हेट पार्टी से कह रहे है कि आप अलग से लॅण्ड लाईए. इस बारे में विचार किया जाना चाहिए था. आपने जो रिलॅक्सेशन दिया है, प्राईव्हेट बिल्डर को काफी बेनिफिट मिल रहा है. इस बारे में जब चर्चा हुई थी तो उस समय मान्य किया गया था. ही बाब महालेखाकारांनी समितीच्या निदर्शनास आणून दिली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, पहली बात यह है कि किसी को बेनिफिट नहीं मिल रहा है. लेकिन जीवन स्तर पर फर्क पड़ता है, इसमें कोई शक नहीं. लोग स्लम में, कन्जेशन में रह रहे है, वहां पर

८ प्रतिशत किया गया है. सभी के लिए जनरल रुल्स है. यहाँ पर ८ प्रतिशत का ऑर्डर आया. ८० हजार झोपऱे का मुद्दा है. एअरपोर्ट ने, incitu एक लेवल के बाद अलावू नहीं कर सकते, युटिलिटी पर फर्क पऱता है. यदि इनको बाहर शिफ्ट करना है तो बाहर जगह मिलनी चाहिए. ये लोग ज्यादा दूर नहीं जाना चाहते. हमें ऐसी जगह ढूंढनी है जहां ये लोग जा सकते है. वहां पर ८० हजार घर बनाने का मुद्दा है. अभी पोटॅन्शियल सिर्फ २८ हजार घर का ही है. ८० हजार में से २८ हजार लोग आ भी जाएंगे, लेकिन बाकी के लिए क्या incitu कर पाएंगे? जितनी जरुरत थी उसका कन्स्ट्रक्शन के लिए मॅग्जीमायजेशन करना है. It is a compromise between the number of people who can be adjusted there and the open space that can be kept there. Frankly, this compromise is not worst than the normal regular SRA compromise. Of course, we did it with the Government's directives. I am just telling you why it is so important.

ॲमिनेटी स्पेस संदर्भात शासन आदेश नगरविकास विभाग दिनांक १९ सप्टेंबर २००८ ची प्रत (विवरण क्र. १८ मध्ये सादर करण्यात आली आहे.)

२.१० ॲमेनिटी स्पेस अनिवार्य आहे असे कोर्टाचे निदेश आहेत ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनवर्सन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, रेमेडी स्पेस देंगे, २५ की जगह १० प्रतिशत किया गया है. एसआरए का तो एक ही जस्टीफीकेशन है कि, whatever we did, it is as per the Regulation and as per the Orders of the Government. Not a single thing has been done beyond this. ६.२४ है वह बहुत स्पीकींग है, उसमें फिजिबिलिटी के लिए एसआरए को अधिकार दिए गए है. हम काफी कुछ कर सकते है. इस केस में ६.२४ बरी चीजों के लिए इझी हुआ है. We have done absolutely as per the Regulation and Government Orders.

रेग्युलेशन और गर्व्हमेट डायरेक्टीव्ह का मुद्दा है. ओपन स्पेस के बारे में गर्व्हमेट डायरेक्टीव्ह लेना था उस समय तत्कालीन प्रधान सचिव ने मान्य किया था. इसका मतलब गर्व्हमेंट के डायरेक्टीव्ह लोगों के बेनिफशरी के लिए नही लाईफ के लिए है. कमिटी के माध्यम से इतना तो नोटीस होगा कि आने वाले दिनों में यदि इस तरह के प्रोजेक्ट होते है तो झोपडपट्टी में रहने वाले लोगों को झोपऱपट्टी से बाहर करना चाहते है. यह स्कीम उसी के लिए है. यदि उनको झोपऱपट्टी में ही रखना है, पांच फिट की गली देना, क्लीनिंग की जगह नहीं देना, यासंदर्भात विभागीय सचिवांनी सांगितले की, जब मुंबई के प्रश्नों की बात आती है तो space is the biggest constraint. गव्हर्नमेंट के पास ऑप्शन यही होगा कि या तो आप यह प्रोजेक्ट कीजिए, कम्पीटेटीव्ह डिमांड हर चीजों की है. इन सभी चीजों को ध्यान में रखते हुए गव्हर्नमेंट को निर्णय लेना है. प्रोजेक्ट के बेनिफिट के लिए कोई निर्णय लिया गया है, अब जब कि हम कह रहे है कि कोई भी एसआरए स्कीम में ८% हो तो for us it is extended SRA Scheme. वहां के जमीन का ज्यादा से ज्यादा पोटॅन्शियल यूज करके, ज्यादा से ज्यादा लोग उसी सराऊंडिंग में रिहॅब करना आसान चीज नहीं है. २०० मीटर दूर जाने में इतना ॲजिटेशन होता है. संरक्षण की बात कर रहे थे. यह एक वजह है. कुछ प्रोजेक्ट में लोग दूर जाना नहीं चाहते. गव्हर्नमेंट का हमेशा ॲप्रोच रहता है कि हो सके तो उस सराऊंडिंग में ही, यदि कुछ कन्सेशन्स लागू है, नियम ३३(१०) और ३३(७) का मुद्दा है.

अमेनिटी स्पेसच्या सुद्धा २५ टक्क्यावरुन १० टक्क्यांवर आणली आहे ही बाब विभाग प्रमुख म्हणून आपल्याला योग्य आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, जैसे कि यदि स्कूल सराऊंडिंग में है, तो सरकार कहेगी कि ऑलरेडी वहां पर सुविधा है, रिजनेबल लिमिट में सुविधा होनी चाहिए, ॲमेनिटी का मतलब तो यही है. यह आईटूआर की है. This is an additional amenity.

परंतु यह जो रिलॅक्सेशन दिया गया है, there has to be proper reasoning to be recorded. हमें यह ऑडिट में नहीं मिला. This Committee would perhaps like to find out what are the reasons for relaxation and what were the reasons under which the relaxations were given in this particular case. अशी विचारणा महालेखाकारांनी समितीच्या माध्यमातून केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, In the Government's directives it is given.

त्याचसंदर्भात नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी समितीस सांगितले की, यामध्ये जे रिलॅक्सेशन दिले आहे ते शासन स्तरावर दिलेले आहे. या रिलॅक्सेशनच्या संदर्भातील कारणमिमांसा शासनाच्या पत्रामध्ये नमूद आहे. ज्या ठिकाणी घनता जास्त आहे. ६५० पेक्षा टेनेमेंट डेन्सीटी जेव्हा करतो त्या ठिकाणी आपल्याला ओपन स्पेस ठेवता येत नाही आणि या बाबतचा तपशील पत्रामध्ये नमूद आहे. शासनाला त्या त्या वेळी जो योग्य निर्णय वाटला तो नियमानुसार घेतला आणि एसआरएला कम्युनिकेट केला आणि त्यानुसार एसआरएने पुढे काम केले आहे. तसेच जे पुनर्वसन होईल त्याची क्वालिटी ऑफ लाईफ स्टाईल उत्तम असावी. याबद्दल कोणाचेही दुमत नाही. परंतु ते करताना पुनर्वसनाच्या आताच्या नियमानुसार कितपत करता येईल हे पाहणे आवश्यक आहे. यासंबंधी माननीय समितीचे काही डायरेक्शन किंवा काही शिफारशी असतील तर शासन त्यांचा निश्चितपणे विचार करील.

विभागाकडून प्राप्त झालेले या संदर्भातले परिपत्रकात शासन पत्र नगरविकास विभाग क्र.टीपीबी-४३०८/१६३२/प्र.क्र.१८५/२००८/नवि-११, दिनांक २० जून २००८ रोजीच्या पत्राची प्रत (विवरण क्र. १९ मध्ये जोडली आहे.)

२.११ ही योजना मुळातच केंद्र आणि राज्य शासनाने विशिष्ट उद्देशाने सुरू केली आहे. या योजनेला कार्यान्वीत करण्यासाठी जी ध्येय आणि धोरणे तयार केलेली आहेत आणि ती राबविताना १९७१ पासून आतापर्यंत अडचणी आलेल्या आहेत. सन २००७ आणि सन २००९ मध्ये यामध्ये काही सुधारणा केलेल्या आहेत. या धोरणामध्ये आणखी काही बदल करण्याची आवश्यकता आहे काय. कारण डी.पी. सुद्धा आपणच मंजूर करीत असतो. डी.सी.आर. देखील शासनच तयार करते. त्यामुळे ही योजना पूर्णत: कार्यान्वीत करण्याच्या दृष्टीकोनातून पुन्हा बदल करण्याची काही गरज असेल तर मला वाटते त्या दृष्टीने शासनाला निर्देश द्यावेत. कारण अती कन्झेस्टेट एरियामध्ये जास्तीत जास्त लोकांना फायदा मिळेल अशा ठिकाणी ही योजना राबवावयाची असेल तर त्यासंबंधीचे धोरण कसे असेल. कारण यामध्ये व्हर्टीकल कन्स्ट्रक्शन असेल आणि हाईट रिस्ट्रीक्शन देखील असते. मग त्यासंबंधी मोकळ्या मैदानांच्या संदर्भातील एफएसआय किंवा टिडीआर हा त्यावरील उपाय आहे तसेच एसआरएने सादर केलेल्या प्रस्तावांना शासनाने मंजुरी दिलेली आहे. त्यात भविष्यात सुधारणा झाली पाहिजे अशी सूचना समितीने केली.

जेथे डिस्क्रीशन पॉवर वापरायची असेल तर त्याबाबतचा प्रस्ताव मंत्रीमंडळापुढे जावा लागतो. मंत्रीमंडळाच्या नियमात डिस्क्रीशन पॉवर नसेल तर मा.मुख्यमंत्र्यांचा सल्ला घेऊन मंत्रीमंडळापुढे जाण्याची आवश्यकता पडू शकते असे मत समितीने व्यक्त केले असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, मिनिस्टर लेव्हलच्या खाली हा निर्णय कधीच होणार नाही.

ओपन स्पेस सोडण्याच्या बाबतीत जे रिलॅक्सेशन दिलेले आहे ते शासनाच्या धोरणानुसार आहे. पण हा रिलॅक्सेशनचा नियम तयार झाल्यावर पुढच्या काळात अनेकजण रिलॅक्सेशन मागू शकतात. पुढच्या काळामध्ये सुद्धा असे रिलॅक्सेशन देणार आहात का ? किंवा दिलेले आहे का ? याबाबत काही निकष बनविलेले आहेत का ? असे प्रश्न समितीने उपस्थित केले असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, बी.एस.यु.डी.-१ यांच्याकडून हे उत्तर अपेक्षित आहे. पण हा अतिमहत्त्वाचा प्रकल्प आहे. एकच तत्व सर्व बाबत किंवा व्यक्तिगत बाबतीत लावता येणार नाही. प्रत्येक प्रकल्पाचे महत्व व परिस्थिती पाहून शासन निर्णय घेते.

एम.आर.टी.पी. ॲक्ट मध्ये डी.सी. रुल्स टाकले, डी.सी. रुल्सप्रमाणे जे नार्म्स असतात ते एखाद्या केसमध्ये बदलले तर ती केस गृहीत धरुन त्याच्यावर पुढचे नॉर्म्स परत बदलले जातात आणि अशा केसेस घडतात ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, विभागाने रुल्स् नाही बदलले. पण या एका पर्टीक्युलर प्रकरणाच्या बाबतीत रिलॅक्सेशन दिलेले आहेत. पद्धतीमध्ये बदल होऊ शकणार की नाही, that will depend on the future case. If similar type of conditions exist तर अशा प्रकारे होऊ शकते. जर इतकाच महत्त्वाचा प्रोजेक्ट असेल जितका एअरपोर्टचा प्रोजेक्ट आहे. घनता इतकी असेल की, आसपासच्या बाजूला ६५० पर्यंत जाण्याची गरज भासणारच, यामध्ये दुसरा मुद्दा असा आहे की, विमानतळ प्रकल्पाचा मुद्दा घनता (डेन्सीटी) तेथे ६५० च्या पुढे जाण्याची गरज भासत होती. कारण त्यापेक्षा कमी केले तर तेथे आणखी कमी लोक तेथे बसत होते. जर इतकी घनतेची गरज असेल, गर्व्हमेंटने त्याला जितके महत्व दिले तितकेच महत्व एअर पोर्ट क्लिअरन्स् स्लम्स् एरियाला देत आहेत. आता गर्व्हमेंट ऑफ इंडियाच्या लोकलेखा समितीची बैठक झाली. तेथे मुख्य मुद्दा असा होता की, स्लम्स्ला तेथून शिफ्ट करा. स्लम्स्मुळे तेथील सेक्युरिटी व सेफ्टीला फारच मोठा धोका आहे. इतकेच महत्व गर्व्हमेंटने दुस-या स्किमला दिले तर आणि इतकीच घनता असेल तर प्रॉबेबली दुस-या योजनेमध्ये इतकी सवलत द्यावी लागेल. कन्सेशन कोणाची चाहत नसते मजबूरी असते. कन्सेशन देणे म्हणजे हतबलता आहे. एस.आर.ए. सुद्धा कन्सेशन देते. सी.यु.एस.आर.ए. प्रत्येक स्किममध्ये ६.२४ वापरते. ६.२४ मध्ये कन्सेशन देतात.

परंतु येथे प्रत्येक ठिकाणी कन्सेशन दिले आहे. डेंन्सीटी आहे म्हणून कन्सेशन दिले. मात्र सद्यःस्थितीत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे खुप प्रोजेक्ट थांबलेले आहेत अशा ठिकाणी सुद्धा अशा प्रकारची सवलत देणार आहात का ? यावर विभागीय सचिवांचे कोणतेही उत्तर प्राप्त झाले नाही.

विमानतळ प्रकल्पासाठी मान्यता दिलेल्या सर्व SRS मध्ये मोकळ्या जागांची तरतूद करण्यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मोठ्या प्रमाणात सवलत देण्याची कारणे काय आहेत ? यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, मोठ्या प्रमाणातील पीएपी सदनिकांसाठी गृह समूह बनविण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील नियम ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IVमधील कलम ६.२० नुसार किमान सुविधा म्हणून ८% इतकी खुली जागा जतन करण्याची तरतूद आहे.

तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या परिशिष्ट IVमधील कलम ३.१२ च्या अनुषंगाने प्रति हेक्टर ५०० सदनिका इतकी किमान घनता करणे विकासकांसाठी आवश्यक आहे. तसेच, विमानतळाच्या परिसरामध्ये उंचीवर मर्यादा असल्यामुळे या सर्व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये सदनिकांची निव्वळ घनता प्रति हेक्टर ६५० पेक्षा अधिक आहे. म्हणून महाराष्ट्र सरकारच्या नगरविकास विभागाने दिनांक २०.६.२००८ रोजी टीपीबी. क्र.४३०८/१६/१२ व प्रकरण क्रमांक १८५/२००८/UD-११ नुसार आदेश पारित करून विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ३३ (१०) च्या परिशिष्ट-IVमधील कलम ६.२० मधील तरतुदींनुसार ८% इतका आर.जी.देण्यासाठी अनुमती दिली. कलम ३.११ हे नियम ३३ (१०) चा भाग असून ज्या सवलती नियम ३३ (१०) नुसार राबविण्यात येणाऱ्या योजनांमध्ये लागू होतात त्या कलम ३.११ नुसार राबविण्यात येणाऱ्या योजनांसाठी सुद्धा लागू आहेत. त्यामुळे सदर सवलती देण्यात आल्या आहेत.

सविस्तर प्रकल्प अहवालाच्या तरतूदीच्या अंतर्गत १०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त मोठ्या भूखंडासाठी, भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या २५ टक्के एवढ्या मोकळ्या जागेची क्रीडांगणासाठी तरतूद करणे आवश्यक असताना पाच प्रकल्पांमध्ये फक्त आठ ते १२.८३ टक्के एवढ्याच क्षेत्रफळाइतकी मोकळी जागा राखून ठेवली होती. नियोजनातील अडचणी लक्षात घेवून DCR मधील कुठल्याही संशोधनाविना सवलत देण्याचा अधिकार फक्त शासनाचा असून देखील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने ही सवलत देण्याची कारणे काय आहेत? तसेच हे पाच प्रकल्प कोणते आहेत? यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, मोठ्या प्रमाणातील पीएपी सदनिकांसाठी गृह समूह बनविण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील नियम ३३ (१०) च्या परिशिष्ट-IVमधील कलम ६.२० नुसार किमान सुविधा म्हणून ८% इतकी खुली जागा जतन करण्याची तरतूद आहे.

तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या परिशिष्ट-IV मधील कलम ३.१२ च्या अनुषंगाने प्रति हेक्टर ५०० सदनिका इतकी किमान घनता जतन करणे विकासकांसाठी आवश्यक आहे. तसेच विमानतळाच्या परिसरामध्ये उंचीवर मर्यादा असल्यामुळे या सर्व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये सदनिकांची निव्वळ घनता प्रति हेक्टर ६५० पेक्षा अधिक आहे. म्हणून महाराष्ट्र सरकारच्या नगर विकास विभागाने दिनांक २०.६.२००८ रोजी टीपीबी. क्र.४३०८/१६/१२ व प्रकरण क्रमांक १८५/२००८/UD-११ नुसार आदेश पारित करून विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ३३ (१०) च्या परिशिष्ट-IVमधील कलम ६.२० मधील तरतूदींनुसार ८% इतका आर.जी. देण्यासाठी अनुमती दिली. कलम ३.११ हे नियम ३३ (१०) चा भाग असून ज्या सवलती नियम ३३ (१०) नुसार राबविण्यात येणाऱ्या योजनांमध्ये लागू होतात त्या कलम ३.११ नुसार राबविण्यात येणाऱ्या योजनांसाठी सुद्धा लागू आहेत. त्यामुळे सदर सवलती देण्यात आल्या आहेत.

जर इमारतींची लांबी ४० मी पेक्षा जास्त झाली तर ४० मीटरपेक्षा जास्त असलेल्या भूखंडाच्या १० टक्के एवढ्या जास्त मोकळ्या जागेची तरतूद करणे आवश्यक असताना सहा प्रकल्पांमध्ये इमारतींची लांबी ४० मी पेक्षा जास्त असूनही कुठल्याही अतिरिक्त मोकळ्या जागेची तरतूद का करण्यात आलेली नव्हती. यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, सर्वसाधारण विकास प्रकल्पामध्ये नियंत्रण नियमावली ३२ नुसार सदनिकांची किमान घनता २०० प्रती हेक्टर इतकी असते. तथापि सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमध्ये सदनिकांची घनता प्रती हेक्टर ६५० पेक्षा अधिक आहे. त्यामुळे मोकळ्या जागेमध्ये सवलती देणे आवश्यक आहे. नियम ३३ (१०) मधील परिशिष्ट ४ च्या कलम ६.२० व ६.२४ नुसार सदर आवश्यक त्या सवलती देण्यात आलेल्या आहेत.

महत्त्वाचा प्रोजेक्ट असेल तर रिलॅक्शनच्या बाबतीत काही निर्णय त्या त्या वेळेला घ्यावे लागतात. जर महत्त्वाच्या प्रकल्पामध्ये रिलॅक्सेशन मिळत असेल तर येणा-या एजन्सी त्या हिशोबाने येईल. एखाद्या विकासकाने झोपडपट्टी पुनर्वसनामध्ये प्रकल्प हाती घेतल्यावर नंतर तो व्हायाब्लिटी व इतर प्रोसिजर घेऊन एसआरएकडे येतो. त्यावेळेला एसआरएकडून या प्रोजेक्टला एवढे रिलॅक्सेशन देणार आहोत असे का सांगत नाहीत कारण तेथे चार लोक प्रकल्प घेणारे असतील ते त्या गोष्टीचा विचार करतील. ठराविक व्यक्तीला ज्यावेळी तो आपली व्हायाब्लिटी दाखून रिलॅक्सेशन घेण्याचा प्रयत्न आपल्या माध्यमातून करतो. प्रत्येकाला रिलॅक्सेशन मिळत नाही. अशा पद्धतीने रिलॅक्सेशन देणार आहोत. हे आपण पहिले सांगत नाहीत. ते कधी सांगता तो प्रोजेक्ट घेतल्यानंतर जेव्हा तो व्हायाब्लिटी वगैरे घेऊन तुमच्याकडे येतो तेव्हा सांगता. तुम्ही प्रथम सांगा की, आमचा हा प्रोजेक्ट महत्त्वाचा आहे. ६५० च्या वर हयाची डेन्सीटी चालली म्हणून या प्रोजेक्टला आम्ही असे-असे रिलॅक्सेशन देणार आहोत, आपण असे करता का? यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एस.आरए यांनी समितीस सांगितले की,ज्या एस.आर.ए.च्या रेग्युलर स्किम आहेत. त्यामध्ये तो प्रोजेक्ट एसआरए बनवत नाही. प्रोजेक्ट लोक बनवतात. मोठया क्षेत्रामध्ये त्या भागातील काही लोक एकत्र येऊन ७० टक्के लोकांची सहमती घेऊन कोणा विकासकाला घेऊन एसआरकडे येतात. आम्ही हया बॉन्ड्रीमध्ये राहतो. हया प्रोजेक्टला एसआरएची ७० टक्के लोकांची सहमती आहे. ही स्किम मंजूर करावी असे लोक सांगतात. आम्हाला तर त्याची सुरुवातीला बॉन्ड्रीसुद्धा माहिती नसते. इन्सेंटिव्हमध्ये ८ टक्क्यांच्या बाबतीत कन्सेशन देण्यात आले आहे. ते कन्सेशन इन्सेटीव्हमध्ये असतेच. जर इन्सेन्टीव्ह नसेल तर you could have planned in a better way, you need not have given concession. In incitu, we have more flexibility than the constraints. याच्यामध्ये असे कोणतेही कन्सेशन देण्यात आलेले नाही. जे रेग्युलर एस.आर.ए. स्किममध्ये नसते त्दड़त्द्यद्व असते. या केसमध्ये एवढेच करण्यात आले की, non incitu स्किममध्ये जागेची कमतरता, त्यामध्ये जेवढी जागेची डेनसिटी करणे गरजेचे आहे ते धरुन त्यांनी रेग्युलर एस.आर.ए. स्किममध्ये कन्सेशन देतात तेवढे त्यांनी non incitu मध्ये अलाऊ केले. ८ टक्केचे जे कन्सेशन आहे ते रेग्युलर एस.आर.ए. स्किममध्ये कन्सेशन मानत नाही. कारण ते रेग्युलेशनमध्येच दिलेले आहे. तेच त्यांनी non incitu मध्ये त्यांनी अप्लाय केले आहे. ददृद त्दड़त्द्यद्व मध्ये जास्त flexibility असते. त्या जागेमध्ये लोकांना ॲडजेस्ट करु शकू. तर त्यामध्ये घनता ६५० पेक्षा वाढवावी लागली. म्हणून गर्व्हमेंटला ते कन्सेशन देणे भाग पडले. एका स्किममध्ये कोणते कन्सेशन देणार आहेत, अगोदर पासून ते सर्व डेव्हलप्र्सना माहित असले पाहिजे. कधी कधी ॲलीगेशन होते की, तुम्ही व्यक्तिंना पाहून कन्सेशन दिले. तर असे ॲलिगेशन येणार नाहीत. हया स्किममध्ये आपण कधीही बॉन्ड्री डिसाईड करीत नव्हतो. लोक डिसाईड करीत होते.

या योजनेमध्ये हे माहीत आहे की, या झोपड्या एअरपोर्ट ॲथॉरिटीच्या जागेत आहेत. ८ टक्यामध्ये झोपड्या बसवायच्या आहेत. एअर पोर्ट ऑथॉरेटीला विचारुन त्यांची हाईट किती ठेवायची आहे हे देखील विभागास माहीत असते. एवढयाच जागेमध्ये सर्व बसवायचे असल्यामुळे नंतर हया फॅसिलिटी दिल्या त्या अगोदर का नाही विचारात घेतल्या? यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, ही जमीन गर्व्हमेंटची होती. हया स्किममध्ये डेव्हलपर्सना सांगितले कन्सेशन देण्यास तयार आहोत. ते होऊ शकत नव्हते. कारण जमीन त्याची होती. ते पुढे आले त्यांनी जमीन सरेन्डर केली, जमिनीचा टी.डी.आर. घेतला, तेव्हा बांधकाम केले, बांधकामाचा टी.डी.आर. घेतला ही स्किम आहे. ही जमीन गर्व्हमेंटची नव्हती. Government did not have option. याच्यावर आम्ही दुस-या डेव्हलपर्सना बोलावू शकतो.

ती जमीन कोणाची होती अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी एस.आर.ए. यांनी सांगितले की, ही जागा HDIL ची खाजगी जमीन होती. त्यांनी ती सरेंडर केली. ३.५.११ मध्ये असे आहे की, जर अशी कोणती जमीन जर खाजगी असेल, नॉन स्लम असेल परंतु कोणत्या तरी स्लमच्या डेव्हलपमेंटसाठी त्याची गरज असेल तर गर्व्हमेंट ती जागा घेऊ शकते आणि त्यांना जमिनीचा टी.डी.आर. सुद्धा देऊ शकते. ती जमीन एसआरएची नव्हती ती HDIL ची होती. HDIL ने जमीन सरेन्डर केली. म्हणून दुस-या डेव्हलपर्सना विचारले अशाच त-हेचे तुम्हाला कन्सेशन देणार तुम्ही येणार का? यामध्ये आपण विचारलेला प्रश्न उद्भवत नाही.

गृहनिर्माण विभागाअंतर्गत ३३ (१०) व म्हाडाचे प्रकल्प सुद्धा येतात. म्हाडाच्या जागाचा विकास करण्यासाठी ज्या खाजगी विकासकांना यासाठी परवानगी देण्यात येते. त्यामध्ये ३ एफ.एस.आय. हा स्टेअरकेस, लिफ्ट एरिया, पॅसेज या सर्वाचा समावेश होतो का ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, ३३(७) मध्ये एफ.एस.आय. मध्ये कोणती कोणती मोजणी करायची ती डी.सी. रुल्स्मध्ये आहे.

विमानतळ प्रकल्पासाठी ज्या जागा निश्चित केल्या त्यास अतिरिक्त टिडीआर हा नगरविकास खात्याच्या किंवा शासनाच्या निर्देशानुसार दिला आहे. जर हे एफ.एस.आय. मध्ये कॅलक्युलेट होत असतील आणि कन्स्ट्रक्शन कॉस्टवरती टि.डी.आर. दिला. म्हणजे कन्स्ट्रक्शन एरियावर टि.डी.आर. दिला तर शासनाचे निर्देश मागण्याची आवश्यकता होती काय ? यामध्ये अशी कोणती बाब होती की त्यामुळे एस.आर.ए.ला शासनाकडे जावे लागले. याबाबत नगरविकास विभाग गृहनिर्माण विभागाचा स्टँड काय होता ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, जो कन्सेशन देते है, वह हमारी चाहत नहीं होती है, मजबूरी होती है. कन्सेशन देना पड़ता है. ६.२४ मे C.E.O को concession देना पडता है. ये रिलॅक्ससेशन नहीं था. जो भी एरिया एफ.एस.आय. में कॅलक्युलेट नहीं होता, लेकिन कन्स्ट्रक्शन होता है. कन्स्ट्रक्शन तो सभी चीज का होगा.

जो एरिया कन्स्ट्रक्शन में कॅलक्युलेट नहीं होता, लेकिन कन्स्ट्रक्शन होता है, कन्स्ट्रक्शन पर खर्चा होता है. उसके अगेन्स्ट में टी.डी.आर. देना या नहीं देना यह अलग इश्यू है. याबाबतीत एसआरएने उनसे डायरेक्शन मांगे थे, उन्होंने डायरेक्शन दिये.

यामध्ये जो टी.डी.आर. रिलॅक्सेशन दिलेला आहे तो सुओ-मोटो नगरविकास विभागाने दिला आहे का गृहनिर्माण विभागाने व यासाठी कोणी शिफारस केली आहे आणि यावर विकासकाने मागणी केली म्हणून एसआरएने डायरेक्शन मागवले व नगरविकास विभागाने ते दिले असे सांगण्यात आले. पण रिलॅक्सेशनसाठी डायरेक्शन का मागवावे लागले यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, ये रिलॅक्ससेशन नही था. जो भी एरिया एफ.एस.आय. मे कॅलक्युलेट नही होता, लेकिन कन्स्ट्रक्शन होता है, कन्स्ट्रक्शन तो सभी चीज का होगा. जो एरिया कन्स्ट्रक्शन में कॅलक्युलेट नही होता, लेकिन कन्स्ट्रक्शन होता है, कन्स्ट्रक्शन पर खर्च होता है, उसके अगेंन्स्ट में टी.डी.आर.देना या नही देना यह अलग इश्यू है. इमारतीमधील पायऱ्यांच्या जागा, लिफ्ट एरिया आणि लॉबी यांना पुनर्वसन चटई क्षेत्र निर्देशांकमध्ये मोजू नये आणि विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार विक्री घटक १:१:३३ या प्रमाणात द्यावा असे निर्देश दिले होते.

नगरविकास विभागाच्या माध्यमातून ऑर्डर मिळालेली आहे. प्राधिकरणाने शासनाच्या संदर्भाधीन पत्रान्वये विकासकाच्या विनंतीनुसार कळविले आहे की जिने, लिफ्ट, लिफ्ट लॉबी यांचा खर्च पुनर्वसन सदनिकेमध्ये गणना करू नये. पुनर्वसन सदनिका १६०० रुपये चौ.फुट इतकी आहे. वरील खर्च यामध्ये ॲड केला असता तर बांधकामाचा खर्च जास्त झाला असता. दहा वर्षापर्यंत त्या इमारतीमध्ये लिफ्ट मेन्टेनन्सचा खर्च विकासकाला द्यावा लागतो. लिफ्ट, लिफ्ट लॉबी यांचा खर्च सदनिकांच्या बांधकामाच्या खर्चाइतका येतो त्यामुळे रिलॅक्सेशन देण्यात यावे, अशी विनंती विकासकाने केली होती. आपण विकासकाच्या विनंतीनुसार शासनाला प्रस्ताव सादर केला आणि शासनाकडून अधिकचा टीडीआर मिळवून घेतला. या प्रकरणासंदर्भात विभागाकडून प्राप्त झालेल्या पत्रांच्या प्रती **(विवरण क्र.२०)** सोबत जोडली आहे.

यासंदर्भात प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी समितीस सांगितले की, ज्या गोष्टी झालेल्या आहेत त्या शासन स्तरावर झालेल्या आहेत. त्याचा विचार करून निर्णय कळविलेला असून त्यानुसार अंमलबजावणी झालेली आहे. यामध्ये विशिष्ट परिस्थितीचा विचार केलेला आहे. त्या ठिकाणी भाडेकरू जास्त आहे, प्रकल्प महत्त्वाचा आहे, असा विचार करून त्यावेळेला हा निर्णय झालेला आहे.

वन खात्याच्या जमिनीवर नॅशनल पॉर्कवरील झोपडपट्टी हलविण्याचा जो प्रोजेक्ट आहे, तेथील बांधकामासाठी टीडीआर on the cost of the construction दिला आहे. सरकारने जर असा नियमच केला असेल तर नॅशनल पार्क झोपडपट्टी साठी सुद्धा द्यावा लागेल असे मत समितीने व्यक्त केले.

विमानतळाच्या प्रकल्पामध्ये विकासकाच्या विनंतीनुसार रिलॅक्सेशन निर्णय घेतला आणि शासनाने डायरेक्शन्स दिल्यामुळे त्याला अधिकचा टिडीआर मिळाला. पण प्रत्येक विकासकाने मागणी केल्यावर विभाग अशी शिफारस करत नाही असे मत समितीने व्यक्त केले असता यावर नगरविकास विभागाच्या प्रधान सचिवांनी सांगितले की, असा नियम केलेला नाही. परंतु नियमाखाली स्पष्टीकरण केलेले असून त्यानुसार रिलॅक्ससेशन दिलेले आहे.

बांधकाम सुरू करण्याच्या अगोदर बांधकामाची कॉस्ट ठरली असेल तर त्या कन्ट्रक्शन्स कॉस्टमध्ये, जिना, लिफ्ट, लिफ्ट एरिया, स्टेअर-केस हे सर्व इनकार्पोरेट होऊन कन्ट्रक्शन्सची कॉस्ट फायनल होते. कन्स्ट्रक्शन्स कॉस्ट हे युनिट न देता ती कन्ट्रशन्स ऑफ प्रिमायसेस म्हणून दिली असेल तर हे सर्व इनकार्पोरेट होते. बांधकामाच्या किंमतीवर टीडीआर द्यावयाचा ठरले असेल तेव्हा कन्ट्रक्शन्स कॉस्टमध्ये हे इनकार्पोरेट होते की नव्हते? जर इन्कॉर्पोरेट नसेल तर त्यांची मागणी जस्टीफाय करतो. जर इनकार्पोरेट असेल तर शासनाने वेगळा विचार करण्याची आवश्यकता नव्हती, असे मत समितीने व्यक्त केले. यावर नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी सांगितले की, ३ (११) ची ही योजना आहे. अमूक क्षेत्रफळ बांधून दिले तर त्या क्षेत्रफळाच्या बदल्यामध्ये किती क्षेत्र तुम्हाला टीडीआर.स्वरूपात मिळेल, अशी साधारण स्वरूपाची योजना आहे. तत्कालीन विशिष्ट परिस्थितीचा विचार करून शासनाने हा निर्णय घेतला होता. सदरचा निर्णय रेकॉर्डवर आहे. बांधकामाच्या किंमतीवर ही योजना आधारित नसून क्षेत्रफळावर आधारित आहे.

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन या प्रकल्पासंदर्भात काही ठिकाणी विभागाने निर्णय शासनाचे अधिकार क्षेत्राचा वापर करून घेतलेला आहे व त्यानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने कार्यवाही केलेली आहे. नियमानुसार विभागास असे अधिकार आहेत असे नगर विकास व गृहनिर्माण विभागाच्या सचिवांनी समितीस सांगितले.

अतिरिक्त बांधणी क्षेत्र देण्यासाठी डीसीआरचे उपवाक्य ३ (१३) अनियमितपणे लागू करणे :

२.१२ अतिरिक्त बांधणी क्षेत्र देण्यासाठी डीसीआर अनियमितपणे लागू करणे, या संबंधी महालेखाकारांनी सांगितले की, The Recretional spaces which is 15% of the plot area, this is to be deducted for the purpose of FSI computation. ये डिडक्शन नहीं किए थे. Therefore, there is a grant of excess built-up area to the developer.

भुखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या १५ टक्के जागा वजा करून उर्वरित जागेवर बांधकाम करण्यास मंजुरी दिली जाते. मात्र या प्रकरणात ही जागा वगळण्यात आलेली नाही. एप्रिल, २००७ मध्ये विकासकाने तत्कालीन मुख्यमंत्र्यांना केलेल्या विनंतीच्या आधारे जानेवारी, २००८ मध्ये नगरविकास विभागाकडून ही सवलत देण्यात आली होती. याबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी खुलासा केला की, डीसीआर ३(१३) मध्ये अशी तरतूद आहे की, एखाद्या ठिकाणी ५०० घरे प्रति हेक्टर यापेक्षा अधिक घनता असेल तर तेथे जास्त लोकांना बसवण्यासाठी ग्रॉस एफएसआय कॅल्क्युलेट करण्यासाठी ॲमिनिटी स्पेस व ओपन स्पेसची वजावट करू नये. या योजनेमध्ये अधिकाधिक लोकांना बसवावे लागणार होते. तेथील डेन्सीटी ६५० झालेली होती. त्यामुळे ग्रॉस प्लॉटवर एफएसआयचे कॅल्क्युलेशन करण्यात आले. महालेखाकारांचे असे म्हणणे आहे की, पूर्वी हा प्लॉट मोकळा होता. तेथे ५०० पेक्षा कमी डेन्सिटी बसवली असती तर ओपन स्पेस व ॲमिनिटी स्पेस वजा करून एफएसआयचे कॅल्क्युलेशन केले असते. त्यामुळे तेथे कंजेशन कमी झाले असते. परंतु तेवढी घरे बांधण्यासाठी ६५० ची डेन्सिटी हवी होती. डेन्सिटी ५०० पेक्षा अधिक झाल्यामुळे डीसीआर ३(१३) अंतर्गत मोकळी जागा व ॲमिनिटी स्पेसचे डिडक्शन केले नाही. डीसीआर ३(१३) खाजगीकरिताच वापरला जातो.

महालेखाकारांच्या आक्षेपामध्ये ५०० टेनामेंट सदनिकांचा विचार करून बांधकाम करावयास हवे होती मात्र ६५० करावे की ५०० करावे ही प्रशासकीय बाब आहे. धारावी प्रकल्पामध्ये सुद्धा तेच नियम आहेत. ६५० पीएपी टेनामेंटची देखील ६० हजार घरे बांधली जाणार आहेत. मेट्रोसाठी सुद्धा ३० हजार पीएपीची आवश्यकता आहे. याकरिता जी जागा ताब्यात आहे त्या जागेचा पूर्ण वापर करता येणार आहे.

सार्वजनिक हिताच्या संदर्भात कायद्यामध्ये बदल केला. जेथे घरे बांधली आहेत, तेथे लोक राहण्यास तयार नाहीत. तेथे जेव्हा झोपडपट्टयांचा पुनर्वसनाचा निर्णय घेतला त्यावेळी तेथील घरांची अंदाजे संख्या किती आहे ? हे कळल्याशिवाय कोणताही प्रस्ताव शासन किंवा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सादर करून घेत नाही. तेथे ८० हजार झोपड्या आज आहेत असा सरकारचा अंदाज होता. त्यापैकी २८ हजार घरे तयार झाली आहेत. म्हणजेच ८० हजार झोपड्या सामावून घेण्यासाठी घरे बांधली गेली नाहीत. या जागेवर ८० हजार झोपड्या सामावल्या जाणार नव्हत्या. अशा वेळी डीसीआरमध्ये बदल करण्यासाठी डिस्क्रीशनरी पॉवर वापरण्याची आवश्यकता नव्हती. विकासकाने जागा निश्चित केली त्यावेळी काहीही झाले तरी त्या जागेवर ७०-८० हजार झोपड्यांना सामावून घेता येणार नाही. मग जागेची कोंडी करून ओपन स्पेसची अडचण करून डीसीआरमध्ये बदल करून हे का करण्यात आले? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, जागेचा महत्तम वापर केला पाहिजे. तसे रेग्युलेशन मंजुरी देत होते. यामध्ये कोणतेही नियमांचे उल्लघंन (रेग्युलेशनचे व्हायोलेशन) झालेले नाही. जास्तीत जास्त जागेचा वापर करून घरांची निर्मिती करणे हा उद्देश होता. या ठिकाणी ६५० डेन्सिटी झाली कारण झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना अंतर्गत अधिकाधिक ४ एफएसआयचा वापर करता येतो. त्याकरिता टेनामेन्ट डेन्सिटी ६५० आहे. त्याकरिता येथे अधिकाधिक जागा वापरण्याचा प्रयत्न केला. ही कार्यवाही नियमानुसार (रेग्युलेशन) झालेली आहे.

नवीन भूखंडाकरिता डीसीआर ३(१३) चा वापर केला त्यामुळे विकासकाला जास्त एरिया प्राप्त झाला. अधिकाधिक सदनिका बांधून जास्तीत जास्त लोकांचे पुनर्वसन (रिहॅबिलीटेट) करावयाचे होते. ही वस्तुस्थिती आहे. परंतु वस्तुस्थिती अशी आहे की, शासनाने आडवी झोपडपट्टी संपवून उभी झोपडपट्टी तयार केली. यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, झोपडपट्टीच्या रेग्युलेशन नुसार डेन्सिटीला मान्यता दिली जाते, त्या नुसारच हे केलेले आहे. या ठिकाणी ५० लोकांमागे ५० शौचालये आहेत. येथे कॉमन वॉटर फॅसिलिटी, इंडिव्हिज्युअल टॉयलेट्स, वॉटर कनेक्शन आहे. त्यामुळे सुधारणा झाली नाही, असे म्हणता येणार नाही मात्र तेथे सुधारण्याची आवश्यकता आहे.

काही ठिकाणी ५ ते ६ फूटचे पॅसेज सोडले तर काही भागामध्ये १०-१२ फूट पॅसेज सोडलेली झोपडपट्टी आहेत. तेथे देखील प्रत्येकाच्या घरात शौचालय आहे, व्यवस्थित लादी लावलेली आहे. घराच्या समोर स्कूटर पार्क करण्यास जागा आहे. म्हणजेच सर्वच झोपडपट्टीच्या ठिकाणी काही खराब व्यवस्था नाही. मुंबई शहरात २०-३० वर्षाच्या अशा काही जुन्या इमारती आहेत, जेथे सिवरेज लाईन नाही. मात्र त्याला झोपडपट्टी म्हणणार काय ? त्यामुळे केवळ विमानतळाच्या आजूबाजूच्या जागेवरील प्रश्न नसून सर्व ठिकाणी हा प्रश्न निर्माण होणार आहे. त्यामुळे पुढील वेळी धोरणात्मक निर्णय घेत असताना या निर्णयाचा पुनर्विचार करण्याची आवश्यकता आहे असे समितीने सुचित केले.

"In reply, the Secretary SRA has stated that as per the provision in the DCR, the Government is the final authority to settle the question. Interpretation of DCR and extension of class on an incumbent plot was done as per Government interpretation of the DCR in January, 2008. ' यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस अवगत केले की, पहिला मुद्दा असा आहे की, ५०० डेन्सिटी केली तर ३ एफएसआय, त्यापेक्षा जास्त ६५० डेन्सिटी केली तर ४ एफएसआय. शासनाने जमीन घेतलेलीच आहे. जमिनीच्या तितक्याच क्षेत्राचा टिडीआर दिलेला आहे. Now the land has become ours. त्याची जर कन्स्ट्रक्टिव्हीटी वाढवत असू तर ती आपल्यासाठी वाढवित आहोत. ५०० किंवा ६५० डेन्सिटी केली तरी, त्या जमिनीचा टीडीआर तितकाच जाणार आहे. आता एकदा आपली मालकी झाली तर त्या जागेचा वापर जास्तीत जास्त करणे गरजेचे आहे. This was supposed to be phase - I. दुसऱ्या फेजमध्ये एसडीआय किंवा दुसऱ्यांकडून आणखी जमिनीची अपेक्षा होती त्या जमिनीवर अल्टीमेटली ६० ते ७० हजार झोपड्यांची गरज होती तेवढ्या बांधणे अपेक्षित होते. फेज १ मध्ये काही प्रॉब्लेम्स आले, लोकांनी तेथे जाण्याचे नाकारले वगैरेमुळे फेज २ झाला नाही. अदरवाईज यामध्ये ६५० डेन्सिटी करण्यामागची भूमिका अशी होती की, फेज १ व फेज २ मिळून कमी जागेत सर्वांची व्यवस्था करता आली पाहिजे. कारण आता कितीही प्रयत्न केले तरी, आणखी जागा मिळणार नाही. जागा एसआरएला मिळाली असून त्या जागेचा टिडीआर दिला, जमिनीवर शासनाची मालकी झाली तर, त्यावर जास्तीत जास्त बांधकाम करणे हिताचे आहे. स्कीममध्ये अशी पद्धत आहे की, तुम्ही जितके बांधकाम करणार त्या आधारे तुम्हाला टिडीआर मिळणार. कन्स्ट्रक्टिव्हीटी वाढविली आहे त्यामुळे विकसकाला काही न करता टिडीआर एक्स्ट्रा दिला असे नाही.

पण त्यांना कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट लागलीच आहे असे समितीने निदर्शनास आणून दिले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, या ऐवजी दुसऱ्या जागेवर बांधकाम केले असते तरी तोच टिडीआर त्यांना मिळाला असता. It is not for his benefit. It is for our requirement that we have to maximise construction on plot which have already handed over to us. We have paid for that plot through TDR. जर कमी बांधकाम केले तर टेनामेंट कॉस्ट वाढवून घेतो. मुंबईमध्ये सध्या जागा नाही त्यामुळे जागेचा वापर जास्तीत जास्त झाला पाहिजे. पण it should be not cost human life. कारण माणसाला राहण्यायोग्य तरी असायला पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले. The Maximisation may not be desirable but it is a need.

स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनामध्ये असे नमूद केले आहे की, "तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी घेतलेल्या धोरणात्मक निर्णयानुसार मुंबईतील १५ टक्के आरजी चटईक्षेत्र निर्देशांक उद्देशासाठी वगळण्यात येणार नाही". मुंबईतील सर्व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी १५ टक्के आर.जी चटईक्षेत्र निर्देशांक उद्देशासाठी वगळण्यात येणार नाही. या अनुषंगाने समितीने विचारणा केली की, जर १५०० मीटरच्या वरचा प्लॉट असेल तर अशा सर्व झोपडपट्टीधारकांचा १५ टक्के आरजी वगळणार नाही, याबाबत धोरणात्मक निर्णय केला आहे काय ? यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, कोणत्याही अस्तीत्त्वात असलेल्या झोपडपट्टीमध्ये जर डेन्सिटी ५०० पेक्षा कमी म्हणजे ३००-३२५ असेल तरीही बृहन्मुंबई महानगरपालिका (एमसीजीएम) व बाकी लोकांची पीएपीची गरज पाहता पर फोर्स ५०० पर्यंत जाण्याचा निर्णय घेतलेला आहे. त्यामध्ये जरी कमी डेन्सिटी असेल तरी ५०० पर्यंत जाणारच, This automatically gets applicable. निर्णय असा आहे की, जरी डेन्सिटी कमी असेल तरीही ५०० पर्यंत करावा आणि उरलेले टिनामेंटस पीएपी म्हणून बृहन्मुंबईला (एमसीजीएमला) हस्तांतरीत करावेत.

जर तेथे पीएपी ५०० पेक्षा कमी असेल तर तुम्ही बाहेरच्या लोकांना तेथे अकोमोडेट करणार का ? असा मुद्दा समितीने उपस्थित केला असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सागितले की, यामध्ये ओपन स्पेससाठी असे केले आहे की, त्यात खूप जास्त पीएपी होत असतील म्हणजे ते १/३ पेक्षा जास्त होत असतील तर असे होता कामा नये की, स्कीमच पीएपीची होऊन जाईल त्यामुळे १/३ पेक्षा जास्त होत असेल तर आपण असे करीत नाही आपण तो कार्व्हड्आऊट करतो आणि ओपन टू स्कायलाईन देतो. आज इन्स्पाईट ऑफ दॅट आपण जितके पीएपी आपण जनरेट करु शकतो, आज त्याच्या किती तरी जास्त पट पीएपीपी गरज आहे.

कुठलेही अतिक्रमण नसलेल्या भूखंडावर विकासकाने झोपडपट्टीवासियांचे पुनर्वसन केले असल्याने in situ झोपड्यांच्या पुनर्वसनासाठी लागू असलेले उपवाक्य, मोकळ्या स्वतंत्र जमिनीवरील पुनर्वसनासाठी लागू करणे वाजवी नव्हते. त्या ठिकाणी शासनाने जर मूळ DCRच्या तरतूदी लागू केल्या असत्या तर त्या भूखंडावर सदनिकांची कोंडी कमी झाली असती.उत्तरादाखल, SRA च्या सचिवांनी असे नमूद केले की, (ऑक्टोबर, २०११), DCRच्या तरतूद ६२ (३) नुसार, DCRच्या अर्थउकलीमधील शंकाच्या निराकरणासाठी शासन हे अंतिम प्राधिकारी आहेत आणि जानेवारी २००८ मधील शासनाच्या DCRच्या अर्थउकलीला अनुसरुन स्वतंत्र भूखंडासाठी देखील हे उपवाक्य लागू करण्यात आले होते.

यामुळे अ-भारग्रस्त भूखंडावर सदनिकांची कोंडी झाली, एवढेच नाही तर विकासकाला ५४६१९ चौ.मी. इतक्या अतिरिक्त बांधिव क्षेत्रफळाच्या रुपात अवाजवी फायदा देण्यात आला असा शेरा महालेखाकारांनी नमूद केला आहे. याबाबत खुलासा करताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, हे परफॉर्मन्स लेखापरीक्षण आहे आणि महालेखाकारांनी या दृष्टीने पाहिले आहे की, जर इतकी डेन्सिटी केली नसती तर तेथे थोडी जास्त ओपन स्पेस, करणे शक्य झाले असते. It is more on performance and not on financial. परफॉर्मन्स ऑडिट असे आहे की, जर ही ओपन टू स्कायलाईन होती तर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने हाय डेन्सिटी का क्रिएशन केली ? कारण झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला जमीन कमीच मिळत होती व त्या जमिनीवर जास्तीत जास्त बांधकाम करायचे होते. Basically, this is more of a principle decision that how much density to create on a non-slum plot. We are trying to maximise construction to accommodate more people. जर कमी डेन्सिटी केली असती तर जास्त मोकळी जागा देण्यात आली असती. यामध्ये डीसीआर प्रोव्हीजन्स क्लिअर आहे. The DCRstates that if the density is more than ५०० तर ग्रॉस प्लॉटवर एफएसआय कॅल्क्युलेट करण्यात येतो. ओपन स्पेस मायनस करु नका. कारण डीसीआरची अशी भावना आहे की, जर इतकी जास्त डेन्सिटी असेल तर आपल्याला बांधकाम वाढवावेच लागेल. त्यामुळे महालेखाकारांनी सांगितले की, ४ एफएसआय कॅल्क्युलेट करताना तुम्ही ग्रॉस प्लॉटवर एफएसआय कॅल्क्युलेट करा नेट प्लॉटवर कॅल्क्युलेट करु नका. We had a freedom to create as many tenements as we wanted. The issue of A.G. is, we could have created fewer tenements and gets more open space.

जर विकासकाला ५४६१९ चौ.मी. इतक्या अतिरिक्त बांधकाम केले आहे. पण जर विकासकाने जर बांधकाम केले नसते आणि त्यांना अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रफळाच्या रुपात फायदा दिला असता तर अवाजवी फायदा झाला असता. पण त्यांना बांधकाम करायला दिले असता त्यांनी ते केले आहे त्यामुळे विकासकाला अवास्तव फायदा झाला आहे असे म्हणता येणार नाही असे मत समितीने व्यक्त केले.

FSI ची अप्रमाणबद्ध वाटणी :

२.१३ FSI ची अप्रमाणबद्ध वाटणी याबाबत महालेखाकारांचे असे म्हणणे आहे की, at one side you want to make a more tenements by extension of using ३.१३ आणि दुसऱ्या बाजूला पुनर्वसन व पीएपीच्या सदनिकांमध्ये इम्बॅलन्स दिसते. याबाबतची वस्तुस्थिती विशद करताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी सांगितले की, कोणत्याही परिस्थितीत कोणत्याही प्रकारे बांधकाम केले तरी, टोटल प्लॉटवर ४ एफएसआय पेक्षा जास्त कन्स्ट्रक्शन करता येत नाही. यापैकी फक्त २५ टक्के प्लॉट बाजूला काढतो, त्यावर लँड टिडीआर देत नाही. त्यावर विकासकाला बाकी जागेवर दिलेला टीडीआर लोड करण्याची मुभा असते. जो ७५ टक्के प्लॉट राहतो त्याबाबत असे आहे की, एसआरएच्या नावावर १०० टक्के टिडीआर दिला जातो पण विकासकाला त्यांना फक्त ७५ टक्के जमिनीचा टिडीआर देण्यात येतो. त्यावर फारच जास्त सवलत देणे पण बरोबर होणार नाही. ८ टक्के स्पेस धरुन जास्तीत जास्त उंचीपर्यंत जाता येते. त्याच्या अगेन्स्ट जो टीडीआर जनरेट होतो त्यापैकी २५ टक्के टिडीआर प्लॉटचा टोटल एफएसआय ४ असेल अशा प्रमाणे वापरतात. याप्रमाणे कॅल्क्युलेशन केले जाते. ही जागा जास्त असल्यामुळे असे दिसते की, इम्बॅलन्स केला आहे. परंतु, एसआरए मध्ये टोटल प्लॉटवर ४ एफएसआय असतोच. दुसरे म्हणजे आपल्याला ७५ टक्के प्लॉटवर जास्तीत जास्त बांधकाम करावयाचे आहे ते आपण केले, मोकळी जागा कमी दिली. त्यावर उलट चर्चा झाली की, ती कमी का दिली. पण येथे जास्त बांधकाम केले आहे. सिव्हील एव्हिएशन निकषाप्रमाणे जेवढी उंची होती तेथपर्यंत बांधकाम केले. जो एफएसआय वापरला तितका टिडीआर विकासकास मिळाला तो त्यांनी २५ टक्केवर चढविला म्हणजेच २५ टक्क्यांवर त्यांना जितके बांधकाम करता येईल तितके त्यांनी केले. २५ टक्के जागा कमी आहे, त्यामुळे त्यांना कॅल्क्युलेशन करताना जास्त एफएसआय दिसतो. परंतु, टोटल प्लॉटवर ४ एफएसआयच आहे. अशा पद्धतीनेच नेहमी होत असते.

याचा अर्थ ७५ टक्क्यांमध्ये आपल्याला आपल्यासाठी बाकीचे बांधकाम करावयाचे आहे व २५ टक्क्यांमध्ये सर्व टिडीआर लोड करतात. यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, टीपीए लोड करतात, सेल करतात जागा आपली असते आणि ती जी सेल सोसायटी आहे, ते आपली लेसी होऊन जाते. The SRA will be the owner of that plot also. ज्यांना तो सेल करणार आणि जी सेल सोसायटी बनणार ती आपली लेसी होणार. टोटल प्लाटवर ४ FSI आहे.

The point is, on the one hand you have said that there is not enough space and we want to have concentrated kind of accommodation for slum dwellers and at the other hand you are distinguishing from the same. You have kept total plot FSI at 4. But the free sale which the builder will get for sale is having more FSI and one which is build for the rehabilitation component it seems less from the table. It seems advantage to the builder. ही बाब महालेखाकारांनी निदर्शनास आणली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी सांगितले की, यामध्ये थोडा संभ्रम आहे. ज्या ७५ टक्के पुनर्वसित भागावर टिनामेंटसाठी बांधकाम होते. त्यावर इतर योजनेमध्ये आणखी बांधणे शक्य होते आणि ते बांधून घेतले नाही असे हे नाही. जो काही हाईट कोशंट आहे, जो काही ८ टक्के सोडायचा आहे, जो काही दीड मीटर एरिया सोडून जे बांधकाम करावयाचे आहे, जे काही आपण म्हणता की, लोकांना त्रास होतो, लोकांना जास्त चांगल्या सुविधा मिळत नाहीत ते सर्व कन्सेशन देऊन देखील मॅक्झिमाईज कन्स्ट्रक्शन करायचे आहे. या कन्स्ट्रक्शनच्या अगेन्स्ट त्यांना तितकाच टिडीआर द्यायचा आहे. तो टिडीआर त्यांनी २५ टक्क्यांमध्ये इतका लोड करायचा की, प्लॉटमध्ये टोटल एफएसआय ४ पेक्षा जास्त होणार नाही.

याचा अर्थ असा होतो की, जर १ लाख मीटर जागा असेल तर ७५ हजार स्क्वेअर मिटरमध्ये रिहॅबची इमारत बांधायची आणि २५ टक्के प्लॉट विकासकाने व्यावसायिक उद्देशासाठी द्यायचा म्हणजेच त्यावर विकासक कर्मशिअल, रेसिडेन्शिएल काहीही करेल आणि त्यांचा टोटल एफएसआय ४ पेक्षा जास्त वाढणार नाही. परंतु विकासकाला लँड टिडीआर फक्त ७५ हजार मीटरचा द्यायचा अशी माहिती समितीस देण्यात आली. पण हा निर्णय देखील वादग्रस्त होतो कारण जेव्हा ३.११ ची स्कीम तेथे लागू केली आणि २५ टक्के जागा विकासकाला देऊ केली. एअरपोर्टच्या लोकांची डेन्सिटी पूर्ण बसत नसताना, त्या स्कीममध्ये २५ टक्के जागा विकासकाला द्यायची, त्याला लँड टिडीआर द्यायचा. यामध्ये १ लाख मीटरचा लँड टिडीआर दिला की, ७५ हजार मीटरचा दिला ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले की, ७५ हजार मीटरचा टिडीआर दिला असून ज्या जमिनीवर त्याने सेल बांधला त्याचा टिडीआर दिला नाही.

याचा अर्थ असा होतो की, एकाच सिंगल प्लॉटवर ७५ टक्के जमिनीवर पुनर्वसनाची इमारत बांधून दिली आणि २५ टक्के जमिनीवर विकासकाला जे बांधावयाचे होते ते बांधले. तशी डीसीआरमध्ये तरतूद होती काय ? असा मुद्दा समितीने उपस्थित केला असता विभागाने त्यास मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी सहमती दर्शविली व सांगितले की, सदर जमीन १०० टक्के आपल्या नावावर होते. सेल इमारत त्याने सेल केली असेल तरी व त्या इमारतींची सोसायटी झाली तरी, लेसी शासनाची होणार.

७५ टक्के जागा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये मिळते आणि २५ टक्के जागा त्यांचा टिडीआर लोड करण्यासाठी खुल्या विक्रीसाठी असते. तेथे विकासक इमारत वगैरे बांधतात. ७५ टक्के जागा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे राहते तिचा जास्तीत जास्त वापर होतो का ? अशी विचारणा समितीने केली असता त्या जागेचा जास्तीत जास्त वापर होते असे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले.

परंतु त्या ७५% जागेवर कोठे ३ FSI वापरण्यात आला तर कोठे २.९६ FSI वापरला ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, पुनर्वसन जागेचा पूर्ण वापर केल्यानंतर ४ धरुन जो एफएसआयचा भाग शिल्लक असेल त्याचा विकासकाला तेथे पूर्ण वापर हाईट रेस्ट्रिक्शनच्या लिमिटमध्ये करता येईल.

खुल्या विक्रीसाठीच्या भूखंडासाठी प्रस्तावीत FSI चा वापर करताना जी आकडेवारी दिली आहे त्यावरुन असे दिसते की, ७५ टक्के वेगवेगळे FSI वापरला आहे.

एसआरए स्कीम नं. १ मध्ये पुनर्वसनासाठी १,६९,४०६ स्क्वेअर मीटर इतकी जागा आहे. त्याला ४ एफएसआय धरुन ५,२३,४८७ स्क्वेअर मी. होतात. त्यानुसार एफएसआय ३.०९ इतका येतो. पुनर्वसनासाठी ज्या एफएसआयचा वापर झाला आहे, तो एसआर १ मध्ये ३.०९ आहे. त्याच्याच मध्ये वापरलेल्या खुल्या विक्रीमध्ये ५.९६ चौ.मी. आहे. एसआर ४ मध्ये हाच २.९५ व वापरलेल्या खुल्या विक्रीमध्ये एफ.एस.आय. ७.१४ चौ.मी. आहे. एसआर ५ मध्ये २.३६ आहे व ८.११ आहे. प्लॉटवर ४ च्यावर एफएसआय जात नाही हे खरे आहे मग प्लॉट कार्व्हिंग करताना त्यांना रिहॅबच्या एरियामध्ये, रेस्ट्रिक्टेड एरियामध्ये टाकले पाहिजे होते यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, कोणत्याही स्कीममध्ये टिनामेंटस वाढविण्यासाठी रिहॅब कॅल्क्युलेशनचा एफएसआय वेगळ्या पद्धतीने कॅल्युक्लेट करतो रिहॅबचा एफएसआय कॅल्युक्लेट करताना तेथे जी काही बालवाडी बनवतो, सोसायटी बनवतो, त्याचे कॅल्क्युलेशन एफएसआयमध्ये करीत नाही. परंतु, त्याने बांधकाम केलेले असते म्हणून त्याला याचे कंपोनंट मिळते. ते त्यांना एफएसआयच्या रुपाने कंपोनंट मिळते. ध्येय एकच आहे की, ७५ टक्क्यांमध्ये टेक्नीकली जितके बांधकाम शक्य असेल जेवढी हाईट अलाऊड असेल त्याप्रमाणे जे जास्तीत जास्त बांधकाम करता येईल तेवढे करायचे. हे केल्यानंतर काही पोर्शन एफएसआयमध्ये कॅल्क्युलेट होतो आणि काही होत नाही. जो कॅल्क्युलेट होत नाही त्याचाही कंपोनंट त्यांना मिळतो. आता त्यांना जो कंपोनन्ट मिळत आहे, तो त्यांनी २५ टक्क्यांवर करायचा आहे. हे करीत असताना त्या सेलमध्ये डीसी रुल्स प्रमाणे त्यांनी बांधकाम करायचे आहे. दोन्ही प्लॉटवर चार एफएसआय, असे कधीही होणार नाही. This difference come because some area is not calculated in FSI in rehabilitation projects. The Government want to increase the number of tenements in all schemes. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण रिहॅब कम्पोनंट बनाते है तो रिहॅब कम्पोनेंट में शिप के टेनामेंट, २५ स्क्वेअर मीटर का या पुराने वाले में

२० स्क्वेअर मीटर का बनाते है, वह ही एफएसआई में काऊंट होता है. लेकिन हम कुछ सुविधाएं देते है जो एफएसआई में काऊंट नहीं होती. लेकिन इस एरिया का कम्पोनंेट मिलता है. यह कम्पोनेंट एफएसआई के रूप में मिलता है.

म्हणजेच all construction area will be considered in component असे मत समितीने व्यक्त केले असता यावर विभागाने सहमती दर्शविली आणि सांगितले की, We should be faulted if we have not maximise the construction possible on 75 % land area. But again the same question will appear, you could have maximum construction on 75% or you are going to compromise on open space and other several things. At the same time we cannot ask the same question.

SRS १ व ४ साठी ५.९६ व ७.१४ सेल कंपोनन्टमध्ये एफएसआय वापरला गेला आहे. तो नक्कीच फनेल एरियाच्या बाहेरील एरिया असेल. तुम्ही ज्या ॲमेनीटीज घेतल्या आहेत, ते त्यामध्ये इन्क्ल्युड करणार आहात. एसआरएच्या रिहॅबच्या बिल्डींग्स २२ माळ्यापर्यंत बांधण्याचा निर्णय अगोदर झालेला आहे. रिहॅबच्या बिल्डीग्सबांधल्या तेव्हा त्यांना एसआरएमधून फ्लोअर रिस्ट्रक्शन हाईटच्या रिस्ट्रक्शनस् सिव्हील एव्हिएशनच्या फनेल एरिया सोडून जनरली मुंबई मधून काढून टाकला आहे. प्लॉटचे कार्व्हिंग करताना आठ एफएसआय वापरण्याची संधी मिळाली ते ठीक आहे. परंतु २५ परसेन्टमध्ये त्यांना फनेल एरियामध्ये टाकले असते आणि रिहॅबच्या बिल्डींगस दुसरीकडे म्हणजेच फनेल एरियाच्या बाहेर दिल्या असत्या तर चालले असते ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता पूर्ण प्लॉट एकच आहे. त्यामुळे असे होणार नाही असे विभागाकडून सांगण्यात आले.

तीन एफएसआय वापरण्याचा एरिया एकाच सेक्टरमध्ये होतो. काही ठिकाणी तीन तर काही ठिकाणी अडीच एफएसआय खाली आलेला आहे. पुनर्वसनासाठीच्या क्षेत्रफळाचा एफएसआय आता हा ३.०८ आहे तेथे तो ३.३६ असा आहे व वापरलेला खुल्या विक्रीसाठी FSI हा ५.९६ असा आहे हे खूप जास्त आहे. काही ॲमेनीटीज स्पेसेस किंवा अंगणवाडी, शाळा यांचा एफएसआयचा कंम्पोनंट सेल्फच्या करिता वापरता येऊ शकतो. काहीही झाले तरी एवढा जास्त होऊ शकतो काय? याबाबत खुलासा करताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, जर एक लाख स्क्वेअर मीटरच्या प्लॉटमधून ७५ हजार स्क्वेअर मीटरचा प्लॉट आपल्याला मिळेल. ७५ हजार स्क्वेअर मीटरचा प्लॉट आपल्या नावावर येणार व त्यावर सेल बांधून तो विकणार. ज्यांना विकणार ती सोसायटी आपली लेसी बनणार. ७५ हजार स्क्वेअर मीटर मध्ये रिहॅबसाठी त्यांचा प्लॅन सँक्शन करताना आपल्या रुल्स प्रमाणे म्हणजेच १००, २०० घरे झाल्यावर एक बालवाडी, सोसायटी ऑफीस इतर ७ ते ८ ॲमिनिटीज ज्या तयार कराव्याच लागतात इत्यादी फिजीकली बांधकाम बघितले तर तेथे बालवाडीचे बांधकाम होणार व सोसायटीचे ऑफीस देखील होणार. जनरली ४५ स्क्वेअर मीटर पर्यंत प्रत्येक घराच्या पाठीमागे कंपोनंन्ट जाते. काही वेळा ते जास्त जाण्याचा प्रयत्न केला जातो. जेवढे बांधकाम केले, ते एफएसआयमध्ये कॅल्क्युलेट होत नसेल, तरी त्यांचा कम्पोनंट मिळतो. नॉर्मल केसमध्ये त्यांच्याकडून असे केले जाते की, समजा त्यांना प्रॉफिट वाढवायचे असेल तर बांधून देणाऱ्या घरासमोरील पॅसेज ते मोठा करणार, परंतु हे एफएसआयमध्ये कॅल्क्युलेट होत नाही.

पण ते एफएसआयमध्ये कॅल्क्युलेट होत नाही. परंतु ते ॲमिनीटीमध्ये कॅल्क्युलेट होते असे समितीने निदर्शनास आणून दिले असता याबाबत याचा कंपोनंन्ट मिळतो. त्यामुळे कोणत्याही परिस्थितीमध्ये कंपोनन्ट ४५ स्क्वेअर मीटर पेक्षा जास्त जाऊ देत नाही. परंतु तसा प्रयत्न केला जात असेल तर तसा एरिया एफएसआयमध्ये काऊंट होत नाही, ज्याचे टेनेमेन्टमध्ये कन्व्हर्शन होणार नाही. तो असा बांधून देत आहे, याचे कारण म्हणजे त्याला याच्या अगेन्स्ट कंपोनन्ट मिळणार आहे. ४५ स्क्वेअर मीटरचा थम्ब रुल आहे असे सांगण्यात आले.

या प्रकरणामध्ये ॲमिनीटीच्या नावाखाली, कन्स्ट्रक्शन करून यामध्ये जास्त टीडीआर घेण्याचा प्रयत्न झालेला आहे काय? अशी समितीने विचारणा केली असता टेनॅमेंट मॅक्झीमाईज करायचे, त्यांची इच्छा असते की, एफएसआय मिनीमम करून तितका जास्त एफएसआय तेथे वापरण्यासाठी मिळावा. या केसमध्ये तसे झाले असे म्हणता येणार नाही.

शासनाने ४५ स्क्वेअर मीटरची मर्यादा घालून दिलेली आहे. सदरहू मर्यादेचे या ठिकाणी उल्लंघन झालेले आहे काय यावर थम रुल्स सारखी इंटरनल मर्यादा आहे. It is not written down anywhere. We will check it असे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले.

ॲमिनीटीच्या नावाखाली पॅसेज किंवा इतर बाबीअंतर्गत एफएसआय मिळाला, टीडीआर मिळणार आहे, यादृष्टीने विकासकाने त्यावर जास्त भर दिला. त्यामुळे इतर टेनामेन्ट कमी झाले. हाच महत्त्वाचा मुद्दा आहे.

खुल्या व्रिक्रीसाठीच्या भूखंडासाठी प्रस्तावित FSI चा वापर याचे कॅलक्युलेशन कसे करणार याची माहिती समितीला सादर करण्यात येईल असे आश्वासित केले.

समितीने असे मत व्यक्त केले की, ४ is the maximum FSI for every plot i.e. for rehab plot and sale plot. परंतु प्लॉटचे दोन भागात विभागणी होत नाही. (The plot cannot be divided into two parts.) टोटल ग्रॉस ४ झाला आहे. टेनामेन्ट ६५० धरले, त्यानुसार ७५ टक्क्यांवर किती मॅक्झीमम टेनामेंट मिळतील हे डिसाईड झाले. त्याच्या अगेंन्स्ट त्याला सेल कंपोनन्ट मिळणार, तो सेल कंपोनन्टच्या २५ टक्क्यांच्या पोटॅन्शीअल प्रमाणे त्याचा मॅक्झीमम वापर करणार. तरी देखील काही शिल्लक राहिल्यास ते टीडीआर स्वरुपात घेणार.

ॲमिनीटीच्या नावाखाली ही बाब ५५ ते ६० टक्क्यांवर गेली असेल तर रिहॅबच्या सदनिका कमी मिळणार आहे. त्यामुळे प्रकल्पग्रस्त लोक कमी ॲडजस्ट होणार आहे यावर ह्या ॲमिनीटीज ६५० टेनेमेन्टच्या व्यतिरिक्त आहे. त्याचा याबाबीशी संबंध नाही. विकासकाला मिळालेला सेल पोटेंशिअल त्याला मिळालेल्या जागेतच वापरायचा असल्यामुळे इतर हाईट वगैरे अटींच्या अधिन मॅक्झीमम जे वापर करु शकेल त्याचा वापर करेल, The rest he will get as a TDR.

एसआरए ४ मध्ये पुनर्वसनासाठीच्या क्षेत्रफळाचा FSI हा २.३६ आणि एसआर १ मध्ये ३.०९ आहे. हा फरक जरी अर्धा एफएसआय असला तरी प्लॉट एरिया फार मोठा आहे. या ठिकाणी जवळपास ०.६५ एफएसआय वाढलेला आहे. हा फरक कशासाठी आहे? यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, इसमें एक चीज है जो बाकी केस में नहीं होती है. In a normal development we allow 50-55 % as a sale area and in this case we have only allowed 25% as a sale area. दोनों के कॅल्क्युलेशन का तरीका अलग है. रेग्युलेशनप्रमाणे कॅल्क्युलेशन शीट समितीला सादर करण्यात येतील असे आश्वासित केले.

टीडीआरमध्ये कन्व्हर्ट होण्यास अडचण नाही. परंतु एफएसआय सेल कंम्पोनेंटमध्ये वाढायला नको असे मत समितीने व्यक्त केले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, रेग्युलेशनमध्ये असे प्रिन्सीपल आहे की, you have to create tenement density as per the rehab component. रिहॅब कंम्पोनन्ट जनरेट केल्यानंतर तुम्ही सेल कंपोनंट जनरेट करण्याकरिता तुम्ही पात्र होता. त्याला सेल कंम्पोनन्ट कन्झ्युम करण्याचे दोन मुभा आहेत. २५ टक्क्यांमध्ये करू शकतो. तेथे इन्सीटीव झाला तर किंवा नाही झाला तर ही गेट्स टीडीआर हे नॉर्मल्स प्रिन्सीपल्स आहेत. या प्रिन्सीपल्सवर आधारित ज्या स्किम्स आहेत, त्याचे कॅल्क्युलेशन समितीला सादर करण्यात येईल.

चार पेक्षा जास्त वाढणार नाही, ही बाब मान्य आहे. परंतु ७५ टक्के प्लॉट जो रिहॅब साठी वापरला जाणार आहे, त्याचा एफएसआय एरिया ३ देखील वापरला जात नसेल आणि २५ परसेंटसाठी आपण त्यांना इन्सेन्टीव्ह देतो. त्या एरियाचा इन्सेन्टीव्ह तिकडे वापरणार आहे. विकासक ७५ टक्के डेव्हलप करून देणार, त्यातील ठेवल्या जाणाऱ्या २५ टक्के एरियासाठी ऍप्लीकेबल डीसीआरमध्ये ॲप्रोच असेल तेवढाच वापरायचा आणि दुसरा ॲमिनीटीचा वापरायचा. ॲमिनीटीबाबत ४५ टक्के थम रुल असून त्यामध्ये वाढ होणार नाही, याकरिता प्लॅन सबमीशनच्या वेळी दक्षता घेण्यात येईल, असे विभागाकडून सांगण्यात आले. यामध्ये पॅरामीटर असली पाहिजे. याबाबतीतील कॅलक्युलेशन्स समितीला सादर करण्यात येतील. (The Regulation is very clear. We will submit the calculation done on the basis of Regulation.) असे आश्वासित केले.

ॲमिनीटीचा एफएसआय देत असताना त्याची मर्यादा ठेवली पाहिजे असेमत समितीने व्यक्त केले असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, यामध्ये आपल्याला ६५० टेनेमेंट क्रियेट करायचे आहे यात काही वाद नाही. हे क्रियेट झाले आणि त्याच्या अगेन्स्टमध्ये टीडीआर देत असेल तर आम्ही ते केले आहे. आमच्याकडे एक लाख स्क्वेअर मीटरचा प्लॉट असेल तर ६,५०० बांधायचे आहेत, १० हजार स्क्वेअर मीटरपैकी ६५० बांधायचे आहे. एक लाख स्क्वेअर मीटरचा प्लॉट असेल तर ६,५०० बांधून दिले तर आपली मोठी नॉन निगोशिएबल बाब प्रुफ झाली. त्यामध्ये त्यांना बालवाडी व इत्यादी बनवाव्या लागेल. या प्रमाणे त्यांना सेलचे कंपोनंट मिळणार, ते तुम्ही घ्या आणि २५ हजार स्क्वेअर मीटरमध्ये लोड करा. जितका लोड करायचा तेवढा करावा, लोड होत नसेल तर टीडीआर घ्यावा. These are the non-negotiable parameters. ज्याठिकाणी रुल सायलेंट असेल त्यामध्ये सक्युर्लर काढले आहे. The second point is, the sale component in normal SRA scheme will not be more than ५५%. और तिसरा मुद्दा की, रिहॅब की ७० मीटर के ऊपर हाईट नहीं होगी. हाई रेज की कभी जरुरत न पड़े, ७० मीटर से कम की हाईट होगी.

नियमाला सायलेंट ठेवू नका. त्याबाबत मर्यादा निश्चित करावी, अशी समितीने सूचना केली.

काही बाबी नियमामध्ये नाही, त्या नियमामध्ये समाविष्ट करण्याची आवश्यकता आहे काय, यासंदर्भात नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी समितीला अवगत केले की, मुंबई महानगरपालिकेमार्फत नवीन डीपी आणि नवीन डीसी रेग्युलेशन करण्याचे काम चालू आहे. महानगरपालिका सर्वच रेग्युलेशनचा पुनर्विचार करीत आहे. त्यामध्ये रेग्युलेशन्स स्पष्ट असावेत, त्यामध्ये अम्बीग्युटीज नसाव्यात आणि ज्याचा उल्लेख नाही, त्या बाबी त्यामध्ये समाविष्ट कराव्यात, हे महानगरपालिकेला कळविण्यात येईल.

पुनर्वसन आणि खुल्या विक्रीमधील FSI ची वाटणीत अप्रमाणबद्धता झाली होती या महालेखाकारांच्या आक्षेपासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, कलम ३.११ हे नियम ३३ (१०) चा भाग असून ज्या सवलती नियम ३३ (१०) नुसार राबविण्यात येणाऱ्या योजनांमध्ये लागू होतात त्या कलम ३.११ नुसार राबविण्यात येणाऱ्या योजनांसाठी सुद्धा लागू आहेत. म्हणून पुनर्वसन आणि विक्री प्लॉटची अंतर्गत विभागणी सैद्धांतिक उप विभागणी आहे आणि ती संपूर्णत: विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ३२ नुसार होऊ शकत नाही. सदर योजनेमध्ये चटईक्षेत्र निर्देशांक हा संपूर्ण क्षेत्रावर दिला जातो त्यामुळे पुनर्वसन प्लॉट आणि विक्री सब प्लॉटचा चटईक्षेत्र निर्देशांक वेगळा मानला जाऊ शकत नाही. कारण तो एकाच ले-आऊटखाली आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील विधान ३.१५,३.१७,३.१८ व ३.१९ नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सीमांना त्या ठिकाणी मोजले जाईल आणि चटईक्षेत्र निर्देशांक गणना करण्यासाठी त्याची स्वीकृती केली जाईल. योजनेच्या मान्यतेनंतर हे क्षेत्र पुनर्वसन घटक आणि विक्री घटक यासाठी अंतर्गत विभागण्यास मान्यता दिली जाईल. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमि अभिलेख मालमत्ता पत्रकामध्ये सुधारणा करतील आणि त्यानुसार प्लॉट क्षेत्र आणि त्यावरील बांधीव क्षेत्राच्या उल्लेखासह नवीन कार्डस उघडणे आवश्यक असेल आणि त्यानुसार सर्व अधिकार जतन केले जातील.

In-situ खुल्या विक्रीचा अतिरिक्त भाग :

२.१४ मुंबई विमानतळ प्रकल्पासाठी मान्य केलेल्या सात योजनेपैकी एका योजनेत २६५५५८ चौ.मी. in situ- खुल्या विक्रीस अनुमती देण्यात आली होती त्याचा परिणाम अनुज्ञेय मर्यादेऐवजी ३३.६५ टक्के खुली विक्री जागा देण्यात आल्याचे आढळून आले. या महालेखाकारांनी काढलेल्या आक्षेपाबाबत विभागीय सचिवांनी खुलासा केला की, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये पहिला घटक पुनर्वसन असतो व दुसरा घटक सेलचा असतो. पुनर्वसनाच्या अनुषंगाने विक्री घटक किती मिळतो, हे डीसी रेग्यूलेशनमध्ये ठरलेले आहे. रेग्यूलेशनप्रमाणे एसआरएला जागा सोसायटीला हस्तांतरण करावी लागते. नॉरमली प्लॉट

हे सर्व्हे नंबर व सिटीएस नंबरचे असतात. पुनर्वसनाच्या जागेवर सद्यःस्थितीत किती बांधकाम (ॲज इट इज किती कन्स्ट्रक्शन) झालेले आहे ते बिल्टप नमूद करून सब डिव्हीजनवर बिल्टप एरिया दाखवावयाचा असतो. नॉरमली सिटीएसमध्ये प्लॉट एरिया दाखवितो तो तशा प्रकारे न दाखवता झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये पुनर्वसनांसाठी अमुक एवढे चौरस फूट बांधकाम झालेले आहे हे दाखवावे लागते व विक्री घटक एरिया दाखवावा लागतो.

याबाबत अधिक माहिती देताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस अवगत केले की, जितके क्षेत्र आहे त्याच्या ६५० डेन्सिटी प्रती हेक्टर प्रमाणे मानण्यात येतो. जितके क्षेत्र मानण्यात येईल त्याच्या अमुक ॲमिनिटी मानाव्या लागतील. सदर बांधकाम करण्यात येणार त्याच्या अगेन्स्टमध्ये टीडीआर किंवा कन्स्ट्रक्शन मिळणार. त्या कन्स्ट्रक्शनमधील उरलेला भाग बाकीचा वापरणार असाल तर वापरावा व उरलेला भाग टीडीआरमध्ये द्यावा, अशी योजना आहे. २५ टक्क्यांची अपर लिमिट विशेष योजनेमध्ये टाकली होती त्यामध्ये त्यांनी आयटुआर मध्ये २५ टक्क्या ऐवजी १० टक्के लिमिट कमी टाकली होती. नॉर्मली स्कीममध्ये ५० टक्यापेक्षा अधिक सेल मध्ये वापरण्यात येतो व ५० ते ४५ टक्के रिहॅबमध्ये वापरली जाते. कोणत्याही स्कीममध्ये ६५० डेन्सिटी प्रमाणे घर मिळत असतील व त्याच्या अगेन्स्टमध्ये कंपोनंट देण्यात येत असेल let them maximize their construction on that piece of land with the upper limit of 4 FSI on the overall land. बाकीची गोष्ट is a secondary thing. It is more of a planning. किती क्षेत्र होईल आणि शेपवर किती टक्के होईल हे अवलंबून राहील. जेवढ्या केस होत्या त्यामध्ये डेन्सिटी ६५० प्रमाणे घेण्यात आली, जे कॅल्क्युलेशन करण्यात आले त्याप्रमाणेच कंपोनंट देण्यात आला, त्यानुसार जेवढे बांधकाम करणे शक्य होते ते त्यांनी केले व उरलेला टीडीआर घेऊन गेले. These are the only non-negotiable things. The other things relating to planning depend upon size and shape of the plot. ज्या केसेस मध्ये शासनाने आयटीआर २५ टक्क्यांवरून १० टक्के करून १० टक्के करून सूट दिली होती त्यामध्ये अपर लिमिट घालण्यात आली होती, इतर स्कीममध्ये अपर लिमिट नसते.

ज्या ठिकाणी १० टक्के सूट देण्यात आली आहे तेथेच ३३.६५ टक्के खुल्या विक्री जागा देण्यात आली असे महालेखाकारांनी लेखापरिच्छेदामध्ये उल्लेख केलेला आहे. याचाच अर्थ असा की, विक्री घटक २५ टक्क्या ऐवजी ३३.६५ टक्के वापरला यावर यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, ज्या प्लॉटला सूट दिलेली आहे ती आयटीआरप्रमाणे २५ टक्के होते तेथे १० टक्के दिली. जिथे सूट दिली तेथे २५ टक्क्यांची अपर लिमिट घातलेली आहे. ६० योजनेपैकी ज्या योजनेमध्ये असे करण्यात आले आहे ती केस आयटीआरच्या २५ च्या १० टक्क्यानुसार नाही. आयटुआरमध्ये सर्वसाधारणपणे २५ टक्के राखीव ठेवण्यात येते, ॲमिनिटी स्पेस ठेवण्यात येतो. काही केसमध्ये आयटुआरच्या २५ टक्क्यानुसार १० टक्के ठेवण्यात आल्या आहे. ज्या ठिकाणी अशा प्रकारची मुभा शासनाने दिलेली आहे त्या ठिकाणी अपर लिमिट ठेवण्यात आली आहे की, विक्री घटक २५ टक्क्याच्या १० टक्के जास्त जागेवर करणार नाही. ६० योजनेपैकी एक योजना लेखापरिक्षणात म्हटली आहे ती आयटुआरवाली योजना नाही.

दिलेला टीडीआर विकासक त्याच प्लॉटवर वापरतात की इतर ठिकाणीही वापरतात ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी विकासक ज्या ठिकाणी टीडीआर वापरू शकले नाही तो टीडीआर घेऊन जातात व दुसऱ्याला विकतात किंवा दुसऱ्या नॉर्थन साईडवर वापरतात.पण शिल्लक असलेला टीडीआर साऊथवर्ड वापरण्यास अलाऊड नाही. टीडीआर रिलीज आणि त्याचे कन्झम्पशन बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून कन्ट्रोल करण्यात येते.

कुर्ला प्रिमिअर मध्ये आयटूआर करताना २५ टक्क्याच्या १० टक्के केला नाही. ज्या ठिकाणी आयटुआर करताना २५ टक्क्याचा ओपन स्पेस कमी करून १० टक्के केला तेथे २५ टक्के सेलची कॅप लावली. जेथे केला नाही तेथे कॅप लावण्यात आली नाही. ज्या जमिनीच्या भागावर सेलचे कंपोनंट होणार ते २५ टक्क्यापेक्षा जास्त जाणार नाही जर आयटुआर करताना मुभा दिली असेल २५ टक्क्या ऐवजी १० टक्के सोडावा. अशी मुभा दिली असेल then it will come with this rider. जेथे कन्सेशन दिले नाही तेथे अशी अट नाही. तथापि एखाद्या केसमध्ये शासनाने दुसऱ्या कोणत्या प्रकारची सूट दिली होती का हे तपासण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले. तसेच आयटूआर मध्ये open space reduction is not allowed by the govt. असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

खुल्या विक्रीच्या जमिनीच्या म्हणजेच एकूण क्षेत्रफळाच्या २५ % जागा in-situ खुल्या विक्रीसाठी वापरता येऊ शकेल यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस सांगितले की, बिल्टप ऐरिया २५ टक्के क्षेत्रापेक्षा जास्त आहे. परंतु ओपन टू स्काय लॅण्ड २५ टक्क्यापेक्षा जास्त देण्यात येत नाही. एक लाख चौरस मिटर प्लॉट असेल तर त्याच्या २५ टक्के जागेवर बांधकाम करावयाचे आहे त्यापेक्षा जास्त जागेवर सेलचे बांधकाम होत नाही. They are not talking about open to sky land, they are talking about built-up area. २५ टक्के पेक्षा जास्त जागेवर सेलचे बांधकाम होत नाही.

परंतु महालेखाकारांचे असे म्हणणे आहे की, २५% जागा देण्यात आली. ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले की, सदर बाब खुल्या विक्रीच्या बिल्टप एरिया संदर्भात आहे. हम जमीन के बारे में बात कर रहे है. My only point is that, if we are following the norms of density and if we are getting created 650 Tenements and only we are giving as a component what Government asks us to give then, there is no issue. FSI calculation may depend differently on sale and rehab. एफएसआय एकूण ४ आहे. परंतु ऑब्जेक्टीव्ह ६५० पॉईंट आवश्यक आहे तेवढा मिळत असेल तर ऑब्जेक्ट फुलफिल मानण्यात येतो. रिहॅबच्या तुलनेमध्ये जो सेल मिळाला पाहिजे त्याच्या पेक्षा जास्त दिला गेला नाही. This is the only check that needs to be done असे विभागाकडून सांगण्यात आले. सदर प्रकरणी विभागाने सर्व शीट तयार करून समितीस सादर करावी असे समितीने निदेश दिले.

या लेखापरिच्छेदाबाबत प्रथमदर्शनी असे दिसून येते की, २५ टक्के जागेवर फ्री सेलसाठी ओपन टू स्काय लॅण्ड ठेवली होती त्यावर त्यांनी ७-८ एफएसआय वापरला असेल. १ लाख स्क्वेअर मिटर पैकी २५ टक्के बांधकाम करण्यासाठी मान्यता देण्यात येणार होती. ४५ स्क्वेअर मिटरमध्ये साडेचार पाच एफएसआय वापरला तो कसा वापरला ? या लेखाआक्षेपावरून असे दिसते की, २५ टक्के जागेवर ५-६ एफएसआय वापरला असेल तर त्या पैकी ४ एफएसआय वजा करून उरलेला दीड ते दोन एफएसआय आहे त्याचा पण टीडीआर देऊ नका. जमिनीच्या टीडीआरमधून उर्वरित टीडीआर वजा करावा. बांधकामास मंजुरी देताना २५ टक्क्यावर ४ पेक्षा जास्त एफएसआय दिलेला आहे. परंतु, असे करणे शक्य नाही. Ultimately, 100 per cent land has become ours. १०० टक्के जागेवर आपले नाव लागलेले आहे. १००% land has become ours. Not a single square inch land remains in their name. यावर जे काही बांधकाम सेल केलेले आहे त्याच्या अपोझिट त्या विकासकाने बांधकाम करून दिलेले आहे असे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले.

जमिन विचारात न घेणे या लेखापरिच्छेदासंदर्भात महालेखाकार यांनी समितीच्या निदर्शनास आणले की, on 21 October 2011, at that time Shri Gautam Chatterjee was the Principal Secretary of the Housing Department. हम लोगों ने मिनिट्स बनाए थे और हाऊसिंग डिपार्टमेंट को इश्यू किए थे. In which it is stated that and the same thing is written in our para that, "The Pr. Secretary stated that the point is well taken and inquired from CEO/SRA whether such is the case in all projects. CEO/SRA accepted the audit findings and agreed to put up a proposal to Government to consider land equivalent component mentioned by audit." After this, Shri Gautam Chatterjee confirmed these minutes by his letter dated 31.10.2011. Therefore, this is a confirmed thing. तत्कालीन प्रधान सचिवांनी पाहू, बघू असे म्हटले त्याचा अर्थ असा होत नाही की, त्यांनी सदरचा परिच्छेद मान्य केला आहे. Has Government given in writing ? परंतु यावर विभागीय सचिवांनी खुलासा केला की, पुढील महिन्यात डीसीआर पद्धतीचा अवलंब करून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची पद्धत योग्य आहे किंवा नाही, याबद्दल शासनाकडून मार्गदर्शन मागण्यात येईल. We will send it to the Government that this is what we do and will take their directions about it.

२.१५ खुल्या विक्रीच्या भागाएवढी जमीन विचारात न घेणे :

खुल्या विक्रीसाठी बांधकाम करण्यासाठी राखीव ठेवलेल्या जमिनीवर भूखंडासाठी पुनर्वसन आणि विक्री एकत्र करून मंजूर झालेला एफएसआय विचारात घेतला नव्हता आणि म्हणून विक्रीसाठी कमी क्षेत्र वजा केले ज्यामुळे पुनर्वसनामध्ये अधिक जागा राखून ठेवली परिणामी ३ प्रकल्पातील ४८.६६ कोटी किंमतीचा ४२३१४.९७ चौ.मी. एवढा अधिक जमीन टीडीआर दिलेला आहे, याबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस खुलासा केला की, खुल्या विक्रीसाठी जी जागा ठेवली होती, त्या जागेचा विचार न करता त्या जागेवर किती एफएसआय मंजूर केला, याचा विचार करून जमिनीचा टीडीआर द्यावा. आपण ७५ टक्के जागा पुनर्वसनासाठी घेतली असेल तर तेवढ्या जागेचा टीडीआर देणे आवश्यक आहे. This in my opinion is not correct. If we have taken 75 per cent of the land for rehab, then we have to give TDR for that. As regards free sale component, he has earned that FSI by doing construction against it. महालेखाकारांचा आक्षेप असा आहे की, मोकळ्या जागेच्या क्षेत्राचा विचार न करता त्यांनी किती एफएसआय बांधला, याचा विचार करून जमिनीचा टीडीआर द्यावा. ७५ टक्के जागा पुनर्वसनासाठी ठेवली म्हणून त्यासाठीचा टीडीआर दिला आणि २५ टक्के जागेवर बांधकाम केले तर त्यासाठीचा टीडीआर दिला नाही. २५ टक्के जागेवर त्यांनी सहा, सात एफएसआय बांधला, परंतु तो एफएसआय त्यांनी अर्न केलेला आहे. He has earned FSI by constructing rehab portion.

I will defend what SRA has done. This is seems to be correct. There is another application to us, which you have not considered and will not consider. Your question is whether the construction done on the 25 per cent. share is also transferred to your name? There can be non-zero logic to say that we should give TDR of that 25 per cent. also because that land is transferred to SRA. We do not give that 25 per cent.

बांधकाम ७५ टक्के झालेले आहे. त्याचा टीडीआर २५ टक्के दिलेला आहे. याबाबत विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले की, We will place calculations before the Hon'ble committee. यासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने उपलब्ध करून दिलेली माहिती **(विवरण क्र.२१ वर दिलेली आहे.)**

जी २५ टक्के जमीन होती, ती शासनाच्या नावाने राहते काय, शासनाचे नाव रहात असेल तर तेथे खाजगी लोक राहतात. त्या जमिनीचे काय करू शकतो अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, ती सोसायटी तयार होते. Under SRA scheme, land has to be conveyed by way of Lease instrument to the rehab society or sale society. This is a Regulation. जेव्हा लिज एक्सपॅयर होईल तेव्हा रिनीव्ह करावे लागेल.

नियम तयार करताना विभागाने भविष्याचा विचार केलेला नाही. मानवाला जगण्यासाठी युनो आणि युनोस्कानी ठरविलेली मानवी धोरणाचा वापर विभागाने केला नाही. यामध्ये शासनाची चूक आहे असे मत समितीने खेदाने व्यक्त केले.

२.१६ पायाभूत सुविधांसाठीच्या शुल्काची कमी वसुली :

पायाभूत सुविधांसाठीच्या शुल्काची कमी वसुली यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरए यांनी समितीस खुलासा केला की, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांसाठी मूलभूत सुविधा शुल्काचा दर शहरासाठी ८४० प्रति चौ.मी. असून उप नगरासाठी ५६० प्रति चौ.मी. आहे. सदर दर हा शहराप्रमाणे घ्यायला पाहिजे होता, असा महालेखाकारांचा आक्षेप आहे. As the land is in suburban area we have taken 560 sq.m. शहरात ८४० प्रति चौ.मिटर साठी ०.७५ एफएसआय देतो. शहरा ऐवढी घनता आहे म्हणून शहराप्रमाणे दर का लावला नाही, उपनगरासाठीचा दर का लावला? जरुरत उपनगर में है. उपनगर के जो रुल्स है, उस रुल्स के हिसाब से रेट लगाया है. इसमें ऐसा दिखायी देता है कि यदि रेग्युलर आपकी जमीन होती, तो आपको एक एफएसआई मिलता. आपको जो भी एक्स्ट्रा एफएसआई मिल रहा है, एक्स्ट्रा एफएसआई पर चार्जेस देने पऱते है. महालेखाकार कार्यालय का ऐसा कहना है कि झोनल एफएसआई १ हुआ, तो भी झोनल एफएसआई १ कॅलक्युलेट करते समय, १५ टक्के आरजी मायनस करून बांधकाम ठरवितो. स्वतःची जमीन असेल तर एक एफएसआय मिळतो. जर एक्स्ट्रॉ एफएसआय मिळाला तर एक्स्ट्रॉ एफएसआयचे चार्जेस द्यावे लागतील. आपण १५ टक्के वजा करून त्यावर बांधकाम ठरवितो. म्हणून आपण १ वजा करायला नको होते तर आपण ०.८५ वजा करायला हवे होते. मूळ प्लॉटवर चार एफएसआय होता म्हणून आपण एक वजा करून तीन केला. ए.जी. कार्यालयाचे असे म्हणणे आहे की, मूळ प्लॉटवर १ नव्हता तर ०.८५ एफएसआय होता. तो १५ टक्केच्या आर.जी. च्या डिडक्शन करून करायला हवा होता. ४-१ = ३ वर न घेता ४.८५ = ३.१५ वर घ्यायला हवा होता. आम्ही सर्व एसआरए योजनेमध्ये तसेच करतो. मॅडम का कहना है कि आर.जी. का ०.१५ उसकी कन्स्ट्रक्टीविटी उसके पास थी ही नहीं. म्हणून १ मायनस न करता ०.८५ मायनस करावा. This is a fact and we have calculated as per 4 minus 1. This is slightly a grey area. We do this for everybody.

सर्वसाधारणपणे देय असलेल्या एफएसआयची संगणना करताना, एसआरएकडून बीयुए मध्ये १५ टक्के वजावट करायला पाहिजे होती ती केली नाही, याबाबत असे सांगण्यात आले की, This is a grey area. You can interpret either way. However, we have not interpreted it specifically for one person and in other way for another person.

महालेखाकारांच्या म्हणण्याप्रमाणे १५ टक्के कपात करून ३.१५ टक्के चार्जेस घेणे आवश्यक होते ते झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने घेतले गेलेले नाही. त्यामुळे शासनाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान झालेले आहे असे समितीने मत व्यक्त केले परंतु यासंदर्भात विभागाकडून समाधानकारक उत्तर प्राप्त झाले नाही.

मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाची प्रत्यक्ष पाहणी करून त्याचा अहवाल समितीस सादर करण्यासाठी लोकलेखा समितीची एक उप समिती स्थापन करण्यात आली. सदर समितीने दिनांक ९ फेब्रुवारी २०१६ रोजी मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाची पाहणी करून संबंधित अधिकाऱ्यांसोबत चर्चा केली. त्यासंदर्भातील अहवाल पुढीलप्रमाणे आहे :–

(१) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प, प्रिमीयर पद्मिनी कंपनी क्षेत्र, कुर्ला :

२.१७ समितीने उपरोक्त एसआरए प्रकल्पास भेट दिली असता वरिष्ठ उपाध्यक्ष, एचडीआयएल यांनी अशी माहिती दिली की, पहिल्या टप्प्यात ५ ठिकाणी बांधकाम सुरू आहे. या ५ प्रकल्पांतर्गत एकूण २७ हजार युनिटचे बांधकाम करावयाचे आहे. या ठिकाणी एकूण १७,३४६ रहीवासी बांधण्यात येणार आहेत. उर्वरित चार प्रकल्प कुर्ला, भंडारी, चकाला आणि भांडुप या ठिकाणी आहेत. मुळात ही ५५ एकर जागा प्रिमीयर पद्मिनी कंपनीची होती. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या विकास नियंत्रण नियमावली-३३ (१०) च्या परिशिष्ट ४ मधील कलम ३.११ नुसार इलिजिबिलीटी फायनल झाली नाही. परंतु यापुढील कार्यवाही एमएमआरडीएने पूर्ण केलेली नाही. सदरहू प्रकल्प हँडओव्हर करून घेण्यासाठी वेळ लागेल असे एमएमआरडीएने सांगितले आहे. सध्या या ठिकाणी उन्नत मार्गामध्ये बाधित झालेल्या ६५० प्रकल्पबाधितांना शिफ्ट करण्यात आलेले आहे. टप्प्याटप्प्याने ८० हजार बाधितांना या ठिकाणी शिफ्ट करणार आहोत.

यासंदर्भात कार्यकारी अभियंता, एसआरए यांनी सांगितले की, SRA in-situ बांधत नाही. मोकळ्या जागेवर सदरहू बांधकाम करीत आहोत. ज्या ज्या बाधितांना शिफ्ट करावे लागेल त्यांना येथे शिफ्ट करण्यात येणार आहे. यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, एचडीआयएल यांनी सांगितले की, MIAL यांचे म्हणणे आहे की, नॉन इलिजीबल लोकांसाठी शिफ्टींग ठेवावे. अधिकाऱ्यांकडून इलिजिबिलीटी क्रायटेरिया फायनल झाला असून आता केवळ फिजीकल सर्व्हे करणे बाकी आहे. सर्वात महत्त्वाची बाब अशी की, या ठिकाणी स्थलांतरित होण्यास अनेकांचा विरोध आहे. या ठिकाणी भविष्यात वादविवाद होऊ नयेत म्हणून सरसकट २६९ स्क्वेअर फूट क्षेत्रफळाच्या सदनिका देण्याचे बंधन घालून दिले आहे. या अंतर्गत आम्ही जास्तीत जास्त ४ एफएसआय पर्यंत जाणार आहोत. या प्रकल्पामध्ये रस्ता, रुग्णालय, बालवाड्या, इत्यादी सुविधा उपलब्ध करून देण्यात येणार आहेत. भाभा हॉस्पीटलवर येणारा ताण लक्षात घेता या परिसरात ६५० खाटांचे रुग्णालय बांधण्यात येणार आहे. या प्रकल्पासाठी पर्यावरणविषयक क्लिअरन्स घेण्यात आलेले आहेत.

समितीने अशी विचारणा केली की, हा संपूर्ण प्रकल्प किती कालावधीत पूर्ण करणे अपेक्षित होते, त्यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, एचडीआयएल यांनी सांगितले की, सुरूवातीला एसआरए अंतर्गत ५ माळ्याच्या इमारतीचे बांधकाम करण्याचे ठरविले होते. त्यावेळी २.५ एफएसआय होता. प्रत्येक इमारतीची सीसी दिल्यानंतर ३ वर्षात बांधकाम पूर्ण करावयाचे होते. पूर्वीच्या २.५ एफएसआय ऐवजी आता ४ एफएसआय करण्यात आला आहे. सन २०११ पासून सांगण्यात येत आहे की, पात्रता करून घ्यावी, जेणेकरून लोकांना घरे देता येतील. परंतु फिजिकल सर्व्हे होत नसल्यामुळे घरांचा ताबा देण्यात अडचणी येत आहेत. त्यामुळे लोकांना या ठिकाणी येण्यास अडथळा निर्माण होत आहे.

समितीने असे निदर्शनास आणून दिले की, अनेक ठिकाणी एसआरएच्या योजनेमध्ये सेल कंपोनंट/कमर्शियल कंपोनंटची कामे पूर्ण होतात. परंतु प्रकल्पबाधितांच्या पुनर्वसनाचा प्रश्न सुटत नाही. मागे माननीय मुख्यमंत्र्यांनी बैठक घेतली होती. त्यांनी सांगितले होते की, महापालिकेच्या प्रकल्पांमुळे बाधित होणाऱ्या १० हजार कुटुंबांसाठी १० हजार युनिटची गरज आहे. यासंदर्भात मध्यंतरी सर्व्हे केला होता. त्यात निदर्शनास आले की, या प्रकल्पामध्ये येण्यास लोक उत्सुक आहेत. परंतु फिजीकल सर्व्हे होत नसल्यामुळे लोकांना या ठिकाणी येण्यास अडथळा निर्माण होत आहे हा सुद्धा एक महत्त्वाचा भाग आहे.

समितीने उक्त मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पास भेट दिल्यानंतर एचडीआयएल कंपनीचे प्रतिनिधी, एसआरएचे अधिकारी व महालेखाकार यांच्यासोबत चर्चा केली. त्यावेळी महालेखाकारांनी समितीस सांगितले की, मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना या परिच्छेदाच्या अनुषंगाने एसआरएसाठी जेवढा एफएसआय वापरला त्यापेक्षा अधिकचा एफएसआय विक्री घटकामध्ये वापरण्यात आल्या संदर्भातील आक्षेप नोंदविलेला आहे.

यासंदर्भात वरिष्ठ उपाध्यक्ष, एचडीआयएल यांनी सांगितले की, या प्रकल्पातील एकूण इमारतींपैकी तीन इमारती हँडओव्हर करण्यात आलेल्या आहेत. यातील दोन इमारतीमध्ये उन्नत मार्गामुळे बाधित झालेल्या प्रकल्पबाधितांचे पुनर्वसन करून त्यांना पजेशन देण्यात आलेले आहे. मेट्रो प्रकल्पामुळे बाधित झालेल्या लोकांचे पुनर्वसन करण्यासाठी माननीय मुख्यमंत्र्यांनी सुचविल्यानुसार ५५६ युनिट हे MIALला हस्तांतरित करण्यात आले आहेत. या प्रकल्पातील ११ इमारतींची ओ.सी. सुद्धा वितरित करण्यात आली आहे.

वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL हे इमारतींच्या नकाशाबाबत समितीस माहिती देतात. त्या नकाशामध्ये जो ओपन स्पेस दाखविण्यात आलेला आहे तो नेमका कशासाठी आहे? व एकूण एरियापैकी सेलेबल एरिया किती आहे? यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, ज्यांचे या ठिकाणी पुनर्वसन करण्यात येणार आहे त्यांना ॲमिनिटीज उपलब्ध करून देण्यासाठी आहे. समितीला सदर माहिती देताना जो नकाशा दाखविला होता तो नकाशा समितीस सादर करण्यात आला आहे.

ही मोकळी जागा विक्री घटकात मोजली जाणार की पुनर्वसन घटकामध्ये मोजली जाणार आहे? यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यानी सांगितले की, मुंबईतील कोणतीही व्यक्ती हा स्पेस वापरू शकते.

मोकळ्या जागेजवळ विक्री घटक दिले तर विक्री घटकाचा दर अजून वाढेल असे मत समितीने व्यक्त केले. विक्री घटक आणि पुनर्वसनाच्या जागेसाठी किती FSI मिळाला आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता वरिष्ठ उपाध्यक्ष,HDIL यांनी सांगितले की, दोन्ही ठिकाणी ३.२५ इतका FSI मिळाला आहे.

परंतु विक्री घटकाच्या ठिकाणी ४ एफएसआय देण्यात आलेला आहे. एका ठिकाणी ४ आणि दुसऱ्या ठिकाणी ३.२ एफएसआय दिला हे खरे आहे काय? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी समितीस सांगितले की, दोन्ही ठिकाणी सारखाच एफएसआय देण्यात आलेला आहे. सेलेबल आणि रिहॅब या दोन्ही इमारती १२-१३ मजल्याच्याच आहेत. मुळात ही योजना एयरपोर्टमुळे बाधित होणाऱ्या लोकांसाठी आहे. त्यामुळे या प्रकल्पातील जास्तीत जास्त भाग हा रिहॅबसाठी वापरण्यात आलेला आहे. यातून जो टीडीआर येईल तो ऑल ओव्हर मुंबईमध्ये ज्या ठिकाणी उत्तर बाजूस असेल त्या ठिकाणी वापरता येईल.

या प्रकल्पामध्ये रिलॅक्सेशन किती दिले आहे ? या प्रकल्पातील एसआरए-१ वर पुनर्वसन घटकांसाठी ३ एफएसआय वापरला आणि विक्री घटकासाठी जवळजवळ ६ पर्यंत एफएसआय वापरला. काही ठिकाणी ७.१४ आणि काही ठिकाणी ८ पर्यंत सुद्धा एफएसआय वापरला आहे. या मुद्याच्या अनुषंगाने प्रत्यक्ष ठिकाणी भेट देऊन संबंधितांकडून माहिती घेणे हा या समितीच्या पाहणी दौऱ्याचा मुख्य उद्देश आहे. या ठिकाणी ॲमिनिटीज स्पेस २५ टक्क्यांऐवजी १० टक्क्यापर्यंत कमी केला गेला. हा एरिया का कमी केला. जर हा एरिया कमी केला असेल तर या बाबतीत एसआरएच्या नियमामध्ये अशी तरतूद आहे की, ॲमिनिटी स्पेस कमी केला असेल तर विक्री घटक हा एकूण एरियाच्या २५ टक्केच ठेवावयास पाहिजे आणि ७५ टक्के पुनर्वसन घटक ठेवावयास पाहिजे. महालेखापरीक्षकांचे म्हणणे आहे की, सेल आणि रिहॅबच्या बाबतीत जे कॅल्क्यूलेशन करण्यात आले त्यानुसार २५ टक्क्याच्या एरियात विक्री घटक जास्त बसविल्यामुळे त्यांना जास्त एफएसआय देण्यात आला आणि दुसरीकडे मात्र दोन-अडीच पर्यंत एफएसआय दिला गेला.

समितीच्या उक्त बैठकीस समितीस सहाय्य करण्यासाठी प्राचार्य सर जे.जे. वास्तुशास्त्र महाविद्यालय हे उपस्थित होते. त्यांनी याबाबत सविस्तर माहिती देताना सांगितले की, "As already discussed in Para 2.1.9.2 above, in cases where land use was changed from industrial to residential, 20 to 25 per cent of the plots were to be provided as 'amenity open space' in addition to other open spaces as per DCR. The Government modified the provisions (September, 2008) that the requirement of land for public utilities may be reduced. Minimum amenity space up to 10 per cent of the total area was allowed subject to a restriction on free sale land i.e. 25 per cent of the total area could be utilised for free sale in-situ. We noticed that in one of the seven schemes of the project, in-situ free sale BUA of 265558 sq.m. was allowed (September, 2010), which translated into 33.65 per cent free sale land against the permissible limit. Thus, the developer was granted undue benefit by allowing free sale component measuring 18514.15 sq.m. (Appendix 2.1.8) in excess of the prescribed limit of 25 per cent." या संदर्भातील वस्तुस्थिती सविस्तरपणे विशद करण्यासाठी अधिकाऱ्यांनी एरिया डिस्ट्रीब्युशनचा चार्ट उपलब्ध करून द्यावा. जेणेकरून, त्यावरून व्यवस्थितपणे मार्गदर्शन करता येईल. समितीला एरिया डिस्ट्रीब्युशनचा चार्ट दाखविण्यात आला.

नियमानुसार आय टू आर ला २० टक्के जागा ठेवावयास पाहिजे. परंतु या प्रकल्पामध्ये हे प्रमाण कमी का केले ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी समितीस सांगितले की, या योजनेंतर्गत ८० हजार घरे उपलब्ध करून द्यावयाची होती. शिवाय एक बंधन असे घालून दिले होते की, ती घरे एयरपोर्टपासून ९ कि.मी. च्या आतच दिली गेली पाहिजेत. त्यानुसार पुरेशा जागेची उपलब्धता आवश्यक होती. शिवाय सरकार स्वतः कोणत्याही प्रकारे पुढाकार घेण्यास तयार नव्हते. कारण सरकारकडे कांजूरमार्ग येथे असलेली जागा अगोदरच विकासकाला वितरित झालेली होती. त्यानंतर एयरपोर्टच्या आसपास असलेली विद्यापीठाची जागा मागण्यात आली होती.

महाराष्ट्र राज्यात हा एकमेव असा प्रकल्प आहे काय की, ज्या प्रकल्पाला इतक्या मोठ्या प्रमाणात रिलॅक्सेशन देण्यात आले आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी समितीस सांगितले की, या प्रकल्पात जे रिलॅक्सेशन देण्यात आलेले आहे ते जनरल स्वरूपाचे आहे. केवळ याच प्रकल्पासाठी रिलॅक्सेशन्स देण्यात आले आहे असे नसून सर्वच प्रकल्पांसाठी दिले आहे.

या ठिकाणी आय टू आर च्या नॉर्म्सना डेविएट करण्यात आले. आय टू आरच्या नॉर्म्सनुसार हे प्रमाण २५ टक्के असावयास पाहिजे. परंतु आपण हे प्रमाण २५ टक्क्यांऐवजी १० टक्क्यांवर आणले ही बाब समितीने निदर्शनास आणली असता वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, १० टक्क्यांवर आणण्यामागील कारण एवढेच आहे की, ज्यावेळी एवढ्या मोठ्या प्रमाणावर रिहॅबिलिटेशन होत असताना त्याच्या सप्लीमेंटरीमध्ये बालवाड्या, वेलफेअर सेंटर, सोसायटी ऑफिसेस या माध्यमातून सुद्धा ॲमिनिटीज दिल्या जात आहेत. या प्रकल्पातून अशाप्रकारे ॲडीशनल ॲमिनिटीज जनरेट होणार आहेत. कारण या ठिकाणी १८ हजार युनिटस्च्या तुलनेत १८० बालवाड्या, १८० वेलफेअर सेंटर्स करण्यात येणार आहेत. जर १८० बालवाड्या एकत्र केल्या तर एक प्रकारची भव्य शाळा होईल. तसेच १८० वेलफेअर सेंटर्सचा एरिया एकत्र केला तर खूप मोठा हॉल तयार होईल. त्यामुळे या ॲमिनिटीज समाविष्ट केल्या तर २० टक्क्यांइतक्याच ॲमिनिटीज पुरविल्याचे निदर्शनास येईल.

समितीने पुढे विचारणा केली की, एयरपोर्ट परिसरातील ९ कि.मी. मर्यादेच्या बाबतीत काय केले याबाबत वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, हा प्रकल्प एयरपोर्टपासून ९ कि.मी. रेंजमध्ये येतो. एयरपोर्ट प्रकल्पामुळे बाधित होणाऱ्या लोकांचे कुठेही पुनर्वसन करू शकलो असतो. परंतु एवढ्या मोठ्या लोकांचे पुनर्वसन करण्यासाठी या जागेव्यतिरिक्त मुंबईमध्ये इतर ठिकाणी जागेची पुरेशी उपलब्धता नाही. त्यामुळे या प्रकल्पात रिलॅक्सेशन देण्यात आले. हे रिलॅक्सेशन देत असताना सेलचा एरिया कमी करण्यात आला. परंतु रिहॅबचा एरिया कुठेही कमी करण्यात आलेला नाही. उलट तो एरिया वाढविण्यात आला आहे. तसेच सन्माननीय सदस्य ज्या दोन प्रकरणाच्या बाबतीत विचारत आहेत त्या ठिकाणी २५ टक्के ॲमिनिटीज पुरविण्यात आलेल्या आहेत. त्यामुळे त्याला रिलॅक्सेशन दिले असे म्हणता येणार नाही. जर बारकाईने बघितले तर ज्या ठिकाणी फक्त रिलॅक्सेशन घेण्यात आले त्या ठिकाणी फिजिकली लॅंडला रिस्ट्रीक्शन आहे.

या प्रकल्पाचे काम शासन निर्णयानुसार एसआरएला दिले होते काय आणि एसआरएने त्या निर्णयानुसार त्याला ॲप्रूव्हल दिले काय ? अशी विचारणा केली यावर कार्यकारी अभियंता, एसआरए यांनी निकषाप्रमाणे बाधितांचे पुनर्वसन एयरपोर्टपासून ९ कि.मी. च्या आत करावयास पाहिजे आणि १० टक्के ॲमिनिटीज दिल्या पाहिजेत. या बाबतचा उल्लेख अधिसूचनेत आहे.

परंतु या प्रकल्पाच्या बाबतीत ऑप्टीमम युटीलायझेशन ऑफ लॅण्ड असे नमूद केले आहे. इतर ठिकाणी आपण ७-७ एफएसआय वापरला आहे. परंतु या ठिकाणी केवळ अडीच किंवा तीन एफएसआय वापरला आहे. त्यामुळे यात चुकीचे घडले असे वाटत नाही काय ? तीन प्रकल्पांपैकी केवळ एसआरए-३ या प्रकल्पामध्ये मॅक्झीमम रिलॅक्सेशन झालेले नाही असे महालेखापरीक्षकांचे म्हणणे आहे. यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी समितीस सांगितले की, महालेखापरीक्षकांनी कॅल्क्युलेशन करताना एक मोठी चूक केली आहे. त्यांनी कॅल्क्युलेशनमध्ये ॲमिनिटीजचा प्लॉट डिडक्टच केलेला नाही. त्यामुळे २५ टक्के ॲमिनिटीजचा प्लॉट डिडक्ट केल्यानंतर राहिलेल्या प्लॉटवर रिहॅबिटीलेशनच्या एफएसआयचे कन्झप्शन बघितले तर वस्तुस्थिती लक्षात येईल. परंतु त्यांनी कॅल्क्युलेशन करताना सेल कंपोनंटचा २५ टक्के प्लॉट वजा केला आणि उर्वरित प्लॉटवर रिहॅबिलीटेशन होत आहे असे गृहीत धरून एफएसआय कॅल्क्युलेट केला आहे.

संपूर्ण ५२ एकर जागेचा सविस्तर तपशील देताना वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, हा संपूर्ण प्लॉट २ लाख १३ हजार मीटर क्षेत्रफळाचा आहे. यामध्ये ९ हजार मीटरचे डी.पी. रोड आहेत. या डी.पी. रोडमध्ये आम्ही अंतर्गत रस्ते समाविष्ट केलेले नाहीत. यापैकी १० टक्के ॲमिनिटीजचा एरिया २१ हजार ६०० मीटर येतो. उर्वरित प्लॉट हा १ लाख ५२ हजार मीटरचा येतो. रिहॅबचा प्लॉट हा १ लाख ३४ हजार मीटर आहे. परंतु महालेखापरीक्षकांनी १ लाख ३४ हजार मीटर ऐवजी १ लाख ६९ हजार मीटर क्षेत्रावर कॅल्क्युलेशन केले आहे. महालेखापरीक्षकांनी कॅल्क्युलेशन करताना १० टक्के ॲमिनिटीज आणि डी.पी. रोडचा एरिया वगळला नाही. रिहॅबच्या १ लाख ३४ हजार मीटरवर ४ एफएसआय नुसार तो ५ लाख मीटर येतो. शिवाय १० टक्के फिजीकल आरजी प्रोव्हाईड केला आहे. परंतु तो सुद्धा त्यांनी कॅल्क्युलेट केला नाही. महालेखाकारांचे म्हणणे आहे की, हा बिल्डेबल एरिया आहे. विकासकाला डीपी रोड डेव्हलपमेंटसाठी मिळत नाही. विकासकास मिळणारा एफएसआय हा एकूण प्लॉटच्या क्षेत्रफळावर मिळणार आहे.

महालेखाकारांनी जे कॅल्क्युलेशन केले आहे ते त्यांनी ॲमिनिटीज व डीपी रोड डिडक्ट न करता केले आहे काय ? याबाबत महालेखाकारांनी खुलासा केला की, You are getting FSI of the D.P.Road. You have deducted area from the plot but A.G. has not deducted it, they have taken it within the plot.

महालेखापरीक्षकांचे म्हणणे आहे की, डीपी रोडसाठी वापरण्यात आलेला एफएसआय रिहॅब कंपोनंटमध्ये घेतला. त्यामुळे सदरहू एफएसआय सेल मधून डिडक्ट करण्यात येणार आहे की, तो वापरण्यात येणार आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, सेलचा प्लॉट आणि रिहॅबचा प्लॉट अशी काही वेगळी कन्सेप्ट नाही. एन्टायर प्लॉटवर विकासकास ४ एफएसआय उपलब्ध आहे. तो प्रपोर्शनेट केला आहे. ३० टक्के प्लॉटवरील ४ एफएसआय फिजिकली मिळत नाही. ३० टक्के प्लॉटवरील ४ एफएसआय हा प्रपोर्शनेट डिव्हाईड झालेला आहे. या संदर्भातील कार्यवाही दि.१९ सप्टेंबर २००८ च्या अधिसूचनेनुसार केली आहे.

एका पॉलिसीच्या माध्यमातून सदरहू प्रकल्पात इन्व्हेस्टमेंट झाली आणि त्यामधून मोठा बिजनेस व कन्स्ट्रक्शन झाले. परंतु पॉलिसीचा मूळ उद्देश साध्य झाल्याचे दिसून येत नाही. ही गंभीर बाब असून ती शासनाच्या व खास करून एमएमआरडीएच्या लक्षात आणून देणे आवश्यक आहे. The purpose is

not to give business to HDIL. The purpose is to shift the PAPs. The purpose was not served and this is our major concern. म्हणजेच योजनेचा पर्पज साध्य झाला नाही हा महत्त्वाचा मुद्दा आहे. तसेच दुसरा मुद्दा सदर प्रकरणी टेक्निकल आणि प्रिसिजन कॅल्क्यूलेशन या बाबी तपासणे आवश्यक आहे. या सर्व प्रकल्पासाठी एकूण किती खर्च आला, त्यातून किती उत्पन्न मिळाले हे अर्थशास्त्रीयदृष्ट्या समजावून सांगण्यात यावे असे समितीने निर्देशित केले असता वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, या प्रकल्पाच्या जागेची किंमत २,००० कोटी रुपये आहे. यामधून जो टीडीआर जनरेट झालेला आहे त्यामधून २,००० कोटी रुपये मिळणार आहेत. तसेच जो सेल जनरेट झालेला आहे तो आणि कंन्स्ट्रक्शन कॉस्ट यांची तुलना केली असता या मध्ये ५०० कोटी रुपयांचा लॉस झालेला आहे. त्यामुळे या प्रकल्पात आलेला लॉस भरुन देण्यासाठी आम्ही आर्बीट्रेशन मध्ये २ हजार कोटी रुपयांची मागणी केली आहे. या प्रकल्पात नुकसान झाल्यास आम्हाला शासनाकडून त्या बदल्यात ६५ एकर जागा मिळणार होती. तसेच करारात नमूद आहे. परंतु ती जागा अद्यापपर्यंत मिळालेली नाही.

झोपडपट्टीतील लोकांचे पुनर्वसन सदरहू एसआरए प्रकल्पामध्ये करण्यात येणार आहे. मुंबईमध्ये एसआरए अंतर्गत ३१० स्क्वेअर फूट क्षेत्रफळाचे घर दिलेले आहे. परंतु या प्रकल्पामध्ये केवळ २६९ स्क्वेअर फूट घर देऊन लोकांवर अन्याय केला जात आहे. या ठिकाणी देखील बाधित लोकांना ३१० स्क्वेअर फूट क्षेत्रफळाचे घर उपलब्ध करून द्यावयास पाहिजे असे समितीने सूचित केले असता यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी समितीस सांगितले की,कारपेट एरिया २६९ स्क्वेअर फूट देण्यात येणार आहे. हिशेब केल्यास प्रत्यक्षात ३१० स्क्वेअर फुटपर्यंत एरिया देण्यात येणार आहे. या प्रकल्पातून ६ लाख स्क्वेअर मीटर टीडीआर जनरेट झाला असून एकूण एरिया१.२५ लाख स्क्वेअर मीटर आहे.येथील पहिल्या फेजमधील सदनिका रु. ५५०० प्रती स्क्वेअर फूटपर्यंत विकण्यात आल्या आहेत. परंतु आता या ठिकाणी एवढा रेट नाही. या भागात प्रती स्क्वेअर फूट सरासरी ६५०० रुपये दर आहे. आज या ठिकाणी फ्लॅट विक्री होत नाही. कारण या ठिकाणी १८ हजार कुटुंब आल्यानंतर येथे फ्लॅट घेण्यास इच्छुक असलेली व्यक्ती विचार करते की, एवढ्या मोठ्या एरियात आपला प्लॉट नेमका कुठे असेल ?

वास्तविक पाहता उत्पन्नाचे दोनच स्त्रोत आहेत. त्यातील एक म्हणजे टीडीआर आणि दुसरा म्हणजे सेलेबल फ्लॅट होय. या प्रकल्पातून आपल्याला ६ लाख स्क्वेअर मीटर आणि १.२५ लाख स्क्वेअर मीटर टीडीआर जनरेट झाला आहे. या दोन मुख्य बाबींच्या व्यतिरिक्त एकूण खर्च केवळ बांधकामाचा येतो असे मत समितीने व्यक्त केले असता यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की,या मध्ये जागेची किंमत सर्वात महत्त्वाची आहे. या प्रकल्पाच्या जागेची किंमतच २ हजार कोटी रुपये आहे. त्यामुळे जागेची किंमत आणि बांधकामाचा खर्च अशा दोन बाबींवर प्रामुख्याने जादा खर्च येतो.

शासनाची पॉलिसी फॉर्मेसेशनच्या व्यतिरिक्त अन्य काही जबाबदारी आहे काय किंवा त्यांचा यामध्ये काही रोल आहे काय, तसेच यामध्ये शासनाने पैसा लावलेला आहे काय ? अशी विचारण समितीने केली असता यामध्ये शासनाचा एकही पैसा लागलेला नाही. राज्य सरकारला एक रुपया खर्च न करता १८ हजार युनिटस् उपलब्ध होणार आहेत असे वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी समितीस अवगत केले.

HDIL चे इतरही तीन ठिकाणी प्रकल्प सुरू आहेत. ते प्रकल्पही तोट्यात आहेत का ? अशी विचारणा समितीने केली असता वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, इतरही तीन ठिकाणी प्रकल्प सुरू आहेत ते सुद्धा तोट्यातच आहोत. कारण प्रत्येक ठिकाणी हार्ट ऑफ मुंबई हीच अडचण आहे.

वास्तविक पाहता एखादा प्रकल्प हाती घेण्यापूर्वी प्रोजेक्ट फिजिबिलिटी रिपोर्ट तयार केला जातो. त्यावरून तो प्रकल्प व्हायबल आहे की नाही हे बघितले जाते. परंतु सर्व प्रकल्पांमध्ये तोटा आला आहे असे HDIL सांगते. मुंबईच्या प्रॉपर्टी ॲप्रिशिएट होत आहेत की डिप्रिशिएट होत आहेत? तोटा येत असल्याचे कारण काय आहे ? यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, एयरपोर्टच्या विकासासाठी हा प्रकल्प करीत असताना एयरपोर्ट ऑथॉरिटीने २००५ मध्ये एमएमआरडीए बरोबर करार केला. त्या करारानुसार विकासक नियुक्त करण्यापासून ते रिहॅबिलिटेशन करण्यापर्यंतची संपूर्ण जबाबदारी एमएमआरडीएची होती. एमएमआरडीएने फक्त रिहॅबिलिटेशनचे बांधकाम करण्यासाठी दोन-तीन निविदा काढल्या. परंतु रिहॅबिलिटेशनसाठी मुंबईतील कोणताही विकासक पुढे आला नाही. कोणत्याही विकासकाला माहुल येथील पेप्सी कंपनीची जागा वगळता अन्य कोणत्याही जागेवर रिहॅबिटीलेशन करणे शक्य नव्हते. त्यामुळे एमएमआरडीएने काढलेले टेंडर पूर्णपणे फेल गेले. एयरपोर्ट ऑथॉरिटीला हे काम ३० वर्षात पूर्ण करून घ्यावयाचे होते. तसेच केंद्र सरकारच्या MIAL कंपनीबरोबरच्या करारानुसार पुनर्वसनाची कामे १० वर्षात पूर्ण करावयाची होती. त्यामुळे त्यांनी स्वत: एक निविदा काढली. त्यामध्ये असे नमूद केले होते की, मुंबईमध्ये किमान १० हजार टेनामेंटचे रिहॅबिलीटेशन आणि १ कोटी फूटाचे बांधकाम केलेल्या विकासकानेच सदरहू प्रकल्पाचे टेंडर भरावे. तसेच त्या विकासकाकडे १०० एकर जमीन असणे हा सर्वात मोठा निकष ठरविला होता. हे निकष नमूद करीत असतानाच त्यांनी करारात नमूद केले की, जर या प्रकल्पात तोटा आल्यास विकासकाला आपला तोटा भरुन काढण्यासाठी ६५ एकर जागा देण्यात येईल. याचाच अर्थ ६५ एकर जागेतून या प्रकल्पाच लॉस भरून निघतो. ज्यावेळी HDIL ने हा प्रकल्प हाती घेतला त्यावेळी असे वाटले की, जर या प्रकल्पामध्ये लॉस आला तर त्या बदल्यात आम्हाला ६५ एकर जागा मिळेल आणि त्यातून होणारा लॉस भरुन काढता येईल. उपरोक्त निकषानुसार मुंबईत फक्त एकाच विकासकाने १० हजार युनिटपेक्षा जास्त युनिटचे बांधकाम केलेले होते. त्यामुळे HDIL ला हे काम मिळाले.

वास्तविक पाहता कोणताही फायनांन्सर हा प्रकल्प हाती घेताना त्यामधून मिळणारा फायदा लक्षात घेऊनच करार करण्यात येतो ही बाब निदर्शनास आणली असता वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, या प्रकल्पातून होणारा लॉस ६५ एकर जागेतून भरुन निघणार होता. परंतु सदर जागा मिळत नसल्यामुळे HDIL कंपनीचे नुकसान होत आहे.

समितीने पुढे विचारणा केली की, करारात नमूद असेल तर शासन आपणास ६५ एकर जागा उपलब्ध का करून देत नाही ? यामध्ये केंद्र सरकारची एक एजन्सी आहे. तसेच राज्य सरकारची सुद्धा काही जबाबदारी आहे. या संदर्भात दोघांचे राज्य सरकारसोबत ॲग्रीमेंट झालेले आहे. त्यामुळे इलिजिबिलीटीची रिस्पॉन्सिबिलिटी ही राज्य शासनाची आहे. करारानुसार इलिजिबिलिटी करणे हे विकासकाचे काम नव्हते. हे काम राज्य शासनाचे होते. परंतु राज्य शासनाने

आपली जबाबदारी पार पाडली नाही. रिहॅबिटिलेशनसाठी कन्स्ट्रक्शन करण्याची जबाबदारी ही विकासक या नात्याने आमची होती. त्यानुसार सन २०१० मध्ये आम्ही १०,००० युनिटचे बांधकाम पूर्ण केले व त्याबाबत वेळोवेळी शासनास अवगत करण्यात आले. या संदर्भात शासन स्तरावर अनेक वेळा बैठका घेण्यात आलेल्या आहेत. १०,००० युनिट तयार असून त्याचे रिहॅबिलिटेशन करणे गरजेचे आहे. पहिल्या टप्प्यातील इलिजिबिलिटी शासनाच्या जुन्या नॉर्मस्प्रमाणे केवळ ४० टक्के होती. ८०,००० टेनामेंटपैकी ४० टक्के टेनंटचे परमनंट रिहॅबिलिटेशन होणार होते. इलिजिबिलिटी अभावी उर्वरित लोकांचे रिहॅबिलिटेशन होणार नव्हते.

तथापि ज्यावेळी कंपनीने कामास सुरुवात केली त्यावेळी कंपनीने सुरूवातीलाच करारात नमूद केल्यानुसार ६५ एकर जमिनीचा ताबा घेणे आवश्यक होते असे मत समितीने व्यक्त केले असता यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, सदरहू जमीन केंद्र शासनाच्या ताब्यात आहे. ती जागा रिकामी केल्याशिवाय आमच्या कंपनीला त्या जमिनीचा ताबा मिळू शकणार नाही. जोपर्यंत इलिजिबिलिटी होणार नाही तो पर्यंत लोकांचे शिफ्टींग होऊ शकणार नाही.

आजच्या परिस्थितीत या प्रकल्पांमुळे HDILकंपनी तोट्यात आहे. कंपनीने काम सुरू केल्यानंतर त्यांना मिळणारी जमीन ताब्यामध्ये घेतली असती तर आज ही वेळ आली नसती. आधीच्या शासनाने दिलेला शब्द हे शासन पाळत नाही, असे HDIL चे म्हणणे आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी समितीस सांगितले की, टेक्निकली मुद्दा असा होता की, ४० टक्के इलिजिबिलिटी होत होती. त्यामुळे ट्रान्सफर अलाऊ करण्याचे ठरले. ट्रान्सफर अलाऊ करण्याच्या पॉलिसीमध्ये असा मुद्दा निघाला की, स्ट्रक्चर प्रोटेक्ट करावयाचे की पर्सन प्रोटेक्ट करावयाचा ? त्यात असे ठरले की, स्ट्रक्चर प्रोटेक्ट करावे. स्ट्रक्चर प्रोटेक्ट करण्याच्या पॉलिसीनुसार स्ट्रक्चरमध्ये राहणाऱ्या पर्सनबाबत काही नॉर्मस् होते. त्या नॉर्म्सनुसार त्या स्ट्रक्चरमध्ये राहणाऱ्या व्यक्तिसाठी एक वर्षाचा क्रायटेरिया ठरविण्यात आला.

या संदर्भात इलिजिबिलिटी होते की नाही याबाबतचा सर्व्हे करावयास पाहिजे होता. एसआरएचा उद्देश साध्य करण्यासाठी HDIL गंभीर असल्याचे दिसत नाही असे समितीने मत व्यक्त केले असता वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले की, सन २०१० मध्ये तयार करण्यात आलेल्या इमारतींच्या ओ.सी. घेताना कंपनीला जवळपास दोन ते अडीच कोटी रुपये अतिरिक्त खर्च आला आहे. कारण त्या इमारतींमध्ये बसविलेल्या फायर फायटींग सिस्टीम, लिफ्ट इत्यादी इक्विपमेंट बंद पडले होते. एका-एका विंगमध्ये १४ ते १५ यंत्रणा बसविलेल्या आहेत. आम्ही बसविलेल्या ४५० लिफ्ट मागच्या पाच वर्षांच्या काळात ऑपरेटच झालेल्या नाहीत. ज्यावेळी इमारतीचे पजेशन देण्याची वेळ येते त्यावेळी आम्हाला ती लिफ्ट नव्याने बनवावी लागली. फायर फायटींग इक्वीपमेंटच्या बाबतीत सुद्धा तशीच परिस्थिती आहे. शिवाय अनेकदा चोरीच्या घटना घडलेल्या आहेत. कदाचित चोरीच्या घटना आमची सुरक्षा व्यवस्था योग्य नसल्यामुळे होत असतील. चोरी आणि मशिनरीच्या दुरुस्तीपोटीचा लॉस खूपच जास्त आहे. याबाबतीत एमएमआरडीएचा पाठपुरावा सुरू आहे. परंतु मार्ग निघत नाही. या बाबतीत कार्यवाही सुरू आहे असे वरिष्ठ उपाध्यक्ष, HDIL यांनी सांगितले.

प्राधिकरणाने सदरहू परिच्छेदाच्या अनुषंगाने एसआरए प्रकल्पाच्या मूळ नस्तीची प्रत, ज्या अधिसूचनेच्या आधारे स्पेशल रिलॅक्सेशन दिलेले आहे त्या अधिसूचनेची प्रत तसेच या प्रकल्पातून किती टीडीआर उपलब्ध झाला आणि त्यापैकी किती टीडीआर इतरत्र वापरण्यात आला या बाबतची माहिती याशिवाय एसआरएच्या मूळ प्रकल्पात किती टीडीआर वापरला आणि अन्य ठिकाणी किती वापरला या संदर्भातील सविस्तर माहिती व प्रकल्पाच्या ठिकाणी ज्या ॲमिनिटीज देण्यात आलेल्या आहेत त्याची सुद्धा माहिती तसेच ज्या ॲमिनिटीज उपलब्ध करून दिल्या आहेत त्या बाबतचा वापर सेलेबल कंपोनंट मध्ये केला आहे काय, याची माहिती उपलब्ध करून द्यावी असे निदेश दिले तसेच सदरहू प्रकल्पात कनेक्टेड रोड १३ मीटरचा दर्शविण्यात आलेला आहे. सदरहू रोड हा सेलेबल कंपोनंटला लागून आहे. वास्तविक पाहता सदरहू रोड हा ५० टक्के रिहॅब आणि ५० टक्के सेलेबल कंपोनंटच्या मध्ये असावयास हवा होता असे मत समितीने व्यक्त केले.

उपरोक्त झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाव्यतिरिक्त उप समितीने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या कामाचा एकंदरितच आढावा घेणेकरिता व मुंबईतील प्रकल्पांची सद्यःस्थिती जाणून घेणेकरिता उपसमितीला सर्वच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकरणांना भेट देणे शक्य नाही म्हणून उपसमितीने पुढील दोन गृहनिर्माण संस्थांना सॅम्पल केस म्हणून भेट दिली. त्याबाबतची वस्तुस्थिती ही पुढीलप्रमाणे नमूद करण्यात येत आहे :—

(२) माधवनगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था, रफी अहमद किडवाई रोड, वडाळा :

२.१८ समितीने वडाळा येथे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण योजनेंतर्गत राबविण्यात आलेल्या माधवनगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला भेट देऊन तेथील रहिवाशांचे म्हणणे ऐकूण घेतले. समितीच्या भेटीच्या वेळी अनेक रहिवाशांनी पुढील तक्रारी समितीच्या निदर्शनास आणून दिल्या.

या इमारतीचे काम झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत सन १९९५ मध्ये सुरू झाले होते. सदरहू इमारतीचे काम मे.सुशांकु बिल्डर्स प्रा.लि. च्या माध्यमातून श्री.अशोक गुप्ता या विकासकाने केलेले आहे. या इमारतीचे बांधकाम सुरू केले त्यावेळी रहिवाशांची निवासाची व्यवस्था मानखुर्द येथील ट्रान्झिट कॅम्पमध्ये करण्यात आली होती. परंतु तेथील घरभाडे थकल्यामुळे रहिवाशांना तेथून दि.७ मार्च, १९९९ रोजी काढून माधव नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था, वडाळा येथे आणण्यात आले. सन १९९८ मध्ये या इमारतीचा केवळ ढाचा उभा राहिलेला असताना रहिवाशांच्या ताब्यात जबरदस्तीने सदरहू इमारत देण्यात आली. वास्तविक पाहता या इमारतीमध्ये आजपर्यंत कसल्याही प्रकारच्या मूलभूत सुविधा उदाहरणार्थ वीज, पाणी, शौचालय, संरक्षक भिंत, लिफ्ट इत्यादी उपलब्ध करून देण्यात आलेल्या नाहीत. रहिवाशांच्या तक्रारींच्या अनुषंगाने विकासकाशी वारंवार संपर्क साधण्याचा प्रयत्न केला. परंतु विकासक रहिवाशांना भेटण्यास तयार नाही.

तसेच कोणत्याही प्रकारच्या सुविधा पुरविलेल्या नसताना सुद्धा मुंबई महानगरपालिकेने एप्रिल-२०१४ मध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले आहे.

सोसायटीला अद्यापपर्यंत महापालिकेचा पाणीपुरवठा सुरू नाही, खोल्यांना विद्युत मिटर बसविण्यात आले नाहीत, सोसायटीला कम्पाऊंड वॉल घातलेली नाही, सोसायटीच्या आवारात लाद्या किंवा पेव्हर ब्लॉक बसविलेले नाहीत, दोन्ही इमारतींना लिफ्ट बसविल्या नाहीत, खोल्यातील बाथरुम व खोल्यांना दरवाजे तसेच खिडक्या बसविल्या नव्हत्या. सन १९९५ पासून प्रकल्पाचे काम हाती घेतल्यापासून अद्यापपर्यंत महापालिकेचा मालमत्ता कर भरलेला नाही, पाण्याच्या टाकीचे काम अपूर्ण ठेवले आहे, याशिवाय इतरही बरीचशी कामे अपूर्ण ठेवलेली आहेत. अपुऱ्या कामांबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अधिकाऱ्यांकडे वारंवार तक्रारी करून व स्लम डे घेऊन सुद्धा बिल्डर वेळ मारून नेत आहे व झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या अधिकाऱ्यांना जुमानत नाही. अशाप्रकारे गेल्या १८ वर्षांपासून सोसायटी विकासकाच्या व वास्तू विशारदाच्या मागे तगादा लावून सुद्धा अपूर्ण कामे पूर्ण केली जात नाहीत. त्यामुळे सदरचा सेल बिल्डींगचा प्लॉट रद्द करून तो सोसायटीच्या ताब्यात देण्यात यावा. सोसायटी सदरचा प्लॉट दुसऱ्या बिल्डरला विकून सोसायटीची वरील नमूद अपुरी कामे पूर्ण करून घेईल व सुशांकू बिल्डरने बांधलेल्या दोन इमारतींचे व्हॅल्यूएशन करून सदरची रक्कमही सुशांकू बिल्डरला दिली जाईल. तरी त्याचा सेल बिल्डींगच्या प्लॉटवरील ताबा रद्द करून तो सोसायटीच्या ताब्यात द्यावा. अशाप्रकारे १८ वर्षांपासून सोसायटीची कामे अपुरी ठेवून सोसायटीच्या सभासदांना व कमिटीला वेठीस धरणाऱ्या सुशांकू बिल्डरचे नाव काळ्या यादीत टाकून त्याच्यावर दंडात्मक कारवाई करून त्याच्याकडून १८ वर्षांपासून आजपर्यंतचा दंड वसूल करावा तसेच सोसायटीच्या सभासदांना योग्य तो न्याय देण्याबाबत विनंती केली.

येथील सर्व रहिवाशांनी स्वत:च्या पैशातून मीटर बसविलेले आहे. या ठिकाणी विकासकाने पूर्ण सुविधा उपलब्ध करून दिलेल्या नसताना सुद्धा महापालिकेने भोगवटा प्रमाणपत्र कशाच्या आधारावर दिले. या इमारतीचे बांधकाम निकृष्ट दर्जाचे झाल्यामुळे दोन वेळा इमारतीचा स्लॅब कोसळला आहे. तसेच भिंतींना तडे सुद्धा गेलेले आहेत. विकासकाने सर्व भाडेकरुंच्या नावे प्रत्येकी २० हजार रुपये कॉर्पस फंड जमा करावयाचा होता. परंतु अद्यापपर्यंत कॉर्पस फंड सुद्धा जमा करण्यात आलेला नाही. तसेच सोसायटी सुद्धा नियमानुसार गठित केलेली नाही. अजूनपर्यंत सोसायटीचे हस्तांतरण करण्यात आलेले नाही. कॉर्पसफंडच्या बाबतीत विकासकाकडे मागणी केली असता त्यांनी तो जमा करण्यास नकार दिला आहे.

या ठिकाणी एकूण १६ दुकाने होती. परंतु त्यापैकी १४ लोकांनाच दुकाने वितरित करण्यात आली व उर्वरित दोघांना दुकान वितरित करण्यात आलेले नाही. नवीन सोसायटीमध्ये ते दुकान रद्द करण्यात आले आहे. त्यामुळे आम्ही उच्च न्यायालयात धाव घेतली. उच्च न्यायालयाने दुकान देण्याबाबत ऑर्डर इश्यू केली आहे. नवीन सोसायटीने दुकानांच्या बाबतीत जी कार्यवाही केली होती ती उच्च न्यायालयाने रद्दबातल ठरविली आहे. न्यायालयाची ऑर्डर असताना सुद्धा अद्यापपर्यंत आम्हाला दुकान देण्यात आलेले नाही.

रहिवाशांनी केलेल्या उक्त तक्रारीसंदर्भात समितीने विचारणा केली की, या ठिकाणी सन १९९५ मध्ये एसआरडी अंतर्गत योजना राबविण्यात आली. सन१९९७ मध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण अस्तित्त्वात आले. या ठिकाणी विकासकाने बोगस भाडेकरु दाखवून त्यांना फायदा दिला आहे काय व सदरहू काम कधीपरर्यंत पूर्ण होणे अपेक्षित होते यावर तेथील रहिवाशांनी सांगितले की, या ठिकाणी कोणीही बोगस टेनंट नाही. परंतु संपूर्ण इमारतीचे काम मात्र निकृष्ट दर्जाचे करण्यात आलेले आहे. एसआरए योजनेंतर्गत इमारतीचे काम १९९५ मध्ये सुरू झाले होते. वास्तविक पाहता १९९८-९९ मध्ये काम पूर्ण व्हावयास पाहिजे होते. परंतु त्या दरम्यान केवळ इमारतीचा ढाचा तयार झालेला असताना तेथील भाडेकरुंना या ठिकाणी जबरदस्तीने शिफ्ट करण्यात आले.

वास्तविक पाहता सर्वसमावेशक मुलभूत सुविधा उपलब्ध करून दिल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाते. परंतु या ठिकाणी कोणत्याही सुविधा दिलेल्या नसताना महापालिकेने भोगवटा प्रमाणपत्र दिले आहे. लाईट, पाणी, लिफ्टची सुविधा नसताना इमारतीला भोगवटा प्रमाणपत्र कशाच्या आधारे दिले आहेत याबाबत मुख्य कार्यकारी अभियंता, एसआरए यांनी अशी माहिती दिली की, सदरहू इमारतीला १९९८-९९ मध्ये पार्ट ओ.सी. दिली आहे. वॉटर कनेक्शन हे ओ.सी. दिल्यानंतर मिळते. मुळात स्ट्रक्चर वास्तव करण्यास योग्य आहे का, या आधारावर ओ.सी. दिली जाते. तसेच इमारतीचे निकृष्ट दर्जाचे बांधकाम लक्षात घेता सदरहू इमारतींचे स्ट्रक्चरल स्टॅबिलीटीची तपासणी करून घेण्यात येईल.

ज्यावेळी लोकांना सदनिकेचा ताबा देण्यात आला त्यावेळी भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले नव्हते. रेग्युलर ओ.सी. एप्रिल-२०१४ मध्ये देण्यात आली आहे. या ठिकाणी कोणत्याही मुलभूत सुविधा उपलब्ध करून दिलेल्या नसताना सुद्धा ओ.सी. कशाच्या आधारावर दिली हे अगोदर स्पष्ट होणे गरजेचे आहे. तसेच एसआरए च्या नियमानुसार रहिवाशांना पाण्याचे कनेक्शन दिले नाही, विजेचे मीटर दिले नाही. शिवाय इमारतीच्या आतील परिस्थिती अतिशय भयानक आहे. या इमारतीचे स्ट्रक्चरल ऑडिट केल्यानंतर लक्षात येईल की, विकासकाने या इमारतीचे काम अतिशय निकृष्ट दर्जाचे केलेले आहे. या ठिकाणी राहणाऱ्या जनतेचे मत आहे की, गेल्या १८ वर्षांपासून विकासक सुविधा उपलब्ध करून देत नसेल तर विकासकाचा सेल बिल्डींगचा प्लॉट रद्द करून तो सोसायटीच्या ताब्यात द्यावा. या इमारतीचे काम दर्जेदार करण्यासाठी एखादा नवीन विकासक जर पुढे येत असेल तर त्याला हे काम द्यावे. तसेच या बांधकामासाठी आतापर्यंत जो काही खर्च आला तो नवीन विकासकाने अगोदरच्या विकासकाला द्यावा असे मत समितीने व्यक्त केले. तसेच इमारतीचे निकृष्ट बांधकाम लक्षात घेता ही इमारत राहण्याच्या दृष्टीने योग्य नाही. त्यामुळे त्यांची राहण्याची दुसरीकडे व्यवस्था करावी असे निदेश समितीने दिले असता सचिव, एसआरए यांनी सांगितले की, सदरहू इमारतीची स्ट्रक्चरल स्टॅबिलिटीची तपासणी करून घेण्यात येईल.

सोसायटीच्या परिसरात सोसायटी ऑफिस, बालवाडी, वेल्फेअर सेंटर असून सुद्धा त्याचा उपयोग होत नाही. कारण या उद्देशाने जे बांधकाम करण्यात आलेले आहे त्याला एसआरएच्या अधिकाऱ्यांनी कुलूप लावलेले आहे. मुलांना शाळेची ओढ लागावी म्हणून बालवाडी चालविली जाते. १९९५ पासून ही योजना सुरू आहे. गेल्या २० वर्षांत या ठिकाणी बालवाडी, वेलफेअर सेंटर, सोसायटी ऑफीस इत्यादी बाबी असून सुद्धा त्यांचा काहीही उपयोग झालेला नाही. एकंदरीत एसआरएच्या माध्यमातून एकही उद्देश साध्य झाल्याचे दिसत नाही.

इमारतीच्या निकृष्ट बांधकामामुळे प्रत्येक घरात लिकेज होते. एकाही ठिकाणी वॉटरप्रुफींगचे काम करण्यात आलेले नाही. वरच्या मजल्यावरील बाथरुमचे पाणी तसेच लादी पुसण्यासाठी टाकलेले पाणी खालच्या मजल्यावर गळते. विकासकाने बांधकाम करताना सिमेंटचा वापरच केल्याचे दिसत नाही.

जास्तीत जास्त रेतीचाच वापर केल्याचे दिसते. सोसायटीच्या पदाधिकाऱ्यांची जी निवड झालेली आहे ती अधिकृतपणे झालेली नाही. पदाधिकाऱ्यांनी पदाच्या निवडणुकीची वेळ १०.३० सांगितली होती. परंतु सदर निवडणुका सकाळी १०.०० वाजता आटोपून म्हाडाचे अधिकारी निघून गेले होते. तसेच इमारतीला संरक्षक भिंत बांधून दिली नाही, गेट लावून दिले नाही. मुळात ज्या गोष्टी प्लॅनमध्ये होत्या त्यातील एकही सुविधा उपलब्ध करून देण्यात आलेली नाही.

समितीने रहिवाशांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर इमारतीतील सदनिकांची पाहणी केली असता असे दिसून आले की, बी-११४ या सदनिकेचे कॉलम बाहेर आले आहेत, बी-१११ या सदनिकेच्या बाथरुम व सिलींगमध्ये लिकेज होते. समितीला पाहणीच्या वेळी रहिवाशांनी अशी माहिती दिली की, तळमजल्यावर पाण्याची टाकी बांधण्यात आलेली आहे. परंतु बाजूच्या इमारतीचे गटारचे पाणी साचत असल्यामुळे ते पाण्याच्या टाकीमध्ये येते. सध्या इमारतीसाठी अधिकृत पाण्याची व्यवस्था करण्यात आलेली नाही. सोसायटीच्या आवारामध्ये साठत असलेल्या गटाराच्या पाण्यामुळे रहिवाश्यांच्या आरोग्यास धोका निर्माण झाल्याचे दिसून आले.

समितीला पाहणीमध्ये काही घरांचा स्लॅब पडल्याचे, लिकेज होत असल्याचे निदर्शनास आले. तसेच काही ठिकाणी पिलर्सला तडा गेल्याचे दिसून आले. याच बरोबर इलेक्ट्रीक वायर्स उघड्यावर सोडल्याचे निदर्शनास आले. शिवाय इमारतीचे फाऊंडेशनसुद्धा खाली गेल्याचे दिसून आले. एकंदरीत इमारतीच्या तळमजल्यावर मोठ्या प्रमाणात दुर्गंधी असल्याचे निदर्शनास आले.

(३) मातोश्री सदन सहकारी गृहनिर्माण संस्था, जय शिवाजी नगर, ग.द.आंबेकर मार्ग, वडाळा.

२.१९ समितीने उपरोक्त एसआरए योजनेंतर्गत बांधण्यात येत असलेल्या प्रकल्पाला भेट दिली असता तेथील रहिवाशांनी समितीच्या निदर्शनास आणून दिले की, विकासकाने सुरुवातीला रहिवाशांची गोडगोड बोलून घरे खाली करून घेतली. परंतु आता घरभाड्याच्या रकमेपोटी देय असलेली रक्कम विकासक वेळेवर देत नाही. शिवाय जे धनादेश देण्यात येतात ते सुद्धा बाऊन्स होतात. मेसर्स न्युमेक बिल्डर्स् ॲण्ड डेव्हलपर्सचे श्री. राजेश जैन व त्यांचे पार्टनर श्री. विश्वास लाकडा भाड्यापोटीची रक्कम देण्यास टाळाटाळ करीत आहेत. सदरहू बांधकाम सुरू होऊन ७ वर्षे झालेली आहेत. सुरूवातीला इमारतीचे बांधकाम व्यवस्थित सुरू होते. परंतु गेल्या ७-८ महिन्यापासून बांधकाम बंद आहे. सदरहू बांधकाम नेमके कोणत्या कारणामुळे बंद झालेले आहे याबाबत विकासक माहिती देत नाही. घरभाड्याच्या रकमेबाबत किंवा बाऊन्स चेकबाबत विचारणा करावयास गेलो तर विकासक रहिवाशांशी बोलत सुद्धा नाहीत. या ठिकाणी एकूण ३८७ टेनंट आहेत.

परंतु या प्रकल्पाचा अनेक्श्चर-२ नुसार एकूण ४५१ भाडेकरु आहेत. हे भाडेकरु मूळ आहेत की, यामध्ये बोगस रहिवाशी दाखवून वाढ करण्यात आलेली आहे. यासंदर्भात तेथील रहिवाशांनी सांगितले की, सर्व रहिवाशी मूळ आहेत. केवळ ७-८ टेनंटच्या बाबतीत एका कुटुंबाच्या दोन झोपड्या दाखविल्यामुळे थोडासा आकडा वाढला आहे. अनेक्श्चर-२ च्या बाबतीत सन २००७ मध्ये करार झाला होता. २०१० पासून घरे खाली केली असून तेव्हापासून आजपर्यंत केवळ १० हजार रुपये घरभाड्यापोटी दिले जात आहेत. वास्तविक पाहता महागाईच्या दिवसात १० हजार रुपयांमध्ये घर भाड्याने मिळत नाही.

महापालिकेच्या अधिकाऱ्यासमवेत यांच्यासमोर विकासकाने दरमहा १५ हजार रुपये भाडे देण्याचे मान्य केले होते. परंतु विकासक २०१० पासून आजपर्यंत केवळ दरमहा १० हजार रुपये भाडे देत आहे. या रकमेमध्ये वाढ करीत नाही.

समितीने अशी विचारणा केली की, सदरहू योजनेचे काम २०१० मध्ये सुरू झाले. सद्या सदरहू बांधकाम किती माळ्यापर्यंत झाले आहे यासंदर्भात तेथील रहिवाशांनी सांगितले की, ही इमारत १६ माळ्यांची आहे. सध्या १३ माळ्यापर्यंत बांधकाम झाले आहे. विकासकाने सुरुवातीला अडीच वर्षांत संपूर्ण बांधकाम करण्यात येईल, असे सांगितले होते. परंतु अजूनपर्यंत बांधकाम पूर्ण झालेले नाही. तसेच घरभाड्यापोटी विकासकाकडून १२ महिन्यांचे चेक दिले जातात. परंतु खोली भाड्याने घेतेवेळी ११ महिन्यांच्या करारावर खोली मिळते. शिवाय १ महिन्याचे भाडे एजंटला द्यावे लागते. त्यामुळे भाडेकरुचे नुकसान होते. एक महिन्याचे भाडे भरण्यासाठी पदरमोड करून ते अदा करावे लागते. शिवाय रहिवाशांच्या अडचणी विकासकासमोर मांडून त्या सोडवून घेण्यासाठी विकासक रहिवाशांसमोर येतच नाही. सुरूवातीला रहिवाशांनी ट्रान्झिट कॅम्प बांधून देण्याची मागणी केली होती. परंतु विकासक सांगत आहे की, ट्रान्झिस्ट कॅम्पसाठी जागा उपलब्ध नाही. चेक बाऊन्स झाल्याच्या बाबतीत नवीन चेकसाठी तारखावर तारखा देण्यात येतात. विकासकाने घरभाडे दिले नसल्यामुळे रहिवाशी घर मालकाला भाडे देऊ शकले नाही, त्यामुळे घर मालकाने सुद्धा घरातून बाहेर काढल्यामुळे रस्त्यावर राहावे लागत आहे.

विकासक गेल्या सहा वर्षांपासून सेलेबल प्लॉट विकण्यासाठी प्रयत्नशील आहे. सदरहू प्लॉट ५३६६ चौ.मी. चा असून, ३३०० चौ.मी. क्षेत्रफळामध्ये ३५४ लोकांना घरे उपलब्ध करून द्यावयाची आहेत.

या योजनेसाठी प्लॉट क्रमांक १००७ आणि १००८ असे दोन प्लॉट आहेत. हे दोन्ही प्लॉट एकत्रित केले आहेत. इमारतीमध्ये ४५४ रहिवाशांना घरे उपलब्ध करून द्यावयाची आहेत. यातून विकासकाला जो एफएसआय मिळेल त्यातून अन्य ठिकाणी बांधकाम होऊ शकेल. विकासक शेजारचा प्लॉट विकत घेणार होता. परंतु पुढे काय झाले माहीत नाही.

समितीने बांधकामाच्या दर्जाबाबत विचारणा केली असता रहिवाशांनी सांगितले की, बांधकाम वरुन चांगले दिसत असले तरी पाऊस जास्त पडला तर काय होईल हे सांगू शकत नाही. कारण सध्या भिंतींवर शेवाळ आलेले आहे.

यावर समितीने असे मत व्यक्त केले की, एकंदरीत रहिवाशांच्या भावना लक्षात घेता, सदरहू काम लवकरात लवकर सुरू करून पूर्ण करणे आवश्यक आहे. तसेच रहिवाशांना घरभाड्याची रक्कम वेळेवर उपलब्ध करून देणे गरजेचे आहे. तसेच ॲनेक्शर-२ मध्ये ३८७ लोक आहेत की ४५४ आहेत याची माहिती समितीला देण्यात यावी.

सन २००० च्या शासन निर्णयानुसार पात्र लाभार्थ्यांची फाईल तयार असताना सुद्धा विकासक त्यानुसार कार्यवाही करीत नाही. जे लाभार्थी अपात्र ठरलेले आहेत त्यांना जाणीवपूर्वक पात्र करीत नाही, जेणेकरून त्यांना घर भाड्याची रक्कम द्यावी लागेल. या ठिकाणी १०३ ते १०४ अपात्र झोपड्या दाखविण्यात आलेल्या आहेत. त्या झोपड्या शासन निर्णयानुसार पात्र केल्या तर त्यांना घरभाडे द्यावे लागेल म्हणून विकासकाकडून त्या पात्र केल्या जात नाहीत. यातील ८०-८५ केसेस क्लिअर आहेत. परंतु या संदर्भातील कार्यवाही गेल्या चार-पाच वर्षांपासून थांबलेली आहे. त्यामुळे ज्यांना अपात्र ठरविण्यात आलेले आहे त्यांना पात्र करून त्यांना सुद्धा घरभाड्याची रक्कम द्यावी. तसेच विकासकाने घर भाड्यापोटी दिलेले चेक बाऊन्स होतात. रहिवाशी विकासकाकडे विचारणा करण्यासाठी गेले तर त्यांना उडवाउडवीची उत्तरे दिली जातात. जर विकासकाने हे काम गतीने पूर्ण करण्याची तसेच रहिवाशांना घर भाड्याची रक्कम सुद्धा वेळेवर देण्याची व सन २००० च्या शासन निर्णयानुसार अपात्र लोक पात्र ठरत असल्यामुळे त्यांना सुद्धा पात्र करावयास ठरविण्याची कार्यवाही तातडीने करण्याची आवश्यकता असल्याचे समितीच्या निदर्शनास यावेळी आणण्यात आले.

२.२० विशेष संकुल प्रकल्प (धारावी प्रकल्प)

धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या धर्तीवर विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) मधील सुधारणांना शासनाने अद्यापपर्यंत मान्यता न देण्याची कारणे काय आहेत ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर शासनाकडून प्राप्त झालेले लेखी अभिप्राय खालीलप्रमाणे आहेत :–

धारावी झोपडपट्टी जवळपास ५०० एकरावर वसलेली असून तीचे स्वतःचे असे वैशिष्ट्य आहे. याच कारणास्तव धारावी झोपडपट्टीचा पुनर्विकास करण्याचा शासन स्तरावर निर्णय घेऊन त्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये कलम ३३ (१०) (ए) मध्ये अशी नवीन तरतूद केलेली आहे. शासन स्तरावरुन जे ६ विशेष टाऊनशिप प्रकल्प मंजूर केलेले आहे ते धारावीच्या तुलनेत त्यांचे क्षेत्र कमी आहे आणि त्या ठिकाणी आता ज्या विकासकांचे विशेष टाऊनशिप प्रकल्प मंजूर केलेले आहेत त्या विकासकांच्या विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) खाली झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना दाखल केलेल्या होत्या. त्याअनुषंगाने सन २००७ च्या गृहनिर्माण धोरणातील ४० हेक्टरपेक्षा अधिक असलेल्या झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास धारावीच्या धर्तीवर करण्याचा मानस व महाराष्ट्र झोपडपट्टी अधिनियमातील कलम ३ के अंतर्गत शासनास असलेल्या अधिकारानुसार विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या विनियम ३३ (१०) च्या तरतूदीस अधीन राहून ६ विशेष टाऊनशिप प्रकल्पास मान्यता दिलेली आहे.

याबाबत महालेखाकारांनी असे स्पष्ट केले की, स्पेशल टाऊनशीप प्रोजेक्टमध्ये धारावी प्रोजेक्टचा भाग होता, त्याचा प्रोजेक्ट सर्व्हे अपूर्ण आहे. या प्रोजेक्टसाठी आवश्यक असलेली खाजगी जमीन घेण्यात आलेली नाही. तसेच टाऊनशीपसाठी काढण्यात आलेले टेंडर रद्द करण्यात आले.

विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) मध्ये सुधारणा करण्यास शासनाने उशीर का केला ? याची कारणे काय आहेत, महालेखाकारांना ३३ (१०) मध्ये काय अपेक्षित होते ? कारण विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) झोपडपट्टी पुनर्वसन संदर्भातील आहे. व महालेखाकारांनी नमूद केले आहे की, ३३ (१०) बाबत सुधारणा करण्यास फार काळ गेलेला आहे. त्यामुळे ३३ (१०) मध्ये सुधारणा करणे आवश्यक होते असे महालेखाकारांना वाटते असे समितीने महालेखाकारांना विचारले असता याबाबत महालेखाकारांनी खुलासा केला की, धारावी प्रोजेक्ट ३३ (१०) खाली घेण्यासाठी किंवा तो प्रोजेक्ट पूर्ण डेव्हलप करण्यासाठी चार एफएसआय देण्याबाबत डीसीआरमध्ये सुधारणा करायची बाब विचाराधीन होती.

विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) च्या अंतर्गत सुधारणा होणार होती. हा ॲडीशनल एफएसआय देण्याचा प्रश्न आहे. जमिनीची उपलब्धता आणि लोकवस्तीची घनता किती आहे हे समजल्याशिवाय ३३ (१०) मध्ये सुधारणा कशी करणार? DCR ३३ (१०) च्या अमेंडमेंडबाबत काय परिस्थिती आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांनी समितीस सांगितले की, धारावी प्रोजेक्टचा कन्सेप्ट हा नेहमीच्या एसआरए स्कीमपेक्षा वेगळा होता. त्या ठिकाणी लोकवस्तीची घनता किती आहे, जमिनीची उपलब्धता तसेच इतर बाबी विचारात घेऊन तेथे सेपरेट रेग्युलेशन व्हावे यासाठी ती प्रक्रिया चालू झाली. त्या प्रक्रियेखाली धारावीला डिफीकल्ट एरिया घोषित करून त्यासाठी ३३ (१०) (ए) मध्ये सेपरेट रेग्युलेशन अशी नवीन तरतूद झाली आणि त्यानुसार प्रक्रियेला सुरुवात झाली. बेसिकली ३३ (१०) चे बायलॉज आहेत. डिफीकल्ट एरियामध्ये एफएसआय जास्त आहे अशाप्रकारच्या त्यामध्ये स्पेशल प्रोव्हीजन्स आहेत. आता ३३ (१०) (ए) अमेंडड झालेला आहे. त्या बेसिसवर हे घेतलेले आहे.

धारावीला स्पेशल प्रकल्प मंजूर करून घेण्यासाठी ती प्रोव्हीजन आहे. एफएसआय कॅल्क्युलेशन आणि बाकीच्या इतर गोष्टी पूर्व मंजुरीने होणार आहेत. सहा प्रोजेक्ट ट्रायल बेसिसवर फर्स्ट कम फर्स्ट बेसिसवर मान्य केले. हे प्रकल्प सार्वजनिक खाजगी भागिदारीच्या पद्धतीवर मान्यता देण्याची कारणे काय आहेत ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, पूर्वी नॉर्मल स्लम स्कीमखाली काही प्रकरणांना ३३ (१०) खाली मान्यता दिलेली आहे. परंतु त्या नॉर्मल एसआरए स्कीम आहेत.

सहा विशेष टाऊनशिप प्रकल्पांना ३ के अंतर्गत मान्यता दिलेली आहे का ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, ती स्कीम वेगळी आहे. सहा टाऊनशीपसाठी वेगळे रेग्युलेशन नसून ते ३३ (१०) खाली आहेत. फक्त त्यांचा टाऊनशीप स्वरूपात विकास व्हावा या दृष्टीने ते ३ के खाली आहेत. धारावी प्रोजेक्टसाठी वेगळे रेग्युलेशन आहे.

धारावी प्रकल्पाच्या संदर्भात महालेखाकारांनी असा मुद्दा उपस्थित केला. जे सहा विशेष टाऊनशीप प्रकल्प मंजूर केलेले आहे ते पीपीपी तत्त्वावर आहेत. ते फस्ट कम फस्ट बेसीसवर होते. हे प्रोजेक्ट जर ट्रायल बेसीसवर होते तर एक तरी प्रोजेक्ट ट्रायल बेसीसवर करावयास पाहिजे होता. पण विभागाने एकाच वेळी सहा प्रकल्पांना मान्यता का दिली ? यावर विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले की, धारावीचा प्रोजेक्ट अगोदर करून घेतला आणि जे पाच-सहा प्रोजेक्टस आहेत ते धारावीच्या बाहेरचे आहेत. धारावी प्रकल्प सेपरेट रेग्युलेशनखाली आहे. धारावी प्रकल्पासाठी जागतिक स्तरावर निविदा काढण्यात आलेली आहे.

महालेखाकारांनी आक्षेपामध्ये असे म्हटले आहे की, "प्रकल्प क्षेत्रातील बांधकाम शोधून काढण्यासाठी केलेले सर्वेक्षण अपूर्ण होते. प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेली खाजगी जागा ताब्यात घेण्यात आली नव्हती, प्रकल्पासाठी आंतरराष्ट्रीय निविदा रद्द करण्यात आली होती आणि नोव्हेंबर २०११ मध्येही प्रकल्पाचीसुरुवात करण्यास अपयश आले." धारावी येथे अंदाजे ६०-६५ हजार झोपड्या असतील आणि त्यापैकी दीड ते दोन हजार झोपड्यांचे सर्वेक्षण करण्याचे राहिले होते. तेथे प्राथमिक सर्वेक्षण करण्यात आले होते. जर ६० ते ६५ हजार झोपड्यांपैकी दीड ते दोन हजार झोपड्यांचे सर्वेक्षण राहिले म्हणजे जवळपास ९८ टक्के झोपड्यांचे सर्वेक्षण झालेले आहे. ३३ (१०) मध्ये ७० टक्के लोकांची मंजुरी असेल तर काम सुरू करण्यास परवानगी देऊन त्यांना पुढच्या प्रोसिजरसाठी मदत करतो. या अनुषंगाने समितीने विचारणा केली की, धारावीमध्ये किती झोपड्या आहेत, त्यापैकी किती झोपड्यांचे सर्वेक्षण झाले, आजची स्थिती काय आहे ? यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी प्रकल्प यांनी सांगितले की, धारावीमध्ये एकूण ५९ हजार १६५ झोपड्या आहेत. सन २००७ मध्ये या झोपड्यांचे सर्वेक्षणाचे काम हाती घेतले होते. मशाल नावाच्या संस्थेला हे काम दिले होते. त्या संस्थेने ५९ हजार १६५ झोपड्यांपैकी ५८ हजार ४० झोपड्यांचे सर्वेक्षण केलेले आहे. फक्त १ हजार १२५ झोपड्यांचे सर्वेक्षण केलेले नाही. त्यापैकी सेक्टर क्र.४ क्लस्टर एफ मधील कोळीवाडा या वसाहतीमधील ७०० झोपड्या धारावी पुनर्वसन प्रकल्पातून वगळण्यात आल्यामुळे केवळ ४२५ झोपड्यांचे सर्व्हेक्षण करणे प्रलंबित आहे. १ हजार १२५ झोपड्यांचे सर्वेक्षण का झाले नाही असा महालेखाकारांचा आक्षेप आहे. आपण सर्वेक्षण करताना झोपडपट्टीधारकांना एक फॉर्म दिला होता. त्या फॉर्ममध्ये झोपडपट्टीधारकांनी त्यांची संपूर्ण माहिती द्यायची होती. तसेच त्याच्या झोपडीसमोर त्यांचा फोटो घेण्यात येत होता. त्या शिवाय त्यांचे थम इम्प्रेशन घेतले जात होते. या कामासाठी ज्या लोकांनी सहकार्य केले त्या सर्व लोकांनी सर्वेक्षण केलेले आहे. फक्त १ हजार १२५ लोकांनी सहकार्य केले नाही त्यामुळे त्यांचे सर्वेक्षण झाले नाही आणि हा प्राथमिक सर्व्हे होता.

सद्यःस्थितीत राहिलेल्या १ हजार १२५ लोकांचे सर्वेक्षण झाले आहे का ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी प्रकल्प यांनी समितीस सांगितले की, हा प्राथमिक सर्व्हे होता. त्यानंतर परिशिष्ट-२ बनविण्यात येते. त्यामध्ये पात्र आणि अपात्र ठरविण्यात येते. आता धारावीसाठी टेंडर काढलेले आहे. त्या टेंडरमध्ये ज्या विकासकाची निवड होईल तो परिशिष्ट-२ चा ड्राफ्ट तयार करील. तो ड्राफ्ट विभागाकडे दिल्यानंतर सहा महिन्याच्या आत तो सर्टीफाय करून देण्यात येणार होता. म्हणजे कोण पात्र आहेत कोण अपात्र आहेत हे निश्चित करून देणार आहोत.

सन २००७ मध्ये सर्वेक्षणाचे काम केले. त्या सर्वेक्षणामध्ये बायोमेट्रीक पद्धतीचा वापर करण्यात आला होता तीच पद्धती राहिलेल्या १ हजार १२५ लोकांच्या बाबतीत करणार आहात काय ? अशी विचारणा महालेखाकारांनी समितीच्या वतीने केली असता यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी प्रकल्प यांनी सांगितले की, परिशिष्ट-२चा सर्व्हे असतो. त्यापूर्वी आपण प्राथमिक सर्व्हे घेतला होता. त्यामध्ये ५८ हजार झोपड्यांचे सर्वेक्षण केलेले आहे. फक्त १ हजार १२५ झोपड्यांचे सर्वेक्षण झालेले नाही. या सर्व योजनेमध्ये आपण ३० टक्के लोकांचा विरोध अपेक्षित धरला आहे. आपणास ७० लोकांची मंजुरी मिळाली तर योजना पुढे जाते. या ठिकाणी फक्त दीड टक्के लोकांचा विरोध आहे.

याबाबत अधिक खुलासा करताना विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले की, धारावीच्या प्रकल्पासंदर्भात जागतिक स्तरावर निविदेचे ॲवॉर्ड होईल. ज्याला डिटेल सर्व्हे म्हणतात. म्हणजे हाऊस टू हाऊस सर्व्हे होईल. आता त्यांनी आय.टी.टेक्नॉलॉजी वापरून बायोमेट्रीक, आधार कार्ड वगैरे बाबी तपासून मसुदा तयार करायचा आहे. तो मसुदा त्यांना पब्लिश करावा लागेल. त्यावर जे काही ऑब्जेक्शन येतील त्यासंबंधी जे कॉम्पीटन्ट ऑथॉरिटी आहे ते त्यांच्या पात्रतेबद्दल निर्णय घेतील. जर त्यांना तो निर्णय मान्य नसेल तर ते अपिलेट ऑथॉरिटीकडे जातील. अशाप्रकारे परिशिष्ट-२ सर्टीफाईड होईल. जे पात्र लोक आहेत त्यांना पुनर्वसनाचे घर मिळू शकेल. हा शासकीय प्रकल्प आहे त्यासाठी कन्सेंटची आवश्यकता नाही. जे लोक जागा खाली करीत नसतील त्यांच्यावर स्लम ॲक्टच्या सेक्शन ३३ व ३८ खाली निष्कासनची कारवाई होऊ शकते. परंतु अजून या कामाची निविदा अंतिम झालेली नाही.

ज्या झोपड्यांचे सर्व्हेक्षण झाले नाही त्याकरिता कोणती उपाययोजना करण्यात आली आहे ? यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, धारावी पुनर्वसन प्रकल्पांतर्गत परिशिष्ट-२ अंतिम करताना सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून शिल्लक झोपड्यांच्या सर्व्हेक्षणाचे काम पूर्ण करणे अपेक्षित आहे.

या ठिकाणी सरकार स्वतःची जबाबदारी झटकत आहे. कारण कॉर्पोरेट वॉरची सर्वात मोठी इंडस्ट्री कोणती असेल तर ती बिल्डींग इंडस्ट्री आहे. त्यातील एसआरए हा सर्वात मुख्य घटक आहे. शासनाने डीसीआरमध्ये सुधारणा करून धारावीला विशेष प्रकल्पाचा दर्जा दिला. त्याचा उपयोग दुसऱ्याही प्रकल्पासाठी होईल. ५९ हजार झोपड्यांपैकी ५८ हजार झोपड्यांचा सर्व्हे झालेला आहे. त्यांचे बायोमेट्रीक घेण्यात आले,त्यांच्या झोपडीसमोर त्यांचा फोटो घेण्यात आला. परिशिष्ट-२ चे काम निविदेमध्ये टाकले असेल, त्याचे टेंडर फ्लोट झालेले आहे. पुढच्या महिन्यात टेंडर ओपन होणार आहे. टेंडर फ्लोट झाले असेल आणि ज्यांना टेंडर मिळेल त्यांना देण्यात येणार असेल तर त्यांना सेक्शन ३३ व ३८ चा कितीही वापर करू द्या. त्याबाबत लोक कोर्टात जाणारच आहे. परिशिष्ट-२ चा सर्व्हे करण्याचे काम शासनाचे आहे. शासनाकडे मोठ्या प्रमाणात यंत्रणा आहे. एका प्रकल्पामध्ये ६० हजार झोपड्या आहेत. मुंबई शहरामध्ये ४०-५० लाख झोपडपट्टीवासीय आहेत. त्यापैकी ६० हजार झोपड्यांचा सर्व्हे करू शकत नसेल तर म्हाडा, एसआरए, एमएमआरडीए या संस्था कशाला चालवावयाच्या ? विकासकाच्या हाती परिशिष्ट-२ बनवायचे काम देणे योग्य नाही असे मत समितीने नोंदविले. प्राथमिक बाबींची माहिती घेऊन परिशिष्ट-२ तयार करणे हे शासनाचे काम आहे. जर परिशिष्ट-२ बनविण्याचे काम विकासकाकडे दिले तर विकासक प्रथम स्वतःचे हित पाहणार की धारावी प्रकल्पाचे हित पाहणार ? परिशिष्ट-२ तयार करण्याची बाब विकासकाकडून होणार असेल तर ते टेंडर थांबविण्याची आवश्यकता आहे. ६० हजार झोपड्यांचा सर्व्हे करण्यासाठी १७ कोटी रुपये खर्च केले. ५० कोटी रुपयांमध्ये ३० कोटी रुपयांची बिल्डींग आहे. बाकीचा आस्थापनेवरील खर्च असेल. आपण १७-१८ कोटी खर्च करून प्राथमिक सर्व्हे केला. सुरुवातीला हा प्रकल्प ५ हजार कोटी रुपयांचा होता. आता तो १४-१५ हजार कोटी रुपयांवर गेलेला आहे. आपण १४-१५ हजार कोटी रुपयांपैकी १०० कोटी रुपये परिशिष्ट-२ साठी खर्च केले तरी ते शासनाला परवडेल. हे काम दुसऱ्याला दिलेले असल्यामुळे ती कंपनी

स्वत:चे हित पाहणार आहे असे मत समितीने व्यक्त केले. याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, निविदा ही कमिटी ऑफ सेक्रेटरींच्या रेकमंडेशननंतर मुख्यमंत्री महोदयांकडे बैठक होऊन त्यांच्या मान्यतेने निर्गमित करण्यात आली आहे. त्यामुळे हा शासनाचा निर्णय आहे. अनेक्श्चर २ सर्टिफिकेशन म्हणजे हा रिहॅब कोणाला मिळेल ती जबाबदारी डीआरपी मधील कंपीटंट ऑथॉरिटीची आहे. आज सुद्धा एसआरए मार्फत सर्व्हे केला जाणारा सर्व्हे हा प्रायव्हेट एजन्सी मार्फत केला जात आहे. त्यांनी त्या त्या भागात प्रायव्हेट एजन्सी डिप्लॉय केलेल्या आहेत. त्यांच्याकडे आय.टी. च्या सर्व इन्स्ट्रुमेंटस आहेत. ते वापरून त्या एजन्सी सर्व्हे करतात. मात्र अंतिम निर्णय सक्षम प्राधिकारी करणार आहे. कारण पात्र कोण आहे हे दुसरा कोणी ठरवू शकत नाही. यामध्ये ४ सेक्टर्स आहेत. प्रत्येक सेक्टरमध्ये त्याला सर्वेक्षण तर करावेच लागेल. प्राथमिक स्वरूपाचे सर्वेक्षण केले त्या आधारावर हे डिसक्लोज केले.

एसआरए मध्ये बाकीच्या ३३ (१०) मध्ये येणाऱ्या प्रपोजलमध्ये डेव्हलपर हा केवळ प्राथमिक सर्व्हे करून पाठवितो. त्यानंतर सर्व्हे करून त्याची पात्रता ठरविण्याकरिता एसआरएकडे कंपीटंट ऑथॉरिटी असते ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, अनेक्श्चर २ कंपीटंट ऑथॉरिटी करीत आहे. परंतु, आजही नॉर्मल एसआरए स्कीममध्ये स्कीम बरोबर प्रपोजल करताना सर्वेक्षण करून यादी डेव्हलपरच सादर करतो.

याचा अर्थ SRA चे अधिकार विकासकास दिले आहेत असा होतो असे मत समितीने व्यक्त केले असता विभागीय सचिवांनी नकारार्थी उत्तर दिले. या प्रकल्पाचा प्राथमिक सर्व्हे हा मशाल या संस्थेने केला आहे. सर्टिफिकेशन लॉफूली कंपीटंट ऑथॉरिटीच करणार.

प्रायव्हेट लँडच्या ॲक्वीजीशनची सद्य:स्थिती काय आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी पुनर्वसन प्रकल्प यांनी सांगितले की, धारावीच्या क्षेत्रात ७० टक्के जमीन महानगरपालिकेची आहे. त्यानंतर सरकारची जमीन आहे. ४१ हेक्टर जमीन प्रायव्हेट आहे. त्यापैकी जवळपास १४ हेक्टर जमिनीवर योजना झालेल्या आहेत. हा प्रकल्प सन २००४ साली आला. त्यापूर्वी मुंबई मध्ये इतर ठिकाणी ज्याप्रमाणे एसआरए योजना सुरू होती त्याप्रमाणे नॉर्मल एसआरए योजना तेथे सुरू होती. त्या जवळपास ७० स्कीम्स आपण तेथे पूर्ण केलेल्या आहेत.

महालेखापालांचा असा आक्षेप आहे की, ४१.१८ हेक्टर क्षेत्रापैकी २३ हेक्टर क्षेत्र डीपीआरमध्ये इन्क्लुड केले याबाबत माहिती देताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी पुनर्वसन प्रकल्प यांनी सांगितले की, तेथे ४१.१८ हेक्टर क्षेत्रापैकी १३.८२ हेक्टर क्षेत्रावर योजना पूर्ण झालेल्या आहेत असे सांगण्यात आले. धारावी पुर्नवसन प्रकल्पा व्यतिरिक्त इतर जुन्या योजना नेहमीच्या आहे. त्या पूर्ण झाली. उर्वरित २७.३६ हेक्टर जमीन संपादन करायची आहे. ती संपादन करण्याबाबत असा प्रस्ताव आहे की, आता विकासक नेमल्यानंतर ३ (सी) खाली या खाजगी जमिनींची झोपडपट्टी घोषित करावी लागेल. त्यानंतर ही जमीन स्लम ॲक्ट खाली संपादन करावी लागेल. ही जमीन स्लम ॲक्ट खाली संपादन करावी असा निर्णय मागच्या वर्षी झालेला आहे. त्याप्रमाणे आता स्लम ॲक्ट खाली ही जमीन संपादन करण्याचे प्रस्तावित आहे. विकासक नेमल्यानंतर ही जागा संपादन करण्यात येईल.

स्लम मधील लँड अक्विजीशनबाबत सांगावयाचे झाले तर मुंबई शहरात अशा बऱ्याचशा केसेस आहेत की, जेथे खाजगी मालकांच्या जमिनीवर झोपडपट्टया आहेत त्या शासनाने डायरेक्ट ॲक्वायर केल्या, Because the Government is the authority to develop this property as a slum development authority ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली.

२७ हेक्टर जमिनीवर स्लम डिक्लेअर झाले आहे काय, नसल्यास स्लम डिक्लेअर करण्याबाबतच्या मागण्या एसआरएकडे आल्या आहेत काय ? अशा मागण्या आल्या असतील व झोपडपट्टया घोषित झाल्या असेल तर सरकारने ती जमीन अधिग्रहित करण्याची आवश्यकता होती. स्लम डिक्लेअर होऊनही जागा अधिग्रहित केलेली नसल्यास त्याला विलंब लागण्याचे कारण काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, नॉर्मल पद्धतीनुसार प्रस्ताव आल्यानंतर केले जाते. लिगल प्रोव्हिजन ३ (सी) नुसार सीईओ एसआरएना स्लम रिहॅबिलीटिशेन एरिया म्हणून डिक्लेअर करता येईल. एकदा तसे केल्यानंतर स्लम ॲक्टच्या सेक्शन १७ नुसार कॉपन्सेशन देऊन जमीन अधिग्रहित करता येते. डीआरपी, ओएसडी साहेब जे सांगत आहेत की, एकदा आपले ठरले की, हे विकासक येथे काम करणार आहेत मग ३ (सी), सेक्शन १४ व १७ प्रमाणे प्रक्रिया करून लँड ॲक्वायर करता येते.

शासनाकडे लँड ॲक्वाजीशन बाबत रिक्वेस्ट आल्या नाहीत का ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, हे शासनच विकसित करीत आहे त्यामुळे त्या बाजूने सोसायटी वगैरे येण्याचे काही कारण नाही.

या धारावी प्रोजेक्ट मध्ये एक प्रायव्हेट स्लम शासनाने अगोदर ॲक्वायर केले होते, कोर्टात शासनाच्या विरुद्ध व खाजगी स्लम मालकाच्या बाजूने निकाल लागला होता ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, त्याची प्रक्रिया अशी आहे की, ३ (सी) प्रिलिमनरी नोटिफिकेशन काढावी लागते. एकदा ३ (सी) खाली प्रिलिमनरी नोटिफिकेशन काढली की, हरकती मागवाव्या लागतात. हरकती आल्यास सीईओंना त्यावर निर्णय द्यावा लागतो. मग डिक्लेअर करावे लागते. हा प्रक्रियेचा भाग आहे. जर सीईओंनी स्लम डेव्हलप करायचे ठरविले तर, त्यांना ३ (सी) खाली नोटिफाय करून त्यांना पुढे जाता येते.

सन २०११ मध्ये ग्लोबल टेंडर रद्द झाले आहे, त्याची कारणे काय आहेत ? सन २००७ मध्ये ते कॉल केले होते. त्यावर निर्णय झाला नाही व शेवटी ते रद्द करण्यात आले, यासंदर्भात खुलासा करताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी पुनर्वसन प्रकल्प यांनी सांगितले की, ग्लोबल टेंडर काढले होते. त्यानंतर १०१ विकासकांनी टेंडर भरले होते. त्यापैकी १९ बिल्डर शॉर्टलिस्ट केले होते. त्यापैकी फक्त १४ बिल्डर्सनी मास्टर प्लान प्रेझेंटेशन दिले. त्यापैकी फक्त ७ बिल्डर्सनी एमओयु दिले. ही सर्व कंडिशन टेंडर प्रक्रिये प्रमाणे आहे. जे ७ बिल्डर्स शेवटी शॉर्टलिस्ट झाले, त्यातील एका बिल्डरने विथड्रॉ केले. त्यामुळे टेंडर प्रमाणे केवळ ६ बिल्डर्स राहिले. ६ बिल्डर्स होते व ५ सेक्टर्स होते. त्यामुळे योग्य कॉंपिटिशन होणार नाही हे लक्षात घेऊन शासनाने त्यावेळेस असा निर्णय घेतला की, ही टेंडर प्रक्रिया रद्द करावी आणि त्याप्रमाणे सन २०११ मध्ये टेंडर प्रक्रिया रद्द केली. यासंदर्भात विभागीय सचिवांनी सांगितले की, यामध्ये एक सुधारणा आहे. शासनाने या गोष्टींचा विचार करून असे नमूद केले आहे की, त्यामध्ये अनेक गोष्टींचा समावेश आहे. जसे की, यामध्ये प्रतिसादाची व्याप्ती कमी आहे व इतर दोन कारणांचा विचार करून डीआरपीने निर्णय घ्यायचा होता.

किती लोकांनी निविदेत भाग घेतला हे जास्त महत्त्वाचे आहे क्वालिफीकेशनमध्ये किती लोक राहिले याला जास्त महत्व नाही कारण ३ पेक्षा जास्त बिडर असल्याने काही अडचण नसावी असे मत समितीने व्यक्त केले असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, पाच सेक्टरसाठी सहा बिल्डर आले होते.

एक सेक्टरसाठी ६ पैकी ३ लोकांनी सुद्धा अप्लाय केला असेल तर प्रत्येकाला १-१ मिळाला आणि एकाला २ मिळाले असे होते काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी प्रकल्प यांनी सांगितले की, टेंडर ओपन केले नसल्याने कोणी कोणत्या सेक्टरसाठी टेंडर भरले होते हे कळू शकले नाही. प्रत्येक सेक्टरचे प्री क्वालिफिकेशन बीड कॉमन होते ते ओपन केले होते. पण फायनान्शिएल बीड ओपन केले नव्हते.

सन २००७ मध्ये टेंडर काढले होते. प्री क्वालिफिकेशन बिड सन २००८ मध्ये काढले होते. सन २०११ मध्ये फायनान्शिएल बिड रद्द केले. जर प्री क्वालिफिकेशन बिडमध्ये ते बसत नाही मग त्यावर निर्णय घेण्यासाठी इतका वेळ का लागला ? अशी विचारणा समितीने केली असता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी प्रकल्प यांनी सांगितले की, प्री क्वालिफिकेशन बिड उघडल्यानंतर विकासकांना मास्टर प्लान प्रेझेंटेशन करायला सांगितले. १९ पैकी केवळ १४ लोकांनी ते केले. उरलेले ६ बिल्डर्स होते व सेक्टर ५ होते. प्रत्येक सेक्टरसाठी किमान ३ बिल्डर्स पाहिजे होते. तसे मिळत नव्हते.

एका बिल्डरने एकच टेंडर भरायचे असे काही बंधन होते काय ? ५ सेक्टर होते व निविदेमध्ये भाग घेणारे ६ लोक शिल्लक राहिले म्हणून निविदा रद्द केली हे बरोबर नाही. स्पर्धा नव्हती हा चुकीचा मुद्दा आहे. शासनाला निविदा कोणत्याही स्तरावर रद्द करता येते हे मान्य आहे पण ५ सेक्टर होते व निविदेमध्ये ६ लोक शिल्लक राहिले म्हणून निविदा रद्द केली हे मात्र समितीस मान्य नाही असे मत समितीने व्यक्त केले. यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, यासाठी ३३ (ए) (९) प्रमाणे विनिमय करावयाचा होता. ते शासनाकडून मंजूर होईल या अपेक्षेवर ते पुढे गेले. परंतु, त्यांची ३३ (१०) (ए) ची जी अधिसूचना होती तिला मंजुरी मिळाली नव्हती. शासनाने मार्च, २०११ मध्ये असे कळविले की, सदर प्रस्तावामध्ये निविदा उघडण्यास बराच कालावधी झाला असल्यामुळे निविदा मागवितेवेळी ठरविण्यात आलेली रिजर्व्ह प्राईज ही आजच्या बाजारभावाप्रमाणे योग्य आहे किंवा कसे ? तसेच, सध्या रिंगणात असलेल्या निविदांची संख्या लक्षात घेता त्या निविदेमध्ये योग्य ती स्पर्धा होऊ शकेल किंवा कसे या बाबींचा अभ्यास करून निविदांबाबत पुढील निर्णय घ्यावा. त्या बेसीसवर डीआरपीने ही निविदा रद्द करण्याचा निर्णय घेतला.

टेंडरमध्ये अशी कंडिशन होती काय की, मिनिमम एवढे बिल्डर आले तरच हे टेंडर ओपन करायचे अन्यथा करायचे नाही ? यावर विभागीय सचिवांनी नाही असे उत्तर दिले.

३३ (१०) (ए) ची अधिसूचना झाली नव्हती हा एक्सक्युज त्या पैकीच आहे काय ? ३३ (१०) (ए) ची अधिसूचना झाली नव्हती तरीही टेंडर काढण्याची घाई का होती ? यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, तो एरिया नोटिफाईड झाला होता. त्यांची अपेक्षा अशी असेल की, आम्हाला एवढ्या कालावधीत मिळून जाईल ते झाले नाही.

प्री क्वॉलिफिकेशन बिल्डर बाबत सन २००८ मध्ये निर्णय घेतला आणि सन २०११ मध्ये निविदा प्रक्रिया थांबविली किंवा रद्द केल्याची घोषणा केली. या ३-४ वर्षांत प्रोजेक्टच्या कॉस्ट मध्ये खूप मोठी व्हेरिएशन आली असती. मग प्री क्वॉलिफिकेशन बिल्ड बाबत सन २००८ मध्ये निर्णय घेतला असेल तर निविदा रद्द केल्याचेही सन २००८ मध्येच डिक्लेअर केले पाहिजे होते. ते तेव्हा न केल्याने ३ वर्षांचा डिफरन्स आला. जे १९ लोक होते त्यांची नावे समितीला लेखी द्यावीत तसेच नंतर ७ पैकी एकाने एमओयु केला नाही, त्याचे नाव व टेक्नीकल बीडमध्ये क्वालिफाईड झालेल्या इतर सहा लोकांची नावे समितीला सादर करावीत असे निदेश समितीने दिले.

धारावीसाठी टेंडर फ्लोट केलेले असताना जर तिच परिस्थिती निर्माण झाली, ५ सेक्टरसाठी कमी डेव्हलपर आले तर ही प्रक्रिया राबविणार की थांबविणार व सध्या किती डेव्हलपर आले आहेत ? यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी प्रकल्प यांनी सांगितले की, ३० तारखेला टेंडर फ्लोट केले आहे. ५ मार्चला प्री बीड मिटिंग आहे. कसा रिस्पान्स येतो ते प्री बीड मिटिंग मध्ये समजेल. जर कमी बिल्डर आले तर ही प्रक्रिया थांबवणार का ते या परिस्थितीत काही सांगता येणार नाही. शासनाच्या आदेशाप्रमाणे या संदर्भात मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली सचिवांची समिती गठित करण्यात आलेली आहे. या समितीच्या शिफारशीप्रमाणे शासन निर्णय घेणार आहे. त्यामुळे या कमिटीतील काही बाबींबाबत आणि सदरहू टेंडर्सच्या इफ ॲण्ड बटबाबत येथे अशा प्रकारे चर्चा करता येणार नाही. मात्र पीक्यूनुसार पात्र व अपात्र यांच्याबाबत आता काहीही सबमिट करता येणार नाही.

पाच सेक्टरकरिता केवळ सहा बीड आल्या होत्या, त्याप्रमाणे आवश्यक ती स्पर्धा न झाल्यामुळे सदरहू टेंडर प्रक्रिया रद्द करण्यात आली. मागील निविदा प्रक्रिया रद्द झाल्या तसेच पुन्हा होऊ नये याकरिता केल्या जाणा-या उपाययोजना हा मुद्दा या कमिटीच्या अजेंड्यावर असणे क्रमप्राप्त होते. मागील वेळी टेंडर प्रक्रिया डिस्क्रीशनल पॉवर्स वापरून रद्द करण्यात आली होती. तशा प्रकारे आता यावेळी कोणाचे आवडत्या बिल्डरने टेंडर भरले नाही तर प्रत्येक वेळी अशाच प्रकारे टेंडर्स रद्द केली जाणार आहेत का ? प्रत्येक वेळी आपापले आवडते बिल्डर्स आले नाही तर सर्व प्रक्रिया रद्द केली तर धारावीचा विकास तसाच राहून जाईल. धारावीच्या विकासाचा विचार कोण करणार आहे की नाही ? असे मत समितीने खेदाने व्यक्त केले. यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, या संदर्भातील ही सचिवांची कमिटी कॅबिनेट डिसीजनच्या माध्यमातून फॉर्म झालेली आहे. त्यामुळे या संदर्भातील अंतिम निर्णय या सचिवांच्या समितीमध्ये घेण्यात येईल पण लोकलेखा समितीच्या या भावना सचिव समितीस कळविण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले.

कमी बिल्डर्स आले म्हणून निविदा प्रक्रिया रद्द करून धारावी विकास टाळण्याच्या प्रकार चालू आहे का ? या सर्व बाबींमध्ये लवकर निर्णय घ्यावा व धारावीचा विकास होणे आवश्यक आहे असे मत समितीने व्यक्त केले.

निविदा काढल्यानंतरही खाजगी जमीन संपादनाची प्रोसेस अंतिम टप्प्यात आलेली नाही. कायद्यातील कलमाप्रमाणे खाजगी जमीन संपादन प्रक्रिया अंतिम टप्प्यात आलेली नसतांनाही टेंडर का फलोट करण्यात आले ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, झोपडपट्टी

पुनर्विकास कायदा कलम ३ (सी) अंतर्गत खाजगी जमीन झोपडपट्टी म्हणून जाहीर केल्यानंतर कोर्टातही त्याला कोणी चॅलेंज करू शकत नाही. या कायद्याच्या कलमांतर्गत खाजगी जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत जाहीर केल्यानंतर संबंधित मालक कोर्टातही जाऊ शकत नाही.

पण खाजगी जमीन कायद्यानुसार योग्य रितीने संपादित केली नाही तर प्रकरण कोर्टात गेल्यानंतर अडचणी येतात. याकरिता विथआऊट ग्लोबल टेंडर्स या संबंधीची कार्यवाही चालू आहे का ? यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी पुनर्वसन प्रकल्प अधिकारी यांनी सांगितले की, स्लम ॲक्टअंतर्गत खाजगी जमीन नियमानुसार झोपडपट्टी घोषित करून ती जमीन संपादित करण्याची प्रक्रिया आता कायद्यानुसार फास्ट फॉरवर्ड झालेली आहे. तसेच, या कायद्याच्या कलमानुसार केलेली कोणतीही प्रक्रिया अवैध किंवा गैर घोषित होऊ शकत नाही. तरीही जर कोणी कोर्टात गेले तर या कायद्यातील कलमांतर्गत केलेल्या कार्यवाही संदर्भात शासन सक्षमपणे त्याकरिता तोंड देऊ शकते. पण एखादी व्यक्ती जर खाजगी जमिनी स्लम जाहीर करण्यापूर्वी निविदा काढल्याच्या तक्रारीवरून कोर्टात गेली तर याबाबत कायद्याच्या कलमांतर्गत योग्य ती कार्यवाही वा कारवाई करून मगच त्यापुढील प्रक्रिया करता येते. या निविदा प्रक्रियेंतर्गत आलेल्या बिल्ड्स आणि इतर ॲवॉर्डेड बिड्स या दोन्हीच्या प्रक्रियेमध्ये फरक आहे. ॲवॉर्ड देऊन जमिनी कायद्यांतर्गत ॲक्वायर करणे वगैरे यापैकी कोणतीही विभागाची स्ट्रॅटेजी असू शकते.

सदरहू प्रकल्पाची एकूण जमीन २४० हेक्टर इतकी आहे. त्यापैकी २७ हेक्टर जमीन खाजगी मालकाची आहे. त्यावरील इमारतींपैकी दोन इमारती झोपडपट्टी म्हणून घोषित केलेल्या आहेत. तेथे लोकांचा याकरिता कन्सेन्ट आहे. या संदर्भात कोणतेही प्रिमॅच्युअर ॲक्विझिशन केलेले नसून टेंडरच्या अटी व जागेच्या मालकीसंदर्भात एक सामंजस्य करार केलेला आहे. या खाजगी जमीन मालकाच्या जागेवर अतिक्रमण करण्यात आलेले आहे, ते त्यांना मौखिकरित्या कळविण्यातही आलेले आहे. ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांनी समितीस सांगितले की, धारावीतील एक सेक्टर जेथे माहीम नेचर्स पार्क आहे, ती ६२ हेक्टर इतकी जागा आहे. या जागेवर नोव्हेंबर,२०११ मध्ये म्हाडाने पथदर्शी प्रकल्प सुरू करावा, असे म्हटले होते. या ६२ हेक्टरपैकी ४० हेक्टर जागा ही एस्क्ल्यूडेड जमीन आहे. यापैकी काही जागा ओएनजीसी कंपनी, माहीम नेचर्स पार्क, बस डेपो, पार्क अशा व तत्सम सुविधांकरिता देण्यात आलेली आहे. यापैकी केवळ २२ हेक्टर जमीन विकसित करण्यासारखी आहे. यावरील ९.५ हजार झोपड्यांचा विकास करण्याचे काम म्हाडाला देण्यात आलेले आहे. याकरिता २२ हेक्टर जमिनीचा लॅण्ड युज प्लान फायनल करणे आवश्यक आहे. ही जमीन प्रोजेक्ट ॲक्वायर करून मंजूर करून घेतलेली आहे. उर्वरित जागा आता सध्या मुंबई महानगरपालिकेच्या डी.पी.प्रोग्रॅम चालू असल्यामुळे कंपॅनिबलमध्ये १५ हेक्टर पीपी + बीएमसी + म्हाडाची जमीन असा प्रस्ताव तयार करण्यात आलेला आहे. आता काल परवाच आम्ही ३५८ सदनिकांची इमारत पूर्ण करून त्यातील सदनिकांचे लॉटरी सिस्टमने वाटप केलेले आहे. यामध्ये अनेक स्थानिक प्रश्न व समस्या उद्‌भवत आहेत. स्थानिक लोकांमधून येणा-या समस्या व प्रश्न हे पात्र व अपात्र झोपडीधारक या विषयाशी संबंधित असून याकरिता पॉलिटिकल विरोधही होत आहे. नगरसेवक, आमदार व खासदार यांना याबाबत समजाविण्याचा प्रयत्न करणे आवश्यक आहे. शासनाने यामधून काही अपात्र झोपडीधारकांना काढावयाचा प्रयत्न केलेला आहे. सन २००० पर्यंतच्या झोपडीधारकांना सरकारने पात्र केल्यामुळे याची व्याप्ती वाढलेली आहे. मूळ झोपडीधारक व त्यानंतर ती झोपडी विकत घेऊन किंवा त्यामध्ये भाड्याने राहणारे झोपडीधारक यांच्या मालकीचा व त्याप्रमाणे त्यांना मिळणा-या व न मिळणा-या लाभाचा यामध्ये प्रश्न निर्माण होतो.

म्हाडाला विकास करण्यासाठी ९.५ हजार झोपड्या आहेत, त्यापैकी केवळ ६२ टक्के झोपडीधारक पात्र आहेत. यापैकी पाच सेक्टरमध्ये क्लस्टर करण्यात येणार आहे, त्याबाबत माहिती देताना मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांनी समितीस सांगितले की, दिनांक २१ मे रोजी शासनाने शासन निर्णय काढला होता. यामध्ये ट्रान्स्फर पॉलिसी अलाऊ केली होती. सन २००० पर्यंतच्या झोपड्या पात्र धरण्यात आल्या होत्या. त्यानंतर दिनांक २१ मे रोजीच्या शासनाच्या या जी.आर.नुसार ट्रान्स्फर पॉलिसी अलाऊ केल्यामुळे पात्र झोपडीधारकांच्या संख्येमध्ये वाढ होत आहे. जुन्या झोपड्यांमध्ये नवीन ऑक्यूपंट्स ठेवण्यात आले होते, ते त्या नियमानुसार रेकग्नाईज्ड करता येत नव्हते. ९,५०० झोपड्यांपैकी ६००० झोपड्या पात्र झाल्या होत्या. या कामाची आता सुरुवात झालेली आहे. प्लान तयार आहे. अपात्र लोकांना हटविण्यासाठी ३३/३८ अधिकारी आहेत. मात्र यामध्ये स्थानिक लोकप्रतिनिधींना समजाविण्यामध्ये वेळ जात आहे.

या सेक्टरमधील ७.५ हेक्टर जमीन ही त्यांच्या ताब्यात आहे. त्याचा लॅण्ड इन यूज प्लान तयार आहे. ट्रान्स्फर परमिट केलेले आहे. ती जागा व्हॅकंट आहे. ट्रान्स्फरच्या जागेवर किती वेळामध्ये हे काम पूर्ण करण्यात येणार आहे ? धारावीमध्ये मुंबई शहरातील ५०-६० वर्षापूर्वी वसलेल्या झोपड्याही आहेत. तसेच, तेथे असलेल्या काही मंदिरांना शंभर वर्षेही पूर्ण झालेली आहेत. मुंबई शहर वसत असल्या पासूनच्या सुरुवातीच्या काळापासूनच्या झोपड्याही आहेत. सात बेटे एकत्र करण्याच्या प्रक्रियेच्या सुरुवाती पासूनच्या काही झोपड्या व स्ट्रक्चर्स तेथे आहेत ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता यावर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांनी यावर या ७.५ हेक्टर जागेवरील काम तीन वर्षांमध्ये पूर्ण करण्यात येणार आहे. मुंबईचा डी.पी.प्लान फायनल झाल्यानंतर पाण्याचे नियोजन व इतर बाबीही पूर्ण करण्यात येतील, त्यानंतर या कामाला सुरुवात करण्यात येईल. या जागेवरील पूर्वीची टेनामेंट्स डेन्सिटी ही ६५० ची होती. त्यामुळे तेवढ्या डेन्सिटीचे काम गृहित धरले तर ते तीन वर्षांमध्ये पूर्ण होईल. प्लान तयार आहे. प्रोसिजरल पार्ट पूर्ण झालेला आहे. याकरिता अपात्र लोकांचा विरोध आहे. याकरिता पंधरा हेक्टरवर नवीन डीपी लागू होईल. यामध्ये सीआरझेडचे काही प्रॉब्लेम्स आहेत. याकरिता बीएमसीबरोबर मॅरेथॉन बैठका चालू आहेत. ॲप्रुव्हल ऑफ प्लान झालेले आहे.

महानगरपालिकेच्या काही विभागांकडे वर्क लोड कमी आहे. महानगरपालिकेच्या मॅरेथॉन बैठका विकासाकरिता चालू आहेत. याकरिताही बीएमसीच्या त्या विभागाकडून जर प्रोसिजरल वर्क करून ठेवले तर पुढील दीड वर्षाचा वेळ वाचेल. सीआरझेडचा प्रॉब्लेम आला तर काहीतरी प्रॉब्लेम होता कामा नये. सीआरझेड क्षेत्र वगळता इतर क्षेत्रांमध्ये असा प्लान तयार करण्याचे काम पूर्ण करावे. सीआरझेडचा एरिया मार्किंग करून उर्वरित एरियामध्ये अशा प्रकारचे प्लानिंग करावे असे समितीने सुचित केले असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, धारावी डी.पी.प्रॉपर तयार करून डीआरपीनंतर सादर करण्याकरिता माननीय मुख्यमंत्री महोदयांनी मान्यता दिलेली आहे. तशी अधिसूचनाही निघत आहे.

धारावी प्रकल्पाच्या सादरीकरणाला धारावी प्रकल्पाच्या दृष्टीकोनातून पाहून त्यानुसार मान्यता देण्यात आलेली आहे, ही बाब खरी असली तरीही आता धारावीचा विकास लवकरच पूर्ण होईल असे समितीने गृहित धरावे का व त्यामध्ये कोणत्याही कायद्याच्या व प्रोसिजरल अडचणी येणार नाहीत अशीही विचारणा समितीने बैठकीच्या वेळी केली.

सार्वजनिक-खाजगी भागीदारी प्रकल्प :

२.२१ शासनाने विशेष संकुल प्रकल्प अंतर्गत ६ प्रकल्पांसाठी सार्वजनिक-खाजगी भागीदारीच्या पद्धतीने प्रायोगिक तत्त्वावर उक्त धोरण राबविण्यासाठी पुढाकार घेण्याची कारणे काय आहेत ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर शासनाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, महाराष्ट्र झोपडपट्टी अधिनियमातील कलम ३ के अन्वये मंजूर केलेले विशेष टाऊनशिप प्रकल्प हे प्रायोगिक तत्त्वावर मंजूर केलेले नाहीत. सन २००७ मधील गृहनिर्माण धोरणानुसार विकासकांनी सादर केलेले विशेष टाऊनशिप प्रकल्पास तात्विक मंजुरी दिलेली आहे.

विशेष संकुल प्रकल्प (STP) अंतर्गत एकूण ६ टाऊनशिप प्रकल्पांना मंजुरी देण्यात आली होती. सध्या या ६ प्रकल्पांची सद्यःस्थिती काय आहे ? याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र अधिनियम, १९७१ मध्ये कलम ३के अन्वये टाऊनशिप प्रकल्प उभारण्याची तरतूद आहे. या अंतर्गत शासनाला एसआरएला डायरेक्शन देण्याचा अधिकार आहे. कलम ३ख़ चा वापर करून शासनाने ६ ठिकाणी टाऊनशिप प्रकल्प उभारण्याचे आदेश निर्गमित केले. त्यानुसार मुंबईतील एफ-उत्तर येथे सायन विभागामध्ये मे.आकृती सिटी लिमिटेडला दि.२६/०८/२००९ च्या शासन आदेशान्वये ३के तरतुदी अन्वये टॉऊनशिप प्रकल्प उभारण्याची ऑर्डर दिली. तसेच पी-उत्तर मालाड येथे मे.लष्करिया कंन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांना दि.५/१०/२०१० रोजी, वरळी येथील जी-दक्षिण विभागात एमसीजीएम (बृहन्मुंबई महानगरपालिका) यांना दि.१४/०८/२०१० रोजी, कांदिवली येथे आर-दक्षिण विभागात रुचिप्रिया डेव्हलपर्स यांना दि.२६/०८/२००९ रोजी, सांताक्रुझ येथे एच (पूर्व) विभागात मे.शिवालिक व्हेंचररला दि.२९/०८/२००८ रोजी आणि चेंबूर येथे एम-पश्चिम विभागात मे.स्टर्लिंग बिफकॉन प्रा.लि. यांना दि.५/१०/२०१० रोजी कलम ३के तरतुदीचा वापर करून टाऊनशिप उभारण्याचे आदेश दिले. या योजनांची सद्यःस्थिती अशी आहे की, मे.आकृती सिटी लिमिटेडच्या संदर्भात शासनाचे आदेश आहे तसेच आहेत. परंतु एसआरएच्या सी.ई.ओ. यांनी मे.आकृती सिटी लिमिटेड यांना नॉन कम्प्लायन्ससाठी नोटीस दिली होती. त्यामुळे एसआरएच्या सी.ई.ओ. यांनी नॉन कम्प्लायन्सच्या ग्राऊंडवर आकृती सिटी लिमिटेडला दिलेला एलओआय रद्द केला. मे.लष्करिया कन्स्ट्रक्शनच्या प्रा.लि. यांना टाऊनशिप उभारण्याबाबत शासनाने दिलेले स्वतःचे आदेश रद्द केले होते. शासनाच्या ऑर्डरला उक्त कंपनीने माननीय उच्च न्यायालयात आव्हान दिले होते. परंतु उच्च न्यायालयाने शासनाच्या निर्णयाला अपहेल्ड केलेले आहे. त्यामुळे ते आज अस्तित्त्वात नाहीत.

परंतु मे.लष्करिया कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात पुनर्विलोकन याचिका क्र.२७/२०१५ दाखल केली असून, त्यावरील निर्णय प्रलंबित आहे ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सध्याच्या परिस्थितीत उच्च न्यायालयाचा निर्णय शासनाच्या बाजूने लागलेला आहे. एमसीजीएमच्या बाबतीत सांगू इच्छितो की, वरळी येथील प्रकल्पाची कलम ३के ची ऑर्डर उच्च न्यायालयाने अपहेल्ड केली. कारण ती जागा एमसीजीएमला अंडरग्राऊंड सिवरेज प्लांटसाठी पाहिजे होती. त्यामुळे त्यांनी या जागेची मागणी केली आणि त्यास शासनाने मान्यता दिली. या ठिकाणी विकासक एमसीजीएम होते. तसेच मे. रुचिप्रिया प्रा.लि. ही कंपनी राबवित असलेल्या प्रकल्पाच्या बाबतीत पीआयएल क्र. १०४/२०१३ आणि अंदाजे ६-७ रिट-पिटीशन दाखल झालेल्या आहेत, ही प्रकरणे न्यायालयापुढे सुरू आहेत. परंतु या प्रकरणांवर अजून निर्णय झालेला नाही. अजूनपर्यंत शासनाने हा प्रकल्प रद्द करण्याचा निर्णय घेतलेला नाही. शासनाने आपली बाजू न्यायालयापुढे मांडलेली आहे.

त्या कंपन्यांना जे इरादापत्र दिले आहे, तोच कायम ठेवावा अशी शासनाची भूमिका आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, वास्तविक पाहता टाऊनशिप डेव्हलपमेंट झाली पाहिजे या दृष्टिकोनातून एसआरएने या गोष्टीचे समर्थन केले आहे. मे.शिवालिक व्हेंचरच्या बाबतीत न्यायालयाकडून कोणताही स्टे मिळालेला नाही. आजही त्यांची कलम ३के ची ऑर्डर अस्तित्त्वात आहे. त्यांच्या माध्यमातून प्रकल्पाचे बांधकाम सुरू आहे. तसेच मे.स्टर्लिंग बिफकॉन प्रा.लि. ला दिलेला आदेश शासनाने रद्द केला होता. शासनाचा निर्णय न्यायालयाने अपहेल्ड केला आहे.

शासनाने मे.लष्करिया कन्स्ट्रक्शन आणि मे.स्टर्लिंग बिफकॉनचे काम रद्द केले आणि न्यायालयाने शासनाचा तो निर्णय अपहेल्ड केला. या दोन्ही बाबतीत विसंगती आहे असे विभागाला वाटत नाही काय, आपण सदरहू प्रकल्प कोणत्या कारणास्तव रद्द केला ? अशी विचारणा समितीने केली असता यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, शासनाने दोन्ही कंपन्यांची कलम ३के ची ऑर्डर रद्द केली आणि न्यायालयाने दोन्ही प्रकरणांत शासनाचा निर्णय अपहेल्ड केला.

सद्यःस्थितीत मे.लष्करिया कन्स्ट्रक्शनचे आणि मे.स्टर्लिंग बिफकॉनचे काम शासनाने रद्द केले आणि न्यायालयाने ते अपहेल्ड केले. दोन्ही कंपन्यांची प्रकरणे सारखीच आहेत. असे असताना एका प्रकरणात शासन जिंकते आणि दुसऱ्या प्रकरणात मात्र वेगळा निर्णय होतो. या दोन्ही प्रकरणांमध्ये वेगवेगळी परिस्थिती होती काय ? यासंदर्भात विभागीय सचिवांनी सांगितले की, मे.स्टर्लिंग बिफकॉन ने लँड प्रिमियम भरला होता. त्यामुळे त्यांची प्रोजेक्टसाठी कमिंटमेंट आहे असे न्यायालयाने ग्राह्य धरले. परंतु मे.लष्करिया कन्स्ट्रक्शनने लँड प्रिमियम भरला नव्हता म्हणून न्यायालयाला असे वाटले असावे की, त्यांची काम करण्याची इच्छा नाही. त्यामुळे त्यांनी भरलेले पैसे त्यांना रिफंड केले. पण या निर्णयाच्या विरोधात शासनाने वरिष्ठ न्यायालयात पुनर्विलोकन याचिका अपील दाखल केले आहे काय किंवा करणार आहेत काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, मे.स्टर्लिंग बिफकॉन प्रा.लि.च्या बाबतीत एसएलपी (SLP) दाखल केली होती. परंतु ती फेटाळण्यात आली आहे.

वास्तविक पाहता एकूण ६ प्रकल्पांपैकी ५ कामे खाजगी कंपन्यांना आणि १ काम सरकारच्या यंत्रणेला दिलेले होते. ५ पैकी २ कामे रद्द होण्याच्या मार्गावर आहेत आणि ३ कामे इक्झिस्टन्स आहेत. त्या अनुषंगाने समितीने विचारणा केली की, एसटीपीची संकल्पना राबविताना फर्स्ट कम फर्स्ट सर्व्ह या तत्त्वाऐवजी ओपन ऑप्शनचे तत्त्व का राबविण्यात आले नाही ? एसटीपीची योजना ४० हेक्टरवरील क्षेत्रासाठी लागू आहे. परंतु या योजनेच्या माध्यमातून ठराविक लोकांना संधी मिळाली आहे. ज्यांना संधी मिळाली आहे त्यांनी ७० टक्के लोकांची मान्यता सुद्धा घेतलेली नाही. परंतु त्यांचा आता त्या जागेवर एकाधिकार झाला आहे. कारण या प्रकल्पामध्ये कलम ३के चा वापर केला आहे. त्यामुळे नैसर्गिक न्यायाच्या दृष्टीने हा निर्णय कितपत योग्य होता ? यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, हे शासनाचे निर्णय आहेत. एकात्मिक दृष्टीने झोपड्यांचा विकास व्हावा असा शासनाचा उद्देश होता. तसेच दुसरी बाब अशी की, एसआरएच्या सी.ई.ओ. यांनी ७० टक्के लोकांच्या मान्यतेशिवाय फॉर्मल इरादापत्र द्यावयाचे नसतात. रेग्युलेशनची रिक्वॉयरमेंट मिट केल्याशिवाय इरादापत्र द्यावयाचे नाहीत असेच त्यामध्ये अभिप्रेत आहे.

या कंपन्यांची अशी काय पात्रता होती की त्यानांच या कलमान्वये कामे देण्यात आली ? या योजनेअंतर्गत काम मिळण्यासाठी सर्व इच्छुकांना माहिती होती काय ? फर्स्ट कम फर्स्ट सर्व्हे हे तत्व राबविण्यामध्ये जे ॲप्रोच झाले त्यानाच हे काम मिळेल असे यावरुन स्पष्ट होते. कलम ३के च्या माध्यमातून टाऊनशिप उभारण्याबाबत कुठेही प्रसिद्धी वा प्रचार केला नाही. काही कामे न्यायालयात जाऊन रद्द करण्यात आली आहेत. सहा पैकी दोन प्रकल्पातील विकासकांची बाजू न्यायालयाने घेतली आणि त्यामुळे ते सस्टेंड झाले. यामागील कारण म्हणजे एका विकासकाने लँडचा प्रिमीयम भरला होता आणि दुसऱ्या विकासकाने लँड प्रिमीयम ळुष्रु १७०० च्या जवळपास पीएपी किंवा रि-हॅबच्या इमारतीमधील सदनिका तयार केल्या होत्या. त्यामुळे न्यायालयाने या दोन विकासकांचे समर्थन केले. त्या काळात त्यांच्या माध्यमातून रि-हॅबच्या प्रकल्पाचे काम मोठ्या प्रमाणावरसुरू होते. परंतु कोणत्याही प्रकारची स्पर्धात्मक बोली न लावता सरकारने त्या काळात कलम ३के चा फायदा देण्यासंदर्भातील आपला अधिकार योग्य पद्धतीने वापरला नाही. त्यामुळे या कामांच्या बाबतीत कोर्ट-कचेऱ्या झाल्या. सध्या कलम ३-के च्या बऱ्याच प्रकल्पाच्या बाबतीत पीआयएल आणि रिट पिटीशन मोठ्या प्रमाणात फायनल आहेत असे मत समितीने व्यक्त केले.

रिहॅबच्या इमारतीमध्ये १७०० घरे तयार आहेत पंरतु लोक त्या ठिकाणी जाऊ शकत नाहीत. वास्तविक पाहता त्या भागात एसटीपीला मान्यता असताना, एसआरए च्या योजनेला मान्यता का दिली ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, मे. रुचिप्रिया कंपनीच्या बाबतीत समिती बोलत आहे. यामध्ये निर्देश असे होते की, अशा प्रकल्पाच्या अनुषंगाने त्यांना हिअरिंग देऊन त्यांना कारव्हड आऊट करू शकतो किंवा त्यांना बरोबर घ्यावे काय, याचा निर्णय एसआरएच्या मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांनी घ्यावा. असा प्रकार ज्या ठिकाणी झाला त्या २५ सोसायट्यांना यातून वगळले आहे. कारण त्या सोसायट्या एसटीपीचा भाग नाही.ज्या सोसायट्यांना वगळण्यात आले आहे त्या संदर्भातील नोटीफिकेशन काढले नाही. त्यांना कन्टीन्यू केले. त्यांना प्रोव्हीजनल एलओआय दिला आहे.

जर त्यांना प्रोव्हीजनल इरादापत्र (एलओआय) दिला असेल तर त्याची जागा ४० हेक्टरपेक्षा कमी होईल. त्याची जागा ४० हेक्टरच्या खाली आल्यानंतर त्याला कलम ३के चा लाभ कसा देणार ? यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, कलम ३-के चा वापर करण्यासाठी कोणत्याही प्रकारे जागेचे रिस्ट्रीक्शन नाही. कारण कलम ३के हा शासनाचा अधिकार आहे आणि शासनाचा अधिकार न्यायालयात टिकलेला आहे. परंतु अनेक्श्चर १ आणि २ न घेता थेट एलओआय दिला असल्यामुळे जोपर्यंत विकासक तयार आहे तोपर्यंत तेथे दुसरा येऊ शकणार नाही, अशी परिस्थिती आहे ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, यामध्ये कलम ३ के च्या अधिकाराबाबत न्यायालयाने नकारात्मक निरीक्षण नोंदविलेले नाही.

या अनुषंगाने समितीने असे मत व्यक्त केले की, शासनाने ३ के चा अधिकार एका ठिकाणी एका पद्धतीने आणि दुसऱ्या ठिकाणी दुसऱ्या पद्धतीने वापरणे योग्य नाही.

शासनाने एका प्रकल्पामध्ये एक निर्णय घेतला आणि त्या निर्णयाच्या विरोधात कोणी न्यायालयात गेले तर तो निर्णय टिकेल. परंतु शासनाने दुसऱ्या प्रकल्पामध्ये दुसरा निर्णय घेतला आणि त्या निर्णयाच्या विरोधात कोणी न्यायालयात गेले तर तो निर्णय न्यायालयात टिकणार नाही, असे सुद्धा होऊ शकते. शासनाने कलम ३के च्या बाबतीत घेतलेले निर्णय आता हळूहळू न्यायालयाच्या निदर्शनास येतील. त्यामुळे समितीची अपेक्षा आहे की, ज्या पद्धतीने प्रकल्पाला मान्यता देण्यात आली, ज्या पद्धतीने प्रकल्प गतिशील व्हावयास पाहिजे होते यावर विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले की, ठराविक प्रकल्पामध्येच कलम ३के चा वापर करण्यासाठी शासनाने अनुमती दिली होती.

विभागाने ४० हेक्टरच्या वरील झोपडपट्टयांसाठी कलम ३के चा वापर केला. परंतु योजना पूर्वीपासून सुरू असल्यामुळे कारव्हड आऊट केले तर बाकीचा एरिया हा ४० हेक्टरपेक्षा कमी आहे. परंतु आता सांगण्यात येत आहे की, विकासकाला ४० हेक्टर जागेचे बंधन नाही. ज्यावेळी ६ जणांना एलओआय दिला त्यावेळी त्यांचे क्षेत्र ४० हेक्टरचे आहे म्हणून दिला किंवा कसे. कलम ३के हे ४० हेक्टरच्या वरच्या क्षेत्रासाठी लागू होणार की त्यापेक्षा कमी क्षेत्रासाठी सुद्धा लागू होणार ? अशी विचारणा समितीने केली असता या बाबतीत विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले की, कलम ३के मध्ये नमूद केले आहे की, "The State Government may issue to the Slum Rehabilitation Authority such general or special directions as to policy as it may think necessary or expedient for carrying out the purposes of this Act and the Slum Rehabilitation Authority shall be bound to follow and act upon such directions.'' या तरतुदीमध्ये 'if' किंवा 'but' असे कुठेही नमूद केलेले नाही.

पण ज्या ६ लोकांना ३के ची परवानगी दिली होती त्यांची तांत्रिक आणि आर्थिक क्षमता बघितली होती काय, त्यांचे असेसमेंट घेतले होते काय, तसेच त्यांनी किती मुदतीमध्ये सरकारकडे प्रस्ताव सादर करावयाचा होता ? कारण शासनाने त्यांना ॲनेक्श्चर १, २, ३ न घेता एलओआय दिलेला आहे. त्यांनी त्या क्षेत्राचा किती दिवसांत विकास करावा याबाबत त्यांना काही कालमर्यादा घालून दिली आहे काय ? असे प्रश्न समितीने उपस्थित केले असता यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, एसआरएने एलओआय मध्ये कालमर्यादा विशद करावयास पाहिजे. शासन कालमर्यादा विशद करणार नाही. त्या लोकांना प्रोव्हीजनल एलओआय दिला होता.

परंतु या सहापैकी काहींनी बांधकाम सुद्धा सुरू केले आहे. ते लोक एलओआय शिवाय बांधकाम करणार नाहीत ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, अटींची पूर्तता करण्याच्या अधीन राहून प्रोव्हीजनल एलओआय इश्यू केलेला आहे. त्यानंतर फायनल एलओआय इश्यू होणार आहे.

महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण धोरणामध्ये कलम ७.३ मध्ये स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, "For slum areas above 40 hectares Rehabilitation of Slum Areas on a sustainable basis through comprehensive approach on the lines of Dharavi Redevelopment Project to achieve economic upliftment and empowerment of slum dwellers by upgrading health standards,....". सदरहू तरतुदीमध्ये त्यांनी ४० हेक्टरला प्राधान्य दिले आहे.ही बाब समितीने निदर्शनास आणून दिली असता Section 3K does not have any area restriction. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

मे.शिवालिक व्हेंचर,मे.स्टर्लिंग बिफकॉन प्रा.लि. या कंपन्यांचे बांधकाम सुरू आहे. त्यांना फायनल एलओआय मध्ये बांधकाम पूर्ण करण्याची कालमर्यादा दिली आहे की नाही ? ४० हेक्टरच्या पार्ट ऑफ एरियामध्ये बांधकाम सुरू आहे. त्यामुळे एलओआयमध्ये आपण बांधकाम पूर्ण करण्याची कालमर्यादा नमूद केलेली असेल. कारण एलओआय शिवाय बांधकाम सुरू करता येत नाही. टेंपररी एलओआयमध्ये त्यांनी बांधकामाच्या बाबतीत संपूर्ण नियोजन केलेले असावे. एसटीपीचे बांधकाम करण्यासाठी आपण विकासकांना कालमर्यादा घालून दिली आहे काय ? याबाबत उत्तर प्राप्त झाले नाही.

सर्वसाधारणपणे विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विकलम ३३ (१०) अंतर्गतफार मोठी विकास कामे झालेली आहेत. मुळात एलओआय देण्यापूर्वी सर्व अटी त्यामध्ये नमूद करण्यात येतात. सुरुवातीला प्रायमरी एलओआय देण्यात येतो व त्यानंतर अंतिम इरादापत्र (फायनल एलओआय) देण्यात येतो. एलओआयमध्ये कालमर्यादेची अट नमूद करणे आवश्यक आहे. कारण या संपूर्ण कामाची प्लॅनिंग आणि पासिंग ऑथॉरिटी शासन आहे. झोपडपट्टीवासियांना विकासकाचा नव्हे तर शासनाचा आधार आहे. अशा प्रकल्पांमध्ये एखादी अडचण निर्माण झाली तर आपण लगेच दूर होतो. झोपडपट्टीवासीय आणि विकासक यांचा करार झालेला आहे. शासकीय किंवा खाजगी जमीन अधिगहित केल्यानंतर त्यावर योजना राबविली जाते. मग ती योजना एसटीपीची असेल किंवा विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विकलम ३३ (१०) अंतर्गत राबविलेली असेल. सरकार प्लॅनिंग आणि पासिंग ऑथॉरिटी असल्यामुळे सरकारने विकासकावर जबाबदारी टाकावयास पाहिजे. विकासकाने विहित मुदतीत रि-हॅबचे काम पूर्ण करून लोकांचे पुनर्वसन केले नाही तर त्या विकासकावर दंडात्मक कारवाई करण्यात येईल अशा प्रकारची अट यापुढे एलओआयमध्ये टाकण्यात येईल काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, याबाबत नॉर्मली एलओआयमध्ये वेळेची मर्यादा देण्यात आलेली असते. तसेच मुदतवाढ देण्याचा अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचा आहे. ते योजनेला एक्स्टेंशन्स देतात किंवा कारवाई करतात. विकासकाने किती कालावधीमध्ये रिहॅबची बिल्डिंग बांधायची आणि किती लोकांचे पुनर्वसन करायचे यासंबंधात कंडीशन LOI मध्ये नाही. यासंबंधात स्लॅब असतात. तसेच मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना विकासक बदलण्याचे अधिकार आहेत. योजनेचा प्रोग्रेस योग्य वाटला नाही आणि सबळ कारण नसेल तर विकासक बदलण्याचा अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना आहे. गेल्या ६-७ महिन्यांमध्ये विकासक बदललेले आहेत.

जशी विभागाने विकासक बदलण्याची भूमिका घेतली आहे तशी झोपडपट्टीवासियांना संरक्षण देण्याची देखील भूमिका घ्यावी व तशी कंडीशन एलओआयमध्ये टाकावी अशी सूचना समितीने केली.

एसआरएचे विकासक, सोसायटी आणि एजन्सी, प्लॉनिंग ऑथॉरिटी यामध्ये काही वाद असेल तर तो सोडविण्यासाठी उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार हायपॉवर समिती शासनाने गठित केली आहे. तेव्हा शासन सचिव, गृहनिर्माण यांच्या अध्यक्षतेखाली एसआरएचे मॉनेटरींग करण्यासाठी समिती नेमणार आहे काय ? कारण एसआरएचे प्रोडक्शन आऊटलेट काय आहे हे पाहणे देखील महत्त्वाचे आहे. प्रोडक्शन आऊटलेटचा आढावा घेण्यासाठी शासनाने समिती गठित केली पाहिजे. या समितीची दर तीन महिन्यांनी एक बैठक झाली म्हणजे वर्षाला चार बैठका होतील. या समितीने संपूर्ण मुंबईतील एसआरएच्या योजनांचे झोननिहाय मॉनेटरींग केले पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता याबाबत विभागीय सचिवांनी सांगितले की, महिन्यातील एका शनिवारी विभागाकडून तसा रिव्ह्यू घेत असतो. एलओआय का दिला नाही, एलओआय झाला असेल तर सीसी का दिले नाही, सीसी दिले असेल तर लोकांचे पुनर्वसन का झाले नाही, यासंबंधातील आढावा घेण्याचे काम गेल्या २-३ महिन्यांपासून करीत आहोत. शासनाकडे एसटीपी अंतर्गत या प्रकल्पाव्यतिरिक्त शासनाकडे मागणी आलेली नाही.

या प्रकल्पास के-३ चा वापर करून फर्स्ट कम फर्स्ट असे शासनाचे धोरण नसताना सुद्धा कोणतीही तांत्रिक किंवा आर्थिक बाजू न बघता आदेश देण्यात आलेला आहे. के-३ अंतर्गत आदेश देण्याचा शासनाला अधिकार होता हे मान्य आहे. परंतु यासंबंधात शासनाने घेतलेला निर्णय पारदर्शक नव्हता असे स्पष्ट मत समितीने व्यक्त केले.

शासन प्रणित प्रकल्प- धारावी पुनर्विकास प्रकल्प यासंदर्भात विभागास पाठविलेल्या प्रश्नावलीमधील उत्तरे या सचिवालयास प्राप्त झाली असून ती खालीलप्रमाणे आहेत.

अ.क्र.	प्रश्नाचा तपशील	झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे अभिप्राय	शासनाचे अभिप्राय
(१)	(२)	(३)	(४)
१	धारावी पुनर्विकास प्रकल्प अंतर्गत च्या सेक्टर १ ते ५ मधील खाजगी जमिनींचे संपादन करण्याकरिता अधिसूचना शासनाने जारी न करण्याची कारणे काय आहेत?	...	दिनांक १८.०४.२०१५ रोजीच्या मा. मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली सचिव समितीच्या बैठकीमधील निर्देशानुसार खाजगी जमिनींच्या संपादनाची प्रक्रिया महाराष्ट्र झोपडपट्टी अधिनियम, १९७१ प्रमाणे करण्याबाबत धारावी पुनर्वसन प्रकल्प यांना निर्देश देण्यात आले आहेत. याच अधिनियमाच्या तरतुदीखाली प्रथमतः कलम ३क अन्वये झोपडपट्टी व्याप्त क्षेत्र घोषित करणे आवश्यक असून या संदर्भात धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाने कार्यवाही करावयाची आहे. तसेच असे क्षेत्र घोषित केल्यानंतर या क्षेत्रात समाविष्ट होणाऱ्या खाजगी जमिनींच्या संदर्भात गुणवत्तेवर पडताळणी करुन, जमिनींची मालकी सुनिश्चित करुन संबंधित जमीन मालकांना संपादनासंदर्भात नोटीस देणे, त्यांची सुनावणी घेणे व संपादित करावयाची झाल्यास असे परिपूर्ण प्रस्ताव शासनास पाठविणे. अशी कार्यवाही धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाकडून करण्यास धारावी पुनर्विकास प्रकल्पास कळविण्यात आले आहे. विकासक नेमल्यानंतर भूसंपादनाची कार्यवाही करण्यात येईल.
२	धारावी पुनर्विकास प्रकल्पातील सेक्टर क्र.५ च्या विकासकाचे काम शासनाने म्हाडास दिले असून उर्वरित ४ सेक्टर्सच्या विकासाचे काम निविदा मागवून करावे अथवा इतर शासकीय संस्थेमार्फत करावे याबाबत तसेच इतर मुद्दे याबाबत शासनस्तरावर कोणती कार्यवाही केली आहे ?	उर्वरित ४ सेक्टरच्या विकासकाचे काम निविदा मागवून करण्याचे नियोजित आहे. धारावी विकासकाच्या पुढील वाटचालीकरिता धारावीतील रहिवाशांच्या अधिक क्षेत्रफळाच्या सदनिकेच्या मागणीवर निर्णय होणे आवश्यक आहे. तरी याबाबत शासनस्तरावर निर्णय अपेक्षित आहे.	धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या सांख्यिकी माहितीच्या अचुकतेच्या अधीन धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाने नोंदविलेल्या अभिप्रायाशी शासन सहमत आहे.
३	सेक्टर-५ या सेक्टर चा MHADA कडून पुनर्विकास करण्याचा आदेश शासनाने दिला असून या सेक्टरकरिता आराखड्याचा प्रस्ताव म्हाडाने तयार केला आहे काय ?	सेक्टर क्र.५ बाबत आवश्यक माहिती म्हाडाकडून प्राप्त झाली असून ती खालीलप्रमाणे आहे :- धारावी सेक्टर-५ करिता म्हाडाची नियुक्ती झाल्यानंतर पूर्ण सेक्टर-५ करीता म्हाडातर्फे अद्याप प्रस्ताव तयार करण्यात आलेला नाही. "धारावी पुनर्वसन प्रकल्प/झोपुप्रा" ने प्रस्तावित केलेल्या "जमिन वापराच्या नकाशास" शासन स्तरावर मंजुरी अप्राप्त आहे. म्हणून म्हाडातर्फे सविस्तर अभिन्यास तयार करणे शक्य झाले नाही. तसेच सेक्टर-५ च्या अधिसूचित क्षेत्रातील जमीन "धारावी पुनर्वसन प्रकल्प/ झोपुप्रा" तर्फे अधिग्रहित करून म्हाडास हस्तांतरित झाल्यानंतर सविस्तर अभिन्यास नकाशास "धारावी पुनर्वसन प्रकल्प/	धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या सांख्यिकी माहितीच्या अचूकतेच्या अधीन धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाने नोंदविलेल्या अभिप्रायाशी शासन सहमत आहे.

(१)	(२)	(३)	(४)
		झोपुप्रा' कडून मंजुरी घेतल्यानंतरच प्रत्यक्ष कामास सुरुवात करणे शक्य होईल.	
४	धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाची सद्यःस्थिती काय आहे ?	(अ) सेक्टर क्र.५ बाबत आवश्यक माहिती म्हाडाकडून प्राप्त झाली असून ती खालीलप्रमाणे आहे :— धारावी सेक्टर-५ च्या पुनर्विकासाचे काम म्हाडास देण्याचा निर्णय झाल्यावर सेक्टर-५ करिता "प्रकल्प नियोजन सल्लागार" (PMC) म्हणून निविदेच्या चौथ्या बोलीनंतर मे.ग्लोबल इंजिनियरींग सर्विसेस यांची नियुक्ती करण्यात आली असून त्यांना स्विकृतीपत्र देण्यात आले आहे व सदर कामाचे कार्यादेश करारनाम्याची पूर्तता झाल्यानंतर १५ दिवसात देण्यात येतील. मध्यंतरीच्या काळात सेक्टर-५ मधील म्हाडाची मालकी असलेल्या ७.११ हेक्टर जमिनीवर भागशः लेआऊट प्लॅन तयार करून त्यास धापुप्र/झोपुप्रा ची मंजुरी मिळविली आहे. त्यापैकी मोकळ्या असलेल्या भूखंडावर ३०० चौ.फू.चटईक्षेत्र असलेल्या ३५८ सदनिकांची स्टील्ट+१८ मजल्यांची इमारत बांधून पूर्ण झाली आहे व तेथे पुनर्वसन करण्याकरिता जवळच असलेल्या म्हाडाच्या जमिनीवरील "जे क्लस्टर" मधील रहिवाशांची पात्रता निश्चित करण्याची कार्यवाही सुरु असून पात्रता निश्चितीनंतर ३५८ झोपडीधारकांचे नव्या इमारतीत पुनर्वसन करण्यात येईल. तसेच इमारत क्र.२,३,४,५ चे नकाशे धापुप्र/झोपुप्राकडे नोव्हेंबर-२०१३ मध्ये मंजुरीकरिता सादर करण्यात आले असून त्याला मंजुरी मिळाल्यानंतर सदर इमारतींचे बांधकाम सुरु करण्यात येईल. (ब) सेक्टर क्र.१ ते ४ बाबतची सद्यःस्थिती खालीलप्रमाणे आहे :— (१)सचिव समितीची बैठक दिनांक १८.४.२०१५ रोजी संपन्न झाली त्यात खालीलप्रमाणे निर्णय घेण्यात आले. (आ) धापुप्र अंतर्गत निविदा प्रक्रिया जागतिक स्तरावर जाहिरात देऊन मागवायची असल्यामुळे अतिरिक्त मुख्य सचिव (वित्त विभाग) यांनी FDI मधील तरतुदीबाबत अभ्यास करावा आणि याबाबत योग्य ती शहानिशा करुन त्याचा निविदेत अंतर्भाव करावा.	धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या सांख्यिकी माहितीच्या अचूकतेच्या अधीन धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाने नोंदविलेल्या अभिप्रायाशी शासन सहमत आहे.

(१)	(२)	(३)	(४)
		(ब) निविदेची ऑफ सेट किंमत निश्चित करणेबाबत अतिरिक्त मुख्य सचिव (वित्त विभाग) यांनी आपले अभिप्राय द्यावेत. (क) महानगरपालिकेच्या जमिनीवर वसलेल्या इमारती/चाळींच्या पुनर्वसनाकरिता धापुप्रने मुंबई महानगरपालिकेकडून विकास हक्क प्राप्त करून द्यावेत. (ड) झोपडीधारकांच्या ४००.०० चौ.फुट क्षेत्र सदनिकेच्या मागणीबाबत मा.मुख्यमंत्री व मा.गृहनिर्माण राज्यमंत्री यांचे समोर सादरीकरण करण्यात यावे आणि किंवा कसे याबाबत सचिव समितीने अभ्यास करून उचित निर्णय घ्यावा. (ब) झोपडीधारकांच्या ४००.०० चौ.फुट चटईक्षेत्र सदनिकेच्या मागणी संदर्भात असे ठरले की, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरणाकडून इमारतीच्या वाढीव उंचीबाबत मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर अंतिम निर्णय घेण्यात येईल. (क) महानगरपालिकेच्या जमिनीवर वसलेल्या इमारती/चाळींच्या पुनर्वसनाकरिता मनपाने धारावी पुनर्विकास प्रकल्पास विकास हक्क प्रदान करावेत. ३. दिनांक १२.८.२०१५ मा.मुख्यमंत्री यांनी बैठकीचे आयोजन केले होते. त्यात असे ठरले की, झोपडीधारकांच्या ४००.०० चौ.फुट चटईक्षेत्र सदनिकेच्या मागणीबाबत मा.मुख्यमंत्री यांचे स्तरावर स्थानिक खासदार, आमदार व संबंधित अधिकाऱ्यांची बैठक लवकरच आयोजित करण्यात यावी. ४. पुनर्वसन सदनिकेच्या चटई क्षेत्रफळाबाबत उचित निर्णय झाल्यांनतर धापुप्रने सादर केलेल्या प्रारुप विकास नियोजन प्रस्तावास नगर विकास विभागाकडून मंजुरी देण्यात येईल. तसेच मा.मुख्य सचिव यांचे अध्यक्षतेखालील नेमलेल्या सचिव समितीमार्फत प्रिमियत आकारणी व निविदा मानके यांना मंजुरी देण्यात येईल. तद्नंतर सेक्टर क्र. १ ते ४ करिता निविदा मागविण्यात येतील.	
५	विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ कलम ३३ (१०) अन्वये झोपडीधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी किंवा त्यांनी निवडलेल्या	विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ कलम ३३ (१०) अंतर्गत झो.पु. योजनेचा विकास करताना ७०% झोपडीधारकांची संमती	महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ के अन्वये मंजूर केलेल्या ६ टाऊनशिप प्रकल्पांस

(१)	(२)	(३)	(४)
	विकासकाने सादर केलेल्या योजनेस मंजुरीसाठी किमान ७०% पात्र झोपडीधारकांची संमती अनिवार्य केली असताना ६ स्पेशल टाऊनशीप प्रकल्पांना मंजुरी देताना ७०% झोपडीधारकांची संमती विकासकाने मिळविली होती का ?	आवश्यक असते. परंतु समूह विकास योजना राबविताना ७०% झोपडीधारकांची आधिच संमती घेतल्यास शासनाकडून खंड ३ (के) अंतर्गत मान्यता घेण्याची आवश्यकता भासणार नाही. खंड ३ (के) अंतर्गतचा प्रस्ताव हा छोट्या स्वरुपाच्या झो.पु. योजनेपेक्षा वेगळा असल्याने सदर बाब रिट पिटीशन क्र.११६५/२०१० अन्वये मा. उच्च न्यायालयानेसुद्धा सदर समुह विकास उचित ठरविला असून झो. पु. प्राधिकरणास सदर योजना राबविण्यासाठी आवश्यक त्या गोष्टी करण्याचे निर्देश दिले आहेत. तद्नंतर मा.उच्च न्यायालयाच्या आदेश अपिलामध्ये गेल्यावर मा. सर्वोच्च न्यायालयाने सुद्धा सदर निकाल वैध ठरविला आहे.	७०% पात्र झोपडीधारकांच्या संमतीच्या अधीन राहून शासनाने तत्वत: सदर प्रस्ताव मंजूर केले आहेत.
६	प्रकल्पाचे कार्यान्वयन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या विकासकांच्या आर्थिक आणि तांत्रिक क्षमतेची चाचपणी न करता त्यांना सर्व सहा STPs चे वाटप करण्याचे निर्देश का दिले गेले होते ?	सरकारने उपरोक्त धोरणान्वये पीपीपी पद्धतीने ३ (के) च्या ६ योजना राबविण्यासाठी पुढाकार घेतला आहे. विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (१०) मध्ये विकासकाच्या निविदांद्वारे निवडी विषयीच्या, सुधारणा निश्चित झाल्या नसल्यामुळे येणाऱ्यास प्राधान्य ह्या तत्त्वाने विकासकांची खालील कारणास्तव निवड करण्यात आलेली आहे. i) नियुक्त केलेल्या विकासकांना आधीच योजनेतील काही झोपडपट्टयांच्या सोसायटीची सहमती होती. ii) संपूर्ण झोपडपट्टी समूह हा ४० ते ५० टक्के आरक्षणाने व्यापलेला होता. iii)झोपडपट्टी पुनर्विकास समूह पद्धतीने नियोजित केला गेल्यामुळे विकसनाचा अधिक एकात्मिक दृष्टीकोन साधला गेला.	शासनाने झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम ३ के अन्वये विकासकांनी दाखल केलेल्या प्रस्तावावर तत्वत: मंजूर केले आहेत. प्रस्तावाची सखोल तपासणी करुन पुढील परवानग्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने देणे अपेक्षित आहे.
७	तात्पुरते LOI देण्यासाठी कुठल्याही अधिनियमता किंवा नियमात कुठलीही तरतूद नसताना देखील दोन विकासकांना SRA ने STP साठी तात्पुरते LOI निर्गमित करण्याची कारणे काय आहेत?	झोपडपट्टयांचे सर्व्हेक्षण, प्रस्तावित झोपडपट्टीच्या सोसायटीची रचना करणे, झोपडपट्टी धारकांची सहमती मिळविणे इ. साठी अस्थायी आशयपत्र आवश्यक असून त्यामुळे समूह विकासाची योजना, झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठी टप्याटप्याने राबविता येईल.	...

२.२२ गोळीबार सांताक्रुझ येथील पुनर्वसन

गोळीबार सांताक्रुझ येथील म्हाडाच्या १८ एकर जागेवर झोपड्यांमधील रहिवाशांचे त्याच जागेवर पुनर्वसन करण्यासाठी सन २००६-०७ दरम्यान पुनर्वसन योजनेला मंजुरी देण्यात आली होती. जिचे कार्यान्वयन मे.शिवालिक व्हेंचर्स प्रा.लि.यांच्यामार्फत गोळीबार, खार सांताक्रूझ (पूर्व) , मुंबई यांनी करावयाचे होते. याबाबत सद्यःस्थिती काय आहे याची थोडक्यात माहिती द्यावी असे समितीने विभागास सांगितले असता यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सदर जागेवर टाऊनशीप उभी करण्याच्या योजनेस अनुमती देण्यात आलेली आहे. मात्र संरक्षण मंत्रालयाच्या जागेवर टाऊनशीप बांधण्यास मान्यता दिली आहे असे लेखा आक्षेपामध्ये नमूद केले आहे ते बरोबर नाही. कारण केंद्र सरकारच्या मालकीच्या जागा सोडून ज्या जागा आहेत त्यावर टाऊनशीप बांधण्यास अनुमती देण्यात आलेली आहे. तथापि सद्यःस्थितीत तेथे काम चालू आहे का बंद आहे याबाबतची माहिती समितीस नंतर सादर करण्यात येईल. पण तेथे १,५०० भाडेकरूंचे पुनर्वसन करण्यात आले आहे.

जवळजवळ २६ हजार कुटुंबियांच्या पुनर्वसनासाठी एकूण १२५ क्षेत्रफळ असलेल्या भूखंडापैकी २६ एकर जमीन म्हाडाची होती. त्यापैकी १८ एकर जमीन विकासकाला पुनवर्सनासाठी दिलेली आहे. उर्वरित ५२ एकर जमिनीची मालकी खाजगी लोकांकडे होती असा महालेखाकारांचा आक्षेप आहे. खाजगी लोकांकडे मालकी असलेल्या ५२ एकर जमिनीपैकी २२ एकर जमीन मिळण्याचा दावा विकासकाने केला आहे. पण त्याने कुठलीही कागदपत्रे सादर केलेली नाहीत. हे सर्व गृहीत धरून त्यांना इरादापत्र दिले आहे काय यासंदर्भात वस्तुस्थिती विशद करताना विभागीय सचिवांनी सांगितले की, यात संभ्रम असा आहे की, एलओआय हे म्हाडा आणि शासनाच्या जागेसाठी दिलेले आहे. किती एरियासाठी एलओआय दिले आहे यासंदर्भातील माहिती समितीस नंतर सादर करण्यात येईल असे आश्वासित केले. एलओआयमध्ये एरिया ऑफ प्लॉट १,१९,६१२ चौ.मीटर एवढा आहे. सुमारे ३० एकरचा हा भाग आहे. यात कोणतीही खाजगी जमीन नाही. पण ३० एकर पैकी २६ एकर जागा ही म्हाडाच्या मालकीची आहे. ५२ एकर जागा खाजगी मालकीची होती ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता ५२ एकर जागेसंबंधी एलओआय दिलेला नाही. ३० एकर पर्यंतच एलओआय दिलेले आहे. यात म्हाडा आणि शासनाची जमीन आहे. यात ५० सोसायट्या असून एलओआय दिलेले आहे. केंद्र सरकारच्या मालकीची, संरक्षण मंत्रालयाच्या मालकीची जी जागा आहे त्यासंबंधात एलओआय देण्यात आलेले नाही.

पुनर्वसनाच्या इमारतीत पुनर्वसनाचे काम सुरू आहे. केंद्र शासनाच्या जमिनीवर जे लोक वसलेले आहेत त्यांचे पुनर्वसन येथे करण्यात आलेले आहे. पण ज्यांना एलओआय मिळालेले नाही, योजना मंजूर झालेल्या नाहीत अशा लोकांचे पुनर्वसन करण्यात आले आहे. यासंबंधातील पडताळणी करून त्याचा अहवाल समितीस सादर करावा असे निदेश समितीने विभागास दिले.

समितीने असे निदर्शनास आणले की, १,१९,६१२ चौ.मीटर जागेवर अंदाजे ७५०० सदनिका होतील. एका हेक्टरमध्ये ६५० प्रमाणे १२ हेक्टरमध्ये ७५०० सदनिका होतील. यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, येथे एकूण झोपडपट्टयांची संख्या ७,६८३ एवढी आहे. त्यातील पात्र फक्त ५,५७२ होत आहेत. त्यांच्या पुनवर्सनाची तरतूद केलेली आहे.

एलओआयमध्ये सदर योजना पूर्ण करण्यासाठी काल मर्यादा निश्चित केली आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, अबाऊव्ह दहा हजारासाठी ७२ महिन्यांचा कालावधी द्यावा अशा गाईड लाइन्स आहेत. हा प्रकल्प एलओआयच्या तारखेपासून सुरू आहे. वेगवेगळ्या योजनांच्या वेगवेगळ्या तारखा आहेत.

या योजनेच्या आधी कॉस्ट बेनिफिट करण्यात आलेले नाही असा महालेखाकारांचा आक्षेप आहे. म्हाडा किंवा सरकारच्या जागेसंबंधात एलओआय देतो तेव्हा कॉस्ट बेनिफिट ॲनालिस्ट करण्याची आवश्यकता असते काय अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले की, एसआरए योजना नियम ३३ (१०) नुसार होते irrespective of ownership of land. पात्र झोपडपट्टीधारकांसाठी बिल्टअप किती एरिया येतो, सेल इन-सिटू येतो हे पाहणे आवश्यक असते. त्यामुळे आजच्या घडीला कॉस्ट बेनिफिट ॲनालिसीस आवश्यक नाही. तथापि प्रति हेक्टरच्या घनतेपेक्षा कमी असलेल्या योजनेपैकी ही योजना आहे ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, यामध्ये पीएपी जनरेशन काही नाही.

परिशिष्टामध्ये नाव असताना त्यापेक्षा वेगळी लोकं पात्रतेच्या यादीमध्ये ऑक्युपाय आहेत याबाबत पडताळणी करून त्याचा अहवाल समितीस सादर करावा असे निदेश समितीने दिले.

शासनाने ऑगस्ट २००८ मध्ये एसआरएला आदेश दिलेला आहे की, मे.शिवालीक व्हेंचर्सच्या ताब्यात नसलेल्या खाजगी जमिनीवरील झोपड्या, झोपडपट्टी म्हणून घोषित करण्यासंबंधातील कारवाई करावी आणि या क्षेत्राचा समावेश प्रस्तावात करावा. असा आदेश देता येतो काय ? असा प्रश्न समितीने उपस्थित केला असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, असा आदेश ३-के खाली देता येतो. स्लम एरियामध्ये मध्ये प्रायव्हेट ओनरशिप असेल तर शासन एसआरएला सांगू शकते की, ती जागा ३-सी खाली घ्यावी व स्लम रिडेव्हलपमेंट करावी.

विकासकाच्या निवडीसाठी तसेच प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी शासनाने कुठल्याही मार्गदर्शक तत्वाची योजना तयार केली नसताना कोणत्याही पारदर्शक निविदा प्रक्रियेविना गृह संकुल प्रकल्पाच्या पुनर्विकासाचे हक्क मे.शिवालीक व्हेंचर्स यांना आदेशाद्वारे बहाल का करण्यात आला ? अशी विचारणा समितीने केली असता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, प्रस्तुत प्रकरणी गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन, त्यांचे क्र.झोपुयो-२००८/प्र.क्र.१८७/ झोपुसू-१, दिनांक २९/८/२००८ यांचे आदेशान्वये मे.शिवालिक व्हेंचर्स प्रा.लि. यांचेमार्फत गोळीबार, खार-सांताक्रुझ (पूर्व) येथे समूह/टाऊनशीप योजनेस अनुमती देण्यात आलेली असून त्याप्रमाणे मे.शिवालिक व्हेंचर्स यांचेमार्फत ३ (के) झो.पु. योजना कार्यान्वित आहे. सबब सदर प्रकरणी समूह/टाऊनशीप योजनेअंतर्गत विकास करण्यासाठी विकासकाच्या निवडीसाठी वर उल्लेख केलेल्या २५ व २६ प्रमाणे निर्णय घेण्यात आला.

बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विनियम ३३ (१०) मध्ये निविदा मागवून विकासकाची निवड करण्याची तरतूद नाही. या नियमावलीच्या तरतूदीनुसारच विशेष टाऊनशिप प्रकल्पाची अंमलबजावणी करणे आवश्यक आहे.

समितीने दिनांक ९ फेब्रुवारी २०१६ रोजी मुंबईतील माधव नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था, वडाळा, मातोश्री सदन सहकारी गृहनिर्माण संस्था, वडाळा, प्रिमीयर पदमिनी कंपनी क्षेत्र, कुर्ला येथील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांना भेट दिली होती: त्याअनुषंगाने समितीच्या पूढच्या बैठकीत यासंदर्भात चर्चा करण्यात आली.

सदर भेटीच्या वेळी समितीच्या असे निदर्शनास आले की, तेथे राहणाऱ्या लोकांना फार अडचणींचा सामना करावा लागतो. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही एक मोठा सामाजिक दृष्टीकोन घेऊन तयार करण्यात आली आहे. परंतु तेथील बांधकामात बऱ्याच त्रूटी आढळल्या. सदनिका धारकांच्या पात्रतेबाबत निकष निश्चित झाले नव्हते. त्यामुळे अनेक अपात्र केसेस आहेत. पात्र का करीत नाहीत याचे कारण विचारले असता असा खुलासा केला की, पात्र झाले तर विकासकास भाडे द्यावे लागते. इमारतींमध्ये मोकळया जागा सोडल्या नव्हत्या. तेथे प्रकाश येत नव्हता. जर कोठे आग लागली तर फायर ब्रिगेडची गाडी किंवा ॲम्ब्युलन्सची गाडी येण्यापुरती देखील जागा सुद्धा नव्हती. बांधकामाच्या दर्जाबद्दल सांगावयाचे झाले तर सदनिकांमधील स्लॅप कोसळले होते. बिल्डिंगची अवस्था कधीही कोसळेल अशी होती. लाईटच्या वायर्स लोंबकळत होत्या त्यामुळे शॉक बसून लोक रुग्णालयात उपचार घेत आहेत. सांडपाणी आणि घनकचरा याचे व्यवस्थापन होत नसल्याने लोक डेंग्यु आणि कॉलरा यांनी आजारी होते. विकासक घराचे भाडे देत नसल्याने व म्हाडा मदत करत नसल्याने काही लोक वापर परवाना न घेता यामध्ये राहत आहेत. तेथील रहिवाशांनी विकासक बदलून नवीन विकासक नेमावा अशी देखील मागणी केली. काही ठिकाणी पाण्याचे कनेक्शन्स नसताना देखील ओ.सी. मिळाली होती यासाठी विकासकास काहीतरी कालबद्ध कार्यक्रम आखून दिला पाहिजे. जेणेकरून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत तयार होणाऱ्या इमारतींमध्ये लोकांचे राहणीमान सुधारण्यास मदत होईल.

यासंदर्भात विभागीय सचिवांनी सांगितले की, बांधकामाच्या दर्जाबाबत आतापर्यंत केवळ एक पॅनेल नेमलेले आहे. कामाची क्वालिटी कन्सल्टंट्सकडून तपासून घेण्यात येते. पण आता निविदा काढल्या होत्या. ही एसआरडीची स्कीम आहे. एसआरडी स्कीमचे एसआरए पूर्वी आयुक्त यांच्या अध्यक्षतेखाली समितीमार्फत ॲप्रुव्हल होत होते. ही स्कीम अशी आहे की स्कीम केल्यानंतर ती सोसायटीला हॅण्डओव्हर केली जाते. त्यानंतर सोसायटीची मेंटेनन्सची जबाबदारी लाईफलॉंग असणार आहे. या ठिकाणी एक मुद्दा लिफ्टचा होता. पाच मजल्यापर्यंत लिफ्टची आवश्यकता नाही असा डीसी रेग्यूलेशन आहे. हे नुसते एसआरए इमारतीबाबत लागू नाही. तर हे इतर सर्व इमारतीबाबतही लागू आहे. आणि जर समितीची शिफारस असेल तर इररिस्पेक्टिव्ह ऑफ लोड ॲण्ड हाईट लिफ्ट दिलीच पाहिजे, तशी समितीने शिफारस करावी. मग नगरविकास विभाग त्यावर योग्य तो निर्णय घेईल. या स्कीममध्ये प्रत्येक पात्र लोकांसाठी २०,००० रुपयांची अट होती. या संदर्भातील निर्णय सोसायटीच्या ग्राऊंड्सवर करावे लागतात. या सोसायटीला देखील ३४,८०,००० रुपयांच्या हिशोबाने त्यांच्याकडे रक्कम जमा झालेली आहे. या सोसायटीने १/१०/१९९५ पासून एकही पैसा मालमत्ता कर भरलेला नाही. यावरील मालमत्ता कर कमी दराचा होता. देखभाल व दुरुस्ती हा मोठा विषय असेल तर त्यामध्ये एसआरएने काय केले याची माहिती देण्यात येईल. त्यापूर्वीच्या योजनांना त्यामध्ये देखभाल दुरुस्तीची ओ.सी.दिल्यानंतर सोसायटीला हॅण्डओव्हर केल्यानंतर त्याच्या मेटेनन्सची जबाबदारी सोसायटीची आहे, ही डीसी रेग्यूलेशन कायद्यातील तरतूद आहे. आणि जर त्यामध्ये कायद्यामध्ये सुधारणा सुचवायची असेल तर, समितीने तशा पद्धतीची शिफारस करावी अशी विनंती विभागीय सचिवांनी केली.

दुसरा मुद्दा पात्रतेविषयीचा उपस्थित केला होता. सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या निर्णयानंतर वर कुठे जावे याबाबत संभ्रमाची अवस्था होती. म्हणून पहिल्यांदा पिटिशनमध्ये निर्णय देत असतांना हायपॉवर कमिटीने परिस्थिती निर्माण केली. त्यांनी निर्देश दिला की, आपल्या डिस्ट्रक्टकरिता एक कमिटी निर्माण केली पाहिजे. स्लम ॲक्ट कलम ३५ मध्ये सुधारणा करून त्यामध्ये दोन अपिलिएट फोरम निर्माण केले. शासनाने स्लॅम ॲक्टच्या कलम ३५ प्रमाणे सुधारणा करून दोन अपीलीय फोरम निर्माण केले. पहिला फोरम त्या विभागाचे ॲडीशनल कलेक्टर यांच्याकडे आहे. दुसरा फोरम हायपॉवर कमिटीचा आहे. जर पात्रतेचा निर्णय सक्षम प्राधिकरणाने घेतला असेल व या निर्णयास स्लम डेव्हलपर सहमत नसतील तर त्यांना अपील करण्याचा अधिकार आहे. अशा शेकडो केसेस आमच्या हायपॉवर कमिटीमध्ये आम्ही ऐकतो. हे खरे आहे की, पूर्वी असे ॲडमिनिस्ट्रेटीव्ह स्ट्रक्चर नव्हते. पूर्वी कोठे व कसे जायचे हे माहिती नव्हते ही वस्तुस्थिती आहे. त्या कायद्यात सुधारणा करून हे स्ट्रक्चर निर्माण झालेले आहे. मेंटेनन्सच्या दृष्टीने २-३ बाबी आहेत. २० हजारची मर्यादा फार पूर्वीची असल्यामुळे ती कमी आहे का या प्रश्नावर अजून निर्णय झालेला नाही. ती मर्यादा वाढविण्याबाबत विभागाने सहमती दर्शविली. दुसरी बाब हायराईज स्ट्रक्टरची आहे. त्यामध्ये इलेक्ट्रोमॅकेनीकल सिस्टीम आहेत. जसे की, लिफ्ट आहे. वॉटर सप्लायचे पंप आहेत. त्याच्या मेंटेनन्सची जबाबदारी १० वर्षे त्या विकासकाकडे असली पाहिजे अशा सुधारणा यापूर्वीच केलेल्या आहेत. २० हजारची मर्यादा वाढविण्याचा निर्णय घेता येईल. मर्यादा किती वाढवावी हे स्ट्रक्चर कसे आहे यावर ते अवलंबून राहील. उदा. चार मजले असतील तर मर्यादा कमी असेल.

हायराईज बिल्डिंगकरिताही कन्सेंट लागते. जनरली सोसायटी सतत विकासकाशी निगोसीएट करून ५० हजार ते १ लाखापर्यंत रक्कम घेते. पण ही बाब निगोसीएशनकरिता न सोडता ती नियमात केली पाहिजे. त्याकरिता ७० मीटरपेक्षा जास्त उंची असेल तर ५० हजार रुपये मर्यादा असावी. ७० मीटरपेक्षा जास्त उंचीला परवानगी देत नाही. आणि जर ७० मीटरपेक्षा कमी उंची असेल तर ३५ हजार रुपये प्रस्तावित केले आहे असे विभागीय सचिवांनी सांगितले असता यावर समितीने सूचित केले तर, जर इमारत २२ मजली असेल तर किमान १ लाख रुपये मर्यादा करण्यात यावी.

परवडणारी घरे याकरिता लोन घेत आहोत. त्याचा विक्री घटक महाग पडत आहे. ती अफोरडेबल होऊ शकत नाही. कारण ही सर्व किंमत वाढविण्यात येत आहे. १० वर्षाचा लिफ्ट व इलेक्ट्रो मॅकेनीकलची ए.एम.सी.ची रक्कम कंपनी करार करून त्यांच्याकडे भरून टाकते. याचा अप्रत्यक्ष आर्थिक फटका ग्राहकालाही बसतो असे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

संपूर्ण इमारतींचे काम पूर्ण झाल्यावर त्या इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येते. पण काम पूर्ण नसेल तर काय करायचे ? झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये इमारतींच्या गुणवत्तेच्या बाबीमध्ये विशेष काळजी घेतली जात नाही. बांधकामाची गुणवत्ता खराब आहे. डी.सी.रुलचे पालन केले जात नाही.

डी.सी.आर. रुल्स व एस.आर.ए. रुल्स संपूर्ण वेगळे आहेत का ? एस.आर.ए. करिता सर्व डिस्क्रीशन पॉवर वापरली जाते का ? असे प्रश्न समितीने उपस्थित केले असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, बायलॉजचे दोन भाग आहेत एक पुनर्वसन व दुसरा विक्री आहे. विक्री घटकाचे नियम रेग्युलेशन इन टोटल नॉर्मली बी.एम.सी.च्या परवानगीने होत असते.

विक्री घटकांच्या इमारतींना महानगरपालिकेला जे लागू आहेत ते डी.सी.आर. लागू आहेत. फंजीबल झाल्यानंतर डी.सी.आर.च्या फ्रेममध्ये ते लागू केले आहेत. पूर्वी १२-१२ फुटाच्या पॅसेज व बाल्कनी एसआरए इमारतींना मिळालेले आहेत. एस.आर.ए. बिल्डींगमध्ये ७ ते ९ माळयाच्या पार्कींग सुविधा दिलेल्या आहेत. फंजीबल देताना ज्या डी.सी.आर. ॲथॉरीटी मुंबई शहरात काम करणार असतील व डी.सी.आर. विकास नियंत्रक नियमावली वापरत असतील ते सर्वांनाच लागू होणार आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, मुंबई महानगरपालिकेला काही अधिकार आहेत. डी.सी. रुल्समध्ये ज्या प्रोव्हीजन सेल्सकरिता आहेत त्यामध्ये काही फरक नाही. यामध्ये एक डिस्कशन क्लॉज आहे. याखाली एम.सी., एम.सी.जी.एम. वापरतात ते सी.ई.ओ एस.आर.ए. वापरतात. त्यात थोडा फरक असण्याची शक्यता आहे पण रेग्युलेशन सारखेच आहेत. रिहॅबमध्ये सी.ई.ओ.ला कन्सेशन आहेत. ते केसवाईज वेगळे करू शकतात.

इमारतींमध्ये दारे खिडक्या नव्हत्या. लाईटचे मिटरसुद्धा भाडेकरूने बसविलेले आहेत. वीज व पाण्याचे कनेक्शन नव्हते. भोगवटा प्रमाणपत्र देताना वीज व पाण्याचे कनेक्शन पाहिले पाहिजे. सोसायटी हँडओव्हर करताना चेक लिस्ट तयार करावी. याप्रमाणे सर्व गोष्टी हँडओव्हर करून द्याव्यात. हे प्रश्न ५-१० वर्षांनी निर्माण होतात. विशिष्ट सिस्टीम उभी केली तर येणाऱ्या वर्षात हे प्रश्न कमी होतील. माधवनगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था १९९५ ला मंजूर झाली असून १९९६-९७ ला सुरू झालेली योजना आहे. १६८ कुटुंबे तेथे राहतात. १९९८ मध्ये त्यांना ओ.सी. दिलेली आहे. त्यानंतर हे लोक तेथे शिफ्ट झालेले आहेत. ८०-९० लाख रुपये पाणीपुरवठयाचे व वीज बिल भरणे पेंडीग होते. जे तेथे राहिले त्यांनी ही रक्कम भरली नाही म्हणून तेथील कनेक्शन तोडली आहेत. नवीन नियमाप्रमाणे १० वर्षापर्यत मेंटेनन्स घेतला जातो. लॉटरीशिवाय त्या लोकांना घरांचा ताबा दिला आहे ही बाब चुकीची आहे. एस.आर.ए.चे नियम त्या लोकांनी अजिबात पाळले नाहीत असे मत समितीने व्यक्त केले.

माधवनगर सोसायटीमध्ये विकासकाला सेल कंपोनंटचा पार्ट दिला गेलेला नाही. ती इमारत तयार होऊन १८ वर्षे झाली आहेत पण येथे पायाभूत सुविधांचा अभाव दिसला ही बाब खरी आहे. त्यावेळेचे लोकसंख्येचे नियोजन करून तेथे सुविधा निर्माण केल्या होत्या, त्या आता अपुऱ्या पडत आहेत. ते स्ट्रक्टचर डिमॉलीश करून नवीन स्ट्रक्चर बांधून द्यावे असे मत समितीच्या काही सन्माननीय सदस्यांनी व्यक्त केले असता विभागीय सचिवांनी खुलासा केला की, साधारणतः नियमित बिल्डिंग परमिशनचा विचार केल्यास कोणत्याही शहरात २०० फॅमिली पर हेक्टर यापेक्षा जास्त डेन्सिटी नाही. त्या जमिनीवर सध्या तीन लायबिलिटी आहेत. यापैकी सध्या तेथे जे लोक राहत आहेत, त्यांना घरे बांधून द्यावयाची आहेत. तसेच ती घरे मोफत बांधून द्यावयाची असल्यामुळे विक्री घटक बांधावयाचा आहे आणि तिसरी बाब म्हणजे तेथील आरक्षण डेव्हलप करावयाचे आहे. या तिन्ही लायबिलिटींमुळे डेन्सिटीचे प्रमाण वाढत आहेत. साधारणतः इमारतीमध्ये २०० फॅमिली पर हेक्टर डेन्सिटी असते. कायद्यानुसार कमीत कमी हे प्रमाण ५०० फॅमिलीपर्यंत असणे अत्यावश्यक आहे. अन्यथा ५०० पेक्षा कमी फॅमिली राहत असल्यास ५०० पर्यंत घरे बांधून घेतो. उर्वरित घरे पीएपीकरिता वापरतो. याचे कारण असे आहे की, शहरात जास्त इन्सेटिव्ह डेव्हलपमेंट शक्य नाही. तेथे पीएपी आवश्यक आहे. रिहॅबकरिता कमीत कमी ५०० घरे बांधून घ्यावयाची आहेत, त्याकरिता सेल कम्पोनन्ट बांधावयाचा आहे. सरासरी डेन्सिटी ८०० पर्यंत आणि जास्तीत जास्त १२०० ते १३०० पर्यंत जाते. शहरात नॉर्मली नॉर्म्सनुसार स्लममध्ये ५ ते ६ पट डेन्सिटी अभिप्रेत आहे. एसआरए तेथेपर्यंत पोहचू शकतो. इतकी डेन्सिटी बांधावयाची असल्यास सूट द्यावी लागते. त्याचे २ प्रकार आहेत. त्यापैकी सेल पोर्शन बाजूला काढावा लागतो, त्यामधून सूट देणे शक्य नाही. परंतु पुनर्वसन घटकामध्ये सूट देतो. कायद्यानुसार कन्सेशन आणि कायद्यात उल्लेख नसलेले परंतु स्कीमला फिजिबल करण्यासाठी कन्सेशन देणे आवश्यक आहे. उदाहरण सांगायचे झाल्यास जास्त आरक्षण किंवा जास्त प्रमाणात बांधकाम होत असल्यास सेक्शन ६.२४ नुसार सीईओ, एसआरए यांना तेथे सूट देण्यासाठी डिस्क्रीशन दिलेले आहेत. सात मजली इमारतीच्या ठिकाणी १.५ मीटर ओपन स्पेस आहे. सदर कन्सेशन डिस्क्रीशननुसार दिलेले नाही. सदर कन्सेशन रेग्युलेशनचे आहे. साधारणतः १.५ मीटरचे कन्सेशन देत नाही. कमीत कमी ८ टक्के ओपन स्पेस ठेवतो. ओपन स्पेस तसेच पार्किंगवर कन्सेशन देत नाही. सन्माननीय सदस्यांनी असा मुद्दा उपस्थित केला की, तेथे फायटींग यंत्रणा ठेवणे अत्यावश्यक आहे. एनओसीकरिता चीफ फायर ऑफिसर आहेत. एखादी इमारत २४ मीटरपेक्षा उंच असल्यास फायर ऑफिसरची एनओसी बंधनकारक आहे, त्याशिवाय बिल्डिंगकरिता परमिशन दिली जात नाही. परंतु एसआरए इमारतींमध्ये लाईट व्हेन्टिलेशन, ओपन स्पेस यामुळे जास्त डेन्सिटी दिसून येते. दुसरा मुद्दा असा आहे की, २० वर्षांपूर्वी स्कीमसुरू झाल्यानंतर सर्वांकरिता हा नवीन प्रयोग होता. २० वर्षांच्या काळात बरेच अनुभव आले व आता त्यात अनेक बदल करण्यात आले आहेत. पूर्वी स्कीमसुरू झाल्यानंतर १६८ लोक एकत्रित आल्यानंतर त्यांना मंजुरी दिली जात होती.सुरुवातीला सदर लोक त्यांच्या मनाप्रमाणे येत होते. पूर्वी स्कीममध्ये कन्सेशन वाढत होते. आता आपण बाँड्री फोर्स करण्याचा प्रयत्न करतो. यामुळे थोडा सोशल इश्यू होतो. सोसायटीच्या युनिटीचा विचार करून त्यांना फोर्स करण्याचा प्रयत्न केला जातो. १ ते २ वर्षांपासून रिहॅबमध्ये फोर्स केला जात आहे की, तुम्हाला याच बाँड्रीपर्यंत यावे लागेल. अन्यथा इतरत्र ठिकाणी राहावे लागेल. फायरकरिता कधीही सूट दिली जात नाही. कन्सेशन देताना ६.२४ नुसार डिस्क्रीशनचा सुद्धा वापर केला जातो. फक्त रिहॅबमध्ये कन्सेशन देता येते, सेल कंम्पोनन्टमध्ये कन्सेशन दिले जात नाही. परंतु १:१ चा रेशो असल्यामुळे असा फोर्स करतो की, एकूण प्लॉटच्या ४५ टक्क्यांपेक्षा कमी जागा रिहॅबकरिता ठेऊ नये. जेणेकरून रिहॅबकरिता कमी जागा ठेवली व जास्त डेन्सिटी वाढली सेल कम्पोनंन्ट जास्त लक्झरियस केला जातो असे होऊ नये. याचे प्रमाण ४५:५५ असे असते. सेल बिल्डिंगकरिता एमसीजीएमच्या परित्रकांनुसार कार्यवाही केली जाते. २०१२ मध्ये फंजिबलचे रुल्स आले. त्यापूर्वी देण्यात येणारे कन्सेशन आणि फंजिबल रुल्समध्ये असलेले कन्सेशन यात फरक आहे. फंजिबलमध्ये सेल कम्पोनंन्टकरिता जवळपास शून्य टक्के कन्सेशन झाले आहे. मेन्टेनन्सच्या संदर्भात सांगायचे झाल्यास इमारतीमध्ये रुमचा ताबा मिळाल्यानंतर सभासदांकडून सोसायटी केली जाते. त्या सोसायटीमार्फत मेन्टेनन्स भरणे अत्यावश्यक असते. प्रत्येक टेनामेंटला २० हजार रुपये दिल्यानंतर त्या रकमेच्या व्याजावर त्यांनी मेन्टनन्स भरावा. सदर इमारतीची उंची कमी असल्यामुळे

तेथे लिफ्ट नाही. लिफ्टमध्ये इलेक्ट्रो मेकेनिक इक्विपमेंट असतात, त्यात फायर इक्विपमेंट व पंप असतात. डेव्हलपर ज्या कंपनीकडून लिफ्ट बसवून घेतात, त्याच कंपनीकडे १० वर्षांच्या काळाकरिता मेन्टेनन्सची रक्कम भरून दिली जाते, त्यानंतर सदर कंपनीकडून लिफ्ट मेन्टेन केली जाते. रेग्युलेशनची रिक्वायरमेंट नाही. This is done as per CEO's ते कंडिशन राखून करतात. Regulation requires Society after occupation shall be maintained.

२० वर्षांमध्ये थोडी सुधारणा झाली. आता पर्यंत त्या लोकांनी कधी सोसायटीचे कामकाज केलेले नव्हते. एकत्रित येऊन देखभाल करण्याची त्यांच्यावर वेळ आली नव्हती. ते पूर्णतः कॉर्पोरेशनवर अवलंबून होते. परंतु आता त्यांना लिफ्ट तसेच पंपिंगकरिता अडचण येऊ नये याकरिता मागील काही वर्षांपासून त्यांचा समावेश केला आहे. १९९८ मध्ये ५० टक्के इमारतींना ओ.सी. दिली होती. परंतु इतर इमारतींमध्ये लोक राहण्यासाठी गेलेले आहेत.

तसेच बीफोर ओसी, ऑफ्टर पझेशनमध्ये ॲसेसमेंटची रक्कम कोण भरणार ? या संदर्भात आम्ही उच्च न्यायालयात प्रतिज्ञापत्र सादर केले आहे की, पाणी किंवा लाईट वापर करणारा जो व्यक्ती आहे, तो टॅक्सेस पेड करीन. परंतु विकासकाने काही गोष्टींची पूर्तता न केल्यास किंवा काही चूक केल्यामुळे इमारतीला ओ.सी. न मिळाल्यास दरम्यानच्या काळात एमसीजीएमचे टॅक्सेस रेट नियमानुसार दुप्पट होतात. यामुळे ओ.सी. मिळेपर्यंत टॅक्सेसकरिता आकारण्यात आलेली जादा रक्कम डेव्हलपर्सने द्यावी. अशा प्रकारचे रुल्स तयार करून न्यायालयात प्रतिज्ञापत्र सादर केलेले आहे. तसेच पाण्याचे बिल जास्त आले असल्यास त्याची तपासणी करण्यात येईल.

ओसी मिळण्यापूर्वी अशा प्रकारची बिले आल्यास त्याची रक्कम डेव्हलपर्सने भरायची असते. ओ.सी. न मिळाल्यामुळे दंड आकारल्यास त्याची पूर्तता डेव्हलपर्सकडून करणे अत्यावश्यक आहे. कारण ओ.सी. मिळविण्याची जबाबदारी डेव्हलपरची असते असे मत समितीने व्यक्त केले.

सन १९९८ मध्ये पार्ट वनला ओसी दिली होती. परंतु दुसऱ्या पार्टमध्ये लोक राहण्यासाठी गेले. यामुळे डेव्हलपरला त्यांना भाडे रक्कम देण्याचे वाचले. तसेच ज्या ठिकाणी सेल कॉम्पोनन्टचा पोर्शन आहे, तेथे तो बांधण्यात आला नसल्यामुळे तेथे काही झोपड्या झाल्या आहेत. तेथे सुद्धा काही लोक राहत आहेत त्याबाबत आता नियम करण्यात येत आहेत असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

विकासकाकरिता सुद्धा काही नियम आहेत. डेव्हलपरने कामाचा दर्जा चांगला ठेवलेला नाही. यामुळे काही दंड आकारला आहे का ? सध्या तेथे राहत असलेल्या लोकांना मेन्टेनन्स, पाणी तसेच लाईट बिलासंबंधी अस्तित्वात असलेल्या रुल्सची माहिती दिली जात आहे. बिल्डरने त्या लोकांना राहण्यासाठी जागेचा ताबा दिला, त्यावेळी इमारतीला ओ.सी. मिळाली नव्हती. इमारत बांधत असताना वापरण्यात आलेले पाणी, वीज बिल व इतर टॅक्सची रक्कम भरल्याशिवाय इमारतीला ओ.सी. मिळत नाही. बिल्डर सदर रक्कम भरत नसल्यामुळे इमारतीला ओ.सी. मिळत नाही. ओ.सी. न देता लोकांना राहण्यासाठी तेथे शिफ्ट केल्यामुळे इमारत बांधत असताना वापरलेल्या विज व पाणी सुद्धा त्याच वेळी येत असते. ओसी न मिळाल्यामुळे सदर बिले कमर्शियल पद्धतीने आकारली जातात. त्याचे रेट जास्त असतात. अशा परिस्थितीत तेथील राहणाऱ्या लोकांकडून सदर बिलांची रक्कम न भरल्यामुळे ती थकित राहते व त्यावरील व्याजाची रक्कम सुद्धा वाढत जाते. अगोदरची थकित बिले न भरल्यामुळे नवीन बिले येत नाहीत. ही बाब विचारात घेता पूर्वीच्या बिलांची रक्कम डेव्हलपरने अदा करणे अत्यावश्यक आहे. यापूर्वी पुणे महानगरपालिकेकडून अशा प्रकारचे बिल पेड करून घेतल्याची केस झाली होती. सात मजल्यांच्या इमारतींकरिता लिफ्ट बसविण्यासाठी गृहनिर्माण विभागाच्या परवानगीची गरज नाही. चार मजले असलेल्या इमारतींना लिफ्ट बसविली जात नाही. परंतु त्यापेक्षा जास्त मजले असलेल्या इमारतींना लिफ्ट बसविण्यास काही हरकत नाही असे मत समितीने व्यक्त केले असता इमारतींच्या लिफ्टसंदर्भात डीसी रुलनुसार इमारतींच्या उंचीनुसार लिफ्ट बसविणे बंधनकारक आहे. सदर इमारतींना लिफ्ट बसविलेली नाही. तसेच माधव नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या बांधकामाचा आराखडा आणि त्या ठिकाणी प्लॅनमध्ये लिफ्टची व्यवस्था होती किंवा कशी याबाबतची माहिती मागवावी असे निदेश समितीने दिले असता त्यासंदर्भात विभागाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी माहितीमध्ये असे नमूद केले आहे की, यासंदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने मंजूर आरखड्याच्या प्रती सोबत जोडल्या आहेत. सदर योजना एसआरडी योजनेतून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत रुपांतर करून दिनांक ०४.०५.१९९८ रोजी प्राधिकरणाने आशय पत्र दिले असून दिनांक ११.०६.१९९८ रोजी तळ + ५ मजल्यांच्या पुनर्वसन इमारतींकरिता (विंग ए व विंग बी) विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विनियम ३३ (१०) नुसार आराखडे मंजूर करण्यात आले असून मंजूर आराखड्यात लिफ्टची तरतूद करण्यात आली नव्हती.

पात्रतेची यादी टप्प्याटप्प्याने तयार केली जाते. उदाहरण सांगायचे झाल्यास तेथील स्लममध्ये ३५० कुटुंब राहत असल्यास त्यापैकी प्रथम १०० ची यादी तयार केली जाते. त्यानंतर ६ महिने किंवा वर्षानंतर दुसऱ्या १०० जणांची यादी तयार केली जाते. एसआरए कार्यालयात अपिल घेण्यासाठी ६-६ महिने कोणीही नसते. समितीने ममता को-ऑपरेटिव्ह सोसायटीला भेट दिली. तेथे अद्याप ११० केसेस पात्र होणे बाकी आहे. ८० केसेस पात्र झाल्या आहेत, परंतु त्या संबंधी वॉर्ड ऑफिसमधून ऑर्डर मिळालेली नाही. डेव्हलपरकडून वॉर्ड ऑफिसला सांगितले जाते की, ओ.सी. मिळेपर्यंत कोणालाही पात्र करू नये. याचे कारण असे आहे की, एसआरए नियमानुसार एखादा व्यक्ती पात्र झाल्यास डेव्हलपरला त्यास भाडे देणे बंधनकारक असते. परंतु अपात्र लोकांना डेव्हलपर शिफ्ट करून भाडे देत आहे. यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले जर काही वाद असतील तर ते चौकशी करून सोडविता येतील. पण चुकीची माहिती रेकॉर्डवर येणे योग्य नाही. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये सर्व स्ट्रक्चर तसेच प्रत्येक स्ट्रक्चरकरिता कोण ऑक्यूपंट आहे, हे देखील दर्शवावे लागते. त्यानंतर तो पात्र आहे किंवा नाही, त्याची कन्सेंट आहे किंवा नाही, हे देखील दर्शवावे लागते. यापूर्वी दिनांक १.१.१९९५ पर्यंतच्या झोपड्यांना आरक्षण होते. त्यानंतर १.१.२००० पर्यंत आरक्षण वाढविण्यात आले. त्यानंतर मधल्या काळात ट्रान्सफर अलाऊ केले, यामुळे हा प्रश्न निर्माण झाला. एखादी योजना मंजूर करीत असताना तेथील ७० टक्के लोकांची सहमती आहे किंवा नाही, ही बाब तपासून घेतली जाते. एलओआय देण्यापूर्वी परिशिष्ट-२ करतो, त्यात प्रत्येक स्ट्रक्चर व व्यक्तींची नोंद करते. त्यानंतर कॉम्पेटन्ट ॲथॉरिटीकडून सदर व्यक्ती पात्र किंवा अपात्र करण्याची नोंद केली जाते.

अमेंडेड एलओआय इश्यू करण्याची कारणे काय आहेत ? सध्याच्या परिस्थितीत मुंबई शहरात स्ट्रक्चर्स जागेवर आहेत. ओरिजनल ऑक्युपन्टस १९९५ व २००० चे आहेत, त्या संबंधी सर्व पुरावे आहेत. परंतु परिशिष्टमध्ये स्ट्रक्चर किंवा नावे दर्शविण्यात आलेले नाहीत. सध्या अशी परिस्थिती आहे की,

डेव्हलपरला सर्व्हेचे काम दिलेले आहे. उदाहरण सांगायचे झाल्यास एका व्यक्तीला एक्स डेव्हलपर आणि दुसऱ्या व्यक्तीला वाय डेव्हलपर पाहिजे. पहिल्या व्यक्तीकडे १०० लोक आहेत, आणि दुसऱ्या व्यक्तीकडे १०३ लोक आहेत. म्हणून दुसऱ्या व्यक्तीचा डेव्हलपर फायनल झाला. यातून ज्या लोकांना बाहेर काढायचे, त्यांची नाव परिशिष्टमध्ये द्यावयाचे नाही. परिशिष्टमध्ये नाव काढण्याचा अधिकार डेव्हलपर तसेच सोसायटीला आहे. यामुळे सध्या असलेला वाद ही वस्तुस्थिती आहे. एसआरए, माधव नगरची लॅण्ड अॅथॉरिटी बीएमसी आहे. यामुळे संबंधित बीएमसी अधिकाऱ्यांविरुद्ध तातडीने कारवाई करून त्यांना घरी पाठवावे. ४ ते ५ वॉर्डकरिता फक्त एक रेन्ट कलेक्टर कार्यरत आहे. यामुळे त्यांच्याकडे अजिबात वेळ नसतो. बी.एम.सी. ज्याची लॅन्ड ओथोरिटी आहे. तर त्या अधिकाऱ्यांना घरी पाठविले पाहिजे. तुमच्याकडे चार-चार पाच-पाच वार्डमध्ये एक रेन्ट कलेक्टर आहे. चार-चार पाच-पाच वॉर्डमध्ये एक अधिकारी जो एका दिवसाला एक तास वेळ देऊ शकत नाही. एका वॉर्डमध्ये दहा ते बारा बी.एम.सी.च्या टिम चालू आहेत अशीही भूमिका चर्चेदरम्यान समितीसमोर मांडण्यात आली. ह्या गोष्टी अॅमेंड होत असतील तर अॅमेंड होणाचे कारण काय ? ज्यावेळेस तेथे सर्वे होतो आणि तिथे स्ट्रकर्चस् दाखविली जातात त्याच लोकांना तेथे पात्रता द्या. यातून मार्ग असा की ज्या ऑथोरिटिची लॅन्ड आहे त्याच ऑथोरिटीने सर्वे करून परिपूर्ण करायला पाहिजे. जे आता हाय पावर कमिटीकडे चालले आहे प्रत्येक महिन्याला रिव्हू प्रत्येक महिन्याच्या दुसऱ्या व चौथ्या शनिवारी सी.ई.ओ., एस.आर.ए. आणि हाय पावर कमिटीची लोक बोलावून ज्या स्किम वॉईज सर्वे करीत आहेत. एल वाय अमेंड का करण्यात येतो ? यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, एल वाय अमेंड करतो कधी कधी काही स्किममध्ये करतो. हे फारशा स्किममध्ये करत नाही. काही स्किममध्ये स्टार्टिंगला आधी सर्वे करतो. आता सर्वे आपल्या कॉम्पीटन्ट ऑथोरिटी करून घेतात. ही वस्तुस्थिती आहे. एसआरए योजना सादर करण्यापूर्वी बघावे लागते की, सकृतीदर्शनी तुमच्याकडे संमती आहे की नाही. परंतु एकदा योजना सादर झाली तर मग ड्राफ करेक्शन केले जात नाही. कॉम्पीटन्ट ऑथोरिटींना ऑर्डर देण्यात येते. कॉम्पीटन्ट ऑथोरिटी जागेवर जातात त्या कॉम्पीटन्ट ऑथोरिटीला कोणीही स्वत:हून कागद देऊ शकतो त्या सोसायटीच्या मार्फत द्यावा याच काही बंधन नाही. जनरली यामध्ये जे काही साठ-सत्तर टक्के एलिजिबल झाले ते लोक कॉम्पीटन्ट ऑथोरिटीने डिकलर केले की, हे एलिजिबल आहेत. त्या पात्रता साठ-सत्तर टक्के लोकांची संमती मिळाली की आपण त्यांना एल वाय देतो. जे लोक पहिल्या फेरीत पात्र घोषित झाले त्यांना अधिकार आहे. जे लोक अपात्र असतात त्यातील काही लोक अपिलमध्ये जातात. काही लोक दोन-तीन वर्षानंतर हायकोर्ट मधून, काही लोक सुप्रिम कोर्टमधून पात्र होऊन आले तर त्यांना तेवढ्या वेळेपुरता एल वाय देतो व त्यांना अधिकार देतो. परंतु पहिले एल वाय देतो जे लोक तिथे राहतात त्यांच्याबाबत कॉम्पीटन्ट ऑथोरिटी डिसिजन घेते की, हे एलिजिबल आहेत की नाही. ९९ प्रकरणामध्ये पात्रता घोषित झालेले असतात. १ ते २ प्रकरणांमध्ये लोक अपिल करतात फारच एखाद टक्के केसेस असतात की त्यांचे नावच नव्हते आणि त्यांची झोपडीच नव्हती. ज्यावेळी कॉम्पीटन्ट ऑथोरिटी त्या जागेवर सर्वे करायला जाते त्यावेळेस दुसऱ्या ग्रुपमधील लोक कागदपत्र सादर करीत नाही.

पात्रता निश्चिती लवकर होत नाही कारण पात्रता निश्चित केल्यावर त्यांना भाडे द्यावे लागते हे समितीने निदर्शनास आणून दिले असता ज्यावेळी स्किम सुरू होते. त्यावेळेस पात्रतेसबंधी राऊंड होऊन जातो. त्यात जे अपात्र असतात ते अपिल करतात त्याची एवढी कुवत नसते की ते डेव्हलोपर विरुद्ध कॉम्पीटंट ऑथोरिटीकडे जाऊन सांगू शकतात की, हे करु नका. त्यामुळे अपात्र निकषाची गरज नाही. निकाल उशीरा लागत असल्याने भाडे मिळत नाही. अशा प्रकारची एक फार जुनी केस आहे. ज्यावेळी ही केस १९९३ मध्ये एसआरडीमध्ये मंजूर झाली. अॅनेक्सशेअर टू बनविण्यात आला. त्यावेळी १९९८ मध्ये एस.आर.ए. स्किम झाली. त्यावेळी १९९५ च्या रुलप्रमाणे लोक इलिजिबील नॉनइलिजिबल झाले. आता २०१०-२०१२ मध्ये ट्रान्सफरचे रुल बदलले. त्यामध्ये पूर्वी खरोखरच जे लोक नॉनइलिजिबील झाले त्यांना आता इलिजिबीलिटीची संधी मिळाली. आता ते लोक येत आहेत. त्या स्किममध्ये डिले झाला ते मुद्दे आता येतात. तरीपण जर आजच्या स्थितीत रुलमध्ये जे लोक बसत असतील तर त्यांना पात्र करण्यात येते. दुसरा एक नियम असा आहे की, एकदा बिल्डींग बनली आणि समजा त्यानंतर झोपडीधारक पात्र झाला. तर त्याला तिथे सामावून घेणे शक्य नाही. कारण तिथे ऑलरेडी बिल्डिंग बनलेली आहे. ओसी दिलेली आहे, लोक राहायला गेलेले आहेत. आता जर नवीन रुलमध्ये तुम्ही पात्र होत असाल तर त्यांना त्या बिल्डिंगमध्ये सामावून घेऊ शकत नाही. परंतु, त्याच वॉर्डमध्ये जवळपास अशी स्कीम असेल तर त्यांना तिथे सामावून घेण्याचा प्रयत्न करतो नाहीतर दुसरीकडे जागा देण्यात येते.

आता दुसरे दोन इश्यू या सोसायटीमध्ये आहेत. त्यामध्ये असे करू शकतो की, ज्यामध्ये आता आऊटस्टंडिग जे बिल आहे. त्याच अॅनलिसेस करण्यात येईल. त्यामध्ये किती लोकांचे ओसी पूर्वीचे बिल राहिलेली आहेत, किती कमर्शियल आहेत, किती त्यांनी पे केले नव्हते म्हणून येत आहेत ते सर्वे ब्रेक करण्यात येतील आणि ब्रेक केल्यानंतर ह्या लोकांना रेग्युलर बिल यायला हवे ते त्या लोकांनी देणे आवश्यक आहे आणि उरलेले बिल विकासकाकडून वसुल करण्यात येईल. एसआरए फाईन फक्त सेलवर करु शकतो आणि या केसमध्ये सेल बांधण्यात आलेला नाही. कारण याबाबत दुसरी एक वस्तुस्थिती आहे. ऑलरेडी १९९८ मध्ये त्या लोकांना ओ सी दिलेली होती त्यांनतर एक-दोन वर्षानंतर लोक तेथे राहायला गेले होते. त्यानंतर २०१४ मध्ये पार्टली ओ सी दिलेली आहे. समितीने तेथे भेट दिलेली आहे आणि Structure ability ऑर्डर आम्ही दिलेली आहे. कोणतीही चूक जर मूळ बांधण्यात असेल तर आम्ही ती १००% डेव्हलपरकडून दुरुस्त करून घेऊ. परंतु जर सतरा वर्षामध्ये रहिवाशांनी बिल्डींग मेन्टेन नाही केली तरी त्याची अवस्था वाईट होऊ शकते. ही वस्तुस्थिती आहे. पण जर काही पतझड मेन्टनंन्सअभावी झालेली असेल तर मेन्टनंन्सची जबाबदारी सोसायटीची असेल. ओ सी च्या नंतर मेन्टनंन्सची जबाबदारी आपण डेव्हलपर्सवर टाकू शकत नाही. ती आपल्याला सोसायटीच्या मार्फत करून घ्यावी लागेल. सोसायटीच्या लोकांमध्ये मॅनेजमेंटची कुवत नसते. कारण त्या लोकांनी कधी मॅनेजमेंट केलेले नाही. तर त्यांना समजून सांगण्याचा वेगळा कार्यक्रम असतो. आम्ही सोसायटीला बोलावून सांगतो की, अशाप्रकारे मेंटेन करायचं, बँक ऑपरेशन कस करावे, खर्च कसा करावा, सोसायटीवर कंट्रोल कसा करावा इत्यादी गोष्टी सांगतो. त्याप्रमाणे आपण त्यांना Hand holding करण्याचा प्रयत्न करु. यामध्ये महत्वाचा मुद्दा असा आहे की, या बिल्डींगमध्ये काही पडझड झालेली असेल तर ही बिल्डींग पाडून दुसरी बिल्डिंग तयार करणार का ? तर आजच्या कायद्यामध्ये हे शक्य नाही. कारण जर आम्ही पंधरा-सोळा वर्षापूर्वी ओ सी दिलेली असेल त्यावेळी २२५ चा रुल होता आणि आता २६९ चा रुल आहे असे विभागाने समितीसमोर विदित केले.

समितीने नियम ३.११ बद्दल महत्त्वाचा मुद्दा उपस्थित केला की, ४ एफ.एस.आय. बरोबर वापरला का आणि तो टोटल एफ.एस.आय. वर वापरला का? जर वापरला असेल तर ठिक आहे. सेल कम्पोनन्टवर आणि रिहाब कम्पोनन्टवर यापैकी सेल कम्पोनन्टवर आपल्याला जास्तीचा एफ.एस.आय. वापरलेला दिसला आणि रिहाफ कम्पोनन्टवर कमी वापरलेला दिसला. पण ओव्हरऑल ४ एफ.एस.आय वापरायचा जो नियम ३.११ मध्ये आहे तो पाळला असल्याची खात्री उप समितीने भेटीच्या वेळी केलेली आहे. परंतु त्यात दोन-तीन सजेशन असे आहेत की नियम ३.११ यासाठी केलेला होता की, जे एअरपोर्टच्या जवळपास ८० हजार स्लम्स् आहेत. त्यातील २८ हजार तिथे स्थलांतरीत करण्यासाठी केला होता आणि त्या उद्देशाने ३.११ चा वापर सुरू केला. एअरपोर्ट वरील जागा मोकळी करून तेथील झोपडीधारकांना दुसरीकडे स्थलांतरीत करणे. परंतु आता एक टक्काही उद्देश सफल झालेला नाही. याचे कारण असे की तेथून एकही झोपडी स्थलांतरीत झाली नाही. गेल्या दोन वर्षांपासून २८,००० घरे बांधून तयार आहे. परंतु कोणीही तेथे राहण्यास आलेले नाही. या निष्काळजीपणास कोण जबाबदार आहे. याची निश्चित जबाबदारी कोणावर टाकायची हाही मुद्दा महत्त्वाचा आहे. कारण हा एक फौजदारी गुन्हा वाटतो. शासनाने धोरण तयार केले आहे की, ३.११ ज्याच्या माध्यमातून आज खाजगी लोक स्वत:ची जागा देतात व तेथे पीएपी शिफ्ट करु शकतील. एअरपोर्ट प्रकरणामध्ये बेसिक ऑबजेक्टीव्ह अजिबात साध्य झालेला नाही. बांधलेले स्ट्रक्चर बघितल्यानंतर असे लक्षात आले की, तो उद्देश साध्य झालेला नाही. यामध्ये अनेक विभागाचा संबंध येतो. एम.एम.आर.डी.ए.ने पात्रता धारक निश्चित करण्याचे काम करायच होत त्यांनी अजून नियम तयार केलेले नाही. नियम नसताना विकासकाने स्वत:चा टी.डी.आर. पण घेतला त्यामध्ये ग्राऊंड टी.डी.आर., लॅन्ड टी.डी.आर. आणि कन्स्ट्रक्शन टी.डी.आर. घेऊन त्याच्या सोबत जो काही करार झाला होता त्या त्यानुसार त्याने त्याचे काम पूर्ण केले आहे. त्यांनी टी.डी.आर. मोठ्या पद्धतीने नॉर्थ साईडला विकले व त्यांने त्याचे पैसे मिळविले. सेल कम्पोनन्ट त्यांनी विकून टाकला आहे. पण ज्या उद्देशासाठी नियम बदलला तो उद्देश साध्य झाला नाही. ही सर्वांत मोठी गंभीर बाब समितीच्या निदर्शनास आली.

कुर्ला येथील रिहॅब कंपोनंट वाढविण्यासाठी नियम ३.११ अंतर्गत असे नमूद करण्यात येते की, जेणेकरून रिहॅब कंपोनंट चा जास्त टि.डी.आर. वापरता येवू शकेल यासाठी तो २५ टक्क्यांवरुन १० टक्क्यांवर आणण्यात आलेला आहे. ही एक विशेष बाब म्हणून यास शासन अनुमती देतो. परंतु या प्रकल्पामध्ये १० नसून ८ च वापरले आहे. ३.११ मध्ये एक सर्वात महत्त्वाची सुधारणा सुचवायची आहे की, सेल कंपोनंट आणि रिहॅब कंपोनंट याच्यामध्ये असा एक राईडर टाकला पाहिजे. एक प्लॉट असेल तर ३.११ मध्ये २५ टक्केच प्लॉट हा सेल कंपोनंटसाठी वापरला पाहिजे ७५ टक्के हा रिहॅबसाठी वापरला पाहीजे. सध्यातरी नियमात प्लॉटचे सबडिव्हिजन करून एफएसआय वापरासंबंधी जे नियंत्रण असते त्यासाठी कोणते मेकॅनिझम शासनाकडे नाही. विकासकाने जास्त एफएसआय कुठे वापरला, तो नियमाप्रमाणे वापरला की नाही याची तपासणी करणारी स्वतंत्र यंत्रणा नाही. केवळ ४ एफएसआय पूर्ण प्लॉटवर घेतला त्याच्या रुलप्रमाणे वापरला हे सगळ जरी ठिक असले तरी मेकॅनिझम असेल तर रिहॅब कंपोनंटलासुद्धा, जास्तीचा एफएसआय मिळू शकेल याबाबत काही कंट्रोल मेकॅनिझम ३.११ मध्ये असला पाहिजे असेही समितीने मत नमूद केले. बऱ्याचदा स्वेच्छाधिकार वापरल्यामुळे जी कॉस्ट बेनिफिट ॲनालिसेस प्रोजेक्ट रिपोर्टमध्ये दाखविली जाते ती बऱ्याचदा ॲक्च्युलमध्ये बदलते. फार मोठ्या पद्धतीने बदल घडवून आणण्यात येतात. बऱ्याचदा विकासक असे सांगतात की त्यांना लॉस येतो. कुर्ला येथिल विकासकाने पण समितीस असे सांगितले की, त्यांना लॉस झालेला आहे. जर थंबरुलने कॅलक्युलेशन केले तर अंदाजे रिहॅब कंपोनंट, सेल कंपोनंट यावर कंस्ट्रक्शन केल आणि कन्स्ट्रक्शन कॉस्ट काढली त्यामध्ये जमीन विकत घेतली असेल तर त्याचा विचार केला तर कुर्ला येथील प्रकल्पामध्ये विकासकास १९०० करोड रुपये फायदा झाला आहे. सगळ्या कॉस्ट जरी लावल्या तरी त्या भागातली सेल प्राइज आणि टीडीआर प्राइज बघितली आणि तर आपणांस १९०० करोड रुपयांचा फायदा दिसून येईल. झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेमध्ये विकासकास प्रचंड फायदा होतो. तो टक्केवारीमध्ये मोजता येणार नाही. यामध्ये कधीही नुकसान होत नाही किंवा होणार नाही. एअरपोर्ट ऑथोरिटी बरोबर जो लोकल स्टेट कॉन्ट्रॅक्ट झाला आहे त्यामध्ये एअरपोट ऑथोरिटीच्या ठिकाणी जी काही जमीन रिकामी होणार आहे. त्यातील ४५ टक्के जमीन विकासकाला ६५ वर्षांसाठी लीजने देण्यात येणार आहे. ती बिजीनेस परपझसाठी देण्यात येणार आहे. आणि तसा स्टेट कॉन्ट्रॅक्ट झालेला आहे. त्याच्या सद्य:स्थितीची माहिती समितीला देण्यात यावी.

एअरपोर्टच्या रिहॅबीलेशनच्याबद्दल एफडीआय, एसआरए आणि एमएमआरडीएला जबाबदार धरण्यात यावे असे समितीने विचारले असता विभागीय अधिकाऱ्यांनी समितीस सांगितले की, यामध्ये एसआरएचा रोल लिमिटेड आहे. वुई आर ओन्ली प्लॅनींग ऑथोरिटी वुई आर नॉट इवन इंम्प्लीमेंटेशन ऑथोरिटी. यामध्ये एसआरएला असे आदेश दिलेले आहे की, ३.११ मधील नियमाप्रमाणे याप्रकरणी कार्यवाही करावी. ही जमीन गर्व्हमेन्ट ऑफ इंडियाची, पीओसीची असून ती स्लमसाठी नव्हती. जेव्हा ३.११ नियम आला होता तेव्हा सर्वप्रथम त्यामध्ये असे होते की, गव्हर्मेन्ट ऑफ महाराष्ट्रची जमीन ज्या जागेवर in-situ पॉसिबल नाही आहे. त्या लोकांसाठी आफोरडेबल घर बांधण्यासाठी जो कोणी व्यक्ती नॉनस्लम जमीन देत असेल तर त्याला त्याचा टीडीआर द्यावा आणि बांधकाम करत असेल तर बांधकामाचा टीडीआर द्यावा पण ही गर्व्हमेन्ट ऑफ इंडिया ची जमीन असल्यामुळे व ती एअरपोट ऑथोरिटीला मिळणार असल्यामुळे ३.११ चा मूळ नियम येथे लागू होत नाही. पण शासनाने असा निर्णय घेतला की, ३.११ जो आहे तो गर्व्हमेन्ट ऑफ इंडियाची जमीन किंवा पीएसओ ची जमीन खाली करण्यासाठी सुद्धा वापरावा. हा निर्णय राज्य शासनाच्या स्तरावर घेण्यात आला. हा एक चांगला निर्णय आहे. एअरपोर्ट खाली करणे हे आपले कर्तव्य आहे. त्याचा फायदा शासनास होणार आहे. त्यामुळे चांगली सेवा मिळणार आहे. त्याकरिता गर्व्हमेन्ट ऑफ इंडियाची जमीन खाली करण्यात आली. त्याकरिता ३.११ ची व्याप्ती वाढविण्यात आली आणि त्याचा वापर गर्व्हमेन्ट ऑफ इंडिया ची जमीन खाली करण्यासाठी करण्यात आला. आवश्यक तेवढाच बदल शासनाने केला आहे आणि एसआरएला आदेश दिले की प्लॅनिंग ऑथोरिटी म्हणून त्यांनी काम करावे. त्यामध्ये बांधकाम परमिशन द्यावी, बांधकाम झाल्यानंतर, ओसी दिल्यानंतर ही जागा एमएमआरडीएला हॅन्डओव्हर करावी आणि एमएमआरडीएने ही जागा डिसपोझप करण्यापूर्वी एअरपोर्टच्या जागेवर जे रहाणारे असतील, स्लम्स ओनर असतील त्याची पात्रता चेक करावी आणि जे पात्र होतील त्यांची यादी एमएमआरडीएने एसआरएला द्यावी. एसआरए यादी तपासून ताबा देईल. यामध्ये एसआरएचा रोल लिमिटेड आहे. असा एमएमआरडीए चा जीव्हीके बरोबरचा जो करार होता तो करार आता संपला आहे म्हणून एसआरएने आतापर्यंत ज्या बिल्डींगसाठी परमिशन दिली होती त्याच बिल्डींग पूर्ण करून घेत आहे. याबाबत एसआरएने शासनाकडे असे मार्गदर्शन मागितले आहे की, ज्या बिल्डींग अर्धवट अवस्थेत आहे त्या पूर्ण करून घ्याव्या लागेल. त्या पूर्ण करून एमएमआरडीएला हॅन्ड ओव्हर करु पण

नवीन कोणत्याही बिल्डींगला जो पर्यंत एसआरएला पुन्हा क्लिअरंस मिळणार नाही गर्व्हमेन्ट ऑफ महाराष्ट्राकडून तो पर्यंत एसआए नवीन बिल्डींगला परमिशन देणार नाही. जुनी अर्धवट आहेत त्या पूर्ण करून घेण्यात येतील.

समितीने अशी विचारणा केली की, ऑलरेडी २८००० टेनांमेंटस् तयार आहेत. त्यापैकी १८००० बांधकाम पूर्ण आहेत आणि १०००० बांधकाम चालू आहेत. त्या सगळ्या एम्प्टी आहेत. यावर विभागीय अधिकाऱ्यांनी समितीस सांगितले की, उप समितीने एक प्लॉट पाहिला. टोटल जे प्लॉट आहे त्यामध्ये माहुलचे दोन लोकेशन आहे. असेच अन्य ठिकाणी आहे. त्याच्यामध्ये कोणतेही काम चालू नाही.

१८००० टेनामेंटस एमएमआरडीएला हॅन्डओव्हर करता येत नाही. एमएमआरडीए ने काहीच रुल केले नाहीत. त्यामुळे एसआरएला तसेच एमएमआरडीए ने पात्रता यादी तयार केली नाही. त्यामुळे त्यांना १८००० टेनामेंटस हस्तांतर करता येत नाही. शिवाय जेव्हा बिल्डींग बनते, तेव्हा दुसऱ्या दिवसापासून तेथे चोरी सुरू होते. ओसी दिली, बिल्डींगचा ताबा घेतला आणि नंतर काही चोरी झाली तर त्याला कोण जबाबदार राहणार यामुळे १८००० टेनामेंट ताब्यात घेतले जात नाही.

वेकेंन्ट लॅन्ड ही गव्हमेंट ऑफ इंडियाच्या ताब्यात मिळणार नाही. एअरपोर्ट ऑथोरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड असेल तर समितीची हरकत नाही. परंतु गर्व्हमेन्ट ऑफ इंडियाला म्हणजेच एअरपोर्टसाठी जागा हॅन्डओव्हर करण्यासाठी प्रायवेट कॉर्पोरेशन लि. कंपनी काम करत आहे व ती सन १९५६ च्या कंपनी ॲक्ट प्रमाणे काम करत आहे. तिचे नाव जीव्हीके आहे. मुंबई एअरपोर्ट ऑथोरिटी लिमिटेड ही कंपनी आहे त्यांनी जागा जीव्हीकेला लीजवर दिली आहे. त्या जागेवर वर्षानुवर्ष त्यांची मालकी राहणार आहे. कुर्ला येथील विकासकाने लॅन्ड टीडीआर, कन्स्ट्रक्शन टीडीआर घेतला असून सुद्धा ते लॉस मध्ये आहेत. लॅन्ड टिडीआर दिला, कन्स्ट्रक्शन टीडीआर दिला, ७५ टक्के लॅन्डमध्ये सेल्स कंपोनंट दिला २५ टक्के जास्त जागा दिली तरीसुद्धा ते लॉसमध्ये आहे. यामध्ये नगरविकास विभागाने ३.११ नियमाला बगल देऊन ६५ एकर जमीन विकासकास देण्याचा निर्णय घेतला असून तो समितीस आक्षेपार्ह वाटतो. तो एमएमआरडीएचा भाग आहे. यामध्ये गर्व्हमेंट ऑफ इंडिया, एअरपोर्ट ऑथोरिटी आणि जी.व्ही.के. यांच्या मध्ये जे एग्रीमेंट झाले आहे.

आपल्या राज्याचा हेतू असा आहे की, जे आपले झोपडपट्टीमध्ये राहणारे लोक आहेत त्यांना आपल्याला घर द्यायची आहेत. तो उद्देश साध्य झाला नाही. १८००० तयार घरांमध्ये पात्रता धारक स्थलांतरीत व्हावे अशीच मागणी समितीची आहे.

एसआरए एमएमआरडीएला घरांचा ताबा देणार, त्यामुळे एसआरएने एमएमआरडीएला विनंती केलेली आहे की, त्यांनी एसआरएला शेड्युल द्यावा. त्याप्रमाणे एसआरए कार्यवाही करेल. आतापर्यंत ११ बिल्डींगला ओ.सी. दिलेली आहे. पण त्याचा ताबा घेतलेला नाही. पण पजेशन घेतल्यानंतर जर चोरी झाली तर त्यास कोणास जबाबदार धरणार. त्यामुळे एमएमआरडीएला विनंती केली की एसआरएला शेड्युल द्यावे. एसआरएला एक दिवसपण ताबा त्यांच्याकडे ठेवायचे नाही एसआरएला जसे मिळणार त्याच वेळी ते एमएमआरडीएला हस्तांतरीत करणार आहेत.

समितीला असे सुचित करावयाचे आहे की ३.११ मध्ये कंफ्युजन निर्माण झाले आहे. सेल कंपोनंटमध्ये त्यांनी खूप जास्त एफ.एस.आय. वापरला आहे. ग्लोबल एफ.एस.आय. समजून तो जास्त वापरला आणि हा मुद्दा समजून घेणे आवश्यक आहे. ४ पेक्षा जास्त वापरले असेल तर त्यावर कारवाई करावी यासाठी डिव्हिजन ऑफ प्लॉटचा जो मुद्दा आहे तो महत्त्वाचा आहे आणि त्यामध्ये एफ.एस.आय. वापर कसा करावा यासाठी काही कंट्रोल मॅकेनिजम असायलाच पाहिजे. ३.११ साठी कंट्रोल मॅकेनिजम नसल्यामुळे विकासक अमर्याद नफा मिळवतात. त्यांचा जो सेल कंपोनंटचा प्लॉट आहे त्याच्यावर त्यांनी वापरलेला एफ.एस.आय. खूप जास्त आहे. आणि ते जर तुम्ही साधे थम्ब रुल ने जरी कॅल्क्युलेशन केले तरी सहज लक्षात येईल.

यावर विभागीय अधिकाऱ्यांनी समितीस असे सांगितले की, बांधकाम ज्या पद्धतीने होते त्याचे उदाहरण देताना असे नमूद केले की, आपल्याला १ प्लॉट आहे. त्यावर जास्तीत जास्त टेनामेंट बसवायचे असतात. त्यामध्ये ६५० टेनामेंट डेनसिटी फिक्स केली जाते. आवश्यकतेप्रमाणे जितके टेनामेंट बांधण्यास परमिशन दिली जाते. जितकी जागा उपलब्ध आहे. त्याप्रमाणात टेनामेंट बांधकामाची परवानगी घेतली जाते. त्यावर ६५० टेनामेंट डेनसिटीप्रमाणे कॅलक्युलेट केली जाते. त्यानुसार किती टेनामेंटला त्या जमिनीवर घरे देता येतील हे निश्चित केले जाते. यामध्ये प्राथमिकता अशी आहे की, आपण ६५० टेनामेंट प्रमाणे काढतो की किती एकूण टेनामेंट बनू शकतात. ६५० प्रमाणे टेनामेंट बनविण्यासाठी ग्राऊंड फ्लोअरची किती गरज आहे. ते आपण घेतले आणि याच्यामध्ये आपण ६०० बांधून घेतले उरलेली जागा राहील. ती आपण सेलसाठी अलाउ केली पण त्याचा टी.डी.आर. दिला नाही. सेल कंम्पोनंटची जमीन आहे त्याचा टि.डी.आर. दिला आहे . टी.डी.आर. त्याच जमीनीवर दिला ज्याच्यावर आपले टेनामेंट बांधण्यात आलेल्या आहेत. सेल्स कंम्पोनंटचा जो भाग आहे ज्याचा त्याला टी.डी.आर. दिला आहे आणि त्याच्यावर टी.डी.आर. दिल्यावर सांगितले की तुम्ही जो काय तुमचा इथे टी.डी.आर. निघालेला आहे तो तुम्ही वापरावा पण टोटल एफ.एस.आय. ४०० च्या वर जावू देवू नका.

दुसरा इश्यू आहे की, तिथे एफ.एस.आय. च्या कॅलक्युलेशनची पद्धत वेगळी आहे. आपण काय करतो की रिहॅबमध्ये आपण सोशल ॲमेनिटीस बनवतो. बालवाडी बनवतो. त्यासाठी आपण एफ.एस.आय. मध्ये कॅल्क्युलेट करत नाही. पण सेलेबल मध्ये सगळ्या एफ.एस.आय. मध्ये सगळ येतात. आपण काय करतो आपण कंपोनंट अगेन्स्ट कंन्स्ट्रक्शन देतो. त्यांनी जी ६५० घरे बांधली त्यासाठी त्यांनी समोरचा पॅसेज बांधला, त्यांनी बालवाडी बांधली. आपण काय करतो की आपण सर्वप्रथम ६५० बांधुन घेतो. त्याच्यामध्ये एफ.एस.आय. कॅल्क्युलेशन आणि बांधकामामध्ये अंतर असते. कारण आपण काही गोष्ट रिहॅबमध्ये, एफ.एस.आय. मध्ये कॅल्क्युलेशन येत नाही याचे मध्ये किती एफ.एस.आय. एबझॉर्ब झाला ते पण काढतो आणि ४ महिन्यात उरलेला एफ.एस.आय. सेल कंपोनंटससाठी अलाऊ करतो. अशा पद्धतीने कॅलक्युलेशन केले जाते. सेलमध्ये सगळ्या गोष्टी एफ.एस.आय.मध्ये काऊंट करण्यात येते. उरलेला एफ.एस.आय. ऑन पेपर दिसतो. आपण काय केल we maximized construction that is 650 is tenament on that plot, ज्याच्या अगेन्स्टमध्ये जर त्यांना कंपोनंट मिळते. ते तुम्ही उरलेल्या सेल्समध्ये बांधतात that is the only way to do it आणि मला असे वाटते अवर गोल इज टू मॅक्सिमाईज नंबर ऑफ टेनॅमेंट ॲडजस्टेड व त्यात काही अडचण नाही.

ज्या लोकांना एअरपोर्ट वरून हलविण्यासाठी २८ हजार घरे तयार केली आहेत, त्याच्यामध्ये जर लोकांना स्थलांतरीत करणार असाल तर तिथपर्यंत ही बाब ठिक आहे. पण हे जर तिकडे जायला तयार नसतील, तर आता त्या कुर्ल्याच्या कन्स्ट्रक्शनमध्ये दुसऱ्या लाभार्थ्यांना संधी देण्यात यावी. त्याच प्रॉपटीमध्ये कुठेतरी डेव्हलपमेंट करून एअरपोर्टमधील झोपडीधारकांना त्यांचे पुनर्वसन तिकडे करणार आहे. त्यांचे तिथेच पुनर्वसन करणार असाल तर जे टेनामेंट तयार आहे, त्या टेनामेंटमध्ये जर बाकीच्या लोकांना स्थलांतरीत केले तर मुंबई शहरातील झोपडीधारक कमी होतील व प्रकल्पाची किंमत वसुल होईल. कुर्ला येथील प्रकल्पासाठी कन्स्ट्रक्शनचा TDR दिला, land चा TDR दिला, आणि एअरपोर्ट जागेवरील झोपडीधारकांना मोफत जागा देतोय व एअरपोर्टची जागा Airport Authority of India Ltd. ला खाली करून देत आहोत. पण एखादया private company ला हे खाली करून देतोय. खाजगी कंपनीला ६५ एकर चे बक्षीस देतोय. त्यावर जागेचा व बांधकामाचा टीडीआर वेगळा देतोय हे सर्व आपण खाजगी कंपनीला देतोय. शिवाय जो लिजवर देतोय त्याचे लिज केव्हा संपेल माहित नाही. यामध्ये राज्य व केंद्र शासनाचा कोणताही फायदा दिसून येत नाही. एअर पोर्टवरील रिहेबच्या टेनामेंट कुर्ला येथे हस्तांतर करणार असाल तर जिविके किंवा Mumbai Airport Authority यांच्या कंपनीकडून किंमत वसुल केली पाहिजे. हा विषय नगरविकास खात्याशी संबंधित आहे. त्यांनी याबाबत कार्यवाही करावी अन्यथा यामध्ये शासनाचा मोठ्या प्रमाणात महसूल बुडेल असेही मत समितीने व्यक्त केले.

विभागीय अधिकाऱ्यांनी समितीस असे सांगितले की, एअरपोर्टचा operational area clear करावा लागेल आणि operatioNAl area साठी जे टेनामेंट select झाले आहेत ते स्थलांतरीत करावे लागणारच.

समितीने असे सांगितले की, एअरपोर्टचा operational area सोडून ज्या commercial activity साठी त्यांना ज्या जागा खाली करून देणार आहात त्याचा आपण TDR दिला आहे, land चा TDR दिला आहे, construction चा TDR दिला आहे व ६५ एकर जागा खाली करून देतोय. त्यामुळे जर commercial activity ची जागा खाली करून त्या लोकांना तिथे शिफ्ट करणार असतील तर त्याची किंमत वसुल केली पाहिजे असे समितीने मत व्यक्त केले.

२.२३ वित्तीय व्यवस्थापन

वित्तीय व्यवस्थापन याबद्दल विभागीय सचिवांनी सांगितले की, जो काही infrastructure development साठी पैसा येतो त्याचा वापर करण्यात येतो किंवा नाही यामध्ये २-३ गोष्टी आहे, एक तर आता शासनाने आदेश दिलेले आहेत की, ५०० कोटी रुपये आम्ही transfer करीत आहोत तसे आदेश प्राप्त झाले आहेत. SSPL ला Shri Saheb Punarvasan Ltd. कंपनीला ते आदेश प्राप्त झालेले आहेत आणि त्यांच्याशी आता एक agreement होत आहे. and we are transferring 500 crore to them, secondly आता जे पुणे शहरामध्ये door to door च्या नवीन सर्व्हेचे काम सुरू केलेले आहे. आणि लोकांना smart card देण्याचे काम जानेवारी पासून सुरू झालेले आहे. आणखी त्याला जवळपास एक अपेक्षा आहे की, जर ७ लाख लोकांना देवू शकले तर ३५ कोटी लागणार पण जवळपास २५ ते ३०-३५ कोटी खर्च होण्याची अपेक्षा आहे. दुसरे आम्हाला एक आदेश प्राप्त झाला आहे की, आम्हाला पुणे येथे जो data center पूर्ण राज्यासाठी बनवायचा आहे, कारण आमची financial कुवत आहे. तर आम्ही ते टेंडर काढून data centre चा tender fiNAl केला, work order दिली. तर ते जवळपास १० कोटीचे आहे, आणखी एक वर्षामध्ये आमचा data center running up होईल. याप्रमाणे आपण हे जे पैसे जमा केलेले आहेत त्याचा उपयोग स्लमसाठी करावा. सद्यःस्थितीत जितके पैसे आहे त्याचा वापर slum साठीच होईल.सद्यःस्थितीत टोटल २५०० कोटी एसआरएकडे आहेत. यावा वापर फक्त झोपडपट्टी पुनर्वसनासाठी करण्यासाठी करावा असे शासनाने पाऊल उचलेले आहे.

एसआरएला ५०० कोटीचे आदेश दिलेले आहेत पण आधीच ३५ कोटीचा tender final केलेला आहे. या व्यतिरिक्त सध्या आणखी इतक्या मोठया प्रमाणात पैसे खर्च करण्यासाठी योजना नाहीत. पण एक प्रस्ताव चालू आहे. जो internally debate करीत आहोत. सद्यःस्थितीत ठाणे सुद्धा एसआरए, बांद्राकडे देण्यात आला आहे. जो slum financially physibal नसणार कारण आपण इतकी cost करीत आहे त्याच्यामध्ये viability gap चा funding करण्यात येणार आहे. कारण आजही भांडुप, ठाणेमध्ये ज्याच्यामध्ये SRA scheme इतकी सोप्या पद्धतीने viable नाही आहे. जिथे Viable नाही तिथे viability gap देण्याचा विचार चालू आहे. आतापर्यंत SRA authority मध्ये मंजुरी मिळाल्यानंतर आम्ही शासनाकडे येवू आणि शासनाकडून मंजुरी मिळाल्यानंतर viability gap च्या funding चा विचार करु. other than this there is no other risk scheme today.

झोपडपट्टयांच्या पायाभूत सुविधांमध्ये सुधारणा करण्यासाठी वसुल केलेला पायाभुत सुविधा आकार, खर्च करण्याचे स्पष्ट निर्देश DCRतरतूदीमध्ये दिलेले असतानाही १९९६ पासून पायाभूत सुविधा आकारापोटी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने वसुल केलेले आणि ठेवून घेतलेले रु. ७८.८९ कोटी विनावापर ऑगस्ट २०११ पर्यंत का पडून होते ? याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली मधील कलम ३३ (१०) नुसार परिशिष्ट-४ मधील उप कलम ९.२ नुसार पायाभुत सुविधा रक्कमेपैकी ९०% रक्कम ही महानगरपालिकेकडे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या क्षेत्रातील पायाभूत सुविधांच्या सुधारणासाठी वर्ग करण्यात येते. उर्वरित १० टक्के रक्कम झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे शिल्लक ठेवली जाते. सदर १० टक्के रक्कम पायाभुत सुविधासाठी वापरावी याबाबतचे निर्देश कुठेही दिसून येत नाहीत. सदर निधी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणातर्फे पुनर्वसन योजनांना गती देण्यासाठी खर्च करण्यात येईल.

पायाभुत सुविधांकरिता असलेल्या शिल्लक निधीच्या वापरांसाठी कोणती योजना तयार करण्यात आली आहे ? यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे शिल्लक असलेला १० टक्के निधी झोपड्यांच्या सर्वेक्षणासाठी आणि झोपड्यांच्या पुनर्वसनाची प्रक्रिया जलद गतीने राबविण्यासाठी जीआयएस व लीडार तंत्रज्ञानाचा वापर करून झोपड्यांचे सर्वेक्षण करून ओळख पटवण्यासाठी वापर करण्यात येईल.

२.२४ अधिकृत नसलेल्या सदस्यांचा सहभाग :

एसआरएच्या १५ सदस्यांपैकी गैरसरकारी ६ सदस्यांना सार्वजनिक हितासाठी जुलै, २००५ मध्ये शासनाने काढून टाकले होते. सदर पदे जुलै, २०११ पर्यंत रिक्त होती. सद्य:स्थितीत ती पदे भरण्यात आली आहेत काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ चे कलम ३ (अ) नुसार झोपुप्राचे अध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी व इतर १४ सदस्य नेमण्याची तरतूद आहे. त्याप्रमाणे सध्या १४ पदे भरण्यात आलेली आहेत. तसेच महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ चे कलम ३ (अ) अन्वये अध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी व इतर १४ सदस्य नियुक्त करण्याची तरतूद आहे. त्यानुसार सध्या एकूण १० सदस्य नियुक्त केलेले असून मा.मंत्री (महसूल) अध्यक्ष, म्हाडा, सभापती, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ व महापौर, बृहन्मुंबई महानगरपालिका ह्यांना विशेष निमंत्रित म्हणून बैठकीस उपस्थित राहण्यास शासनाने मंजुरी दिलेली आहे.

२.२५ तांत्रिक आणि गुणवत्तेची तपासणी सक्ती करणे :

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने तिसऱ्या पक्षाच्या गुणवत्ता लेखा परिक्षणासाठी २१ सल्लागारांचे मंडळ आणि कामाच्या दर्जाची खात्री करण्यासाठी आणि जलद अंमलबजावणीसाठी १८ प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नेमले होते. तथापि या सल्लागारांना काम नेमून देण्यासाठी कोणतीही यंत्रणा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने का तयार केली नव्हती ? तसेच कोणतीही किमान मानके का विहित करण्यात आली नव्हती? यावर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेल्या लेखी अभिप्रायामध्ये असे नमूद केले आहे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने तिसऱ्या पक्षाच्या गुणवत्ता लेखा परिक्षणासाठी व प्रकल्प व्यवस्थापनासाठी सल्लागारांची नेमणूक केलेली होती. विकासकांनी त्यांच्या प्रकल्पाची उपरोक्त सल्लागारांकडून तपासणी व गुणवत्ता पडताळणी करून घेण्याबाबत त्यांना निर्देश देण्यात आलेले होते. सर्व प्रकारचे अभियांत्रिकी काम हे B.I.S. कोड प्रमाणे संकल्पना व निर्धारण निर्देशास अनुसरुन व मंजुरीपत्रामधील अटीनुसार करावयाचे असते. तसेच प्रकल्पाचे संकल्पन, बांधकाम, साहित्याची गुणवत्ता आणि कार्यकुशलता ही संबंधित B.I.S. कोडप्रमाणे करणे अपेक्षित असल्यामुळे सल्लागारांना काम नेमून देण्यासाठीच्या यंत्रणेची झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामध्ये आवश्यकता नव्हती.

एसआरएकडे financial scrutiny करणारे लोक आहेत का ? जे बांधकाम आणि बांधकाम व्यवस्थापन याचा अनुभव ज्यांच्याकडे आहे असे काही degree धारक लोक एसआरएकडे आहेत का ? यावर विभागाने असा खुलासा केला की, सध्या एसआरए project ची Financial scrutiny करत नाही तर Total No. of Tenament ज्यांनी बांधायचे आहेत, त्या बांधण्यासाठी जो काही आराखडा तयार केला आहे. त्यानुसार खर्च काढण्यात येतो. प्रकल्पाची किंमत निश्चित केली जाते. त्याप्रमाणात त्यांच्याकडे Balancesheet मध्ये तितके पैसे आहेत की नाही ते तपासण्यात येते. त्याच्यापलिकडे त्या प्रकल्पाची आर्थिक क्षमता न बघता तो जो बांधकाम करणारा व्यक्ती आहे, त्याची कंपनीची balancesheet मागविण्यात येते तसेच जो जितके एकूण बांधकाम करणार आहेत, त्याला २५ हजार रुपये प्रति स्केअर फूटप्रमाणे जी काही किंमत येणार आहे त्याच्या ५ टक्के आपण बँक गॅरंटी सुरक्षा अनामत म्हणून घेतो.

समितीने असे सुचित केले की, एसआरए काम देताना त्याचा कामाचा अनुभव त्यांनी पूर्ण केलेले प्रकल्प तसेच खाजगी किंवा महानगरपालिकेच्या मान्यतेने केले असतील असे प्रकल्प किंवा दुसऱ्या कुठल्याही महामंडळाच्या अंतर्गत केल्या असतील ते तपासून विकासकास काम देण्यात यावे.

SRA चे वित्तीय व्यवस्थापनाबाबत समितीने अशी विचारणा केली की, २५०० कोटी रुपये SRA कडे आहेत असे मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी समितीस सांगितले. आता सरकार मागे लागली म्हणून एसआरएने ३० कोटी रुपयांची रक्कम झोपड्यांच्या सर्व्हेक्षणासाठी खर्च करणार आहात. एसआरएच्या २५०० कोटीचे आर्थिक व्यवस्थापन करण्यासाठी त्यांच्या किती Chartered Accountants आहेत. ड़दृद्मद्यत्दढ़ ची किती लोकं आहेत? maNAgement चे किती लोकं आहेत ? या city मधले environment, city मधले polution, city मधले infrastructure ज्या SRA च्या माध्यमातून वाढताहेत. त्याच्या संदर्भामध्ये एसआरएकडे काय expertise आहेत, त्याची काय टीम आहे याबाबत समितीला माहिती देण्यात यावी. यावर विभागीय अधिकाऱ्यांनी सांगितले की, एसआरएकडे जो fiNAnce controllor आहेत, ते उप सचिव दर्जाचे अधिकारी आहेत. एसआरएकडे जे पैसे येतात, ते पैसे Government नी जे काही त्यांना ठरवून दिलेले बँकस् आहेत त्यामध्ये ठेवलेले आहेत. त्या शासकीय बँका आहेत. त्यांच्याकडून प्रत्येक आठवड्याला माहिती घेण्यात येते की, ते किती व्याज देणार, जो सर्वात जास्त व्याज देतात, बँकेत रक्कम ठेवण्यासाठी उच्चतम मर्यादा कोणत्या बँकेला ठेवली आहे. त्यामुळे २०० कोटी पेक्षा जास्त मर्यादा ठेवू नये. आणि यामध्ये बदल करून ३०० कोटी करावे लागत आहे, कारण पैसे वाढले ते एक upper limit पर्यंत आपण त्या सगळ्यांकडून rates मागवतो आणि जो सर्वात जास्त आपल्याला interest देतो त्या interest, that is the end of financial management as far as SRA's consult. that is a fact. यावर समितीने असा खुलासा केला की, एसआरए ही व्याज कमावण्याची संस्था नाही. त्यावर विभागीय अधिकाऱ्यांनी सांगितले की, जे पैसे एसआरएकडे आहेत, ते आयडल ठेवू शकत नाही. त्यामुळे ते पैसे बँकेत ठेवण्यात येतात.

समितीने अशी विचारणा केली की, मुंबई शहराचा, एकूण पायाभूत सुविधांचा, मुलभूत सुविधांचा जो विकास करायचा आहे, त्यासाठी लागणारा पैसा आहे तो SRAच्या माध्यमातून जसा उत्पन्न होतो तसा तो खर्च झाला पाहिजे. यावर विभागीय अधिकाऱ्यांनी समितीस असे सांगितले की, मागच्या वर्षी अराऊंड २०० प्लस करोडस् एसआरएने MCGM ला फंजीबल एरियाच्या अनुषंगाने दिले. अधिक पायाभुत सुविधांसाठी प्रत्येक स्वे.मीटरसाठी रु. ८५७ प्रमाणे दिले.

समितीने अशी विचारणा केली की, वित्तीय व्यवस्थापनासाठी एसआरएने expertise ची टीमचा पुढे विचार करावा. कदाचित Chartered Accountant बाहेरचे घेता येत नसतील तर त्यांनी financial service चे लोकं घ्यावे किंवा त्यांची सेवा घ्यावी.

यावर विभागीय अधिकाऱ्यांनी हा वित्त विभागाचा विषय असल्याचे सांगितले. याबाबत वित्त विभागाने विचार करावा.

समितीने असे सांगितले की, मोठा वित्तीय व्यवहार SRA मध्ये करतात. आणि एसआरएचे वित्तीय व्यवस्थापन खूप कमकूवत आहे असे समितीला वाटते. त्याला मजबूत करण्याची आवश्यकता आहे. यावर सचिवांनी असे सांगितले की, विभाग कोणत्याही प्रकारचा वित्तीय धोका स्वीकारणार नाही. त्यामुळे अन्य दुसरा कोणताही पर्याय स्वीकारणार नाही.

विभागाची इंटरनल ऑडीट व्यवस्था चांगली असली पाहिजे. यामध्ये आणखी सुधारणा करता येईल ती विभागाने करावी. समितीने अशी विचारणा केली की, प्रोजेक्ट व्हायबिलीटी जर एसआरए तपासत नाही तर प्रकल्पासाठी फंडीगची आवश्यकता कशावरुन ठरवता येते. त्यावर विभागाने उत्तर दिले की, एसआरएने प्रोजेक्ट व्हायबलिटी फंडिंगच्या कुठलेही regulation नाही. जेव्हा हा विचार होईल त्यावेळी याचा सविस्तर विचार करण्यात येईल.

समितीने अशी विचारणा केली की, भविष्यकाळात आज नाही तर उद्या व्हायबलिटी तपासून सुरू करावी लागणार आहे. हे एसआरएच म्हणणं खरं आहे SRA डेव्हलपमेंटच्या पॉसिबिलिटीज पुणे, मुंबई असे सोडले तर बाकीच्या ठिकाणी कमी आहेत. तरी आपल्याला जर एसआरए चांगल्या पद्धतीने राबवायचा असेल तर व्हायबिलिटीची तपासणी करावी लागेल. काही नवीन प्रोजेक्टवरती व्हायबलिटीचा अभ्यास करण्यासाठी किमान दोन ते तीन पदं निर्माण करून एसआरएच्या अंतर्गत जे प्रकल्प चालू आहेत. तिथे आता नफा किती आहे व तोटा किती आहे व तो कशा पद्धतीने होतो यासाठी दोन पदे निर्माण करणे आवश्यक आहे. सुरूवातीला एसआरडी आणि एसआरए ऑथोरिटीचा ९५ ते ९९-२००० पर्यंतचा जो कालावधी वाया गेला. तसा हा पिरेड व्हायबलिटी फंडीगमध्ये जाईल. त्यासाठी एक्सपर्टाईज तयार करणे आवश्यक आहे.

समितीने अफझलपूरकर समितीच्या तांत्रिक मुद्यासंबंधितील सध्याची परिस्थिती काय आहे. तसेच

गुणवत्ता लेखा परिक्षकांच्या नेमणूकाबाबत काय निर्णय घेतला आहे. बांधकामाच्या दर्जाबद्दल जी गुणवत्ता आहे त्याबद्दल समितीला माहिती देण्यात यावी. यावर विभागाने सांगितले की, मिनिमम कॉलिटी स्टँडर्ड जे आहे ते एमपीपीएससीचे जे गाईडलाईन्स असतात. त्याचे पालन करावे लागते. स्ट्रक्चर कोड जे आहेत त्याचे पालन करावे लागते. प्रश्न एवढाच आहे की थर्ड पार्टी क्लॉलिटी मॉनिटरिंग कसे करायचे. सन २००८ मध्ये SRA ने पॅनल केले होते पण त्याबाबत काही कार्यवाही केली नसल्याचे समितीचे मत आहे. विभागाने असे सांगितले की, SRAने नव्याने क्लॉलिटी ऑडिटसाठी Third Party Quality Audit करण्यात येणार आहे. ते लवकरच करण्यात येईल. पॅनेलवर जे तज्ञ लोक आहेत त्यांना मॅडेन्ट्री करण्यात येईल. यावर समितीने अशी सूचना केली की, Third Party Quality Audit पद्धत सुरू होती पण ती अधिक सक्षमपणे करण्यात यावी.

जी कमिटी तयार केली त्यांनी थर्डपार्टी ऑडिट कुठेच केले नाही. टीसी रुलप्रमाणे बांधकामाचा दर्जा काय आहे हे ठरविण्यात येते पण थर्डपार्टी कमिटी तयार केली त्याचं अजूनपर्यंत कामच सुरू झाले नाही कारण कामाचा दर्जा व गुणवत्ता कसा ठरविण्यात येईल याचे निकष तयार केले नाहीत. मार्गदर्शक सूचना तयार केल्या नाहीत.

सन २००८ मध्येच पॅनल तयार केलेलं आहे. ते ऑडीट करीत नाही. त्यांनी तिमाही ऑडीट रिपोर्ट दयायलाच पाहिजे तसे होत नाही. तरी मिनिमम standard ठरवला आहे त्यानुसार त्याला मंजुरी घेण्यात येते. महालेखाकारांचा शेराच असा आहे की, बांधकाम दर्जाचे जे मानांकन तयार करायला पाहिजे होते ते केलेच नसल्यामुळे पॅनलनी काही कामच केलेलं नाहीत.यामध्ये आता सुधारणा करण्यात यावी की, Third Party Quality Control Institute चे जे Board आहे त्याच्याप्रमाणे पॅनेलवर नियुक्त होणाऱ्या व्यक्तीने घेणे आवश्यक आहे.

O.C. देताना audit करतो. तो प्रश्नच नाही असा महालेखाकारांचा शेरा आहे. शेरा असा आहे की, थर्ड पार्टी ऑडीट जे करण्यात येते त्याच्यामध्ये जी यंत्रणा तयार केली आहे त्यांनी बांधकाम दर्जा तपासला पाहिजे, पॅनलनी त्याच्याबद्दल रिपोर्ट दिला पाहिजे. सदर रिपोर्ट SRAने नाही दिला पाहिजे. तसे करण्यात येत नसल्याचे महालेखाकारांचे म्हणणे आहे.

समितीने अशी विचारणा केली की, exit conference झाली, तेव्हा क.कऱ. नी अस म्हटलं की, पुनर्वसनाच्या इमारतीच्या बांधकामाच्या दर्जाची किमान मानके सरकारी मंजुरीसाठी प्रलंबित होती. बऱ्याचशा इमारतींमध्ये निकृष्ट दर्जाची बांधकामे झाले असल्याचे प्रधान सचिवांनी मान्य केले आहे.

याबाबत अधिकाऱ्यांनी असे सांगितले की, बिल्डिंगचा किमान दर्जा शासन ठरवित नाही तर त्याचा various codes bureau of Indian Standard Force हे ठरवतात.

महालेखाकारांनी समितीस असे सांगितले की, There is already a system so what is being-talk about to SRA's that minimum standard quality of construction is going to a pending for a government sanction. याबाबत विभागाने खुलासा केला की, I will again repeat. Quality specifications of civil structure are not decided by government. There is a Bureau of Indian Standards I.S. codes आहेत.

in this case Afzalpurkar committee had pointed out that their quality of construction is not good. There are lickages and major infrastructure problem I mean constructions problem so that whose responsible for that

विभागाने असे नमूद केले की, कुठल्याही बिल्डिंगला, जर आपण २० वर्ष काहीच केलं नाही तर ती लिकेज होईल आणि त्यामध्ये इतर प्राब्लेम तयार होतो. इमारतींचे आयुष्य ३० ते ५० वर्षे असते. त्याचा दर्जा टिकणे शक्य नाही. बांधकाम अभियंत्याने प्रमाणपत्र दिल्याशिवाय प्रमाणपत्र दिले जात नाही.

समितीच्या असे निदर्शनास आले आहे की, ज्यावेळेस ओसी मिळतेत्या वेळेस बांधकामाचा दर्जा निकृष्ट असतो. ही बाब समितीच्या निदर्शनास आल्यानंतर थर्ड पार्टी ऑडिटसाठी पॅनेल उभे करण्यात येते. त्या पॅनेलकडून आपण प्रमाणपत्र घेतो काय? अधिकाऱ्यांनी समितीस असे सांगितले की, आपण जी बिल्डींग पाहता आहात त्याबाबत लगेच ओसी दिली जाते असे होत नाही. I can understand that आपण लगेच ओसी दिली असेल आणि पाहिल्यानंतर त्यामध्ये डिफेक्ट आढळून आला असे झाले असेल तर ती वेगळी बाब आहे. आपण १० वर्षांनी पाहणी करीत आहात. यावर समितीने असे सांगितले की, ओव्हरऑल विचारणा समिती करीत आहे. कारण पुण्याच्या बऱ्याच एसआरए बिल्डींगमध्ये असे घडल्याचे निदर्शनास आले आहे की, ज्यावेळेस लोकांना राहायला घरे देण्यात आली त्यावेळी त्या बांधकामाचा दर्जा अतिशय निकृष्ट होता आणि तरी सुद्धा ओसी दिली जाते. यामध्ये इंजिनिअरचा काही हस्तक्षेप असू शकतो.

यामध्ये समिती धोरणात्मक विचारणा करीत आहे. यासाठी थर्डपार्टी ऑडिटची रिकमेंडेशन समितीने केले तर यातून मार्ग निघेल असे समितीला वाटते. विभागाने असे सांगितले की, आता थर्ड पार्टी ऑडीट कंम्प्लसरी केलेले आहे. समितीने विचारणा केली की, विकासकांच्या मूल्यमापनासाठी काही नवीन व्यवस्था केली आहे काय? याबाबत सचिवांनी खुलासा केला की, या संदर्भात शासन स्तरावर एक ड्राफ्ट तयार करीत आहे. कायद्यामध्ये आता मॉडीफिकेशन झालेली असल्यामुळे त्यानुसार आता ड्राफ्ट रुल तयार करण्याचे काम सुरू आहे आणि ते झाल्यानंतर रजिस्ट्रेशन सुरू होईल.

महालेखाकारांनी विभागाच्या असे निदर्शनास आणले की, It's for you to take action on that and see. You have to be satisfied on the level of internal control that you need. When your internal control is strengthened then entire functioning of your machinery will strengthen. Let's try to improve. We have pointed out whatever is best for you. The best way is to strengthened it. You can take decision to strengthened it.

समितीने असे नमूद केले की, समितीचा अहवाल तयार करताना Existing System मध्ये काही सजेस्ट केले पाहिजे. जेणेकरून ही योजना अधिक कार्यक्षम करण्यासाठी मदत होईल आणि ज्या भावनेने एसआरए योजना सुरू करण्यात आलेली आहे त्यामध्ये शेवटच्या झोपडपट्टीधारकाला या योजनेमधून कशाप्रकारे दिलासा देता येईल. यासंबंधी ज्या ज्या ठिकाणी माल प्रॅक्टीसेस सुरू आहेत त्या कशा थांबविता येईल. ही सर्व योजना जलदगतीने पूर्ण कशी झाली पाहिजे यादृष्टीने शिफारस करता येईल.

ही योजना ईम्प्लीमेंट करीत असताना काही अडी-अडचणी येतात. सध्याचे जे प्रचलित नियम आहेत त्यामध्ये सुधारणा करण्याच्या दृष्टीकोनातून कार्यवाही करण्याची आवश्यकता आहे.

मुंबईचे एसआरएचे काम चालू आहे, पण पुण्याची एसआरएची नियमावली आलेली नाही. ती लवकरात लवकर करण्यात यावी. त्यामुळे पुण्याचे काम ऑलमोस्ट बंद आहे. एसआरए निर्माण झाल्यापासून पुणे येथे फक्त ३० एसआरएची कामे पूर्ण झालेली आहेत. एसआरएची नियमावली पुण्यासाठी अजूनही आलेली नाही. दुसरी गोष्ट अशी की, एसआरएमध्ये बऱ्याच अडचणी येतात. एक डेव्हलपर्स येतो तो १०० कन्सेंट घेतो, दुसरा येतो तो अजून ५० कन्सेंट घेतो आणि त्यामुळे त्यांच्या त्यांच्यामध्ये जी भांडणे सुरू होतात त्यामुळे कुठलीच एसआरए स्कीम पूर्ण होत नाही. पुणे मतदार संघात एक पायलट प्रोजेक्ट सुरू असून त्यामध्ये एसआरएला कन्सेंट घेण्यासाठी नेमलेले आहे. त्यामुळे त्या बाबतीत एसआरए हा कन्सेंट घेते आहे. दोन्ही डेव्हलपर्सचे प्रस्ताव रद्द करून एसआरए त्या ठिकाणी काम करीत आहे. हा पायलट प्रोजेक्ट जर यशस्वी झाला तर एक चांगले उदाहरण मिळेल. एसआरएने कन्सेन्ट घ्यायची, पेपर स्कॅन करायचे आणि एसआरएनेच त्यांना कार्ड द्यायचे. त्यामुळे उच्च न्यायालय आणि सर्वोच्च न्यायालयापर्यंत लोक जाण्याचे प्रकार थांबेल.

सप्टेंबर, २०१४ मध्ये शासनाने पुणे येथील नियमावली तयार करून दिलेली आहे. परंतु त्या संदर्भात आणखी सुधारणा सुरू आहे. कारण आधी दोन एफएसआय होता तो आता दीड एफएसआय केलेला आहे. दीड एफएसआय केला तर तो कोणत्याच विकासकाला परवडणार नव्हता. त्यामुळे आता ठाणे, कल्याण, वसई याठिकाणांचे नियम कंपेअर करून इन्सेंटिव्ह पॅटर्न काय ठेवायला पाहिजे यासंबंधी वर्कआऊट करण्यात येत आहे.

पुणे येथील सरकारी जागांवर एसआरए योजना राबविताना नक्की काय करायला पाहिजे याचा निर्णय अजून झालेला नाही. त्यामुळे ती नियमावली आमच्याकडे आलेली नाही. तो निर्णय न आल्यामुळे पुण्यामधील सगळ्या एसआरए स्कीम सध्या तरी बंद आहे.

अभिप्राय व शिफारशी :

३.१ शिफारस क्र.१ : "झोपडपट्ट्यांबाबतची अपर्याप्त माहिती"

झोपडपट्ट्यांचे सर्वेक्षणाचे काम पूर्ण न झाल्याने शासनाकडे अतिक्रमीत झोपड्यांची अद्यापही पूर्ण व अधिकृत माहिती उपलब्ध नाही. परिणामी पात्रता निश्चित करण्यात देखील अडचणी येतात. सर्वेक्षण पूर्ण होईपर्यंत झोपडपट्ट्यांच्या संख्येत आणखी वाढ होत असते. अशीच कार्यपध्दती सुरु राहिल्यास शासनाकडे झोपडपट्टीबाबतची अधिकृत व पर्याप्त माहिती कधीही प्राप्त होऊ शकणार नाही व त्यामुळे झोपडपट्टीवाढीस मर्यादा राहणार नाही. त्यामुळे झोपडपट्टीसर्वेक्षणाचे काम जलद गतीने व्हावे याकरिता इस्त्रो, हैद्राबाद या संस्थेकडून सॅटेलाईट नकाशे प्राप्त झाले आहेत त्याचे **Geo referencing** व **Processing** ची प्रगतीपथावरील असलेली कार्यवाही पूर्ण करण्यासाठी व्यापक मोहीम हाती घेण्यात यावी व हे काम तातडीने पूर्ण करण्यात यावे तसेच यासंदर्भात एक डेटाबेस तयार करण्यात यावा व जे डेटाबेस तयार होतील ते प्रत्येक वर्षी अद्ययावत करण्यासाठी एक यंत्रणा तयार करण्यात यावी. व त्यानंतर अतिक्रमण होणार नाही याचीही पूर्ण दक्षता शासनाने घ्यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस द्यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.२ शिफारस क्र.२ : "झोपडपट्ट्यांबाबतची अपर्याप्त माहिती"

मुंबईतील बऱ्याच जागा या महाराष्ट्र शासनाच्या व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीच्या (**land owning authority**) आहेत. त्यांचे अभिलेख (रेकॉर्ड) हे पुरावे म्हणून ग्राह्य धरण्यात येतात. यासाठी त्या त्या विभागाचे कॉलनी अधिकारी हे सक्षम प्राधिकारी आहेत. कायद्यामध्ये त्यांच्या निर्णयाविरुद्ध अपील करावयाचे असल्यास ते विभागीय आयुक्तांकडे करावे लागत होते, परंतु आता शासनाने ते अधिकार अतिरिक्त जिल्हाधिकारी यांचेकडे प्रदान केलेले आहेत. त्यांचेकडे अपील प्राप्त झाल्यानंतर निर्णयासाठी दिवसांची कालमर्यादा घालून देण्यात आली आहे. परंतु त्याची अंमलबजावणी होत नसल्याचे निदर्शनास आले आहे. यासंदर्भात अपील विहित कालावधीत निघण्याची आवश्यकता आहे तसेच पात्रता ठरविण्यासाठी शासनाने कालमर्यादा निश्चित करावी. पात्रतेसंदर्भातील अपील प्रकरणे निकाली काढण्यासाठी सहा महिन्याची अंतिम कालमर्यादा घालणेबाबत शासनाने आवश्यक ती कार्यवाही करावी. शासनाकडून महानगरपालिका व राज्य शासनाच्या जागेसंदर्भात तातडीने कार्यवाही करण्याच्या दृष्टीने विशेष नियम करण्यात यावेत व त्याची जनहिताच्यादृष्टीने अंमलबजावणी करण्याची कार्यवाही सुरू करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.३ शिफारस क्र.३ : "झोपडपट्ट्यांबाबतची अपर्याप्त माहिती"

सीआरझेड, हाईट क्लिअरन्स, पर्यावरण यांच्या मान्यतेसाठी पुनर्वसनाचे अनेक प्रकल्प प्रलंबित आहेत. या व्यतिरिक्त विविध कारणांसाठी अनेक प्रकल्प रखडलेले आहेत. या सर्व ठिकाणी पात्रता निकषांची अडचण आहे. महापालिकेच्या कॉलनी ऑफिसरच्या प्रमाणपत्रासाठी ४ ते ५ वर्षांचा कालावधी लागतो. विकासकांच्या अडचणींसाठी विभागाने उच्चाधिकार समिती (हायपॉवर कमिटी) गठीत केली आहे. परंतु झोपडीधारकांना मात्र पात्रता निश्चित करण्यासाठी कोकण आयुक्त कार्यालयात अनेक वेळा स्वखर्चाने फेऱ्या माराव्या लागतात. आज झोपडपट्टीधारकांकडे संबंधित सर्व पुरावे असतानाही त्यांची पात्रता ३/३ वर्षे निश्चित केली जात नाही परिणामी, त्यांना जागाही मिळत नाही. कॉलनी ऑफिसरकडे अन्य अनेक कामे सोपविली असतात त्यामुळे देखील या पात्रता निश्चित होण्यास विलंब होतो. ही सर्व प्रकिया राबविण्यासाठी शासनाने पात्रता निश्चितीची पध्दत ऑनलाईन सुरु करावी जेणेकरुन पात्रता निश्चितीची कामे वेगाने पूर्ण होतील व झोपडपट्टीधारकांना या योजनेचा दुहेरी लाभ घेण्यापासून शासनाला मोठ्या प्रमाणात अंकुश ठेवता येईल. तसेच त्यासाठी विभागनिहाय अधिकाऱ्याची नेमणूक करावी व एक निश्चित कालावधीं घालून देण्यात यावा आणि पात्रता निश्चित करावी. पात्रता निश्चितीच्या सर्व प्रक्रियेचा आढावा घेण्यासाठी एक सक्षम यंत्रणा निर्माण करावी व त्यावर नियंत्रण व देखरेख ठेवण्यासाठी एका सक्षम अधिकाऱ्याची नेमणूक करुन हे काम वेगाने पूर्ण करावे. पात्रता निश्चितीसंदर्भातील सर्व प्रक्रिया सेवा हमी कायद्यांतर्गत अधिसूचित करुन विहित कालमर्यादेत पूर्ण करावी व आवश्यकता असल्यास लाभार्थ्यांना ऑनलाईन प्रक्रियेसंदर्भात प्रशिक्षण देण्यात यावे व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.४ शिफारस क्र. ४ : "डी.सी.आर. ३३(१०) In Situ योजनेंतर्गत पूनर्वसन"

झोपडपट्टी पुनर्वसनाची योजना राबविताना ७० टक्के झोपडीधारकांची संमती मिळविणे आवश्यक आहे. तद्नंतर विकासकाची निवड करण्यात येते. झोपडपट्टीधारकाच्या वतीने विकासकास विविध विभागाकडून ना हरकत दाखले प्राप्त करावे लागतात. सदर दाखले प्राप्त करण्यासाठी कित्येक वर्षाचा कालावधी लागतो. परिणामी अनेक प्रकल्प दीर्घकाळ प्रलंबित राहतात. प्रकल्प राबविताना पर्यावरण, गृहनिर्माण, नगरविकास तथा केंद्र शासन अशा विभागाच्या परवानग्यांचा संबंध येतो. या संदर्भात विकासकास या सर्व परवानग्या नियमानुसार, गुणवत्तेवर व विनाविलंब मिळणेबाबत एसआरएने एक खिडकी योजना तयार करुन राबवावी तसेच यासाठी **Auto DCR** पध्दत राबवावी तसेच **LOI** पासून ते **CC** पर्यंतच्या परवानगीसाठी कालमर्यादा निश्चित करावी व त्यानंतर **CC** पासून **OC** पर्यंतच्या परवानग्यासाठी कालमर्यादा निश्चित करण्यात यावी. त्याचवेळी सद्यःस्थितीत बरेचशी एसआरएची कामे ही थांबलेली आहेत. झोपडपट्टयांचे प्रमाण कमी करायचे असल्यास झोपडपट्टीधारकांचे हीत सांभाळून व त्याचवेळी विकासकाच्या अडचणींचा देखील विचार करुन आवश्यक सुनावणीसाठी सक्षम अधिकाऱ्याची समिती नेमावी. या सर्व योजनांना गती कशी देता येईल याबाबत शासनाने आवश्यक ती उपाययोजना करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.५ शिफारस क्र. ५ : "विकासकाच्या कामाचे मूल्यमापन करणे "

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत विकासकाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळेपर्यंत बँक गॅरंटी घेण्यात येते. समितीच्या असे निदर्शनास आले की, एसआरएच्या ७९ केसेसमध्ये प्राप्त केलेली बँक गॅरंटी व्यपगत (लॅप्स) झाली आहे. सदर बाब अतिशय गंभीर व बेजबाबदारपणाची आहे. संबंधित

अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चितीच्या सूचना देण्यात आल्याचे विभागीय सचिवांनी साक्षीदरम्यान स्पष्ट केले. ज्या ज्या प्रकरणात बँक गॅरंटी व्यपगत झाली त्या सर्व प्रकरणांची विभागीय चौकशी तातडीने करुन दोषी अधिकाऱ्यांवर कारवाई करावी तसेच याप्रकरणी आर्थिक नुकसान झाले आहे व त्याची जबाबदारी देखील निश्चित करण्यात यावी व ही बँक गॅरंटी नूतनीकरण (Renew) न केल्यामुळे किंवा विहित मुदतीत त्याचे रोखीकरण न केल्यामुळे शासनाचे नुकसान झाले. या सर्व बाबी तपासण्याची ज्या अधिकाऱ्यांची जबाबदारी होती त्यांनी ती पार न पाडल्यामुळे सदरहू प्रकरणी बँक गॅरटी लॅप्स झाली. त्या सर्व अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करुन संबंधितांवर कठोर कारवाई करावी व बँक गॅरंटीची रक्कम संबंधित अधिकाऱ्यांकडून वसूल करण्यात यावी आणि भविष्यात अशा प्रकरणांची पुनरावृत्ती होणार नाही याची विभागाने दक्षता घ्यावी. तसेच केलेल्या कार्यवाहीची माहिती तीन महिन्यात सादर करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.६ शिफारस क्र. ६ : परिच्छेद क्र.२.१.७.१ "विकासकाचे मूल्यमापन करणे"

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी विकासक निश्चित करताना त्याचे मूल्यमापन करण्याबाबत नियमावली असणे आवश्यक आहे. विकासकाच्या मूल्यमापनाचे नियम अस्तित्वात नसल्याने योग्य विकासकाची निवड होत नाही. त्यामुळे त्याचा परिणाम संपूर्ण प्रकल्पाच्या गुणवत्तेवर होतो. यासंदर्भात तांत्रिक व आर्थिक मूल्यमापनाकरिता शासन स्तरावर नियम तयार करण्यात येत आहेत. विभागाने एसआरए प्रकल्प राबविताना येणाऱ्या स्थानिक अडचणीसदंर्भात संपूर्ण बाबी लक्षात घेऊन सदर नियमावली तातडीने अंतिम करावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीला तीन महिन्यात सादर करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.७ शिफारस क्र.७ : "एसआरएस मधील ताबा घेण्यातील विलंब आणि मुदतवाढ"

सर्वसाधारणपणे विकास नियंत्रण नियमावलीच्या कलम ३३ (१०) अंतर्गतफार मोठी विकास कामे करण्यात येतात. या संपूर्ण कामाचे नियोजन व मंजुरीचे अधिकार शासनास आहेत. संस्था आणि विकासक यांच्यामध्ये झालेल्या करारात जरी प्रकल्प पूर्ण करण्याचा कालावधी नमूद केला असला तरी एकही प्रकल्पात ते वेळापत्रक पाळले जात नाही त्यामुळे अशा प्रकल्पांना मुदतवाढ देण्याशिवाय दुसरा कोणताही पर्याय शासनाकडे शिल्लक राहत नाही. अशा परिस्थितीत विकासकाकडून झालेल्या विलंबाबाबत दंड आकारण्यासंदर्भात कुठलीही तरतूद अथवा मानके नसल्यामुळे अशा बाबींची कायम पुनरावृत्ती होते व या विलंबाचा परिणाम झोपडपट्टीवासियांना वेळेत सदनिका न मिळण्यावर होतो. झोपडपट्टी पुनर्वसनाचे काम विहित कालमर्यादेत पूर्ण होण्याच्या दृष्टीने निविदा अटी शर्तीमध्ये विलंबाबाबत विकासकावर दंडात्मक कारवाईची तरतूद करण्यात यावी व प्रस्तावित प्रकल्प विहित वेळेत पूर्ण करावे. तसेच असे करतेवेळी विकासकांना आवश्यक असलेल्या परवानग्यादेखील निश्चित कालमर्यादेत मिळणे आवश्यक असल्याने त्यासाठी देखील कालमर्यादा निश्चित करण्यात यावी व परवानग्या मिळाल्यानंतर मात्र पुनर्वसनाचे काम विहित कालमर्यादेत पूर्ण न झाल्यास दंडात्मक कारवाई करणेबाबतची तरतूद निविदा अटी शर्तीमध्ये करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.८ शिफारस क्र. ८: "अनधिकृतपणे घेतलेला ताबा"

वन विभागांतर्गत बोरीवली येथील संजय गांधी उद्यानात असणाऱ्या अतिक्रमीत झोपड्यांची संख्या २५ हजार १४४ एवढी आहे. सद्य:स्थितीत प्रोटेक्टेड एरिआमध्ये झोपड्या वाढत असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले याबाबत मा.उच्च न्यायालयाने जनहित याचिकेच्या माध्यमातून दिलेल्या आदेशानुसार अनधिकृत रहिवाशांविरुध्द निष्कासनाची कारवाई सुरु करण्यात आल्याचे विभागीय सचिवांनी साक्षीदरम्यान आश्वासित केले व ज्या अधिकाऱ्यांच्या चुकीमुळे अतिक्रमण झालेले आहे अशा संबंधित अधिकाऱ्यांची चौकशी करणेबाबत समितीला दिलेल्या आश्वासनानुसार दोषींवर तातडीने कारवाई करावी व त्या अनुषंगाने शासनाने संबंधितांवर केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस सादर करावी. तसेच भविष्यात शासनाच्या जागेवर अतिक्रमण होऊ नये याकरीता वन विभागाने योग्य ती दक्षता घ्यावी, व यासदर्भात केलेल्या उपाययोजनेची माहिती समितीला द्यावी तसेच भविष्यात अतिक्रमण रोखण्यासाठी शासनाने तयार केलेल्या शासकीय संगणकीय डेटाबेसच्या माध्यमातून प्रत्येक अधिकाऱ्यांच्या कालावधीतील झोपड्या अधोरेखित करण्यात याव्यात. जेणेकरुन नविन अधिकाऱ्यांनी कार्यभार हाती घेतल्यापासून ते कार्यभार सोडेपर्यंतच्या कालावधीतील झोपड्याची संख्या निश्चित करणे शक्य होईल. याआधारे कोणत्या अधिकाऱ्यांच्या कालावधीत झोपड्यांमध्ये वाढ झाली याची निश्चिती करणे शासनास शक्य होईल व त्या संबंधित अधिकाऱ्यावर अतिक्रमणाबाबतची जबाबदारी निश्चित करणे शक्य होईल. तसेच तीन ते चार महिन्यातून एकदा त्याची नियमित तपासणी व पडताळणी करावी व यासंदर्भात आवश्यक ती कार्यवाही करुन केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीला सादर करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.९ शिफारस क्र.९ : "प्रकल्पग्रस्त लोकांचे पुनर्वसन"

"प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींचे पुनर्वसन व लाभार्थ्यांची ओळख न पटणे" या शिर्षाअंतर्गत समितीच्या असे निदर्शनास आले की, पाईपलाईन वरील रस्ते, रेल्वे व विमानतळ यासारख्या पायाभूत प्रकल्पासाठी आवश्यक असलेल्या जमिनीवरील झोपड्या यासारख्या काही भौतिक अडचणीमुळे पुनर्वसन करणे शक्य नसलेल्या झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसनासाठी राबविण्यात येणाऱ्या PAP योजनेमध्ये अनेक प्रकारच्या त्रुटी समितीच्या निदर्शनास आल्या. विशेषत: झोपडपट्टीवासियांची ओळख पटवणे, पात्र लाभार्थी निश्चित करणे, लाभार्थ्यांची ओळख पटविणे व त्यानंतर त्यांच्या पुनर्वसनाबाबतची कार्यवाही करणे. या संपूर्ण प्रक्रियेसाठी विकासकाने केलेल्या गुंतवणुकीच्या भरपाई दाखल जमिनीचे हस्तांतरण योग्य विकास हक्क (TDR) आणि बांधकाम TDR दिले जातात. पुनर्वसनाच्या कामास विलंब होण्यास महत्वाचे कारण पात्रता निश्चिती हे आहे. अत: शासनाने PAP योजनेमध्ये पूनर्वसनाची व TDR हस्तांतरणाची कार्यवाही समांतर पातळीवर राबविण्याबाबतची देखरेख व नियंत्रण करणारी यंत्रणा निर्माण करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.१० शिफारस क्र. १० : "मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाच्या अंतर्गत विमानतळावरील झोपड्यांचे पुनर्वसन", "मोकळया जागांची कमतरता", "HDIL ला अतिरिक्त TDR चे प्रदान" व "अतिरिक्त बांधिव क्षेत्र देण्यासाठी DCR चे उपवाक्य ३ (१३) अनियमितपणे लागू करणे."

या अंतर्गत विकासकास अवाजवी लाभ दिल्याचे आक्षेप महालेखाकारांनी घेतलेले आहेत. मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ परिसरात एकूण २७६.४६ एकर जमिनीवर असलेल्या जवळजवळ ७५ ते ८० हजार अतिक्रमित झोपड्यांमध्ये जवळजवळ ३ ते ४ लाख लोक वास्तव्यास असल्यामुळे विमानतळाच्या विकासाला व विस्ताराला अडथळा येत आहे. अशा एकूण २७६.४६ एकर जमिनीचे संपूर्ण हक्क भारताचे विमानतळ प्राधिकरण (AAI) यांनी कंपनी अधिकलम १९९६ अंतर्गत स्थापन झालेल्या मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लि. (MIAL) या खाजगी लिमिटेड कंपनीला प्रदान केले व यामध्ये AAI ची २६% भागिदारी आहे. या अनुषंगाने विमानतळ परिसरातील पात्र व अपात्र अशा सर्वच अतिक्रमित झोपड्या हलवून त्यांचे अन्य ठिकाणी पुनर्वसन करुन संपूर्ण २७६.४६ एकर जमीन रिकामी करुन देण्याकरिता भारताचे विमानतळ प्राधिकरण (AAI) व MIAL मध्ये OMDA (Operation, Management & Development Agreement) झाले. या संपूर्ण कामामध्ये महाराष्ट्र शासनाने मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ लि. या खाजगी लिमिटेड कंपनीला सहकार्य करावे या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासन व MIAL मध्ये State Government Support Agreement (SGSA) करण्यात आले. त्या अनुषंगाने या प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण ही फक्त नियोजन करणारी यंत्रणा ठरते व MMRDA ही नोडल एजन्सी ठरते. सदरहू प्रकल्पाचे संपूर्ण काम MIAL ने Housing Development and Infrastructure Ltd. (HDIL) या कंपनीला दिले. महालेखाकारांनी मुंबई विमानतळाच्या या प्रकल्पाअंतर्गत शासनाने विकासकास दिलेल्या अनेक सवलतीबाबत आक्षेप नोंदविलेले आहेत. मुंबई विमानतळावरील अतिक्रमित झोपड्यांना (पात्र, अपात्र सर्व मिळून) हलवून त्यांचे अन्य ठिकाणी पुनर्वसन करणे व विमानतळाची जागा संपूर्ण रिकामी करण्याच्या मोबदल्यात HDIL कंपनीला एकूण ६५ एकर जागा केवळ वाणिज्यिक वापरासाठी भाडेतत्वावर देण्याचे निश्चित करण्यात आले. सदरहू काम दोन टप्प्यात पूर्ण करण्याचे ठरले. विकासकाने पर्यायी जागेवर पुनर्वसनाचे काम पूर्ण करुन आणि पहिल्या टप्प्यात १५७.९३ एकर एवढ्या व दुसऱ्या टप्प्यात ११८.५३ एकर एवढ्या विमानतळाच्या जमिनीवरुन झोपडपट्टीवासीयांना हलविणे आवश्यक होते. महाराष्ट्र शासनाच्या नगररविकास विभागाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ मधील १५४ व ३७ अंतर्गत दिनांक २९/०३/२००७ रोजीच्या आदेशान्वये बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला विकास नियंत्रण नियमावलीतील परिशिष्ट-४ अंतर्गत कलम ३३(१०) मधील विधान ३.११ मध्ये सुधारणा करणेबाबत निर्देशित केले. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेद्वारे डीसी रुलमध्ये या सुधारणा अंतिम होण्याअगोदरच शासनाने त्यांना प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७ (२) अन्वये प्राप्त अधिकाराचा वापर करुन विकास नियंत्रण नियमावलीतील ३३ (१०) मधील विधान ३.११ च्या तरतूदी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ प्रकल्पास लागू केल्या व त्याअन्वये विमानतळावरील झोपड्यांचे पुनर्वसन अन्य ठिकाणी करण्यास परवानगी दिली व त्याची अंमलबजावणी SRA ने करण्याबाबत निर्देश दिले व त्यासाठी शासनाने आदेश जारी करुन मुलभूत सुविधा विकास शुल्क सामान्य मुलभूत विकास शुल्कापेक्षा मुलभूत विकास शुल्काच्या दुप्पट इतके वाढविण्याच्या तरतूदींना डीसीआर-३३ (१०) च्या परिशिष्ट चार अंतर्गत विधान ९.२ नुसार प्रति गाळा पुनर्वसन घटक (२५x५६०x२) लागू करण्यासाठी रु.३०,००० इतक्या महत्तम मर्यादेत मान्यता दिली. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ मधील ३६ अंतर्गत तरतूदीनुसार असा निर्णय घेण्याचा अधिकार शासनास प्राप्त आहे. त्यानुसार मुंबई विमानतळाच्या विस्तारीकरणाचे महत्व, सुरक्षितता व विमानतळ परिसरातील झोपड्या तातडीने हलविण्याची नितांत आवश्यकता लक्षात घेता शासनाने नियमानुसार त्यांना प्राप्त विशेषाधिकाराचा वापर केला.

DCR च्या तरतुदींच्या अंतर्गत १०,००० चौ.मि. पेक्षा जास्त मोठ्या भूखंडासाठी भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या २५ टक्के एवढ्या मोकळया जागेची क्रीडांगणासाठी तरतूद करणे आवश्यक असतानांही अशा ५ प्रकल्पांमध्ये फक्त ८ ते १२.८३ टक्के एवढेच क्षेत्रफळ इतकी मोकळी जागा राखून ठेवल्याचे आक्षेपात नमूद आहे. विकासकाने कमीत कमी जागेत जास्तीत जास्त घरे बांधून घरांची अत्यंत दाटी, उच्च घनता, मोकळ्या जागेचा अभाव असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केलेले आहेत. यावर विभागाने असा खुलासा केला की, छत्रपती शिवाजी आंतरराष्ट्रीय विमानतळाच्या विस्तारासाठी आणि पुनर्विकासासाठी अधिकाधिक संख्येने पुनर्वसनास सदनिका तयार करण्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या नियम ३३(१०) मधील परिशिष्ट IV मधील तरतुदीनुसार केले आहे व उपनियम क्र.३.११ हा नियम ३३(१०) चा भाग असल्यामुळे त्याला वेगळे नियम लागू होत नाही व तरतुदीनुसार मोकळ्या जमिनीची कमीत कमी ८% व उपलब्धतेनुसार त्यापेक्षा जास्त घेण्यात आल्याचे समितीसमोर विभागामार्फत विदित करण्यात आले.

तसेच DCR चे उपवाक्य ३(१३) अनियमितपणे लागू करणे या परिच्छेदान्वये, DCR नुसार पुनर्वसनासाठी निश्चित केलेल्या बांधील क्षेत्राच्या (BUA) व्याख्येमध्ये जिने, उद्वाहन, उद्वाहन कक्ष येथील सामायिक जागा समाविष्ट करायची नव्हती आणि म्हणूनच खुल्या विक्री भागाची (Sale component) संगणना करताना ती विचारात घ्यायची नव्हती. या सामायिक जागेसाठी HDIL या विकासकाला १:१.३३ या प्रमाणात खुल्या विक्रीसाठी भाग देण्यात आल्याचे आढळून आले. परिणामी विकासकास ७ पैकी ६ प्रकल्पांमध्ये १,६२,७५५.४९ चौ.मि. इतक्या अतिरिक्त TDR चा फायदा देण्यात आला. एप्रिल, २००९ मध्ये असलेल्या रु.११,५०० प्रति चौ.मी. या सरासरी TDR दराने विकासकाला झालेला फायदा रु.१८७.१७ कोटी होता.

तसेच DCR च्या विकलम ३५ (१) हा भूखंडावरील FSI ची संगणना करण्याशी संबंधित असून त्यानुसार FSI ची संगणना करताना मनोरंजनासाठी मोकळी जागा (भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या १५%) वजा करावी लागते. DCR च्या उप वाक्य ३(१३) चा आधार घेऊन मोकळ्या जागेच्या क्षेत्राची देखील वजावट करण्यात आली नाही व सदरहू सवलत विकासकाच्या एका विनंतीवरुन नगर विकास विभागाकडून देण्यात आली. वास्तविक कुठलेही अतिक्रमण नसलेल्या भूखंडावर विकासकाने झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन केले असल्याने in-situ झोपड्यांच्या पुनर्वसनासाठी लागू असलेले उपवाक्य मोकळ्या स्वतंत्र जमिनीवरील पुनर्वसनासाठी लागू करणे वाजवी नव्हते असे महालेखाकारांनी त्यांच्या आक्षेपात नमूद केलेले आहे.

त्या अनुषंगाने ३३(१०) नियमातील विधान ३.११ नुसार प्रकल्प विकसीत करण्यामागील व्यवहार्यता लक्षात घेता महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम (MRTP) च्या कलम १५४ आणि ३७ (१) नुसार सार्वजनिक वापरासाठीच्या व सुविधांच्या जागेला एकूण जागेच्या १०% प्रमाणात कमी करण्यास अनुमती दिली. या ठिकाणी केवळ २ प्रकल्पाचे भूखंड हे सिव्हिल ऐवेशन पार्ट म्हणजे विमान उड्डाणाच्या रेषेमध्ये येत असल्यामुळे तेथे इमारतीच्या उंचीला मर्यादा होती व त्या जागेवर FSI वापरणे शक्य नसल्यामुळे पुनर्वसनासाठी जास्तीत जास्त घरे बांधता यावी यासाठी विकास नियमातील तरतूदीनुसार ही सवलत देण्यात आली असे विभागामार्फत सांगण्यात आले. तसेच ही सवलत उपनियम क्र.३.११ नुसार राबविण्यात येणाऱ्या सर्व प्रकल्पासाठी उपलब्ध आहे. या प्रकल्पासाठी शासनाने सर्व सवलती देऊन देखील विमानतळावरील अतिक्रमीत झोपड्यांची पात्रता निश्चित न होऊ शकल्यामुळे पुनर्वसन होऊन विमानतळाची ही जागा अद्यापही रिकामी करुन देण्यास यश येऊ शकले नाही ही वस्तुस्थिती आहे.

पुनर्वसनासाठी निश्चित करण्यात आलेल्या जागेवर विमानतळामुळे इमारतीच्या बांधकामाच्या उंचीवर असलेली मर्यादा पाळणे बंधनकारक होते. त्यातच प्रति हेक्टर ५०० च्या ऐवजी ६५० घनतेचे बांधकाम केले तरच त्या जागेवर जास्तीत जास्त झोपडपट्ट्यांचे पुनर्वसन शक्य असल्यामुळे शासनाने ५०० ऐवजी ६५० प्रति हेक्टरच्या बांधकामास मान्यता दिली. त्यामुळे आपसुकच DCR च्या ३(१३) अंतर्गत लागू असलेल्या सर्व सवलती घरांची घनता वाढल्यामुळे या प्रकल्पाला लागू झाल्या व त्यामुळे त्यास शासनाने मान्यता दिली. परिणामी या प्रकल्पास ३ ऐवजी ४ चा FSI देय ठरला, तसेच सदर प्रकल्पास झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना लागू झाल्यामुळे SRA साठी लागू असलेल्या सर्व तरतूदी व सवलती या प्रकल्पास देय ठरल्या. या तरतूदी मुंबईतील SRA अंतर्गत अन्य प्रकल्पांनाही या अगोदर लागू करण्यात आलेल्या असून या सर्व सवलती वेळोवेळी शासनाकडून अन्य प्रकल्पांनाही देण्यात आलेल्या आहेत व शासनामार्फत दिलेल्या सर्व सवलतीनंतर विकासकाने त्याच्या स्वत:च्या जागेवर बांधकाम करुन एकूण २८००० सदनिका बांधून तयारही केल्या. परंतु पात्रता निश्चित न झाल्यामुळे शासनाने त्या अद्यापही ताब्यात घेतल्या नाहीत. परंतु एवढे करुनही आजतागायत मुंबई विमानतळावरील एकही झोपडपट्टी स्थलांतरीत होऊ शकली नाही ही देखील वस्तुस्थिती आहे हे नाकारुन चालणार नाही त्यास अन्य कारणेही कारणीभूत आहेत. शासनामार्फत या सर्व सवलती देऊन फेज-१ मधील बांधकाम करण्यात आलेले आहे. **केवळ फेज-१ च्या कामामध्ये या सर्व अडचणी समोर आलेल्या असून अतिक्रमण, निष्कासन व पुनर्वसनाचे संपुर्ण काम अद्याप प्रलंबित आहे. त्यामुळे शासनाने तातडीने तयार सदनिकांमध्ये विमानतळावरील झोपडपट्टीवासियांचे स्थलांतरण करुन पुनर्वसन करण्याची कार्यवाही प्राधान्याने करावी. मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळावरील झोपड्या हटविण्याचे काम पुढेही सुरुच राहणार असल्यामुळे फेज-१ मध्ये महालेखाकारांनी घेतलेल्या आक्षेपाच्या अनुषंगाने यापुढील पुनर्वसनाच्या कामांना महाराष्ट्र शासनाकडून सवलती देताना उपरोक्त आक्षेपाधीन सर्व बाबींचा व प्रकल्पाच्या सार्वजनिक महत्वाचा विचार करुन फेज-२ मधील प्रकल्पांना सवलती देण्याबाबतचा शासनाने योग्य तो निर्णय घ्यावा व असा निर्णय घेताना विमानतळाचे विस्तारीकरण, सुरक्षितता व विमानतळ परिसरामध्ये राहत असलेल्या झोपडपट्टी धारकांचे पुर्नवसन या दोन्ही बाबींचा विचार करून निर्णय घेण्यात यावा तसेच पात्रता निश्चितीबाबतचे काम तातडीने पुर्ण करण्यात यावे, अशी समितीची शिफारस आहे तसेच गृह समूह विकासासाठी खुली जागा जतन करण्याची अट ८% असून ती २५% पर्यंत वाढविणेबाबतच्या तरतूदीचा पुर्नविचार करावा व सद्य:स्थितीत ८ ते २५ मधील जी १७ % ची तफावत आहे ती कमी करण्याची आवश्यकता असून खुल्या जागे संदर्भात दिल्या जाणाऱ्या शिथिलतेची मर्यादा कमी करून ती जास्तीत जास्त ५ % पर्यंत करण्याची मुभा असावी व त्याअनुषंगाने अस्तित्वात असलेल्या तरतुदींमध्ये आवश्यक तो बदल करावा अशी ही समितीची शिफारस आहे.**

३.११ शिफारस क्र. ११: "पुनर्वसनाचा खर्च वसूल न होणे "

या अंतर्गत "पुनर्वसनाचा खर्च वसुल न होणे" या शिर्षाअंतर्गत समितीच्या असे निदर्शनास आले की, महाराष्ट्र शासन व MIAL मध्ये झालेल्या State Govt. Support Agreement (SGSA) नुसार या प्रकल्पासाठी येणारा सर्व खर्च हा MIAL नियुक्त HDIL ने करण्याबाबत स्पष्टपणे करारात नमूद असून केवळ हा प्रकल्प राबविण्यासाठी राज्य शासनाने सर्वतोपरी मदत करणे तसेच या प्रकल्पासाठी राज्य शासनाच्या स्तरावरुन कुठलीही अडचण येऊ नये याबाबत सर्वतोपरी मदत करणे अपेक्षित होते. उदा. सर्वेक्षण, Table Plan तयार करणे इत्यादी. या अनुषंगाने या प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण ही फक्त नियोजन करणारी यंत्रणा ठरते व MMRDA ही नोडल एजन्सी ठरते. सदरहू प्रकल्पाअंतर्गत पुनर्वसनाचा, घरे बांधण्याचा संपूर्ण खर्च हा MIAL नियुक्त कंपनी HDIL ने करण्याबाबत करारात स्पष्टपणे नमूद असून अतिरिक्त पायाभूत सुविधा निर्माण करण्यासाठी प्रती झोपडी रु. ३०,००० शुल्क SRA ला देण्याचे निश्चित झाल्याप्रमाणे पायाभूत सुविधा शुल्क SRA ला प्राप्त झाले आहे. **उक्त प्रकल्पाच्या क्रियान्वयासाठी MMRDA द्वारे देण्यात येणाऱ्या सेवा लक्षात घेता MMRDA ला द्यावयाचे शुल्क प्रती झोपडी रु.२०,००० प्रमाणे ८०,००० झोपड्यांचे एकूण रु.१६० कोटी होत असून त्यापैकी रु.२५ कोटी MMRDA ला कराराप्रमाणे प्राप्त झाले आहे व उर्वरित निधीबाबत करारातील अटी शर्तीच्या अधिन राहून पुढील कार्यवाही टप्याटप्याने करण्यात यावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस सादर करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.१२ शिफारस क्र. १२ :

या प्रकल्पास येणाऱ्या अडचणींमध्ये अनेक घटक कारणीभूत आहेत. यातील सर्वात महत्वाचा मुद्दा म्हणजे झोपडपट्टीधारकांची पात्रता ठरविणे, पात्रता निश्चितीचे काम हे MMRDA चे होते. HDIL ने पहिल्या फेजमध्ये ज्या सदनिकांचे बांधकाम पूर्ण केले असतानाही केवळ पात्रता निश्चित न झाल्यामुळे भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेल्या गाळयांपैकी यापूर्वीच हस्तातंरीत केलेले गाळे वगळता अन्य सदनिकांचा ताबा SRA ने घेतलेला नाही व त्याचे वितरणही केलेले नाही. त्यामुळे योजनेचा मुळ हेतू सफल झालेला नाही. **विकासकाने सदनिकांचे केलेले बांधकाम व त्याबद्दल विकासकास दिलेल्या सवलती विचारात घेता MMRDA ने लाभार्थ्यांच्या पात्रता निश्चितीची कार्यवाही तातडीने पुर्ण करावी व पात्र लाभार्थ्यांना तयार सदनिकांमध्ये पुनर्वसित करावे. अन्य कोणत्याही योजनेतील लाभार्थ्यांना या सदनिकेचा लाभ देण्यात येऊ नये अशी समितीची शिफारस आहे.**

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पासाठी (विमानतळ प्रकल्प) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांना मान्यता देताना SRA ने MIAL कडून वसुली करण्यासंबंधी कुठेही प्रस्तावित केले नव्हते. प्रत्येक पुनर्वसन गाळ्यामागील रु.४.०० लाख या कमीतकमी अंदाजे रक्कमेनुसार (नोव्हेंबर, २०१० मध्ये गृहनिर्माण विभागाने निश्चित केल्याप्रमाणे) MIAL कडून एकूण रु.११२०.०० कोटी वसूल करावयाचे होते. जे त्यांच्याकडून वसूल केले नव्हते असे आक्षेप महालेखाकारांनी घेतलेले आहेत.

सदरहू मुद्यावर समितीसमोर विस्तृत चर्चा देखील झालेली आहे. तरीही यात अधिक सुस्पष्टता असावी याकरीता या आक्षेपाबाबत या सचिवालयाने दिनांक २७ जून, २०१६ रोजी महालेखाकार कार्यालयाला सदर आक्षेपाबाबतचा आधार व त्यासंबंधीचे दस्ताऐवज सादर करणेबाबत कळविले असता महालेखाकारांनी त्यांचे दिनांक १ जुलै, २०१६ च्या पत्रान्वये सुधारित अभिप्राय देऊन सविस्तर खुलासा व दस्तऐवज सादर केले आहेत. विमानतळ झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प हा विकास नियंत्रण नियमावलीतील परिशिष्ट-IV च्या अंतर्गत येणाऱ्या विधान ३(११) म्हणजेच ३३(१०) सह च्या अखत्यारित येतो. त्यामुळे MIAL कडून प्रत्येक पुनर्वसन गाळ्यांकरीता अधिक कोणतीही वसुली करणे नियमानुसार अथवा करारातील अटी व शर्तीनुसार लागू होत नाहीत असे सकृत दर्शनी दिसून येते.

तरीही मुंबई ही देशाची आर्थिक राजधानी असून येथे सद्य: स्थितीत एकच विमानतळ कार्यरत आहे. नवी मुंबई येथील प्रस्तावित विमानतळ तयार होण्यास अजून बराच अवधी लागणार असल्याने मुंबई विमानतळावर वाहतूकीचा ताण मोठ्या प्रमाणात वाढलेला आहे. तसेच सुरिक्षततेच्या दृष्टीने देखील या विमानतळाच्या लगत असलेल्या झोपडपट्ट्या अतिशय धोकादायक असून यासंदर्भात केंद्र शासनाच्या लोकलेखा समितीनेदेखील या झोपड्या तातडीने स्थलांतरीत करण्याचे मत दिनांक २८ एप्रिल, २०१६ रोजी लोकसभा व राज्यसभेस सादर केलेल्या ४६ व्या अहवालात व्यक्त केलेले आहे. **तसेच शासनाने या सर्व सवलती ३.११ अंतर्गत दिल्यामुळे ज्या मुंबई विमानतळासाठी या सर्व सवलती दिल्या त्याचा पूर्ण उपयोग हा विमानतळाच्या झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनासाठीच होणे अपेक्षित आहे हा उद्देश मात्र अद्याप सफल होऊ शकला नाही. ही बाब विचारात घेता विमानतळ परिसरातील या झोपडपट्ट्यांचे तातडीने स्थलांतरण तयार सदनिकामध्येच करण्यात यावे व विमानतळातील अतिक्रमित जागेवरील एक सलग पट्टाच विमानतळासाठी प्रथम टप्प्यात रिकामा करून द्यावा जेणे करून त्याचा वापर केवळ विमानतळाच्या विस्तारीकरणासाठीच करणे विमानतळ प्राधिकरणास तातडीने शक्य होईल अशी समितीची शिफारस आहे.**

विमानतळावरील अतिक्रमित झोपड्या हटवून रिकाम्या जागेची विमानतळाच्या विस्तारीकरणासाठी आवश्यकता असल्यामुळे व विमानतळाच्या विस्तारीकरणाचा फायदा हा भविष्यात महाराष्ट्रासह देशालाच मिळणार असून त्या जागेचा उपयोग विमानतळाच्या विस्तारीकरणासाठीच करण्यात यावा या अटीवर शासनाने सदरहू परिच्छेदाअंतर्गत घ्यावयाच्या मोबदल्याबाबत महालेखाकारांच्या आक्षेपाचा विचार तसेच महालेखाकार यांचे सुधारित अभिप्राय (परिशिष्ट २२) पाहता योग्य तो निर्णय घ्यावा व याबाबत केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस एक महिन्यात कळविण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.१३ शिफारस क्र. १३ :

एसआरएच्या विविध योजनांचा आढावा घेताना समितीच्या असे निदर्शनास आले की, विकासकाची निवड झाल्यानंतर व विकासकास प्रकल्पाचे आदेश दिल्यानंतर, प्रकल्पाच्या अटीं व शर्तीमध्ये बदल करण्यात आले तसेच विकासकास सवलतींच्या रूपाने अधिकचा लाभ दिल्याचे निदर्शनास आले. विकासकाशी निश्चित झाल्यानंतर कराराच्या किंवा निविदेच्या मूळ अटी व शर्तींच्या बाहेर जाऊन अतिरिक्त सवलती विकासकास देणे ही बाब अतिशय गंभीर असल्याचे समितीचे स्पष्ट मत आहे. विकासकास कुठल्या सवलती देण्यात येणार आहेत हे विकासक निश्चित करण्यापूर्वीच ठरविण्यात यावे. जेणेकरुन नैसर्गिक न्याय तत्वानुसार सर्व विकासकांना समान संधी उपलब्ध होऊ शकेल. **परंतु एकदा विकासक निश्चित झाल्यानंतर त्यामध्ये अतिरिक्त सवलती देण्यात येऊ नये. लोकहितास्तव ज्या योजनांमध्ये सवलत देणे आवश्यक आहे अशा योजनांची निवड करुन योजनेच्या सुरुवातीस व विकासक निश्चितीपूर्वी द्यावयाच्या सवलतींचा निर्णय सक्षम प्राधिकाऱ्यांनी नियमातील तरतूदीनुसार घ्यावा अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.१४ शिफारस क्र. १४ : "FSI ची अप्रमाणबध्द वाटणी "

"FSI ची अप्रमाणबध्द वाटणी" या शिर्षाखाली समिती असे नमूद करु इच्छिते की, विमानतळ प्रकल्पातील तीन योजनांमध्ये चारचा in-situ FSI म्हणजे भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या चौपट BUA देण्यात आला होता. पुनर्वसन क्षेत्राचा FSI आणि खुल्या विक्रीच्या क्षेत्राचा FSI एकत्रितपणे चार in-situ FSI च्या मर्यादेत ठेवायचा होता. परंतु खुल्या विक्रीसाठीच्या भूखंडाचा प्रस्तावित FSI वापर हा पुनर्वसनाच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त असल्याचे आढळून आले. FSI ची वाटणी अप्रमाणबध्द होती अशा प्रकारे पुनर्वसनासाठी वापर करावयाच्या FSI मध्ये त्या मर्यादेपर्यंत घट केली गेली असे महालेखाकारांनी आक्षेप घेतलेले आहेत.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे संचालन व त्याची मान्यता, विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ विनियम ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IV अनुसार करण्यात येते. विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ विनियम ३२ च्या तरतूदीनुसार केले जात नाही. विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ विनियम ३३ (१०) च्या परिशिष्ट IV मधील तरतूदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सिमांना त्या ठिकाणी मोजले जाईल आणि चटई क्षेत्र निर्देशांक गणना करण्यासाठी त्याची स्वीकृती केली जाईल. योजनेच्या मान्यतेनंतर हे क्षेत्र पुनर्वसन घटक व विक्री घटक यासाठी अंतर्गत विभागास विभागण्यास मान्यता दिली जाईल. म्हणून पुनर्वसन व विक्री प्लॉटची अंतर्गत विभागणी सैध्दांतिक उप विभागणी आहे. अशा तरतूदी विकास नियमावलीत अस्तित्वात आहेत व ती संपूर्णत: विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ विनियम ३२ नुसार होऊ शकत नाही. म्हणून पुनर्वसन व विक्री प्लॉटचा निर्देशांक वेगळा गणला जाऊ शकत नाही कारण तो एकाच ले-आऊट खाली आहे. **या पुढील फेज-२ मधील योजनांना मंजुरी देताना पुनर्वसन इमारती घनदाट प्रमाणात होणार नाही असे नियोजन करावे तसेच भविष्यात FSI चा नेमका**

वापर विकासकाकडून Saleable आणि Rehab मध्ये नेमका कसा होतो, FSI विकासकाने कोठे वापरावा किंवा वापरलेला FSI नियमाप्रमाणे योग्य आहे किंवा नाही, Rehab च्या तुलनेत Saleable मध्ये तो जास्त वापरलेला नाही. या सर्व बाबींची तपासणी करण्यासाठी SRA कडे एक स्वतंत्र यंत्रणा निर्माण करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे. विकास नियंत्रण नियमावलीत एकूण प्लॉटला अनुज्ञेय FSI त्याच अनुज्ञेय मर्यादेत वापरला असेल पंरतु पुर्नवसित गाळयांना अनुज्ञेय FSI कमी वापरुन विक्री योग्य गाळयांमध्ये जादा FSI चा वापर केला असेल तर जादाचा FSI शासनाने परत घ्यावा व तो PAP अंतर्गत वापरावा तसेच FSI वापराबाबत अधिक स्पष्टता, पारदर्शकता राहणे संबंधात योग्य ती उपाययोजना करण्यात यावी व असे करतेवेळी या क्षेत्रातील तज्ञांची देखील मदत घ्यावी व FSI च्या वापराच्या प्रमाणाबाबत अधिनियमात योग्य ती सुधारणा करण्यात यावी तसेच केलेल्या सुधारणा समितीला कळविण्यात याव्यात अशीही समितीची शिफारस आहे.

३.१५ शिफारस क्र.१५ :

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पांना देण्यात येणाऱ्या FSI संदर्भात लोकलेखा समितीच्या उप समितीने मुंबईतील काही झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पास नमुना दाखल (Sample case) भेट दिली होती.

लोकलेखा समितीच्या उपसमितीने SRA च्या एकंदरीत कामकाजाबाबत नमूनादाखल आढावा घेण्यासाठी माधवनगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था, रफी अहमद किडवाई रोड, वडाळा व मातोश्री सदन सहकारी गृहनिर्माण संस्था, जय शिवाजी नगर, ग.द.आंबेकर मार्ग, वडाळा येथील दोन प्रकल्पांना भेट दिली असता इमारतीचे काम दिर्घकाळ प्रलंबित असणे, सदनिकेचा ताबा दिल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे, इमारतीमध्ये आवश्यक मुलभूत सुविधा न पुरविणे उदाहरणार्थ विज, पाणी, शौचालय, संरक्षक भिंत, लिफ्ट चालु नसणे इत्यादी सोसायटीच्या आवारात लाद्या किंवा पेव्हर ब्लॉक न बसविणे, खोल्यातील बाथरुम व खोल्यांना दरवाजे व खिडक्या न बसविणे, एकंदरीतच या ठिकाणी राहण्यास आवश्यक सुविधांचा अभाव दिसून आला. तसेच महापालिकेचा मालमत्ता कर देखील भरलेला नाही. इमारतीची मोठ्या प्रमाणात वीज बीले थकीत आहेत, भोगवटा प्रमाणपत्र नसल्याने महापालिकेचा कर कुणी भरावा याबाबत प्रश्न निर्माण झाल्याचे दिसून आले. बालवाडी, वेलफेअर सेंटर, सोसायटी ऑफिस इत्यादी बाबी वापरास उपलब्ध करुन दिलेल्या नाहीत, दरमहा भाडे विलंबाने देण्यात येते, लाभार्थी पात्रता निश्चितीस दीर्घकाळ लागणे अशा अनेक बाबी समितीच्या निदर्शनास आल्या. एकंदरीतच एसआरए, विकासक व संबंधित संस्था यांच्यामध्ये एकमेकांशी समन्वय व ताळमेळाचा अभाव दिसून आला. अशा प्रकारच्या व बहुतांश अडचणी एसआरएच्या इतर प्रकल्पात असतात. **यास्तव एसआरएने सर्वच प्रकल्पांचा आढावा घ्यावा व त्यात येणाऱ्या अडचणी व त्रुटींचे वेळेत निराकरण करण्यात यावे. हे प्रकल्प पूर्ण कार्यान्वित होण्याच्या दृष्टीने एसआरएने विकासक व सर्व संबंधित संस्थांशी समन्वय साधून उपरोक्त सर्व अडचणी तातडीने दूर कराव्यात तसेच इतर प्रकरणात विकासकाडून सदनिका हस्तांतरीत करण्याचा कालावधी निश्चित करण्यात यावा व त्या कालमर्यादेतच सदनिका वितरित करण्यात याव्यात अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.१६ शिफारस क्र. १६ :

संपुर्ण SRA च्या परिच्छेदाबाबत आढावा घेताना समितीच्या असेही निदर्शनास आले की, बऱ्याच ठिकाणी SRA च्या योजना राबविण्याबाबतचे नियम स्तब्ध (silent) आहेत. त्याच्या अर्थ उकलीचे अधिकार शासनास आहेत व शासनाचा निर्णय अंतिम असतो. या तरतुदीच्या वापराबाबत उकली करण्यासाठी अधिक वेळ लागतो व त्यामुळे मुळ नियमातच स्पष्टता असणे आवश्यक वाटते, जेणेकरुन उकलीची आवश्यकता राहणार नाही. **म्हणून नवीन DP, DC Regulation करण्याचे काम मुंबई महानगरपालिकेमार्फत सुरु आहे. अशा सर्व Regulations चा पुनर्विचार करणेबाबत विभागीय सचिवांनी समितीसमोर आश्वासित केले आहे. त्याअनुषंगाने या संदर्भातील तरतुदींमध्ये कुठल्याही प्रकारची संदिग्धता न ठेवता त्या अधिक स्पष्टपणे समाविष्ट करण्यात याव्यात तसेच अर्थऊकलीचे प्रकरण शासनाकडे थेट पाठवण्याअगोदर अशा संदिग्ध बाबी अस्तित्वात असलेल्या उच्चाधिकार समितीसमोर प्रथम सादर करुन त्यांचे अभिप्राय प्राप्त करावेत व त्यानंतर ते मंजुरीसाठी शासनास पाठविण्यात यावे अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.१७ शिफारस क्र. १७ : पायाभूत सुविधांसाठीच्या शुल्काची कमी वसुली

पायाभूत सुविधासाठीच्या शुल्काची परिगणना करताना एकूण चार FSI मधून ०.८५ FSI वजा करुन ३.१५ FSI वर पायाभुत सुविधा शुल्काची आकारणी करणे आवश्यक होते. तथापि विभागाने FSI वर शुल्काची आकारणी केली ती योग्य नाही असे महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदासंदर्भात काढलेल्या आक्षेपांशी समिती सहमतआहे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत Permissible FSI हा Gross plot वर असल्यामुळे पायाभुत सुविधा शुल्काची आकारणी ही त्यानुसार वजा करण्यात येते असे विभागाने सांगितले.विभागीय सचिवांच्या म्हणण्यानुसार याबाबत कायद्यात सुस्पष्टता नसेल तर शासन हिताचा निर्णय घेणे आवश्यक आहे. परंतु सदरहू प्रकरणी विकासकाच्या हिताचा विचार झाल्याचे समितीचे मत आहे. **अयोग्य पध्दतीने आकारणी केल्यामुळे पायाभुत सुविधांसाठी कमी शुल्क वसुलीस जबाबदार अधिकारी/कर्मचाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व कमी वसुल झालेल्या शुल्काची परिगणना करुन ते वसुल करण्यात यावी. भविष्यात या तरतूदीचा वापर करताना विकासकाच्या हिताचा विचार न करता शासन अथवा रहिवाशांच्या हिताचा विचार करावा व अशा बाबींची पुनरावृत्ती टाळावी तसेच केलेल्या कार्यवाहीचा अहवाल तीन महिन्यात समितीस सादर करावा अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.१८ शिफारस क्र. १८ : "विशेष संकुल प्रकल्प"

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्वसन) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३-के मध्ये (१) या अधिनियमाची प्रयोजने पार पाडण्यासाठी राज्य शासन, त्यास आवश्यक व इष्ट वाटेल अशा धोरणाच्या संबंधात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास सर्वसाधारण किंवा विशेष निदेश देऊ शकेल आणि अशा निदेशांचे पालन करणे व त्यानुसार कृती करणे हे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणावर बंधनकारक राहिल.

(२) (अ) पूर्वगामी तरतूदींच्या सर्वसाधारणतेला बाधा न येता, जर राज्य शासनाच्या मते, या अधिनियमाद्वारे किंवा तदन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही अन्य कायद्याद्वारे किंवा कायद्याअन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचे उल्लंघन करुन, प्राधिकरणाच्या कोणत्याही ठरावाची किंवा आदेशाची अंमलबजावणी करण्यात आली आहे, किंवा अशा अंमलबजावणीमुळे प्राधिकरणाच्या निधीचा दुरुपयोग किंवा गैरवापर किंवा अपव्यय होण्याची शक्यता आहे तर, राज्य शासन, लोकहिताच्या दृष्टीने, लेखी आदेशाद्वारे अशा ठरावाची किंवा आदेशाची अंमलबजावणी रद्द करु शकेल. अशा आदेशाची प्रत, राज्य शासनाकडून प्राधिकरणाकडे आणि तिच्या मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांकडे ताबडतोब पाठविण्यात येईल.

(ब) वरीलप्रमाणे पाठविलेला आदेश मिळाल्यानंतर, प्राधिकरण अशा आदेशाचे पालन करण्यास आणि त्याप्रमाणे काम करण्यास बांधिल राहिल." कायद्यामध्ये ही तरतूद समाविष्ट करण्याचा उद्देश हा मुंबई शहरातील झोपडपट्टींचा पुनर्विकास करण्याच्या उद्देशाने व जलदगतीने झोपडपट्टीचे पुनर्वसन व्हावे व आवश्यक त्या ठिकाणी प्राधिकरणास निर्देश देऊन गतीने योजना पूर्ण करता यावी आणि प्रकल्पातील अडचणी दूर करता याव्यात असा आहे. असे असतानाही या कलमाचा वापर हा झोपडपट्टीधारकांसाठी किंवा राज्याच्या हीतासाठी होणे आवश्यक आहे.

विकासक निश्चितीबाबत प्रसार माध्यमाने प्रसिध्दी करुन पारदर्शक निविदा पध्दती राबविण्याऐवजी First come first serve अंतर्गत ३-के मधील तरतूदीचा वापर करुन विकासकास काम देण्यात आले. ३-के तरतूदीचा लाभ हा झोपडपट्टीधारकांना होणे अपेक्षित आहे व कायद्याने तेच अभिप्रेत आहे. कायद्यातील ३-के या एकाच तरतूदीमुळे सार्वभौम सभागृहाने संमत केलेल्या मूळ अधिनियमातील अन्य तरतूदी बाजूला सारुन निर्णय घेण्याचे विशेष अधिकार शासनास प्राप्त होतात. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्वसन) अधिनियम, १९७१ या अधिनियमातील ३-के तरतूद ही अतिशय अपवादात्मक परिस्थितीत वापरणे अपेक्षित आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्वसन) अधिनियम, १९७१ च्या अधिनियमातील कलम ३-के अंतर्गत मंजूर केलेल्या एकूण सहा प्रकल्पाबाबत महालेखाकारांनी आक्षेप घेतलेले आहे. या सहाही प्रकरणांचा समितीने आढावा घेतला असता असे निदर्शनास आले की, या सहाही प्रकल्पास शासनाने ३-के अंतर्गत मान्यता दिलेल्या आहेत. ३- के चा वापर हा अतिशय अपवादात्मक परिस्थितीत करणे अपेक्षित आहे. प्रकल्पाची तातडी व यातून स्थानिक रहिवाशांना अधिकाधिक लाभ मिळून, प्रकल्प लवकर पूर्ण करण्याच्या उद्देशाने व प्रकल्पातील अडचणी दूर करण्याच्या उद्देशाने एका विशिष्ट परिस्थितीत ३ के चा वापर त्या त्या वेळी करण्यात येतो. आक्षेपाधीन सहाही प्रकल्पांचा आढावा घेतला असता यात देखील सहा पैकी दोन प्रकरणी मा.न्यायालयाने देखील त्यांचा निर्णय शासनाच्या बाजूने दिलेला असून एका प्रकरणी न्यायालयात अद्यापही याचिका प्रलंबित आहे व अन्य एका प्रकल्पात शासनाने स्वतः LOI रद्द केला असून त्यास न्यायालयाने देखील मान्यता दिलेली आहे. तसेच एका प्रकल्पात कोर्टाची कुठलीही स्थगिती नव्हती व एका प्रकल्पात शासन स्तरावरुन काही आक्षेप घेण्यात आले असता विकासकाकडून आक्षेपांचे समाधान करण्यात आलेले नाही. त्यामुळे या प्रकल्पाचे काम सद्यःस्थितीत सुरु नाही. ही देखील या सहा प्रकरणांतील वस्तुस्थिती या ठिकाणी नमूद करणे आवश्यक आहे. (विस्तृत माहिती परिशिष्ट-२३ वर) उपरोक्त सर्व प्रकरणी शासनाने ३ के अन्वये त्यांना प्राप्त अधिकाराचा वापर केल्या प्रकरणी न्यायालयाने कुठेही आक्षेप घेतल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले नाही ही बाब देखील नमूद करणे आवश्यक आहे. तरीही प्रकल्पाची विशिष्ट परिस्थिती लक्षात घेता या ३ के चा वापर अत्यंत काळजीपूर्वक होणे आवश्यक आहे. **अतः भविष्यात महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्वसन) अधिनियम, १९७१ या मधील ३ के या तरतुदीबाबत शासनाने पुनर्विचार करावा व सदर तरतूद व्यापक जनहितासाठी वापरता येईल याप्रमाणे मोठ्या झोपडपट्टयांचे शासन स्तरावर एकत्रित विकासाचे नियोजन करुन जास्तीत जास्त सार्वजनिक सुविधा उपलब्ध करुन देणेसंदर्भात तसेच आरक्षित भूखंडावरील झोपडपट्टयांचा पुनर्विकास करुन सर्व आरक्षित भूखंड मोकळे करणे इत्यादी बाबींचा विचार करुन सदर तरतूदीत सुधारणा करण्यात यावी तसेच यासंदर्भात व्यापक नियोजन आराखडा तयार करुन याबाबतीत पूर्ण विकसित करण्याची कालमर्यादेची अट टाकून निविदेद्वारे विकासकाची नेमणूक करणेबाबत विचार करावा तसेच निविदा छाननी समितीमध्ये निविदेतील तांत्रिक व आर्थिक बाबींची तपासणी करण्यासाठी त्याच क्षेत्रातील तज्ञ व्यक्तींचा समावेश निविदा समितीमध्ये करण्यात यावा व ३-के चा वापर योग्य व पारदर्शी पध्दतीने करण्यात यावा व याबाबत केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.१९ शिफारस क्र. १९ : " शासन प्रणित प्रकल्प- धारावी पुनर्विकास प्रकल्प "

धारावी येथे मोठ्या प्रमाणात झोपडपट्टी असल्याने त्याचा पुनर्विकास तातडीने होण्याकरिता या प्रकल्पास शासनाने विशेष प्रकल्प म्हणून मान्यता दिलेली आहे. या प्रकरणामध्ये महालेखाकारांच्या प्राप्त आक्षेपांमध्ये अपूर्ण सर्वेक्षण, खाजगी जमिनी ताब्यात न घेणे, आंतरराष्ट्रीय निविदा रद्द करणे व प्रकल्पाच्या नियोजनाच्या ७ वर्षानंतरही कामास सुरुवात न होणे अशा प्रकारचे आक्षेप नोंदविले आहेत. या प्रकल्पाबाबत सर्व वस्तुस्थिती साक्षीदरम्यान समितीसमोर स्पष्ट करण्यात आलेली आहे. विभागाने या प्रकल्पासंदर्भात मागविलेल्या निविदांना प्रतिसाद मिळत नाही ही बाब सुध्दा समितीच्या निदर्शनास आली. याबाबत नियमातील तरतुदींच्या आधिन राहून योग्य व पर्यायी व्यवस्थेचा वापर करणेबाबत विभागाने आवश्यक ती कार्यवाही करावी तसेच प्रकल्प गतीमान होण्यासाठी जे जे आवश्यक आहे त्या सर्व पर्यायांचा विचार करुन व तेथील स्थानिक रहिवाशांना विश्वासात घेऊन प्रकल्प पूर्ण करणेबाबत कार्यवाही करावी. **शासनाने या प्रकरणा संदर्भातील सर्वेक्षण, निविदा, खाजगी जमिन, सीआरझेड या सर्व बाबींचा तातडीने विचार करुन व या सर्व बाबीसंदर्भातील अडचणी दूर करुन हा प्रकल्प लवकरात लवकर पूर्ण करावा अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.२० शिफारस क्र. २० : "सार्वजनिक खाजगी भागीदारी प्रकल्प"

सर्व सहा STPs मध्ये STPs हाती घेण्यासाठी विकासकाकडून प्रस्ताव दिले गेले होते. DRP मधील सचिवांच्या समितीने केलेल्या शिफारशींकडे आणि खुल्या निविदा प्रक्रियेद्वारे विकासकाची निवड करण्यासाठी केलेल्या सन २००७ च्या गृहनिर्माण धोरणाकडे दुर्लक्ष करुन प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य या तत्वावर निर्देश दिले गेले. प्रकल्पाचे कार्यान्वयन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या विकासकाच्या आर्थिक व तांत्रिक क्षमतेची चाचपणी न करता त्यांना सर्व सहा STPs चे वाटप करण्याचे निर्देश दिले गेले होते जे गृहनिर्माण धोरणाच्या विरोधात होते, कुठल्याही अधिनियमात किंवा नियमात तात्पुरते LOI देण्याविषयी कुठलीही तरतूद नसतानाही दोन विकासकांना SRA ने STPसाठी तात्पुरते LOI निर्गमित केले. परिशिष्ट I, II आणि III शी संबंधित असलेली कागदपत्रे सादर केली नसताना तात्पुरते LOI निर्गमित करणे अनियमित होते असे आक्षेप महालेखाकरांनी नमूद केलेले आहेत. राज्य शासनाने विशेष संकुल प्रकल्प अंतर्गत सहा टाऊनशिप प्रकल्पांना महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र अधिनियम १९७१ मधील ३-के अन्वये तत्वत: मंजूरी दिली व प्रस्तावाची सखोल तपासणी करुन पुढील परवानग्या एसआरएने देणे अपेक्षित होते. सदर प्रकल्पाबाबत समितीसमोर विभागीय सचिवांची साक्ष झाली असता असे निदर्शनास आले की, या सहा प्रकल्पांना मंजुरी देताना विकासकांना त्यांची आर्थिक व तांत्रिक क्षमता न तपासता संधी देण्यात आली. कांदिवली येथील आर दक्षिण विभागातील टाऊनशिपकरिता मे.रुचिप्रिया डेव्हलपर्स यांना दिनांक २६.०८.२००९ रोजी आदेश देण्यात आले असताना त्याच भागात एसआरएच्या योजनेखाली मान्यता देण्यात आली. Annextur I, II, III न घेता थेट एलओआय देण्यात आला. एलओआय दिल्यानंतर किती दिवसात विकास करावा याबाबत कोणतीही कालमर्यादा एलओआयमध्ये विशद नव्हती. अशा बाबी समितीच्या निदर्शनास आल्या. सहा टाऊनशिप प्रकल्पांपैकी तीन प्रकल्प रद्द झाले. एकंदरितच शासनाने अधिनियमातील ३-के या तरतूदीचा वापर करताना आवश्यक ती खबरदारी घेतली पाहिजे होती. **अत: शासनाने अधिनियमातील ३-के या तरतुदीचा वापर करताना अधिनियमातील तरतूदींची पुर्तता झाल्यानंतरच विकासक नेमण्याची कार्यवाही करावी. टाऊनशीपकरिता मंजूरी देताना अधिनियमातील तरतुदीची पूर्तता करुन नैसर्गिक न्याय तत्वाच्या आधारे सक्षम विकासकाची निवड करावी व रहिवाशांना विहीत वेळेत लाभ देण्यासाठी कालमर्यादा निश्चित करावी, याबाबत विभागाने उपाययोजना करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती तीन महिन्यांत समितीस द्यावी अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.२१ शिफारस क्र.२१ : "गोळीबार सांताक्रूझ येथील पुनर्वसन"

गोळीबार सांताक्रूझ येथील पुनर्वसन या योजनेअंतर्गत झोपडपट्टी अधिनियमाच्या उपवाक्य ३-के नुसार पुनर्विकासाचा विशेष गृह संकुल प्रकल्प मंजूर केला. सदर प्रकल्प मंजूर करण्यापूर्वी ७०% झोपडपट्टीवासियांची अनुमती घेणे आवश्यक होते. तथापि, अशी अनुमती घेतलेली नाही, प्रकल्पांच्या समर्थनार्थ जमिन मालकांकडून ना हरकत प्रमाणपत्र घेतल्याचेही दिसून येत नाही, जुलै, २००७ च्या गृहनिर्माण धोरणानुसार गृह संकुल प्रकल्पाच्या पुनर्विकासाचे हक्क मे.शिवालिक वेंचर यांना बहाल करण्यात आले. विकासकाच्या निवडीसाठी तसेच प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी शासनाने कुठलीही मार्गदर्शक तत्वे ठरविली नाहीत. SRA ला सदर प्रकल्पाबाबत निर्देश देण्याआधी प्रकल्पाचे कुठलेही मुल्य नफा या विषयाचे विश्लेषण केले गेले नाही.या प्रकल्पांकरिता संरक्षण मंत्रालय व केंद्रीय उत्पादन शुल्क विभागाच्या जमिनीबाबत ना हरकत प्रमाणपत्र घेण्यात आले नाही.एकच विकासक इच्छुक असल्यामुळे STP समवेत कामकाज सुरु करण्यास शासनाने परवानगी दिली. स्वअधिकाराने दिलेल्या विकासकाच्या निवडीचा निर्णय समर्थनीय नव्हता आणि सदर गृहसंकुल योजना हाती घेण्यामध्ये विकासकास मोठ्या प्रमाणात फायदा झाला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत. उपरोक्त सर्व बाबी शासनाने अधिनियमातील उपवाक्य ३-के च्या केलेल्या वापरामुळे घडल्याचे दिसून येते. यास्तव **शासनाने अधिनियमातील ३-के चा वापर अधिक विचारपूर्वक व अपवादात्मक परिस्थितीमध्ये करणे अपेक्षित आहे. म्हणूनच या तरतूदीचा पुनर्विचार करण्याची शिफारस समितीने या अगोदरच केली आहे. त्यानुसार कार्यवाही व्हावी व गोळीबार, सांताक्रूझ येथील पुनर्वसनाचा प्रकल्प कालबध्द पध्दतीने पूर्ण करुन रहिवाशांना या योजनेचा लाभ देण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.**

३.२२ शिफारस क्र.२२ : "वित्तीय व्यवस्थापन" २.१.१२ "सनियंत्रण"

महालेखापालांनी SRA च्या वित्तीय व्यवस्थापन, अधिकृत असलेल्या सदस्यांचा सहभाग, तांत्रिक आणि गुणवत्तेची तपासणी सक्तीचे करणे याबाबत समितीसमोर विभागीय सचिवांच्या साक्षीमध्ये झालेल्या चर्चेच्या अनुषंगाने, SRA ने वित्तीय व्यवस्थापनासाठी तज्ञ (Expert) टीमचा विचार करावा, प्रकल्पाची गुणवत्ता राखण्यासाठी थर्ड पार्टी क्वालीटी ऑडीटची पध्दत अधिक सक्षम करण्यात यावी, **SRA चे काम देताना कामाच्या अनुभवामध्ये विकासकाने पूर्ण केलेले प्रकल्प (खाजगी अथवा महानगरपालिकेचे) तपासून विकासकास काम देण्यात यावे, अंतर्गत लेखापरीक्षण सक्षम करण्यात यावे अशी समितीची शिफारस आहे.**

परिशिष्ट-अ

विवरण क्रमांक १

(पृ. क्र. २)

परिशिष्ट २.१.१

(सदर्भ - परिच्छेद २.१ / पृष्ठ १३)

SRA ने कार्यान्वयीत केलेल्या योजना

DCR 33(10) मधील मूळ योजना

- ह्या DCR च्या तरतुदींप्रमाणे मंजूर झालेल्या योजनांमधील झोपडपट्टयांचे पुनर्वसन त्याच जागेवर केले जाते. झोपडपट्टीतील 70 टक्के किंवा अधिक पात्र रहिवासी एकत्र येऊन पुनर्वसनाच्या योजनेकरता सहकारी संस्थेची स्थापना करतात आणि एका विकासकाची निवड करुन त्याच्या द्वारे पुनर्वसनाचा प्रस्ताव तीन विहित परिशिष्टांमध्ये SRA कडे सादर करतात, परिशिष्ट -I, II आणि III.
- परिशिष्ट - I मध्ये झोपडपट्टीची स्थिती, जमिनीचे मालकी हक्क, पात्र/अपात्र रहिवाश्यांची संख्या आणि पुनर्वसन व विक्रीयोग्य घटक समाविष्ट असतात.
- परिशिष्ट - II मध्ये पात्र/अपात्र रहिवाश्यांची त्यांच्या अनुमतीसह प्रमाणित यादी दिली जाते आणि
- परिशिष्ट - III मध्ये विकासकाची आर्थिक स्थिती दर्शविली असते.

SRS ची अंमलबजावणी करतांना प्रोत्साहन स्वरुपात अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक (FSI) विक्रीयोग्य घटक आणि पुनर्वसन घटक ह्यांचा शहर/उपनगर आणि अडचणींच्या क्षेत्राशी अनुक्रमे 1:0.75, 1:1 आणि 1:1.33 असा अनुपात दिला जातो. अधिक अनुपात हा अधिक फायद्याचा असतो. त्या जागेवरती किती रहिवाश्यांना समाविष्ट करुन घ्यायचे आहे यावर FSI ठरत असल्यामुळे, FSI वर मर्यादा नाही. परंतू, बांधकामाचे क्षेत्रफळ (BUA) हे त्याच्या FSI च्या 2.5 पटीइतकेच मर्यादीत असते. उर्वरीत BUA हे हस्तांतरणीय विकसन हक्क (TDR) म्हणून घेतले जाऊ शकते.

अशा प्रकारच्या पूर्नवसन योजना स्विकारतांना विकासकाची, योजना पूर्ण होईपर्यंत झोपडपट्टीवासीयांना तात्पुरत्या स्वरुपाचा निवारा, SRA ला ₹ 20,000 प्रति पूनर्वसन सदनिकेच्या देखभालीसाठी आणि शहरात पायाभुत सुविधांसाठी ₹ 840 प्र.चौ.मी आणि ₹ 560 प्र.चौ.मि. उपनगरांसाठी अनामत रक्कम म्हणून ठेवण्याची जबाबदारी आहे. इरादापत्रात (LOI) योजनेची स्विकृती, लेआऊटची स्विकृती, मान्यतेची सूचना (IOA) म्हणजेच इमारतीनुसार नकाशाची स्विकृती आणि आरंभ प्रमाणपत्र (CC) असे SRS मध्ये स्विकृतीचे विविध टप्पे असल्याचे सुचित केले आहे. बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जागेचा ताबा घेण्यासंबंधीचे पत्र (OC) SRA अंभियांत्रिकी शाखेद्वारे दिले जाते. जुलै 2011 पर्यंत 3.51 लाख सदनिकांचे 1,403 स्विकृत प्रस्ताव होते.

DCR 33(10) च्या उपकलम 3.11 अंतर्गत योजना

ह्या योजना त्या झोपडपट्टयांचे पुनर्वसन करतात ज्यांचे "पुनर्वसन आहे त्याच" ठिकाणी करणे शक्य नाही जसे पदपथावरील/ पाइपलाईन्स वरील, मुलभूत प्रकल्प जसे रस्ते, विमानतळ, रेल्वे इत्यादींच्या जमिनीवर असतात.

DCR च्या 33(10) च्या परिशिष्ट IV च्या उपकलम 3.11 नुसार जर झोपडपट्टी ही सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या जमिनीवर वसली असेल आणि महत्वाच्या सार्वजनिक हेतूंसाठी आणि अभारग्रस्त जागेवर (unencumbered plot) जर झोपडपट्टीचे पुनर्वसन करायचे असेल तर अभारग्रस्त प्लॉटच्या मालकाला पुनर्वसन घटक आणि मुक्त विक्री घटकांशिवाय जेवढी जमीन पुनर्वसनाला दिली आहे तेवढे विकास हक्काचे हस्तांतरण (TDR) करण्यास मान्यता दिली जाते. उपकलमात पुढे असेही विनिर्दिष्ट केले आहे की, पात्र झोपडपट्टीवासियांची यादी योजना मंजूर झाल्यापासून 270 दिवसांत प्रकल्प कार्यान्वयन प्राधिकरणाने (PIA) सादर करायला हवी. प्रकल्प कार्यान्वयन यंत्रणा/PIA, जमिनीचा मालक किंवा विकासक आणि SRA असा एक त्रिपक्षीय करार केला जातो. 3.11 योजनेखालील प्लॉटस हे अडचणींच्या क्षेत्रातील समजले जातात आणि त्यासाठी 1:1.33 इतका प्रोत्साहनात्मक FSI दिला जातो. वरती DCR च्या 33 (10) मधे नमूद केलेल्या विकासकाच्या जबाबदाऱ्या या योजनांसाठीही त्याच असतात मात्र विकासकाची यातील भूमिका ही बांधकाम करुन पुर्नवसीत गाळ्यांचे PIA ला हस्तांतरीत करण्याइतकी सिमीत असते. प्रकल्पग्रस्त व्यक्तिंना (PAP) शोधून त्यांचे प्रत्यक्ष पुनर्वसन करण्याची जबाबदारी PIA ची असते. SRA च्या मंजूर 3.11 योजनांच्या अंतर्गत मुंबई महानगर क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण (MMRDA), मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळ मर्यादीत (MIAL), वन विभाग, बृहन्मुंबई महानगरपालिका (MCGM) इत्यादी प्रकल्प कार्यान्वयन प्राधिकरण होते. जुलै 2011 पर्यंत 47 योजनांत 1.32 लाख सदनिका अंतर्भूत होत्या.

दिनांक 31 मार्च 2011 रोजी संपलेल्या वर्षाचा अहवाल 2 (नागरी)

परिशिष्ट

DCR 33(14) अंतर्गत योजना

ह्या योजने अंतर्गत जमिनीचा FSI संक्रमण शिबिरांसाठी वापरण्या विकासाला परवानगी आहे. DCR 33 (1) च्या ३ योजनांमध्ये, संक्रमण शिबिराच्या बांधकामाच्या अनुपातात विक्री घ देऊन भरपाई करण्यात येते याव्यतिरिक्त विकास संक्रमण शिबिरे बांधून SRA ला हस्तांतरण करण्याची जवाबदारी अ जुलै 11 पर्यंत 15,432 सदनिकांचे ने मान्य प्र होते.

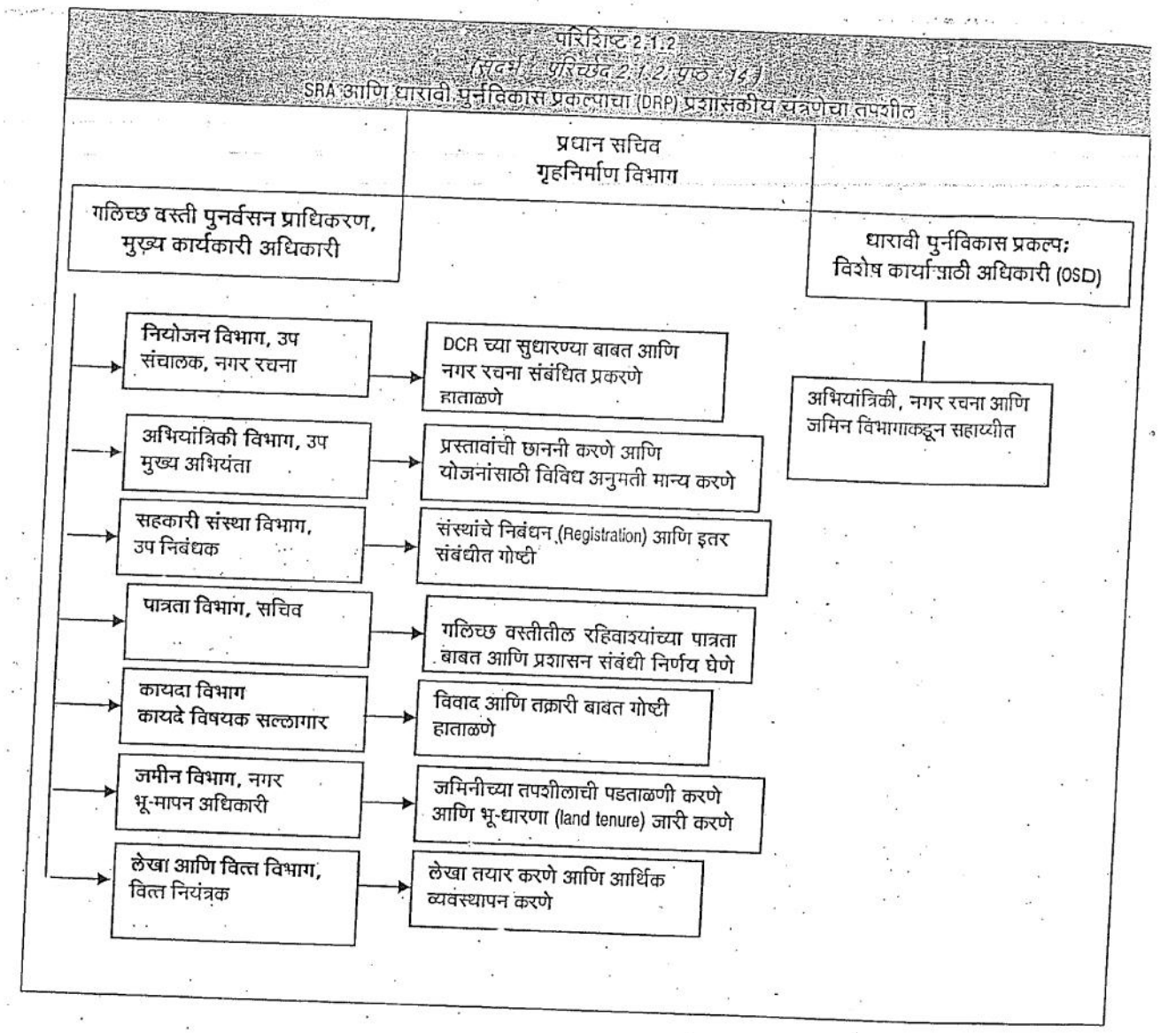
विशेष (शहर) वसाहत प्रकल्प (S)

महाराष्ट्र शासनाच्या फेब्रुवारी 2007 मधील गृहनिर्माण धोरणांतर्गत विशेष वसाहत प्रकल्पाची तरतूद करण्यात झोपडपट्टी अधिनियमाच्या कलम 3 (K) अंतर्गत अधिनियमांचा हेतू पूर्ण कर साठी शासनाला SRA ला निर्देशन दे अधिकार दिले आहेत आणि SRA त्या निर्देशनांवर काम करण्यास बांधील राही विशेष वसाहत प्रकल्पाच्या ह्या निर्देश आधारीत शासनाने ह्या वर्गवारीतील सहा प्रकल्पांना मंजूरी दिली होती.

SRA ला सर्वेक्षण करण्याची, अस्तित्वात असलेल्या झोपडपट्टयांच्या क्षेत्राचा अहवाल घेण्याची, झोपडपट्टी निवासीतां पुनर्वसनाच्या योजना करण्याची, SRS चे कार्यान्वयन आणि झोपडपट्टीवासियांचे पुनर्वसनाचे ध्येय साध्य करण्याच्या द आवश्यक ती पावले उचलण्याची जबाबदारी दिली आहे.

SRA ला, 1 जानेवारी 1995 च्या मतदार यादीत ज्यांची नांवे प्रसिध्द झाली आहेत त्या चाळीस लाख पात्र झोपडपट्टीवासि म्हणजे 8 लाख गाळे, सरासरी पाच व्यक्ति प्रति कुटुंब पाच वर्षांत (1995-99) मोफत घरे द्यायची होती. ज्या झोपडपट्ट जानेवारी 1995 नंतर उभारल्या गेल्या आहेत त्यांना निष्कासित करायचे होते. 5 वर्षांत, 8 लख सदनिका पुनर्वसनाचे असताना, 15 वर्षांच्या SRS च्या कार्यान्वयनात, SRA ने फक्त 1.47 लाख सदनिका पुनर्वसनाचे क्ष्य साध्य केले. SRS अंत चटई क्षेत्र निर्देशकाच्या (FSI) आधारावर पुनर्वसन आणि विक्री हे ह्या दोन घटकांचे BUA वर गणन करतात. विकासकाला झोपडी धारकांस (वाढीव 269 स्के.फु. एप्रिल 2008 पासून) 225 चौ.फु.चटई क्षेत्राची स्वयंपूर्ण सदनिका मोफत देऊन पुनर्व करायचे आहे. ह्या साठी, विकासकाला मुक्त विक्री घटक बाजारात विकण्यासाठी देऊन त्यांची भरपाई केली जाते. हा घ पुनर्वसनाच्या घटकाच्या निश्चित अनुपातात असतो. BUA ची मुक्त विक्री ही मूळ जागेवर, दुसऱ्या इतर जागेवर किंवा दुस खरेदीदारास हस्तांतरीत करता येते.

विवरण क्रमांक २
(पृ. क्र. २)



विवरण क्रमांक ३
(पृ. क्र. ७)

दिनांक 31 मार्च 2011 रोजी संपलेल्या वर्षाचा अहवाल क्र.2 (नागरी)

परिशिष्ट 2.1.3
(संदर्भ : परिच्छेद 2.1.7.4; पृष्ठ :19)
PAPs कडून अनधिकृत ताबा

अ. क्र.	योजनेचे तपशील	अनधिकृत ताबा घेतलेले PAP सदनिकाची संख्या	शेरा
1	मोहिते वाडी साठी - C.T.S. क्र.1113, 1113/1 ते 156 कांदिवली गाव, कांदिवली (प)	16	शिवाय विकासकाकडे (developer) 11 सदनिका आहेत
2	श्री गणेश नव तरुन को.हौ.सो.साठी C.T.S. क्र.858 (Pt) कांदिवली गाव, (नाला जमिन) कांदिवली (प)	10	
3	कुर्ला गाव, मुकेश वाडी चे C.T.S. क्रः 440, 440/1 ते 18, 441, 441/1 ते 5	27	
4	आनंदी शोभा को.हॉ.सो. साठी C.T.S. क्रः 455, 455/1-17, 456, 456/1 ते 20 कुर्ला चुनाभट्टी	11	
5	महाराष्ट्र रहिवाशी संघा साठी C.T.S. क्रः 617, 617/1-2, 618, 618/1-9 कुर्ला गांव	32	
6	नानाशेठ वाडी को.हॉ.सो.साठी C.T.S. क्रः 358, 358/1-69, 359, 359/1-7 कुर्ला गांव	19	
7	कोंदीवीटा कदमवाडी गाव, शिवसाई को.हौ.सो. चे C.T.S. क्र. 167(Pt)	24	
8	चकाला गाव, रामबाग को.हौ.सो. अंधेरी (पू) चे C.T.S. क्र. 5, अ.क्र. 119A	29	उप जिल्हाधिकाऱ्यांनी अनधिकृत जागा खाली करण्याचे आदेश निर्गमीत करुन सुध्दा विकासकाने जागेचा ताबा दिला नाही
9	काळे कल्याण गाव, सांताक्रूज (पू), आर्शीवाद SRA को.हौ.सो. (Prop) चे C.T.S.क्र./4093, 4093/1 ते 4	10	
10	विजय नगर को.हौ.सो., धारावी चे C.S. क्रः 181(Pt) धारावी विभाग	5	
11	धारावी विभाग, मुसलिम नगर, उदय को.हौ.सो.Ltd. चे C.S.क्र. 87(Pt), 88(Pt), 89(Pt), 90(Pt), 91(Pt), 105(Pt)	15	
12	लोकसेवा को.हौ.सो.साठी C.S. No. 181(Pt) धारावी विभाग, गालिब नगर	3	
13	विवेकानंद को.हौ.सो.साठी C.S. क्र. 97(Pt) धारावी विभाग, प्रभाकर कुंटे नगर	16	
14	शमा को.हौ.सो.साठी C.S. क्र. 97 धारावी विभाग, प्रभाकर कुंटे नगर	41	48 PAPs पैकी, 7 चे बांधकाम होणे बाकी आहे
15	वल्लभ को.हौ.सो.Ltd., धारावी साठी C.S. क्र. 181 (Pt) धारावी विभाग, साईबाबा नगर	19	
16	V.O.C., को.हौ.सो., धारावी साठी C.S.क्र. 126 (Pt), 122(Pt),119(Pt),118(Pt) धारावी विभाग	3	
17	शिवनेरी को.हौ.सो.मुकुंद नगर, धारावी साठी C.S. क्र. 181 (Pt) धारावी विभाग	12	
18	सूर्योदय को.हौ.सो., धारावी साठी C.S. क्र. 330 (Pt) धारावी विभाग	14	
19	धारावी विभाग, शास्त्री नगर, धारावी चे C.S. क्र. 181(Pt), 419(Pt), 423(Pt) To 426(Pt), 544 ते 548(Pt)	2	जरी अनधिकृतपणे ताब्यात ठेवलेले असले तरी SRA कडे सुपुर्द केले असे दाखविले आहे
20	F.P. क्र. 867, TPS - IV, माहिम नुनुस वाडी, दादर (प)	10	
	एकूण	318	

विवरण क्रमांक ४

(पृ. क्र. ७)

परिशिष्टे

परिशिष्ट 2.1.4

(सदर : परिच्छेद 2.1.7.4, पृष्ठ 19)

SRA मध्ये अनधिकृत सदनिकांचे तपशील

अ. क्र.	पुनर्वसन संस्थेचे नाव	अनधिकृत सदनिका धारकांची संख्या	केलेली कार्यवाही	तक्रारीचे तपशील	प्रकरणाची स्थिती
1	आपली एकता SRA CHS,	1	08.04.2009 ला सक्षम अधिकाऱ्या कडे प्रकरण निर्दिष्ट केले आहे	5.8.2008, 17.1.2008 ला आपली एकता SRA CHS कडून तक्रार	8.4.2009 पासून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (W/S) आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित
		241	01.07.2010 ला सक्षम अधिकाऱ्या कडे प्रकरण निर्दिष्ट केले आहे	दिनांक 4.9.2010 ला श्री अब्दुल समद अब्दुल सलाम ने उच्च न्यायलयाच्या आदेश दिनांक 7.4.2009 W.P.क्र.143/09 प्रमाणे फाईल केले	1.7.2010 पासून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (W/S) आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित
2	प्राईद ऑफ वाकोला CHS,	27	28.02.2011 ला सक्षम अधिकाऱ्या कडे प्रकरण निर्दिष्ट केले आहे	प्राईद ऑफ वाकोला CHS आणि ors ने अपील क्र. 135/2010 च्या निर्णयाच्या HPC चे कार्यवृत्ताप्रमाणे फाईल केले. गोल्ड कॉईन डेव्लपर्स ने अर्ज क्र.190/2010 फाईल केले. रामकृष्ण सिंग आणि इतर 9 जणांनी अर्ज क्र. 198/2010 फाईल केले	28.02.2011 पासून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (W/S) आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित
3	साई कृपा CHS,	18	20.5.2011 ला सक्षम अधिकाऱ्या कडे प्रकरण निर्दिष्ट केले आहे	दिनांक 15.1.2011 ला साई कृपा CHS कडून तक्रार केली गेली	20.05.2011 पासून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (W/S) आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित
4	ओम शिवनेरी CHS,	7	26.04.2011 ला सक्षम अधिकाऱ्या कडे प्रकरण निर्दिष्ट केले आहे	दिनांक 23.6.2010 ला श्री एकनाथ खडसे कडून तक्रार केली गेली	दिनांक 1.3.2011 च्या जिल्हा उप निबंधकाच्या अहवाल नूसार, दिनांक 26.4.2011 ला बंद केलेले रहिवाश्यां बाबत अहवाल सादर करण्यासाठी, हे प्रकरण जिल्हा उप निबंधकाकडे परत केले गेले
5	सिध्दी विनायक CHS,	21	17.06.2011 ला सक्षम अधिकाऱ्याकडे प्रकरण निर्दिष्ट केले आहे	दिनांक 9.3.2011 ला सिध्दीविनायक CHS कडून तक्रार केली गेली	20.05.2011 पासून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (W/S) आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित
6	आनंद सेवा समिती CHS,	08	25.11.2010 ला खंड 33 अंतर्गत कार्यवाही सुरुवात केली	दिनांक 30.9.2009 ला श्री पी.के.महमुद ने तक्रार केली	17.6.2011 पासून म्हाडा आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित
7	लोकमान्य नगर CHS	03	24.09.2009 ला खंड 33 अंतर्गत कार्यवाही सुरुवात केली	दिनांक 24.2.2009 आणि 12.3.2009 ला लोकमान्य नगर CHS कडून तक्रार दाखल केली	24.09.2009 पासून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (W/S) आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित
8	अपना घर CHS	26	4.1.2011 ला खंड 33 अंतर्गत कार्यवाही सुरुवात केली	श्री दिवाकर आर. कोटियान आणि श्री क्रीस बी.अमन्ना कडून तक्रार दाखल केली	सह आयुक्त K/E वार्ड, BMC आणि सक्षम अधिकाऱ्यांकडे प्रलंबित
9	खंडवाला CHS	54	02.02.2011 ला खंड 33 अंतर्गत कार्यवाही सुरुवात केली	अपील क्र. 728/2009 आणि इतर मध्ये HPC आदेश दिनांक 11.09.2009	02.02.2011 पासून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (W/S) आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित
10	रामनीक स्मृती CHS	26	27.7.2009 ला खंड 33 अंतर्गत कार्यवाही सुरुवात केली	दिनांक 27.4.2009 ला गलिच्छ वस्ती दिवशी, SRA मध्ये तक्रार केली	27.07.2009 पासून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (W/S) आणि सक्षम अधिकारी कडे प्रलंबित

विवरण क्रमांक ५
(पृ. क्र. ८)

दिनांक 31 मार्च 2011 रोजी संपलेल्या वर्षाचा अहवाल क्र.2 (नागरी)

परिशिष्ट - 2.1.5
(संदर्भ परिच्छेद 2.1.8, पृष्ठ : 20)
गलिच्छ वस्ती पुनर्वसन प्राधिकारी अंतर्गत योजना 3.11 ची सूची

अ. क्र.	प्रस्तावाचे तपशील	उप विकासक	LOI मध्ये मान्य केलेले रहिवाशी (tenements)	O.C.C. मान्य केलेल्या T/s ची संख्या	निश्चिती झाल्यावर PAP's ची दर्जा	प्रमाणित केलेल्या जोडपत्र II ची स्थिती
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	प्लॉट C.T.S.क्र.251B (pt.), 261C, 313A (pt.) आणि 314A - अनीक गाव, चेंबूर, M/E वार्ड.	रॉकलाईन कंस्ट्रक्शन	1932	1932	MUTP	PIA कडून सादर केले नाही
2	अनीक गाव, चेंबूर M/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र.251B (pt.), 259, 261D आणि 312B वास्तुशास्त्रज्ञ:- एस.व्ही.ठक्कर	रॉकलाईन कंस्ट्रक्शन	1599	1599	MUTP	PIA कडून सादर केले नाही
3	प्लॉट C.T.S.क्र.392 (pt.) ते 395 अनीक गाव चे आणि C.T.S.क्र. 529(pt.) माहूल गाव, चेंबूर M/E वार्ड वास्तुशास्त्रज्ञ :- एस.व्ही.ठक्कर	विडियोकोन अतिथी	4034	3956	MUTP	PIA कडून सादर केले नाही
4	मानखुर्द गावाचे प्लॉट C.T.S.क्र.2 (pt.) आणि देवनार गाव, मानखुर्द, चेंबूर, M/E वार्ड चे 4 (pt). वास्तुशास्त्रज्ञ :- जी.एल.पंगम	रिहयाब हाऊसींग प्रा.ली.	6268	6268	MUTP	PIA कडून सादर केले नाही
5	मजास गाव, जोगेश्वरी लिंक रोड कडे, जोगेशवरी (पू) K/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र.190A/6/1 वास्तुशास्त्रज्ञ:- जी.डी.संभारे	PIA :- MMRDA	1239	697	MUTP	PIA कडून सादर केले नाही
6	मंडाळे गाव मानखुर्द मध्ये, M/E वार्ड चे प्लॉट स.क्र. 80 (pt), C.T.S.क्र.6/1(pt.)	व्ही.एन.जोग	3815	3584	रेल्वेज	PIA कडून सादर केले नाही
7	दिंडोशी गाव, गोरेगांव (पू) चे प्लॉट C.T.S.क्र.827D, अ.क्र.239(pt.) वास्तुशास्त्रज्ञ :- हाफीज कॉन्ट्रक्टर	मे. विलायती राम मित्तल	2695	2695	विमान तळ	PIA कडून सादर केले नाही
8	धारावी विभाग, धारावी, G/N वार्ड चे प्लॉट C.S.क्र. 299, 310, 311	एबीसी प्रा.लि.	576	576	रेल्वेज	PIA कडून सादर केले नाही
9	मरावली गाव, चेंबूर M/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र.161, 162, 164 आणि 165	रॉक लाईन कंन्स्ट्रक्शन	3198	2350	APLR	PIA कडून सादर केले नाही
10	बोरला गाव, पांजरापोळ, चेंबूर, M/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र.730	रुनवाल कंस्ट्रक्शन कं.	340	160	APLR.	PIA कडून सादर केले नाही
11	अनीक गाव, चेंबूर M/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र.178, 178/1-5, 179, 179/1-136, 179/137, 179/137(138-154), 180, 181 आणि 182 वास्तुशास्त्रज्ञ : रमाकांत पाटील	मे. चरीश्मा बिल्डरर्स	1536	768	APLR	PIA कडून सादर केले नाही
12	अनीक गाव, चेंबूर M/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र.262A आणि 262B वास्तुशास्त्रज्ञ : पी.आर.दोशी	मैं. चेंबूर ट्रेडींग कॉ.	1706	1706	APLR	PIA कडून सादर केले नाही
13	केदार पाडा मध्ये दहिसर गाव, दहिसर (प) R/N वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र.48, 101A	श्री साई कंस्ट्रक्शन	462	462	SRA	PIA कडून सादर केले नाही

परिशिष्ट - 2.1.5 (चालू)

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
14	अनीक गाव, चेंबूर, M/E वार्ड चे C.T.S.क्र. 260B, 261B, 312A आणि 312C	डिनशॉव त्रेपीनेक्स बिल्डर्स प्रा.लि.	3269	800	SRA/MMRDA (गाजदार वॅण्ड साठी)	PIA कडून सादर केले नाही
15	अनीक गाव, चेंबूर M/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र. 251A वास्तुशास्त्रज्ञ :- एस.एस.शिंदे	सुरक्षा रियल्टर्स	384	384	B.M.C. ले.अ. (मिळकत) दि. 3/7/2008	PIA कडून सादर केले नाही
16	तुंगवा गांव, Off जोगेश्वरी विक्रोली लिंक रोड, लार्सन आणि टुब्रो कं. जवळ "L" वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र. 90(pt.), 91(pt), 92(pt.), 96(pt.) आणि 107(pt.) वास्तुशास्त्रज्ञः- एस.एस.शिंदे	तुंगवा डेवलपर्स	1996	1996	SRA/ जिल्हाधिकारी	PIA कडून सादर केले नाही
17	दहिसर गांव, रावलपाडा, दहिसर (पू), R/N वार्ड प्लॉट क्र.C.T.S.क्र. 2555C, स.क्र.151/3 आणि 151/7 वास्तुशास्त्रज्ञः- राजेंद्र बी.अहीर	विष्णू एन्टरप्राईजेस	574	494	SRA	PIA कडून सादर केले नाही
18	मानखुर्द गाव, चेंबूर M/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र. 1(pt.) वास्तुशास्त्रज्ञ :- जी.एम.काकडे	सुरक्षा रियल्टर्स	2234	2234	रेल्वे आणि नेव्ही	PIA कडून सादर केले नाही
19	मीठागर विभाग, कोकरी आगार, वडाळा चे प्लॉट C.S.क्र. 6(pt.), 10(pt.) ते 20(pt.), 25(pt.) आणि 26(pt.)	MMRDA	2184	1850	रेल्वे	PIA कडून सादर केले नाही
20	दहिसर गाव, खदरपाडा इथे, दहिसर (प) चे CTS क्र.48 [pt] आणि 101 [pt]	श्री साई कंस्ट्रक्शन		462	MMRDA	PIA कडून सादर केले नाही
21	अनीक गावाचे CTS क्र.252, 252/1 ते 72,252/71 आणि मरवली गाव, चेंबूर, मुंबई चे CTS क्र.161, 161, 162,164 आणि 165	मे.रॉकलाईन कंस्ट्रक्शन कं.		2653	MMRDA	PIA कडून सादर केले नाही
22	अनीक गाव, चेंबूर M/E वार्ड उप प्लॉट A आणि B CTS क्र.262 A /1-3 वास्तुशास्त्रज्ञ :- श्री पी.आर.दोशी	चेंबूर ट्रेडींग कॉरपोरेशन		1206	सा.बां.वि	PIA कडून सादर केले नाही
23	बोरला गाव, दीन क्वारी रोड, पांजरापोल, चेंबूर, M/E वार्ड चे प्लॉट C.T.S.क्र. 770, 771, 772/1-9 आणि 773	रुनवाल कंन्स्ट्रक्शन कं.		Nil	APLR	PIA कडून सादर केले नाही
24	कुर्ला गाव प्लॉट C.T.S.क्र.124,124/1,124/2, 124/3, 124/4, 124/5, 124/6, 124/7, 128/8, 124/9, 124/51, 124/72, 124/73, 124/74, 124/75, 124/76, 124/77, 124/83, 124/84, 124/85, 124/87, 124/88, 124/89, 124/90, 124/91, 124/92, 124/93 आणि 1041 वास्तुशास्त्रज्ञ :- श्री मुकेश मेहता	मुकुंद लि.	4761	Nil	SRA	PIA कडून सादर केले नाही

परिशिष्ट - 2.1.5 (चालू)

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
25	चांदिवलि गाव, L वार्ड संजय गांधी ची जमीन C.T.S.क्र.11A(pt), 16, 16/1 ते 92, 19(pt), 20, 25, 25/1 ते 32	मे. सुमेर कॉरपोरेशन	12134	11104	संजय गांधी राष्ट्रिया उद्यान करिता	PIA कडून सादर केले
26	चांदिवलि गाव, L वार्ड ची जमीन C.T.S.क्र.प्लॉट C.T.S.क्र. 11(pt), 16, 16/1 ते 92,11D(pt), 25(pt), 25/1 ते 32, 50(pt)	मे. डि. वि. रियलिटि	9787	Nil	संजय गांधी राष्ट्रिया उद्यान करिता	PIA कडून सादर केले
27	माहूल गांव, चेंबूर (प) ची जमीन CTS No.2/1A, 2/1B, 2/4A, 2/4B, 2/4C, 2/5, 2/7A, 2/7B	मे. एव्हरस्माईल कंन्स्ट्रक्शन कं.	17205	4608	ब्रिम्स्टोवॅड करिता MCGM	PIA कडून सादर केले नाही
28	माहूल गांव, चेंबूर (प) ची जमीन CTS No.619A, 619B, 620A, 621/A, 621/B, 621/C, 622/A, 622/B, 623/A, 6/23A-2, 623/B	मे. ऍरिस्टो शेल्टर प्रा. लि	9002	Nil	MCGM जलवाहिनीजवळ झोपड्ट्टी वासीयां करिता	PIA कडून सादर केले नाही
29	माहूल गांव, चेंबूर (प) ची जमीन CTS No 596/B	मे. ईस्ट अंड वेस्ट बिल्डर (RNA)	2906	Nil	MCGM करिता	PIA कडून सादर केले नाही
30	मालवणी गाव, मालाड (पू) जमीन CTS क्र.19(pt), 20(pt), 21(pt), 25(pt) आणि 26(pt)	मे. सेगमेन्ट डेव्हलपर प्रा. लि.	732	380	SRA	PIA कडून सादर केले नाही
31	मालवणी गाव, मालाड (प) ची जमीन CTS क्र. 3509, 2942	मे. रोज फीन्च डेव्हलपर	249	Nil	SRA	PIA कडून सादर केले नाही
32	माहूल गांव, चेंबूर (प) ची जमीन CTS No. 361, 362A, 363	मे. चरिश्मा बिल्डर्स	588	Nil	SRA	PIA कडून सादर केले नाही
33	कुर्ला II गाव, तालुका, कुर्ला ची जमीन CTS क्र. 637(pt), 637/44 ते 46, 637/49(pt), 637/63(pt), 637/54 ते 56, 637/59 ते 77, 637/78(pt), 637/87 ते 121	मे. हाऊसिंग डेव्हलपर आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (HDIL)	18233	644	विमानतळ जमीनीवर गलिच्छ वस्ती	PIA कडून सादर केले नाही
34	कुर्ला गाव "L" वार्ड मध्ये, मुंबई "भंडारी प्रकल्प" ची जमीन - CTS क्र. 13/1 ते 4, 13/14-B, पार्ट 13/16 चे 20 आणि 21	मे. फाईन डेव्हलपर (HDIL)	1834	Nil	विमानतळ जमीनीवर गलिच्छ वस्ती	PIA कडून सादर केले नाही
35	भांडूप गाव तालुका कुर्ला जमीन CTS क्र. 300/A-1 आणि 1021/B आणि नाहूर गाव 'S' वार्ड मध्ये तालुका कुर्ला, मुंबई "Kilbuem Poject" चे CTS क्र. 771	मे. हाऊसिंग डेव्हलपर आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (HDIL)	2020	Nil	विमानतळ जमीनीवर गलिच्छ वस्ती	PIA कडून सादर केले नाही
36	विशेष औद्योगिक क्षेत्रामध्ये स्थापित माहूल गाव (I-3) चेंबूर, "M" वार्ड ची जमीन CTS क्र. 604, 605	मे. हाऊसिंग डेव्हलपर आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (HDIL)	416	Nil	विमानतळ जमीनीवर गलिच्छ वस्ती	PIA कडून सादर केले नाही
37	"M" वार्ड मध्ये माहूल गाव, मुंबई ची जमीन CTS क्र. 611	मे. हाऊसिंग डेव्हलपर आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (HDIL)	451	Nil	विमानतळ जमीनीवर गलिच्छ वस्ती	PIA कडून सादर केले नाही

परिशिष्ट - 2.1.5 (समाप्त)

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
38	नाहूर गाव, "T" वार्ड, तालुका कुर्ला, मुंबई, "ऑक्सीजन प्रकल्प" ची जमीन CTS क्र. 551/27, 552(pt), 552/1, 552/5 ते 12	मे. हाऊसिंग डेव्हलपर आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (HDIL)	2919	Nil	विमानतळ जमीनीवर गलिच्छ वस्ती	PIA कडून सादर केले नाही
39	चकाला गावाची जमीन CTS क्र.16, 16/1 ते 24 आणि 17 आणि मुलगाव गाव अंधेरी, K/E वार्ड, मुंबई "पॉप्युलर कार बाजार" चे CTS क्र. 232 आणि 233, 233/1 ते 6	मे. हाऊसिंग डेव्हलपर आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (HDIL)	1528	Nil	विमानतळ जमीनीवर गलिच्छ वस्ती	PIA कडून सादर केले नाही
40	धारावी गाव, धारावी ची जमीन CTS क्र. 316(pt)	मे. मुकॉन कंस्ट्रक्शन	233	Nil	SRA	PIA कडून सादर केले नाही
41	मालवणी गाव, मालाड (प) ची जमीन CTS क्र. 3327(pt)	मे. के.एन.पटेल आणि असोसिएटस	120	Nil	SRA	PIA कडून सादर केले नाही
42	मालवणी गाव, मालाड (प) ची जमीन CTS क्र. 3325	मे. प्रेमलीला डेव्हलपर	208	Nil	SRA	PIA कडून सादर केले नाही
43	घरतनपाडा गाव क्र.2, दहीसर (पू) मुंबई ची जमीन C.T.S. क्र. 2866	मे.कृणाल ए.भट आणि इतर	82	Nil	SRA	PIA कडून सादर केले नाही
44	बोरिवली (प), R/C वार्ड ची जमीन F.P. क्र. 469, TPS-III,	मे. इस्ट अण्ड वेस्ट बिल्डर (RNA)	81	Nil	MCGM साठी-जोगेश्वरी गुंफा मधील गलिच्छ वस्ती रहिवाशी	PIA कडून सादर केले नाही
45	कांदिवली गाव, मुंबई ची जमीन C.T.S. क्र. 854	मे. इस्ट अण्ड वेस्ट बिल्डर (RNA)	88	Nil	MCGM साठी-जोगेश्वरी गुंफा मधील गलिच्छ वस्ती रहिवाशी	PIA कडून सादर केले नाही
46	बोरिवली TPS रोड क्र. IV, बोरिवली (पू), मुंबई ची जमीन F.P. क्र. 71-L/1, TPS-II	मे.राईट डेव्हलपर प्रा.लि.	191	Nil	MCGM साठी-जोगेश्वरी गुंफा मधील गलिच्छ वस्ती रहिवाशी	PIA कडून सादर केले नाही
47	दहिसर गाव, रावलपाडा येथे, दहिसर (पू) मुंबई ची जमीन C.T.S. क्र. 2555/C-1	मे. विष्णू इन्टरप्राईजस	574	Nil	MCGM साठी-जोगेश्वरी गुंफा मधील गलिच्छ वस्ती रहिवाशी	PIA कडून सादर केले नाही

विवरण क्रमांक ६
(पृ. क्र. ९ व १७)

दिनांक 31 मार्च 2011 रोजी संपलेल्या वर्षाचा अहवाल क्र.2 (नागरी)

परिशिष्ट 2.1.6
(सदर : परिच्छेद 2.1.9 आणि 2.1.9.8; पृष्ठ : 21 आणि 27)
विनानफा प्रकल्पासाठी मान्य केलेल्या योजना

योजना क्र.	योजना/विकासक	एकुण प्लॉट क्षेत्र (sq m)	FSI साठी प्लॉट क्षेत्र (sq m)	पुनर्वसना साठी लागू असलेले FSI (sq.m.)	पुनर्वसना कंपोनेंटपटक (sq.m.)	R.C रचना (sq m)	I to R[1] (AOS) (sq m)
SRS 1	कुर्ला गावातील, L वार्ड मधील, तालुका, मुंबईचे प्लॉट CTS क्र. 637 (pt), 637/44 ते 46, 637/49 (pt), 637/53 (pt), 637/54 ते 56, 637/58 (pt), 637/59 ते 77, 637/78 (pt), 637/87 ते 121 चे DCR 33(10) च्या परिशिष्ट IV मधील खंड 3.11 च्या अंतर्गत गलिच्छवस्ती पुनर्वसन योजना (S.R.)	213967.3	213967.3	523487.2	723496.05	19138.7 (8.94%)	204[illegible] (10 %)
SRS 2	चकाला गावाचे प्लॉट - CTS क्र. 16, 16/1 ते 24 आणि 17 आणि मुळगांव गांव, अंधेरी मधील K/E वार्ड (M/s HDIL) चे CTS क्र. 232 आणि 233, 233/1 ते 6 ह्यांचे खंड 3.11 अंतर्गत SR योजना	25284.8	23289.8	44274.53	52808.19	1640.43 (8.68%)	NA
SRS 3	नाहूर गाव, कुर्ला तालुका "T" वार्ड मधील (M/s HDIL) चे प्लॉट CTS क्र. 551/27, 552/1, 552/5 ते 12 चे खंड 3.11 अंतर्गत SR योजना	47762.06	46322.06	83439.7	112957.51	4077.97 (8.53%)	8632.1 (20 %)
SRS 4	कुर्ला गाव "L" वार्ड मधील कुर्ला तालुका (मे.फाईन डेव्हलपर) चे प्लॉट CTS क्र. 13/1 ते 4, 13/14-B, 13/16, 20 आणि 21 चा भाग ह्यांचे खंड 3.11 च्या अंतर्गत SR योजना	23897.8	23897.8	52920.31	71569.37	3033.56 (12.83%)	2362.69 (10 [illegible]
SRS 5	भांडूप गाव, तालुका-कुर्ला चे प्लॉट CTS क्र. 300/A-1 आणि 1021/B आणि CTS क्र. 771 नाहूर गाव, कुर्ला तालुका "S" वार्ड (M/s HDIL) ह्यांचे खंड 3.11 च्या अंतर्गत SR योजना	36475.6	34750.39	58648.88	81568.72	3184.83 (8 %)	6396.[illegible] (20 %)
SRS 6	माहुल गाव, चेंबूर (M/s HDIL) मधील प्लॉट CTS क्र.604, 605 ह्यांचे खंड 3.11 च्या अंतर्गत SR योजना	9246.19	9246.19	9584.91	18405.41	1386.93 (15 %)	1386.93 (15 %)
SRS 7	माहूल गाव, चेंबूर (M/s HDIL) मधील प्लॉट CTS क्र. 611 ह्यांचे खंड 3.11 च्या अंतर्गत SR योजना	7492.9	7492.9	11460.87	201889.52	730.08 (9.74%)	749.29 (10 %)
एकुण		364126.7 (A)	358966.4 (B)	783816.4 (C)	1262694.77 (D)		
पूनर्वसन FSI आणि पूनर्वसन कंपोनेंट मधील फरक i.e (D - C) -------- (E)						478878.37 चौ.मी.	
आधारभूत संरचना आकार @ ₹ 560 प्रति चौ.मी. वसुलीसाठी प्रस्ताव केला नाही (E) वरती--- --- -- -- -- -- --(F)						₹ 26.82 कोटी	
सर्वसाधारण अनुज्ञेय FSI गणन करण्यासाठी, सर्वच SRS मधील एकुण प्लॉट च्या क्षेत्राचे 15 टक्के वजा करणे म्हणजे 15 टक्के (A) चे- - ० - - - - - -(G)						54619 चौ.मी.	
आधारभूत संरचना आकार @ ₹ 560 प्रति चौ.मी. वसुलीसाठी प्रस्ताव केला नाही (G) वरती ----------(H)						₹ 3.06 कोटी	

[1] I ते R - औद्योगिक ते निवासी, AOS - अतिरिक्त मोकळी जागा

विवरण क्रमांक ७
(पृ. क्र. ७)

Bhandari

Description	Receipt No.	Amount	Date
Infrastructure Charges	3209	80,44,610	16-10-2009
Infrastructure Charges	7351	2,58,51,300	09-08-2010
Total paid amount		**3,38,95,910**	**A**

Kilburn

Description	Receipt No.	Amount	Date
Infrastructure Charges	11498	1,48,54,850	22-09-2011
Infrastructure Charges	15459	16,80,000	26-09-2012
Infrastructure Charges	24174	4,33,34,050	30-06-2015
Infrastructure Charges	24175	2,10,00,000	30-06-2015
Total paid amount		**8,08,68,900**	**B**

Premier

Description	Receipt No.	Amount	Date
Infrastructure Charges	802	10926500	23-04-2009
Infrastructure Charges	1447	68918600	19-06-2009
Infrastructure Charges	2584	18878230	02-09-2009
Infrastructure Charges	3170	34739400	14-10-2009
Infrastructure Charges	3326	41123600	23-10-2009
Infrastructure Charges	4256	59442500	15-12-2009
Infrastructure Charges	4571	33002750	06-01-2010
Infrastructure Charges	5119	67190800	04-02-2010
Infrastructure Charges	5594	52392900	06-03-2010
Infrastructure Charges	6885	82111850	22-06-2010
Infrastructure Charges	7305	57795700	05-08-2010
Infrastructure Charges	7437	30168800	26-08-2010
Infrastructure Charges	7991	75514200	22-10-2010
Infrastructure Charges	8156	134557300	03-11-2010
Infrastructure Charges	8920	50521000	18-01-2011
Infrastructure Charges	9486	74291700	19-03-2011
Infrastructure Charges	21635	22500800	25-09-2014
Infrastructure Charges	22008	45841000	13-11-2014
Infrastructure Charges	23378	44940700	23-04-2015
Infrastructure Charges	23731	25029970	22-05-2015
Infrastructure Charges	24188	5723200	01-07-2015
Total paid amount		**1,03,56,11,500**	**C**

Popular C[illegible]ar

Description	Receipt No.	Amount	Date
Infrastructure Charges	10339	68,49,900	09-06-2011
Total paid amount		68,49,900	D

Grand Total paid Amount (A + B + C + D) = Rs. 1,15,72,26,210

...MUMBAI HOUSING & AREA DEVELOPMENT AUTHORITY

...Date : - 6 JUN 1998

Sub :- Proposed Slum Rehabilitation Scheme on plot bearing CTS Nos.501, 543, 544, 545(pt) of Village Mulund(E).

Reference is requested to the copy of endorsement of C.E.O.(SRA) at Pg.465 on the report submitted by Addl.Collector(SRA). As reported in the said note there are 104 structures on slum plot, out of which 92 structures have been protected as per Annexure-II certified by Dy. Collector(Encr.). With these nos. of eligible slum dwellers the Tenement Density works out to 443 on the basis of Regulation No.3.12 of Appendix IV of sanctioned D.C.R. 33(10). As per Regulation No.3.13 15% of the plot area is required to be deducted for computation of allowable Built Up Area on the lot when the size of the plot is more than 2500 sq.m., as per D.C.R. No.73 of sanctioned D.C.Regulation for Greater Mumbai, 1991. With this Regulation the allowable Built Up Area on the plot is restricted. As per representation of Developer by consuming permissible 2.5 FSI on the net plot the insitu consumption gets reduced & affects the viability of the proposal as it is at the outskirts of Mumbai i.e. Mulund. As TDR generated in scheme would also have limited usability the Developer has therefore, requested not to deduct 15% R.G. so as to able to consume the Built Up Area otherwise available as TDR in the Scheme is not viable. Nevertheless, the total Built Up Area sanctioned for the project remains same, whether 15% R.G. is deducted or not.

Under DCR 33(10), Regulation No.3.12 Minimum Density of rehabilitation component on the plot shall be 500 Tenements per net hectare. If the existing density is less than 500, the same is made good by providing PAP Tenements, so that on any plot the Minimum Tenement Density of 500 is

required to be [illegible] Built Up Area [illegible]
Carpet area being re-[illegible] ... Built Up Area [illegible]
Balwadi, Welfare Centres, Society Office etc. While allowing deduction on
the plot over and above 500 Tenement Density on Balwadi and One Welfare
Centre per 100 Tenements or part thereof, is required to be provided. Also the
Society Office is required to be provided, which also can be construed as one
Tenement. It is therefore obvious that proposed Tenement Density on any plot
exceeds 500 Tenements per net hectare. However, while working out number of
PAP Tenements, the tenement density shall not include Welfare Centres,
Balwadis, Society Offices which are proposed at the rate of one per 100
Tenements. If this concept is accepted it can allow more Built Up Area on the
plots which are on the outskirts of Mumbai limit in order to make the scheme
viable and especially when the TDR cannot be used on north as limit of Mumbai
ends except in the same ward.

Reference is also requested to Regulation No.6.26 of Annexure-A which states that in order to make the Slum Rehabilitation Scheme viable, C.E.O.(SRA) shall be competent to make any relaxation wherever necessary for reasons to be recorded in writing and under this provision also, above interpretation can be made.

C.E.O. (SRA)'s Orders are therefore, requested for above interpretation, which will be uniformly followed everywhere and the choice will remain with the Developer. Under D.C.R. No.64(b) C.E.O. can permit any dimensions to be modified except FSI and since no additional FSI is involved to be permitted in the scheme with above interpretation, C.E.O.(SRA)'s Order on above are requested please.

[illegible] C.E.O. is competent to allow relaxation, C.E.O's order are required which [illegible] relaxation should be made applicable to [illegible] R ward & T ward ... which are on the outskirts of Mumbai ex-[illegible] Mumbai

Submitted

Chief Engineer (SRA)

C.E.O.(SRA)

Approved as proposed. All SRA Schemes in suburbs to be applicable in Mumbai.

8/6/98

E.E.(SRA) I/C

(6) क्रमांक : संक्रमि २००९/संदर्भ क्र.१७३२/सचिव/झोपु-१,
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, मुंबई-३२,
दिनांक : १४.०८.२०१०.

प्रति,

श्री. स्वाधीन क्षत्रीय,
आयुक्त,
बृहन्मुंबई महानगरपालिका,
महापालिका मार्ग, मुंबई-१.

(7) विषय:- वरळी येथील मलनिःसारण प्रकल्पासाठी राखीव असलेल्या भूखंड क्र.१७/४७ पै. लोअर परेल विभाग येथील झोपडपट्टयांचा समूह विकासाच्या तत्वावर पुर्नवसन योजना राबविण्यासाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी अधिनियम १९७१ च्या कलम ३K (१) अन्वये विशेष निर्देश देणेबाबत.

संदर्भ: १) आपले पत्र क्र.एमजीसी/एफ/८२२६, दिनांक १६.०६.२००९.

२) मुकाअ झोपुप्रा यांचे पत्र क्र. एसआरए/इएनजी/२५७३, दिनांक २०.०६.२००९.

महोदय,

उपरोक्त विषयी आपले संदर्भाधीन दि.१६.०६.२००९ च्या पत्रान्वये वरळी येथील मलनिःसारण प्रकल्पासाठी राखीव असलेल्या भूखंड क्र.१७/४७ पै. लोअर परेल विभाग येथील झोपडपट्टयांचा समूह विकासाच्या तत्वावर पुर्नवसन योजना राबविण्यासाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी अधिनियम १९७१ च्या कलम ३K (१) अन्वये विशेष निर्देश देणेबाबतचा प्रस्ताव शासनास सादर करण्यात आला होता. वरळी येथील सदर मलनिःसारण प्रकल्पासाठी राखीव असलेल्या महानगरपालिकेच्या मालकीच्या भूभागावर जीवन ज्योत सहकारी गृहनिर्माण संस्था, श्री स्वामी विवेकानंद नगर, माता रमाबाई नगर, वीर जिजामाता नगर, सहकारी गृहनिर्माण संस्था या झोपडपट्टया वसलेल्या आहेत. जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय नागरी पुर्नरुत्थान अभियान अंतर्गत मलनिःसारण प्रकल्पाच्या टप्पा-२ योजना राबविण्याची आवश्यकता असल्याने सदर भूभागावर असलेल्या झोपडपट्टयांचा समूह तत्वावर आधारीत एकात्मिक व एकसंध झोपडपट्टी पुर्नवसन योजना मुंबई महानगरपालिकेच्या वतीने मे.लोखंडवाला इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. यांच्यामार्फत राबविण्यासाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नी.प.) अधिनियम १९७१ चा कलम ३K (१) अन्वये विशेष निर्देश देण्याबाबत खालील नमूद केल्याप्रमाणे शासनाचे आदेश आहेत.

उपरोक्त समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेद्वारे साध्य होणारे व्यापक जनहित म्हणजेच झोपडपट्टीवासियांचे पुनर्वसन होवून मोकळया जागेवर शहराच्या आरोग्याकरिता आवश्यक असणारा मलनिःसारण प्रकल्प राबविला जाणे व त्याअनुषंगाने सर्वसमावेशक शहर विकासाचे लाभ लक्षात घेता सदर प्रकरणी महाराष्ट्र झोपडपट्टी कायदा,१९७१ च्या कलम ३ के (१) च्या तरतूदीनुसार वरळी येथील समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरीता विशेष निर्देश देण्याबाबतच्या प्रस्तावास पुढीलप्रमाणे शासनाने तत्वतः सहमती कळविण्यात येत आहे.

१) प्रस्तुत समूह विकासाच्या तत्वावर आधारित एकात्मिक सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना वरळी येथील सिटीएस क्रमांक १७/४७ भाग येथील भूभागावर राबविण्यात येऊन विकास नियोजन आराखडयातील ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षणांच्या विकास करुन त्या आरक्षणांवरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन त्याच परिसरात करण्यात यावे. तसेच सदर भूभाग बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीचा असून त्यावर मलनिःसारण प्रक्रिया प्रकल्प उभारावयाचा आहे. सदर मलनिःसारण प्रक्रिया प्रकल्प टप्पा-२ जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय नागरी पुनर्रुत्थान अभियान अंतर्गत राबवावयाचा असल्याने तेथील अस्तित्वात असलेल्या झोपडपट्टयांचे समूह पुर्नवसन करणे आवश्यक आहे. तूटक तूटक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमुळे मलनिःसारण प्रकल्पाची अंमलबजावणी होणार नाही. त्यासाठी जमिनीची उपलब्धता होण्यास मर्यादा आहेत. शिवाय येथील प्रस्तावित मलनिःसारण प्रकल्पामुळे बाधित होणा-या पात्र झोपडीधारकांना अन्यत्र हलविल्याने त्यांच्या रोजगारावर विपरीत परिणाम होईल , तो समूह विकासाद्वारे टाळता येईल. यास्तव व्यापक जनहित याचिका लक्षात घेता व उपरोक्त संयुक्त लाभ लक्षात घेता सदर भूभाग समूह विकासाच्या तत्वावर आधारित एकात्मिक, सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता सुयोग्य असल्याचे सकृतदर्शनी दिसून येते. सदर भूभागावर समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे कोणतेही प्रस्ताव दाखल नाहीत याची नोंद शासनाने घेतली आहे.

२) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दाखल केलेल्या प्रस्तावाची छाननी केली असता उक्त अधिनियमाच्या ३ के (१) अन्वये प्रस्तावित केलेला समुह विकासाच्या तत्वावर आधारीत एकात्मिक सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक म्हणून तत्वतः मान्यता देण्यात येत आहे व महानगरपालिकेच्या वतीने झोपडपट्टी पुनर्वसनाचे काम करणारी यंत्रणा म्हणून मे.लोखंडवाला इन्फास्ट्रक्चर प्रा. लि. यांना सहमती देण्यात येत आहे. त्यास खालील नमूद अटी व शर्तींच्या अधिनस्त शासनाचे विशेष निर्देश देण्यात येत आहेत.

२.१) प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुर्नवसन योजना बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेवरील मलनिःसारण प्रक्रिया प्रकल्पाच्या टप्पा-२ करीता आरक्षित जागेवर राबविण्यात येणार असल्याने महानगरपालिकेने प्रकल्प आराखडयात योग्य ते नियोजन करावे व त्यास नियोजन प्राधिकरण म्हणून झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरणाची मान्यता घ्यावी.

२.२) प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुर्नवसन योजनेचे विकासक सार्वजनिक प्राधिकरण या नात्याने मुंबई महानगरपालिका असल्याने व या ठिकाणी अत्यावश्यक असा मलनिःसारण प्रकल्प राबवावयाचा असल्याने या प्रकरणी विकास नियंत्रण नियमावली नियम क्र.३३(१०), परिशिष्ट-४ तील उपनियम १.१५ नुसार ७० टक्के पात्र झोपडीधारकांची संमतीची अट लागू राहणार नाही.

२.३) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने वेत्यांच्या विकासक यंत्रणेने पात्र झोपडपट्टीधारकास शासनाच्या धोरणानुसार पुनर्वसन सदनिका, गाळे, व्यापारी सदनिका देणे बंधनकारक आहे. तसेच पुनर्वसन होईपर्यंतच्या कालावधीमध्ये संक्रमण शिबिराची व्यवस्था करणे आवश्यक आहे.

२.४) सदर प्रकरणी सहाय्यक आयुक्त जी-साऊथ हे परिशिष्ट-२ प्रमाणीत करण्याकरीता सक्षम प्राधिकारी घोषित करण्यात येत आहे.

२.५) मलनिःसारण प्रक्रिया प्रकल्प हा अत्यावश्यक नागरी प्रकल्प (Vital public project) आहे, असे जाहिर करुन सदर तेव्हांतील झोपडपट्टीधारकांसाठी दि. १.१.२००० हा पात्रता दिनांक निश्चित करण्यासाठी मा.सर्वोच्च न्यायालयाची अनुमती घेणे आवश्यक आहे. त्याबाबतची कार्यवाही आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी करावी.

२.६) मे.लोखंडवाला इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. ची योग्यता परिशिष्ट-३ च्या प्रक्रियेच्या माध्यमांतून कंपनीची सखोल आर्थिक क्षमता व योग्यता पडताळणी झो. पु. प्रा. मार्फत करण्यात येईल.

२.७) वरळी येथील प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सर्व पात्र झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन पूर्ण करण्याची कार्यवाही मे.लोखंडवाला इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. ने करणे बंधनकारक राहील.

२.८) तसेच या भूभागावर असलेले नियोजन आराखडयातील सर्व आरक्षणे (बांधकाम व ना बांधकाम प्रवर्गातील) विकसित करुन विनामूल्य स्थानिक नागरी स्वराज्य संस्थेस नियमानुसार हस्तांतरीत करणे विकासक मे.लोखंडवाला इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. कंपनीस बंधनकारक आहे. ही कार्यवाही वरील २.१ नुसार होणा-या बदलांच्या अधिन राहील.

२.९) मुद्दा क्रमांक २.३ येथील नमूद वैधानिक जबाबदा-या मे.लोखंडवाला इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि. कंपनीने पार पाडणे आवश्यक राहील. या संदर्भात आवश्यक तो करारनामा बृहन्मुंबई महानगरपालिका व विकासक यांचे दरम्यार करण्यात यावा.

२.१०) झोपड़पट्टी पुनर्वसन योजनेच्या नियमावलीनुसार विकासकाकडून परिशिष्ट-१,२,३ मधील बाबी तपासून उचित निर्णय मु.का.अ., झो.पु.प्रा. यांनी घ्यावा.

२.११) विकासकाने सदर प्रकरणी बांधकाम क्षेत्र ५.५० लाख चौ.मी.पेक्षा अधिक असल्यास केंद्रीय पर्यावरण मंत्रालयाकडून पर्यावरण कायदा, २००६ अनुसार आवश्यक मंजूरी घ्यावी.

२.१२) मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल रिट पिटीशन क्र.११५२/२००२ (सिटी सेस विरुध्द महाराष्ट्र शासन) या प्रकरणात दिलेल्या आदेशानुसार गार्डन, खेळाचे मैदान, करमणूकीच्या जागा, मैदाने, ना-विकास क्षेत्र इत्यादी प्रकारची आरक्षणे विकासकामार्फत विकसित करण्याबाबत आवश्यक ती दक्षता घेण्यात यावी. सदर ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षणांच्या विकासाबाबत निकष मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांनी विहित करुन त्यांची अंमलबजावणी विकासकाकडून करण्याची दक्षता घ्यावी.

२.१३) समुह विकासासाठी शासन अधिसूचना दिनांक १०.४.२००८ च्या तरतुदी अन्वये प्रत्येक हजार झोपडीधारकांसाठी विहित प्राथमिक शाळा, आरोग्य केंद्र ,सामाजिक केंद्र इत्यादि बाबत आवश्यक सुविधा पुरविणे क्रमप्राप्त राहील.

२.१४) प्रस्तूत प्रकरणात सी.आर.झेड बाधित क्षेत्र असल्यास सदर जागेवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यास सागरतटीय क्षेत्र नियोजन व नियंत्रण प्राधिकरणाची मान्यता घेणे आवश्यक राहील.

२.१५) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या नियमानुसार योजनेच्या पुनर्वसन इमारतींचा गुणवत्ता व दर्जा राखण्यासाठी महानगरपालिकेतर्फे प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नेमणे आवश्यक राहील. तसेच प्रस्तूत योजनेच्या स्थापत्य बांधकामाच्या गुणवत्तेबाबत प्रयत्न यंत्रणेमार्फत गुणवत्ता लेखापरीक्षण करुन

घेण्याबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी योग्य ती कार्यवाही करावी.

(TPQA - Third Party Quality Audit)

२.१६) प्रस्तूत समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील विक्री घटक व पुनर्वसन घटकातील सदनिकांची बांधकाम परवानगी देतांना (C.C.) प्रचलित नियमानुसार दोन्ही घटकांचा योग्य प्रमाणांत समतोल साधून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत कार्यवाही करण्यात यावी.

२.१७) प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत पर्यावरणसुलभ घरकुल बांधणीस प्रोत्साहन देण्यात यावे.

आपला

(संजय इंगळे)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

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

निरीक्षित
दिनांक - 9.6.2020

Received at 5.45 PM

क्र. गवसु : २००९/ प्र.क्र.८९/झोपसू-१
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, मुंबई ३२
दिनांक :- २६.८.२००९

प्रति,

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

विषय:- नवीन गृहनिर्माण धोरणाच्या अनुषंगाने विशेष टाऊनशिप प्रस्तावास महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ के(१) अन्वये मंजूरी मिळणेबाबत. मे.आकृती सिटी लि.

संदर्भ:- १) व्यवस्थापकीय संचालक, मे.आकृती सिटी यांचे शासनास सादर केलेले दिनांक ८.७.२००९ चे निवेदन.
२) आपले क्र.एसआरए/इएनजी/डेस्क-३/निवडक/१०४/ एफएन, दिनांक ६.८.२००९ चे पत्र.

महोदय,

विकासक मे.आकृती सिटी प्रा.लि.यांनी विषयांकीत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी शासनाच्या नवीन गृहनिर्माण धोरणातील कलम ७.३ अन्वये समुह / टाऊनशिप दृष्टीकोनास अनुसरुन होण्याच्या दृष्टीने महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ के (१) च्या तरतूदीनुसार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना 'विशेष निर्देश' देण्यासाठी त्यांच्या उपरोक्त संदर्भांकित निवेदनाद्वारे शासनास विनंती केली होती. यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्याकडून संदर्भ क्र.२ अन्वये अहवाल प्राप्त झाला आहे. उक्त अहवालात नमूद केलेली योजनेबाबतची वस्तुस्थिती, शासनाच्या नवीन गृहनिर्माण धोरणातील समुह / टाऊनशिप पध्दतीने झोपडपट्टयांचा पुनर्विकास करण्याचा शासनाचा दृष्टीकोन, त्यांच्या अनुषंगाने व मोठया प्रमाणावर झोपडीधारकांचे पुनर्वसन होण्याचा सार्वजनिक उद्देश साध्य होण्याची आवश्यकता या सर्व बाबींचा साकल्याने विचार करुन महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ के (१) च्या तरतूदीनुसार शासन मे.आकृती सिटी लि. यांच्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे विशेष निर्देश देत आहे.

१) सी टी एस नं १/६ (भाग), ३ अ/६, ३/६, ६ (भाग), ७ (भाग), १०(भाग), १४(भाग), १५(भाग), १६(भाग), १७(भाग),१८(भाग), १९(भाग), २० (भाग), २२(भाग), २३(भाग), २७(भाग), २८ (भाग), २९(भाग), ३१(भाग), १४६ (भाग), १७६(भाग), २१० (भाग) हे सॉल्ट

पॅन डिव्हीजन-तसेच सी-टी एस नं. १२ (भाग) हा सीएस डिव्हिजन मध्ये समाविष्ट असून मिळकतपत्रिकेप्रमाणे सदर जमिनीची मालकी मुंबई महानगरपालिका, केंद्र शासन, दाऊद गनी हसन हारुन, महाराष्ट्र शासन (नगर विकास व गृहनिर्माण) यांच्या मालकीची आहे. केंद्र शासनाच्या जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस संबंधित केंद्र शासनाच्या संबंधित विभागाच्या मान्यतेची आवश्यकता असल्याने विकासकाने केंद्र शासनाच्या संबंधित विभागाची मंजूरी घेणे आवश्यक आहे व खाजगी जमिनीसंदर्भात गलिच्छ वस्ती घोषित करुन महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनियम, १९७१ च्या कलम १४ (१) अन्वये विहित केलेल्या पध्दतीनुसार भूसंपादनाची कार्यवाही करावी.

२) महाराष्ट्र राज्याचे गृहनिर्माण धोरण दिनांक २३.७.२००७ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे. सदर धोरणात परि.७.३ मध्ये नमूद केल्यानुसार, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या धर्तीवर ४० हेक्टर पेक्षा जास्त अधिक क्षेत्र असलेल्या मोठया आकाराच्या झोपडपट्टयांचे एकात्मिक, एकसंघ आणि सर्व समावेशक झोपडपट्टी पुनर्वसन करण्यासाठी धोरण निश्चित करण्यात आले आहे. त्यानुसार सदर प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने गुणवत्तेनुसार प्रस्तुत प्रस्तावाची छाननी करुन योग्य निर्णय घ्यावा.

३) आकृती सिटी यांनी सदर क्षेत्रावर अन्य कोणत्याही विकासकाचा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा कोणताही प्रस्ताव विचारात घेऊ नये, अशी विनंती केली आहे. यासंदर्भात एकत्रित झोपडपट्टी पुनर्विकासाचे सार्वजनिक हिताचे गृहनिर्माण धोरण लक्षात घेता उक्त विनंतीस तत्वतः मान्यता देण्यात येत आहे. तथापि, या आदेशाच्या तारखेपूर्वी प्राप्त झालेल्या प्रस्तावांबाबत याचिका क्र.२७४६/२००५ (श्री. अवधेश वसिष्ठ तिवारी व इतर विरुध्द मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण व इतर) मध्ये मा.उच्च न्यायालयाच्या आदेशाच्या अनुषंगाने शासन पत्र क्र.झोपुयो-२००८/प्र.क्र.१७०/झोपसु-१, दिनांक ३१.७.२००८ अन्वये दिलेल्या सुचनांनुसार योग्य ती कार्यवाही करण्यात यावी.

४) प्रस्तुत प्रकरणी परिशिष्ट-२ साठी न थांबता मे.आकृती सिटी लि. यांचा एकत्रित समुह टाऊनशिपचा प्रस्ताव स्वीकारुन तात्पुरत्या स्वरुपात एल.ओ. आय. तसेच पुनर्वसन घटकाचा आय.ओ.ए व सी.सी.मंजूर करावेत. तसेच परिशिष्ट-२ बाबतची प्रक्रिया सक्षम प्राधिकारी यांनी ६० दिवसांच्या आत पुर्ण करावी, अशी विकासकाची विनंती आहे. या संदर्भात कळविण्यात येते की, सदर प्रकरणी अशाच प्रकारच्या इतर एका शिवालिक वेंचर, (गोळीबार सांताक्रुझ-मुंबई) यांच्या प्रकरणामध्ये प्रलंबित परिशिष्ट-२ प्रमाणित करण्याबाबतचे आदेश शासन पत्र क्र.झोपुयो-२००८/प्र.क्र.१८७/झोपसु-१, दिनांक २९.८.२००८ अन्वये मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांना देण्यात आले होते. त्याच धर्तीवर सदर प्रकरणी देखील परिशिष्ट-२ देण्याबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकारी म्हणजेच अतिरिक्त जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर व सहाय्यक आयुक्त एफ / उत्तर विभाग वृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी योग्य ती कार्यवाही करावी.

५) विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ३३ (१०) ॲपेंडिक्स ४ मधील उपनियम ३ (११) प्रमाणे चटईक्षेत्र अनुज्ञेय करण्याबाबत विकासकांनी प्रस्ताव सादर केला आहे. यासंदर्भात सदर प्रकरणी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी तपासून शासनाचे आदेश घ्यावेत.

६) विकासकांनी २५ टक्के अधिमुल्याबाबत केलेल्या विनंतीच्या संदर्भात नमूद करण्यात येते की, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये अधिमूल्य आकारण्याबाबत शासन निर्णय क्र.झोपुयो-२००८/प्र.क्र.२३६/झोपसू-१, दिनांक २६.५.२००९ मधील तरतुदी, अथवा त्या अनुषंगाने शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांप्रमाणे कार्यवाही करावी.

७) रिट पिटीशन क्र.११५२/२००२ (सिटी स्पेस व इतर विरुध्द महाराष्ट्र शासन व इतर) या प्रकरणात मा.उच्च न्यायालयाने आदेश दिले असून त्यानुसार गार्डन, खेळाचे मैदान, करमणूकीच्या जागा, मैदाने, नाविकास क्षेत्र इत्यादि प्रकारची आरक्षणे असणा-या जागेवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यास मा.उच्च न्यायालयाची परवानगी घेणे आवश्यक आहे. तरी याबाबत संबंधितांना मा.उच्च न्यायालयाची मान्यता घेणे आवश्यक राहील.

उपरोक्त प्रमाणे योग्य ती कार्यवाही करण्यांत यावी व केलेल्या कार्यवाहीचा अनुपालन अहवाल शासनास सादर करावा.

Received 12 Aug 2009
Date
Signature

आपला,

सोबत :- शासन पत्र दि. ३१.७.२००८, दि.२९.८.२००८ व शासन निर्णय दि.२६.५.२००९ ची प्रत

३१/७/०९
(मो. गं.आरसेवाड)
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत, उचित कार्यवाहीसाठी रवाना -

१) सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२
२) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, मुंबई -१
३) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिक्रण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे, मुंबई - ५१
४) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, वांद्रे (पूर्व), मुंबई -५१
५) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर, जुने जकात घर, मुंबई
६) अपर जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर, जुने जकात घर, मुंबई
७) सहाय्यक आयुक्त, एफ/उत्तर विभाग, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.
८) व्यवस्थापकीय संचालक, मे. आकृती सिटी लि., आकृती ट्रेड सेंटर, रोड नं.७, मरोळ, एमआयडीसी, अंधेरी (पूर्व), मुंबई -४०० ०९३.
९) निवडनस्ती (झोपसू-१) गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२.

हातबटवडा / फॅक्सव्दारे

क्रमांक : विकाक-२०१०/प्र.क्र.१४७/झोपसू-१,
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, मुंबई - ३२,
दिनांक : ०५.१०.२०१०

प्रति,

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

विषय:- मौजे मालवणी येथील मे.लष्करीय कंन्स्ट्रक्शन क्र.प्रा.लि. यांनी ५१.३४ हे. क्षेत्रावर सादर केलेला एकात्मिक व सामुहिक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबतचा प्रस्ताव.

संदर्भ: १) आपले पत्र क्र.एसआरए /eng/desk-२/२३९९/pn,दिनांक २५.२.२०१०.

२) आपले पत्र क्र. झोपुप्रा/अभि/कार्या-२./२३९९/पी.उ./मु.का.अ., दिनांक २८.०६.२०१०.

३) क्र.झोपुप्रा/अभि /कार्या-२/४५५२/पी उत्तर, दिनांक ०२.०७.२०१०.

महोदय,

उपरोक्त विषयी आपले संदर्भाधीन दि.२५.२.२०१० च्या पत्राच्या विषयासंदर्भात मला आपणास असे कळविण्याचे निदेश आहेत की, मौजे मालवणी येथील मे.लष्करीय कंन्स्ट्रक्शन क्र.प्रा.लि. यांनी ५१.३४ हे.क्षेत्रावर सादर केलेला एकात्मिक व सामुहिक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबतचा प्रस्ताव सादर केला आहे.

उपरोक्त समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेद्वारे होणारे व्यापक जनहित व सर्वसमावेशक शहर विकासाचे लाभ लक्षात घेता सदर प्रकरणी महाराष्ट्र झोपडपट्टी कायदा,१९७१ च्या कलम ३ के (१) च्या तरतूदीनुसार मालवणी येथील समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरीता विशेष निर्देश देण्याबाबतच्या प्रस्तावास पुढीलप्रमाणे शासनाची तत्वत: सहमती कळविण्यात येत आहे.

१) प्रस्तूत समुह विकासाच्या तत्वावर आधारित एकात्मिक सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मौजे मालवणी येथील सिटीएस क्रमांक २८४१ पै, २८४३ पै व ३५२५ पै, येथील एकूण ५१.३४ हेक्टर क्षेत्रातील अंदाजे १४,००० झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन होणार आहे. प्रस्तूत समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेद्वारे विकास नियोजन आराखडयातील ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षणांच्या विकास करुन त्या आरक्षणांवरील

झोपडीधारकांचे पुनर्वसन त्याच परिसरात करणे शक्य होईल. तूटक - तूटक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमुळे ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षणे विकसीत होणार नाहीत व भविष्यात अशा आरक्षित जमिनीवरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन अन्य ठिकाणी करावे लागेल. त्यासाठी जमिनीची उपलब्धता होण्यास मर्यादा आहेत. शिवाय येथील पात्र झोपडीधारकांना अन्यत्र हलविल्याने त्यांच्या रोजगारावर विपरीत परिणाम होईल, तो समूह विकासाद्वारे टाळता येईल. यास्तव व्यापक जनहित याचिका लक्षात घेता व उपरोक्त संयुक्त लाभ लक्षात घेता सदर भूभाग समूह विकासाच्या तंत्वावर आधारित एकात्मिक, सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता सुयोग्य असल्याचे सकृतदर्शनी दिसून येते. सदर भूभागावर समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे कोणतेही प्रस्ताव दाखल नाहीत याची नोंद शासनाने घेतली आहे व मे. लष्करीया कन्स्ट्रक्शन कंपनी यांनी दाखल केलेल्या प्रस्तावाची छाननी केली असता उक्त अधिनियमाच्या ३ के (१) अन्वये प्रस्तावित केलेला समुह विकासाच्या तत्वावर आधारीत एकात्मिक सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक म्हणून तत्वतः मान्यता देण्यात येत आहे. त्यास खालील नमूद अटी व शर्तींच्या अधिनस्त शासनाचे विशेष निर्देश देण्यात येत आहेत.

१) मे.लष्करीया कंन्स्ट्रक्शन कंपनीची योग्यता सकृतदर्शनी दिसून येते. तथापि, परिशिष्ट-३ च्या प्रक्रियेच्या माध्यमातून कंपनीची सखोल आर्थिक क्षमता व योग्यता पडताळणी झो. पु. प्रा. मार्फत करण्यात येईल.

२) मौजे मालवणी येथील प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत सर्व पात्र झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन विकासक मे. लष्करीया कन्स्ट्रक्शन कंपनीने करणे बंधनकारक राहील.

३) तसेच या भूभागावर असलेले नियोजन आराखडयातील सर्व आरक्षणे (बांधकाम व ना बांधकाम प्रवर्गातील) विकसित करुन विनामूल्य स्थानिक नागरी स्वराज्य संस्थेस नियमानुसार हस्तांतरीत करणे विकासक मे. लष्करीया कन्स्ट्रक्शन कंपनीस बंधनकारक आहे.

४) मुद्दा क्रमांक ३ व ४ येथील नमूद वैधानिक जबाबदा-या मे. लष्करीया कन्स्ट्रक्शन कंपनीने पार पाडणे आवश्यक राहील. मौ. मालवणी येथील प्रस्तावित समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील विकासकामार्फत संयुक्त करार अथवा कंपनीच्या भागीदारीत व योजनेत कोणतेही बदल करावयाचे झाल्यास त्या संदर्भात शासनाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

५) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व पु.)अधिनियम, १९७१ व विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या कलम ३३(१०) जोडपत्र-४ उपकलम १.१५ च्या तरतूदीनुसार योजनेतील पात्र झोपडीधारकांच्या ७०% सहमती विकासकाने मिळविणे बंधनकारक राहील. तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या नियमावलीनुसार

विकासकाकडून परिशिष्ट-१,२,३ मधील बाबी तपासून उचित निर्णय मु.का.अ., झो.पु.प्रा. यांनी घ्यावा.

६) विकासकाने सदर प्रकरणी बांधकाम क्षेत्र ५.५० लाख चौ.मी.पेक्षा अधिक असल्याने केंद्रीय पर्यावरण मंत्रालयाकडून पर्यावरण कायदा, २००६ अनुसार आवश्यक मंजूरी घ्यावी.

७) प्रस्तुत प्रकरणातील सी टी एस नं.२८४१ पै, २८४३ पै, व ३५२५ पै, मौजे मालवणी ही मिळकत मालमत्ता पत्रिकेप्रमाणे राज्य शासन, मुंबई महानगरपालिका तसेच मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या मालकीची असल्याचे दिसून येते. सबब, मे.लष्करीया कन्स्ट्रक्शन्स प्रा.लि. यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावातील क्षेत्र गणनाकृत झोपडपट्टी असल्याची खात्री करुन झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्याबाबत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ सी अन्वये आवश्यक ती कार्यवाही झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने करावी.

८) महाराष्ट्र राज्याचे गृहनिर्माण धोरण दिनांक २३.०७.२००७ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे. सदर धोरणात परिच्छेद ७.२ व ७.३ मध्ये नमुद केल्यानुसार ४० हेक्टरपेक्षा जास्त अधिक क्षेत्र असलेल्या मोठया आकाराच्या झोपडपट्टयांची एकात्मिक एकसंध आणि सर्व समावेशक झोपडपट्टी पुनर्वसन करण्यासाठी धोरण निश्चित करण्यात आले आहे. त्यानुसार असे प्रस्तावित करण्यात येते की, सदर प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने गुणवत्तेनुसार प्रस्तुत प्रस्तावाची छाननी करुन निर्णय घ्यावा.

९) लष्करीया कन्स्ट्रक्शन्स प्रा.लि. यांनी अन्य कोणत्याही विकासकाचा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव विचारात घेऊ नये असे कळविले आहे. तसेच विषयांकित क्षेत्रावर कोणत्याही विकासकाचा प्रस्ताव प्राप्त झाला नसल्याचे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने कळविले आहे. अशा परिस्थितीत याचिका क्र.२७४६/२००५ (अवधेश तिवारी विरुध्द महाराष्ट्र शासन)मध्ये मा.उच्च न्यायालयाच्या आदेशाच्या अनुषंगाने शासन पत्र दि.३१.०७.२००८ अन्वये दिलेल्या सूचनांनुसार योग्य ती कार्यवाही मु.का.अ., झो.पु.प्रा. यांनी करावी.

१०) प्रस्तुत प्रकरणी परिशिष्ट २ साठी न थांबता तात्पुरत्या स्वरुपात एल ओ आय , आय ओ ए , सी सी बाबत झोपर्डपट्टी पुनर्वसन योजनेतील नियमावलीत तरतुद नसल्याने मंजूर करणे योग्य ठरणार नाही. तसेच परिशिष्ट -२ , ६० दिवसांच्या आत निर्गमित करावे अशी विकासकाची मागणी आहे. प्रस्तूत योजनेत झोपडीधारकांची संख्या १४ हजार लक्षात घेता परिशिष्ट-२ प्रमाणित करण्यासाठी सक्षम प्राधिका-यांना १८० दिवसांचा कालावधी निश्चित करण्यात येत आहे.. तसेच सदर समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील राज्य शासन, मुंबई महानगरपालिका व म्हाडा यांच्या जमिनीवरील

झोपडीधारकांच्या पात्रतेकरिता परिशिष्ट-२ निर्गमित करण्यासाठी सक्षम प्राधिकारी म्हणून अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.) पूर्व उपनगरे यांना घोषित करण्यात येत आहे.

११) विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ३३ (१०) ॲपेंडिक्स ४ मधील उपनियम ३ (१९) प्रमाणे चटई क्षेत्र अनुज्ञेय ठरण्याबाबत विकासकाने प्रस्ताव सादर केला आहे. या संदर्भात कठीण क्षेत्र किती आहे याचा आढावा घेतल्यानंतर आवश्यक असल्यास प्रस्ताव वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूरीसाठी गृहनिर्माण विभागास प्रस्ताव सादर करण्यात यावा.

१२) विकासकांनी २५ टक्के अधिमुल्या ऐवजी ३००० पी.ए.पी. गाळे देण्याबाबत विनंती केली आहे. जमीन अधिमुल्याच्या ऐवजी पी.ए.पी गाळे देण्याची तरतूद नसल्याने सदर विनंती फेटाळण्यात येत आहे व झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये अधिमुल्य आकारणीबाबत शासन निर्णय क्र.झोपुयो २००८/प्र.क्र.२३६/झोपसु १, दि.०२.०७.२०१० मधील सुधारीत तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

१३) मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल रिट पिटीशन क्र.११५२/२००२ (सिटी स्पेस विरुध्द महाराष्ट्र शासन) या प्रकरणात दिलेल्या आदेशानुसार गार्डन, खेळाचे मैदान, करमणूकीच्या जागा ,मैदाने , ना-विकास क्षेत्र इत्यादी प्रकारची आरक्षणे विकासकामार्फत विकसित करण्याबाबत आवश्यक ती दक्षता घेण्यात यावी. सदर ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षणांच्या विकासाबाबत निकष मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांनी विहित करुन त्यांची अंमलबजावणी विकासकाकडून करण्याची दक्षता घ्यावी.

१४) प्रस्तुत योजना ४० हेक्टरपेक्षा अधिक क्षेत्रावर सामुहिक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यात येत असल्याने या संदर्भात केंद्रीय पर्यावरण मंत्रालय यांची ना-हरकत घेणे देखील आवश्यक ठरते. समुह विकासासाठी शासन अधिसूचना दिनांक १०.४.२००८ च्या तरतुदी अन्वये प्रत्येक हजार झोपडीधारकांसाठी विहित प्राथमिक शाळा, आरोग्य केंद्रे ,सामाजिक केंद्र इत्यादि बाबत आवश्यक सुविधा पुरविणे क्रमप्राप्त राहील.

१५) प्रस्तूत प्रकरणात सी.आर.झेड बाधित क्षेत्र असल्यामुळे सदर जागेवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यास सागरतटीय क्षेत्र नियोजन व नियंत्रण प्राधिकरणाची मान्यता घेणे आवश्यक राहील.

१६) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या नियमानुसार योजनेच्या पुनर्वसन इमारतींचा गुणवता व दर्जा राखण्यासाठी प्रकल्प व्यवस्थापन कक्षाशी उभारणी करणे आवश्यक राहील. तसेच प्रस्तूत योजनेच्या स्थापत्य बांधकामाच्या गुणवत्तेबाबत त्रयस्त यंत्रणेमार्फत गुणवत्ता लेखापरीक्षण करुन घेण्यात यावे. (TPQA - Third Party Quality Audit)

१७) मौजे मालवणी येथील समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता विकासक मे. लष्करीया कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांना विकासक म्हणून तत्वतः मान्यता देण्यात येत आहे. प्रस्तूत योजनेकरिता विकासकाने

परिशिष्ट-२ प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून १ वर्षाच्या कालावधीत ७०% पात्र लाभार्थ्यांची सहमती सिध्द करुन पात्र लाभार्थ्यांसोबत वैयक्तिक करार करणे व योजनेच्या कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहील. तसे न झाल्यास योजनेचे पुनर्विलोकन शासन स्तरावर करण्यात यावे.

१८) प्रस्तूत समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील विक्री घटक व पुनर्वसन घटकातील सदनिकांची बांधकाम परवानगी देतांना (C.C.) दोन्ही घटकांचा योग्य प्रमाणात समतोल साधून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत कार्यवाही करण्यात यावी.

१९) प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत पर्यावरणसुलभ घरकुल बांधणीस प्रोत्साहन देण्यात यावे.

आपला

(संजय इंगळे)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

निर्गमित
दिनांक : ०५/१०/२०१०
सही : ०५/१०/२०१०

क्र. मुमंस : १८४९/ प्र.क्र.३७६/०८/झोपसु-१
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, मुंबई ३२
दिनांक :- २६.८.२००९

प्रति,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ५१.

विषय:- नवीन गृहनिर्माण धोरणाच्या अनुषंगाने विशेष टाऊनशिप प्रस्तावास महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व पु.) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ के (१) अन्वये मंजूरी मिळणेबाबत. मे.रुचिप्रिया डेव्हलपर्स प्रा.लि.

संदर्भ:- १) व्यवस्थापकीय संचालक, मे.रुचिप्रिया डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचे शासनास सादर केलेले दिनांक २१.१०.२००८ चे निवेदन.
२) आपले क्र.एसआरए/इएनजी/सीइओ/९२४५, दिनांक ४.४.२००९ चे पत्र.

महोदय,

विकासक मे.रुचिप्रिया डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांनी विषयांकीत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी शासनाच्या नवीन गृहनिर्माण धोरणातील कलम ७.३ अन्वये समुह / टाऊनशिप दृष्टीकोनास अनुसरुन होण्याच्या दृष्टीने महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ के (१) च्या तरतूदीनुसार मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना 'विशेष निर्देश' देण्यासाठी त्यांच्या उपरोक्त संदर्भांकित निवेदनाद्वारे शासनास विनंती केली होती. यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्याकडून संदर्भ क्र.२ अन्वये प्राप्त झालेल्या अहवालात नमूद केलेली योजनेबाबतची वस्तुस्थिती, शासनाच्या नवीन गृहनिर्माण धोरणातील समुह / टाऊनशिप पध्दतीने झोपडपट्टयांचा पुनर्विकास करण्याचा शासनाचा दृष्टीकोन, त्या अनुषंगाने मोठया प्रमाणावर झोपडीधारकांचे पुनर्वसन होण्याचा सार्वजनिक उद्देश साध्य होण्याची आवश्यकता या सर्व बाबींचा साकल्याने विचार करुन महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनियम, १९७१ मधील कलम ३ के (१) च्या तरतूदीनुसार मे.रुचिप्रिया डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांच्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने शासन खालीलप्रमाणे विशेष निर्देश देत आहे.

१) महाराष्ट्र राज्याचे गृहनिर्माण धोरण दिनांक २३.७.२००७ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे. सदर धोरणात परि.७.३ मध्ये नमूद केल्यानुसार, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या धर्तीवर ४० हेक्टर पेक्षा जास्त अधिक क्षेत्र असलेल्या मोठया आकाराच्या झोपडपट्टयांचे एकात्मिक, एकसंघ आणि सर्व समावेशक झोपडपट्टी पुनर्वसन करण्यासाठी धोरण निश्चित करण्यात आले आहे. त्यानुसार न.भू.क्र.१६३ (ए) व १६६ मौजे हनुमान नगर, कांदिवली (पूर्व), संबंधी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने गुणवत्तेनुसार प्रस्तुत प्रस्तावाची छाननी करुन निर्णय घ्यावा.

२) मे. रुचिप्रिया डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांनी सि.टी.एस. क्र.१६३(ए) आणि १६६ मौ. हनुमान नगर, कांदिवली (पूर्व) च्या बाबतीत अन्य कोणत्याही विकासकाचा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा कोणताही प्रस्ताव विचारात घेण्यात येऊ नये, अशी विनंती केली आहे. यासंदर्भात एकत्रित झोपडपट्टी पुनर्विकासाचे सार्वजनिक हिताचे गृहनिर्माण धोरण लक्षात घेता उक्त विनंतीस तत्वतः मान्यता देण्यात येत आहे. तथापि, या आदेशाचे तारखेपूर्वी प्राप्त झालेल्या प्रस्तावाबाबत याचिका क्र.२७४६/२००५ (श्री.अवधेश वसिष्ठ तिवारी व इतर विरुध्द मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण व इतर) मध्ये मा.उच्च न्यायालयाच्या आदेशाच्या अनुषंगाने शासन पत्र, क्र.झोपुयो-२००८/प्र.क्र.१७०/झोपसू-१, दि.३१.७.२००८ अन्वये दिलेल्या सूचनांनुसार योग्य ती कार्यवाही करण्यात यावी.

३) सदर प्रकरणी परिशिष्ट-२ साठी न थांबता मे.रुचिप्रिया डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचे एकत्रित समुह टाऊनशिपचा प्रस्ताव स्वीकारुन तात्पुरत्या स्वरुपात एल.ओ.आय. तसेच पुनर्वसन घटकाचा आय.ओ.ए व सी.सी.मंजूर करावेत. तसेच परिशिष्ट-२ बाबतची प्रक्रिया सक्षम प्राधिकारी यांनी ६० दिवसांच्या आत पुर्ण करावी, अशी विकासकाची विनंती आहे. यासंदर्भात कळविण्यात येते की, सदर प्रकरणी अशाच प्रकारच्या इतर एका शिवालिक वेंचर (गोळीबार, सांताक्रुझ, मुंबई) यांच्या प्रकरणामध्ये प्रलंबित परिशिष्ट-२ प्रमाणित करण्याबाबतचे आदेश शासन पत्र क्र. झोपुयो-२००८/प्र.क्र.१८७/झोपसू-१, दि.२९.८.२००८ अन्वये मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांना देण्यात आले होते. त्याच धर्तीवर सदर प्रकरणी देखील परिशिष्ट-२ देण्याबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकारी म्हणजेच मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ व अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.), पश्चिम उपनगरे यांनी योग्य ती कार्यवाही करावी.

४) मे.रुचिप्रिया डेव्हलपर्स यांनी प्रस्तावित केल्याप्रमाणे ५००० पी. ए. पी. सदनिका अथवा विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील तरतुदीनुसार गणना करुन येणा-या सदनिकांपैकी ज्या जास्त सदनिका असतील त्या शासनास देणे विकासकास बंधनकारक राहील.

५) सी.टी.एस.क्र. १६३ (ए) व १६६ मौजे हनुमान नगर, कांदिवली (पूर्व) यावरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी धारावी विशेष योजनेप्रमाणे विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ३३ (१०) चे परिशिष्ट-४ मधील उपनियम ३ (१९) प्रमाणे चटईक्षेत्र अनुज्ञेय करण्याबाबत विकासकांनी प्रस्ताव सादर केला आहे. यासंदर्भात सदर प्रकरणी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी तपासून शासनाच्या विचारार्थ स्वतंत्रपणे प्रस्ताव सादर करावा.

६) विकासकांनी २५ टक्के प्रिमियम बाबत अशी विनंती केली आहे की, त्यांचा प्रकल्प हा फार मोठया स्वरुपाचा आहे. सध्याची बाजारातील परिस्थिती लक्षात घेता सदर प्रिमियम आकारण्यासाठी त्यांना सवलत देण्यात यावी. यासंदर्भात कळविण्यात येते की, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये अधिमूल्य आकारण्याबाबत शासन निर्णय क्र.झोपुयो-२००८/प्र.क्र.२३६/ झोपसू-१, दिनांक २६.५.२००९ मधील तरतुदी, अथवा त्या अनुषंगाने शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांप्रमाणे कार्यवाही करावी.

७) यासंदर्भात असेही कळविण्यात येते की, रिट पिटीशन क्र.११५२/२००२ (सिटी स्पेस व इतर विरुध्द महाराष्ट्र शासन व इतर) या प्रकरणात मा.उच्च न्यायालयाने आदेश दिले असून त्यानुसार गार्डन, पार्क, खेळाचे मैदान, करमणूकीच्या जागा, मैदाने, नाविकास क्षेत्र, फरसबंदी (pavements), रस्ते व वाहन रस्ते (carriageways) इत्यादीप्रकारची आरक्षणे असणा-या जागेवर झोपडपट्टी पुनर्वसन

योजना राबविण्यासाठी मा.उच्च न्यायालयाची परवानगी घेणे आवश्यक आहे. तरी याबाबत संबंधितांना मा.उच्च न्यायालयाची मान्यता घेणे आवश्यक राहील.

८) रुचिप्रिया डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांनी सदर प्रकल्प लवकर होण्यासाठी सर्वसाधारण सभेचा ठराव (GBR) व झोपडपट्टीधारकांची संमती घेण्याबाबत आग्रह धरु नये, अशी विनंती केली आहे. तथापि, या विनंतीस कोणताही कायदेशीर आधार नसल्याने ती मान्य करता येणे शक्य होणार नाही.

९) सदर क्षेत्र हे अतिक्रमित असल्याने ५ टक्के सुविधेसाठी मोकळी जागा सोडण्याबाबत आग्रह धरण्यात येऊ नये, अशी विकासकाची विनंती आहे. यासंदर्भात सक्षम प्राधिका-यांनी नियमानुसार किती मोकळे क्षेत्र अनुज्ञेय आहे हे विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे ठरवावे.

१०) सदरचा प्रकल्प हा मोठा असून त्यासाठी प्रचंड निधीची आवश्यकता आहे. तसेच त्यांना २५ टक्के रक्कम जमिनीच्या अधिमूल्यांपोटी भरावयाची आहे. त्यामुळे परिशिष्ट -३ साठी आग्रह धरण्यांत येऊ नये, अशी विनंती विकासकांनी केली आहे. यासंदर्भात कळविण्यात येते की, हा अत्यंत मोठा प्रकल्प असून तो राबविण्यासाठी रुचिप्रिया डेव्हलपर्स प्रा.लि. हे सक्षम आहेत किंवा कसे, हे तपासण्यासाठी त्या कंपनीचा ताळेबंद, अनुभव इत्यादी बाबतची पडताळणी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी करणे आवश्यक ठरेल.

उपरोक्तप्रमाणे योग्य ती कार्यवाही करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीचा अनुपालन अहवाल शासनास सादर करावा.

Issued
Signature

आपला,

सोबत :- शासन पत्र दि.३१.७.२००८, दि.२९.८.२००८ व शासन निर्णय दि.२६.५.२००९ ची प्रत

(मो. गं.आरसेवाड)
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत, उचित कार्यवाहीसाठी रवाना -

१) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे, (पूर्व), मुंबई - ५१
२) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, वांद्रे (पूर्व), मुंबई -५१
३) जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा, वांद्रे (पूर्व),मुंबई - ५१
४) अपर जिल्हाधिकारी (अति./निष्कां.), पश्चिम उपनगरे, नवीन प्रशासकीय इमारत,सरकारी वसाहत, वांद्रे (पूर्व), मुंबई : ४०० ०५१.
५) मे.रुचिप्रिया डेव्लपर्स प्रा.लि., ५/६, गीता बिल्डिंग, शिवराम सोसायटी, देवीदयाल रोड, मुलूंड (प.), मुंबई-८०
६) निवडनस्ती (झोपसू-१) गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२

क्रमांक : झोपुयो २०१०/प्र.क्र.१५२/झोपसु १,
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२
दिनांक : ०८ .१०.२०१०

प्रति,

श्री.एस.एस.झेंडे,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरण
एच डी आय एल इमारत,
अनंत कांणेकर मार्ग,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०००५१

विषय : व्हिलेज बोरला , ता.चेंबूर, मुंबई उपनगर जिल्हा, मुंबई वरील महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व पु.) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ के (१) अन्वये समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत.

संदर्भ : झो.पु.प्रा./अभि/कार्या १/शासं /९०/एम डब्ल्यू/३ के, दिनांक १०.०६.२०१० , दि.०२.०७.२०१० , दि.१९.०७.२०१०, दि.०७.०८.२०१० ची पत्रे.

महोदय,

उपरोक्त विषयाबाबत बोरला गाव ता.चेंबूर , मुंबई उपनगर जिल्हा, येथील न.भू.क्र.२४ ते ४८५ व ७८१ येथील १८.७४ हेक्टर क्षेत्रावर विकासक मे.स्टर्लींग बिल्डकॉन प्रा.लि. यांनी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व पु.) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ के (१) अन्वये समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव शासनाचे विशेष निर्देश देण्याच्या मान्यतेसाठी सादर केला होता . सदर प्रस्तावासंदर्भात पुढीलप्रमाणे परिच्छेद १ मधील नमुद विविध १ ते ६ बाबींवर प्रथम मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा., मुंबई यांनी निर्णय घेऊन तद्नंतर परिच्छेद २ मधील नमुद बाबींप्रमाणे कार्यवाही करण्याचे निर्देश शासन देत आहे .

१. **प्रस्तूत समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेस मान्यता दर्शविण्यापूर्वी विचारात घ्यावयांच्या बाबी :-**

१.१ योजनेतील प्राप्त तक्रारी : सदर प्रकरणी समुह झोपडपट्टी पुर्नवसन योजनेबाबत शासन स्तरावर ५ तक्रारी प्राप्त झाल्या असून त्यांचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे :-

अ) All Ghatla (Chembur) societies letter dt. २२.६.२०१०.

ब) संजय स्मृती, सत्यनारायण, शिवप्रेरणा, एकता, छत्रपती संत गाडगे महाराज, संत बाळूमामा सहकारी गृहनिर्माण संस्था (नियोजित), मौ. बोरला, चेंबूर, मुंबई यांचे निवेदन दिनांक २२.६.२०१०.

क) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे कामकार रहिवासी संघ यांचे दि. १२.६.२०१० चे निवेदन (सदर प्रकरणी मा. राज्यमंत्री महोदयांनी सुनावणी आयोजित करण्याचे निर्देश दिले आहेत.)

ड) श्री.अनिल जिलेसिंग देनिवाल, चेंबूर यांचे दि.१४.६.२०१० चे निवेदन (सदर प्रकरणी मा.राज्यमंत्री महोदयांनी सुनावणी आयोजित करण्याचे निर्देश दिले आहेत.)

इ) साकार स्वप्न सहकारी गृहनिर्माण संस्था (नियोजित) यांचे दि.१२.६.२०१० चे निवेदन (सदर प्रकरणी मा.राज्यमंत्री महोदयांनी सुनावणी आयोजित करण्याचे निर्देश दिले आहेत.)

मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे दाखल रिट याचिका क्रमांक ७९५/२०१० विजय कमल प्रॉपर्टीज प्रा.लि. विरुध्द महाराष्ट्र शासन प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने दिनांक ७.६.२०१० असे अंतरिम आदेश दिले आहेत की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी याचिकाकर्त्याने दाखल केलेल्या प्रस्तावावर प्रचलित नियमानुसार सदर आदेशाच्या दिनांकापासून ३ महिन्यात निर्णय घ्यावा. दरम्यानच्या काळात प्रतिवादींनी हंगामी इरादापत्र (Provisional L.O.I.) मंजूरीच्या आदेशावर कार्यवाही करण्यास मनाई राहिल. प्रस्तूत निर्णयाप्रमाणे मुख्य कार्यकारी अधिकारी झो.पु.प्रा. यांनी सदर प्रकरणी प्राप्त तक्रारींच्या अर्जदार व सर्व संबंधितांची सुनावणी घेऊन योग्य तो निर्णय घेणे आवश्यक आहे. (शासनास प्राप्त झालेल्या १ ते ६ येथील निवेदनाच्या प्रती सोबत संलग्न आहेत.)

१.२ **योजनेत यापूर्वी दाखल झालेले झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे प्रस्ताव :** प्रस्तूत समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या क्षेत्रात एकूण ११ झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे प्रस्ताव दाखल असून त्यापैकी ३ प्रस्ताव विद्यमान विकासकाच्या भागीदार कंपनीने सादर केले आहेत व उर्वरीत ८ योजना अन्य विकासकांच्या मार्फत दाखल करण्यात आल्या आहेत. सदर ८ योजना खाजगी जमिनीवर असून सदर जमिनीचे विकासहक्क विकासक मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन प्रा.लि. यांनी मुखत्यारपत्राद्वारे प्राप्त केल्याचे नमूद केले आहे. वास्तव सदर प्रकरणी मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे दाखल यचिका क्रमांक २७४६/२००५ अवधेश प्रसाद तिवारी विरुध्द महाराष्ट्र शासन व याचिका क्रमांक ७९५/२०१० विजय कमल प्रॉपर्टीज प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने अनुषंगाने प्रस्तुत जागेत दाखल यापुर्वीच्या झोपडपट्टी पुर्नवसन योजनांच्या प्रस्तावाबाबत सुनावणी घेऊन सदर झोपडपटट्री पुर्नवसन योजनांबाबत उचित निर्णय ३ महिन्यात घेण्यात यावा.

१.३ **योजनेतील बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेबाबत :** प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी योजनेतील एकूण १८.९४ हेक्टर क्षेत्रापैकी मुंबई महानगर पालिकेच्या अखत्यारीत एकूण १०.८८ हेक्टर क्षेत्र आहे. त्यापैकी ६.८ हेक्टर क्षेत्र जमिन मिळकतपत्रिकेवर महानगरपालिकेचे नाव दर्शविले असून उर्वरीत ४.०७ हेक्टर क्षेत्रावर महानगरपालिकेचे नांव मिळकत पत्रिकेवर दर्शविण्यात आलेले नाही. यांबाबत महानगरपालिकेने संपादन प्रक्रिया केली असून त्याबाबत निवाडा प्रक्रिया चालू आहे. याबाबत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी सदर निवाडा प्रक्रियेचा निर्णय होईपर्यंत प्रलंबित ठेवण्यात यावी अथवा सदर निवाडा प्रक्रियेस विलंब लागत असल्यास सदर भूभाग खाजगी जमिनीप्रमाणे अधिमूल्य आकारणी करुन संपादित करण्याची प्रक्रिया करावी.

१.४ योजनेतील खाजगी मालकीच्या जागेबाबत : प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी योजनेत एकूण ७६९५५.७६ चौ.मी. क्षेत्र खाजगी मालकीचे असून त्यापैकी ७०२०७.३३ चौ.मी. जागेचे विकासकाचे हक्क विद्यमान विकासक मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन प्रा.लि. यांनी मिळकत पत्रिकेवरील धारकांकडून मुखत्यारपत्राद्वारे प्राप्त केल्याचे नमूद केले आहे. सदर बाब मुख्य कार्यकारी अधिकारी, यांनी शहानिशा व पडताळणी करुन पुढील आवश्यक ती कार्यवाही करावी. तसेच उर्वरीत ६७४८.४३ चौ.मी. खाजगी जमिनमालकांचा ठावठिकाणा लागत नाही व काही जमिनमालक प्रस्तावित विकासासाठी सहकार्य करीत नसल्याने प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या एकसंघ अंमलबजावणीसाठी सदर भूभागाचे

विकासाचे हक्क मुखत्यारपत्राद्वारे मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन यांनी प्राप्त करुन घ्यावेत अथवा सदर खाजगी जमिन व्यापक जनहितास्तव अधिगृहीत करण्याची प्रक्रिया पूर्ण करण्यात यावी. 9५

१.५ समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या लगत असलेल्या झोपडयांबाबत :

- प्रस्तूत विषयी समूह झोपडपट्टी पुर्नवसन योजनेचा नकाशा व शहर नियोजन विकास आराखडयातील विविध आरक्षणातील बाबींचा अंर्तभाव असणारा गुगल नकाशा झो.पु.प्रा. मुंबई कडून मागविण्यात आला असता तो दिनांक १६.०७.२०१० च्या पत्रान्वये प्राप्त झाला आहे. प्रस्तूत नकाशाचे अवलोकन केले असता प्रस्तावित समूह झो.पु. योजनेतील उत्तरेकडे रेल्वे मार्गाच्या हद्दीपर्यंतच्या भूभागावर काही झोपडपट्टया असल्याचे दिसून येतात. तथापि, सदर झोपडपट्टी क्षेत्रावर यापूर्वी अन्य विकासकामार्फत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना सादर केली असल्याचे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने कळविले आहे. सदर झोपडया विद्यमान समूह झोपडपट्टी योजनेत समाविष्ट झाल्यास एकसंघ व एकात्मिक विकास साधता येऊ शकला असता. या संदर्भात सदर झोपडया योजनेत समाविष्ट करण्याबाबत शक्यता पडताळणी करुन मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन यांना यापूर्वीच्या विकासकांसमवेत संयुक्त कराराद्वारे योजना राबविण्याबाबत आग्रह करण्यात यावा.
- पश्चिमेकडील संभाजी नगर झोपडपट्टी वसाहत प्रस्तूत योजनेत समाविष्ट करण्यात आलेली नाही. त्यामुळे विकास नियोजन आराखडयातील एका रस्त्याचे नियोजित बांधकाम अर्धवट राहण्याची शक्यता आहे. सदर झोपडपट्टी खाजगी जमिनीवर असल्याने तेथील झोपडी धारकांची / जमिन मालकांची संमती विद्यमान विकासकास प्राप्त करण्यास अडचण असल्याने तो भाग प्रस्तुत योजनेत समाविष्ट करण्यात आलेला नाही अशी कारण मिमांसा नमूद केली आहे.
- तसेच दक्षिणेकडे गावठाण असल्याने त्याचा अंतर्भाव प्रस्तावित समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत करण्यात आलेला नाही.
- एकसंघ, सर्वकष व समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी तेथील सलग भूभागावरील नियोजन विकास आराखडयातील विविध बांधकाम व ना-बांधकाम प्रवर्गातील आरक्षणांचा संपूर्ण विकास करणे शक्य होईल. लहान लहान स्वतंत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीमुळे ना-बांधकाम क्षेत्रातील झोपडपट्टयांचा विकास होऊ शकत नाही व अशा आरक्षणांचा विकास देखील पूर्ण करणे शक्य होत नाही. भविष्यात नियोजन आराखडयातील ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षित जमिनीवरील झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन करावयाचे झाल्यास त्यांना अन्यत्र स्थलांतरीत करुन पुनर्वसन करावे लागेल. जागेची मर्यादा व त्यांच्या रोजगाराचा प्रश्न लक्षात घेता अशा स्थलांतरीत पुनर्वसन योजनेस खूप अडचणी येतात. यास्तव सदर मुद्यांच्या अनुषंगाने विकासकास संपूर्ण क्षेत्र योजनेत समाविष्ट करण्याबाबत आग्रह धरण्यात यावा.

१.६ विकासकाची योग्यता:

मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन प्रा.लि. या कंपनीच्या योग्यतेबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने त्यांच्या प्रस्तावास सदर कंपनीची वार्षिक उलाढाल १०८ कोटीची असल्याचे नमूद केले असून त्यांना ६ झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना व

मुंबईत ५ बांधकाम प्रकल्प हाताळण्याचा अनुभव असल्याचे नमूद केले आहे. या संदर्भात विकासक कंपनीचे वार्षिक ताळेबंद, भागीदारीचे प्रमाणपत्र व कंपनी रजिस्ट्रेशन इत्यादि दस्तऐवज मागविण्यात आला असता तो दिनांक ७ व १२ ऑगस्ट २०१० च्या पत्रान्वये प्राप्त झाले आहेत. सदर अहवालाचे अवलोकन केले असता मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन कंपनीत एकूण ४ संचालक असून, प्रस्तूत ४ संचालकांच्या वैयक्तिक व स्वतंत्र अन्य कंपनीत केलेल्या एकूण उलाढालीची बेरीज १०० कोटीच्या आसपास असल्याचे दिसून येते. तसेच विद्यमान मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन प्रा.लि. ही कंपनी मे, २००५ मध्ये नोंदणीकृत झाली असून या कंपनीच्या नावे त्यांच्या वार्षिक अहवालात नमूद केल्याप्रमाणे तूर्तास कोणताही बांधकाम प्रकल्प हाती घेतला नसल्याचे अथवा पूर्ण केल्याचे नमूद केले आहे. तथापि विकासक कंपनीच्या विद्यमान भागीदारांनी बांधकाम क्षेत्रात विविध प्रकल्प हाती घेतले आहेत.. विकासक मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन यांना प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत विकासक म्हणून तत्वतः मान्यता देताना त्यातील नमूद केलेल्या संचालकांना प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन कंपनीशी बांधिलकी कायम ठेवण्याची अट घालणे योग्य ठरेल. मे. स्टर्लींग बिल्डकॉन प्रा.लि. परिशिष्ट - ३ द्वारे त्यांची सखोल आर्थिक क्षमता झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने तपासून योग्य तो निर्णय घ्यावा.

२. उपरोक्त समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेद्वारे होणारे लाभ व त्याआधारे होणारे व्यापक जनहित व सर्वसमावेशक शहर विकासाचे लाभ लक्षात घेता परि-१ मधील बाबींवर अंतिम निर्णय झाल्यावर सदर प्रकरणी महाराष्ट्र झोपडपट्टी कायदा,१९७१ च्या कलम ३ के (१) च्या तरतूदीनुसार बोर्ला चेंबूर येथील समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरीता विशेष निर्देश देण्याबाबतच्या प्रस्तावावर पुढीलप्रमाणे शासनाचे निर्देश देण्यात येत आहेत.

प्रस्तूत समुह विकासाच्या तत्वावर आधारित एकात्मिक सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना मौजे बोरला ता. चेंबूर येथील सिटीएस क्रमांक २४ ते ४२५, व ७८१ येथील एकूण १८.९४ हेक्टर क्षेत्रातील अंदाजे ८,००० झोपडपट्टीधारकांचे पुनर्वसन होणार आहे. प्रस्तूत समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेद्वारे विकास नियोजन आराखडयातील ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षणांच्या विकास करुन त्या आरक्षणांवरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन त्याच परिसरात करणे शक्य होईल. तूटक तूटक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमुळे ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षणे विकसीत होणार नाहीत व भविष्यात अशा आरक्षित जमिनीवरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसन अन्य ठिकाणी करावे लागेल. त्यासाठी जमिनीची उपलब्धता होण्यास मर्यादा आहेत. शिवाय येथील पात्र झोपडीधारकांना अन्यत्र हलविल्याने त्यांच्या रोजगारावर विपरीत परिणाम होईल , तो समूह विकासाद्वारे टाळता येईल. यास्तव व्यापक जनहित याचिका लक्षात घेता व उपरोक्त संयुक्त लाभ लक्षात घेता सदर भूभाग समूह विकासाच्या तत्वावर आधारित एकात्मिक, सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता सुयोग्य असल्याचे राकृतदर्शनी दिसून येते. सदर भूभागावर समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे ११ प्रस्ताव दाखल असल्याची नोंद शासनाने घेतली आहे व मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन कंपनी यांनी दाखल केलेल्या प्रस्तावाची छाननी केली असता उक्त अधिनियमाच्या ३ के (१) अन्वये प्रस्तावित केलेला समुह विकासाच्या तत्वावर आधारीत एकात्मिक सर्वकष झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे विकासक म्हणून तत्वतः मान्यता उपरोक्त परि-१ मध्ये नमूद बाबींच्या पुर्ततेनंतर देण्यासंदर्भात प्रस्ताव

शासनाच्या मान्यतेसाठी सादर करण्यात येत आहे. त्यास खालील नमूद अटी व शर्तींच्या अधिन्स्त शासनाचे विशेष निर्देश देण्यात येत आहेत.

२.१) मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन कंपनीने सद्यस्थितीत बांधकाम क्षेत्रात सुरुवात केली असून अद्याप कोणताही प्रकल्प पुर्ण केलेला नाही, तथापी कंपनीतील ४ संचालकांनी अन्य कंपनीत विविध बांधकाम प्रकल्प पुर्ण केले आहेत व सर्व संचालकांची आर्थिक उलाढाल सुमारे १०० कोटी आहे. प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुर्नवसन योजना पुर्ण होईपर्यंत मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन कंपनीतील संचालकांना सदर कंपनीशी बांधिलकी कायम ठेवणे आवश्यक आहे व त्या आशयाचे हमीपत्र संचालकांकडून घेण्यात यावे. विकासक कंपनीची परिशिष्ट-३ च्या प्रक्रियेच्या माध्यमातून कंपनीची सखोल आर्थिक क्षमता व योग्यता पडताळणी झो. पु. प्रा. ने करावी.

२.२) मौजे बोरला, चेंबूर येथील प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत भूभागावरील सर्व पात्र झोपडपट्टी धारकांचे पुनर्वसन विकासक मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन कंपनीने करणे बंधनकारक राहील.

२.३) तसेच या भूभागावर असलेले नियोजन आराखडयातील सर्व आरक्षणे (बांधकाम व ना बांधकाम प्रवर्गातील) विकसित करुन विनामूल्य स्थानिक नागरी स्वराज्य संस्थेस नियमानुसार हस्तांतरीत करणे विकासक मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन कंपनीची कंपनीस बंधनकारक आहे.

२.४) मुद्दा क्रमांक २. ३ व २. ४ येथील नमूद वैधानिक जबाबदा-या मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन कंपनीने पार पाडणे आवश्यक राहील. मौ. मालवणी येथील प्रस्तावित समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील विकासकामार्फत संयुक्त करार अथवा कंपनीच्या भागीदारीत व योजनेत कोणतेही बदल करावयाचे झाल्यास त्या संदर्भात शासनाची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

२.५) प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुर्नवसनाची प्रस्तावीत योजना विकासकाने पात्र झोपडपट्टी धारकांसमोर मांडून महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व पु.)अधिनियम, १९७१ व विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या कलम ३३(१०) जोडपत्र-४ उपकलम १.१५ च्या तरतूदीनुसार योजनेतील पात्र झोपडीधारकांच्या ७०% सहमती विकासकाने मिळविणे बंधनकारक राहील. परिशिष्ट-२ प्राप्त झाल्यानंतर १८० दिवसात ७० टक्के पात्र झोपडीधारकांची मान्यता असल्याचे वैयक्तिक करार विकासकाने स्पष्ट करणे आवश्यक राहील. विहीत मुदतीत सहमती प्राप्त न झाल्यास त्यांचा प्रस्ताव दप्तरी दाखल करण्यात येईल. तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या नियमावलीनुसार विकासकाकडून परिशिष्ट-१,२,३ मधील बाबी तपासून उचित निर्णय मु.का.अ., झो.पु.प्रा. यांनी घ्यावा.

२.६) विकासकाने सदर प्रकरणी बांधकाम क्षेत्र ५.५० लाख चौ.मी.पेक्षा अधिक असल्याने केंद्रीय पर्यावरण मंत्रालयाकडून पर्यावरण कायदा, २००६ अनुसार आवश्यक मंजूरी घ्यावी.

२.७) प्रस्तुत प्रकरणातील सी टी एस नं.२४ ते ४८५ व ७८१, मौजे बोरला, ता. चेंबूर ही मिळकत मालमत्ता पत्रिकेप्रमाणे राज्य शासन, मुंबई महानगरपालिका तसेच खाजगी मालकीची असल्याचे दिसून येते. त्याबाबत, मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन प्रा.लि. यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावातील क्षेत्र गणनाकृत झोपडपट्टी असल्याची खात्री करुन झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित करण्याबाबत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा,

निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ सी अन्वये आवश्यक ती कार्यवाही झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने करावी. तसेच योजनेतील खाजगी मालकीची जमिन विकासकाने मुखत्यारपत्राद्वारे मिळविलेले विकासाचे हक्क नोंदणीकृत करुन सदर जमिन मालकीपत्रात त्यांच्या नावे करुन घेण्यात यावी. तसेच परि- १.३ व १. ४ मधील नमूद बाबींच्या अनुषंगाने विकासकाकडून आवश्यक ती पुर्तता करुन घेण्याबाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दक्षता घ्यावी.

२.८) महाराष्ट्र राज्याचे गृहनिर्माण धोरण दिनांक २३.०७.२००७ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे. सदर धोरणात परिच्छेद ७.२ व ७.३ मध्ये नमुद केल्यानुसार मोठया आकाराच्या झोपडपट्टयांची एकात्मिक एकसंघ आणि सर्व समावेशक झोपडपट्टी पुनर्वसन करण्यासाठी धोरण निश्चित करण्यात आले आहे. त्यानुसार असे प्रस्तावित करण्यात येते की, सदर प्रकरणी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने गुणवत्तेनुसार प्रस्तुत प्रस्तावाची छाननी करुन निर्णय घ्यावा.

२.९) मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन प्रा.लि. यांनी अन्य कोणत्याही विकासकाचा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा प्रस्ताव विचारात घेऊ नये असे कळविले आहे. तथापी, विषयांकित क्षेत्रावर अन्य ८ विकासकांचे प्रस्ताव प्राप्त झाले असल्याचे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने कळविले आहे. अशा परिस्थितीत याचिका क्र.२७४६/२००५ श्री. अवधेष प्रसाद तिवारी विरुध्द महाराष्ट्र शासन व याचीका क्रमांक ७९५/२०१० मे.विजयकमल प्रॉपर्टीज विरुध्द महाराष्ट्र शासन प्रकरणी मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाच्या अनुषंगाने व शासन पत्र दि.३१.०७.२००८ अन्वये दिलेल्या सूचनांनुसार योग्य ती कार्यवाही मु.का.अ., झो.पु.प्रा. यांनी करावी.

२.१०) प्रस्तुत प्रकरणी परिशिष्ट २ साठी न थांबता तात्पुरत्या स्वरुपात एल ओ आय , आय ओ ए , सी सी बाबत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील नियमावलीत तरतुद नसल्याने मंजूर करणे योग्य ठरणार नाही. तसेच परिशिष्ट -२ , ६० दिवसांच्या आत निर्गमित करावे अशी विकासकाची मागणी आहे. प्रस्तूत योजनेत झोपडीधारकांची संख्या ८ हजार लक्षात घेता परिशिष्ट-२ प्रमाणित करण्यासाठी सक्षम प्राधिका-यांना ९० दिवसांचा कालावधी निश्चित करण्यात येत आहे. तसेच सदर समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील राज्य शासन, मुंबई महानगरपालिका व खाजगी मालकीच्या जमिनीवरील झोपडीधारकांच्या पात्रतेकरिता परिशिष्ट-२ निर्गमित करण्यासाठी सक्षम प्राधिकारी म्हणून सहाय्यक आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका (एम पश्चिम), यांना घोषित करण्यात येत आहे.

२.११) विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ३३ (१०) अॅपेंडिक्स ४ मधील उपनियम ३ (१९) प्रमाणे चटई क्षेत्र अनुज्ञेय ठरण्याबाबत विकासकाने प्रस्ताव सादर केला आहे. या संदर्भात कठीण क्षेत्र किती आहे याचा आढावा घेतल्यानंतर आवश्यक असल्यास प्रस्ताव वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूरीसाठी गृहनिर्माण विभागास प्रस्ताव सादर करण्यात यावा.

२.१२) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये अधिसूचना आकारणीबाबत शासन निर्णय क्र. झोपुयो २००८/प्र.क्र.२३६/ झोपसु १, दि.०२.०७.२०१० मधील सुचनेत तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

२.१३) मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल रिट पिटीशन क्र.११५२/२००२ (सिटी स्पेस विरुध्द महाराष्ट्र शासन) या प्रकरणात दिलेल्या आदेशानुसार गार्डन, खेळाचे मैदान, करमणूकीच्या जागा ,मैदाने , ना-विकास क्षेत्र इत्यादी प्रकारची आरक्षणे विकासकामार्फत परिपुर्णरित्या विकसित करण्याबाबत आवश्यक ती दक्षता घेण्यात यावी. सदर ना-बांधकाम क्षेत्रातील आरक्षणांच्या विकासाबाबत निकष मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांनी विहित करुन त्यांची अंमलबजावणी विकासकाकडून करण्याची दक्षता घ्यावी.

२.१४) प्रस्तूत क्षेत्रावर सामुहिक झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यात येत असल्याने या संदर्भात केंद्रीय पर्यावरण मंत्रालय यांची ना-हरकत घेणे देखील आवश्यक ठरते. समुह विकासासाठी शासन अधिसूचना दिनांक १०.४.२००८ च्या तरतुदी अन्वये प्रत्येक हजार झोपडीधारकांसाठी विहित प्राथमिक शाळा, आरोग्य केंद्रे , सामाजिक केंद्र इत्यादि बाबत आवश्यक सुविधा पुरविणे क्रमप्राप्त राहील.

२.१५) प्रस्तूत प्रकरणात सी.आर.झेड बाधित क्षेत्र आहे किंवा कसे याची खात्री करुन सी.आर.झेड बाधित क्षेत्र असल्यास सदर जागेवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यास सागरतटीय क्षेत्र नियोजन व नियंत्रण प्राधिकरणाची मान्यता घेणे आवश्यक राहील.

२.१६) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या नियमानुसार योजनेच्या पुनर्वसन इमारतींची गुणवत्ता व दर्जा राखण्यासाठी विकासकांनी सक्षम पी.एम.सी (प्रकल्प व्यवस्थापन कक्षाची) ची नेमणूक करावी. तसेच प्रस्तूत योजनेच्या स्थापत्य बांधकामाच्या गुणवत्तेबाबत त्रयस्त यंत्रणेमार्फत गुणवत्ता लेखापरीक्षण करुन घेण्याकरिता मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सक्षम यंत्रणेची नेमणूक करावी.(TPQA - Third Party Quality Audit)

२.१७) मौजे बोरला, ता. चेंबूर येथील समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेकरिता विकासक मे. स्टर्लिंग बिल्डकॉन प्रा.लि. यांनी प्रस्तूत योजनेकरिता परिशिष्ट-२ प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून १ वर्षाच्या कालावधीत ७०% पात्र लाभार्थ्यांची सहमती सिध्द करुन पात्र लाभार्थ्यांसोबत वैयक्तिक करार करणे व योजनेच्या कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहील. तसे न झाल्यास योजनेचे पुनर्विलोकन शासन स्तरावर करण्यात यावे.

२.१८) प्रस्तूत समुह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील विक्री घटक व पुनर्वसन घटकातील सदनिकांची बांधकाम परवानगी देतांना (C.C.) दोन्ही घटकांचा प्रचलित नियमानुसार योग्य प्रमाणात समतोल साधून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत कार्यवाही करण्यात यावी.

२.१९) प्रस्तूत समूह झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत पर्यावरणसुलभ घरकुल बांधणीस प्रोत्साहन देण्यात यावे.

आपला,

(संजय इंगळे)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन.

Issued
Date 01/01/2010
Signature

क्रमांक:झोपुयो.२००८/प्र.क्र.१८७/झोपसू-१
गृहनिर्माण विभाग,मंत्रालय,मुंबई-४०० ०३२

दिनांक : २९.८.२००८

प्रति,

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

(२) अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (अति/निष्का.)
व सक्षम प्राधिकारी,
पश्चिम उपनगरे जिल्हा,
वांद्रे (पूर्व),मुंबई-४०० ०५१.

विषय : गोळीबार,खार-सांताक्रुझ(पूर्व) येथील मे.शिवालिक व्हेंचर्स यांचे मार्फत राबवावयाच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत.

संदर्भ: १)मे.शिवालिक व्हेंचर्स यांचे शासनास सादर केलेले दि.२१.१.२००८ चे व दि.२५.६.२००८ चे निवेदन.
२) मु.का.अ.,झो.पु.प्रा. यांचे क्र.झोपुप्रा/अभि/१२००७, दि.२९.३.२००८ चे पत्र.
३) समक्रमांकाचे दि.१६.५.२००८ चे शासन पत्र.
४) समक्रमांकाचे दि.१८.८.२००८ चे शासन पत्र.

महोदय,

विकासक मे.शिवालिक व्हेंचर्स प्रा.लि. यांनी विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी शासनाच्या नवीन गृहनिर्माण धोरणातील समुह/टाऊनशीप दृष्टीकोनास अनुसरुन होण्याचे दृष्टीने, महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम,१९७१ मधील कलम ३ क (१) च्या तरतुदीनुसार मुख्य कार्यकारी अधिकारी,झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांना "विशेष निर्देश" देण्यासाठी

त्यांच्या उपरोक्त संदर्भांकित निवेदनाद्वारे शासनास विनंती केली होती. यासंदर्भात मुख्य कार्यकारी अधिकारी,झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांचेकडून संदर्भ क्र.२ अन्वये प्राप्त झालेल्या अहवालात नमूद केलेली योजनेबाबतची वस्तुस्थिती व महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि. व पु.) अधिनियम,१९७१ मधील कलम-१४(१) मधील तरतूद तसेच शासनाच्या नवीन गृहनिर्माण धोरणातील समूह/टाऊनशिप पध्दतीने झोपडपट्टयांचा पुनर्विकास करण्याचा दृष्टीकोन यांच्या अनुषंगाने व मोठया प्रमाणावर झोपडीधारकांचे पुनर्वसन होण्याचा सार्वजनिक उद्देश साध्य होण्याचे दृष्टीने महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सु.नि.व पु.) अधिनियम,१९७१ मधील कलम ३ क (१) च्या तरतुदीनुसार संदर्भ (४) मधील शासन पत्रांन्वये देण्यात आलेले निर्देश अधिक्रमीत करुन शासन खालील प्रमाणे निर्देश देत आहे:-

१) मुख्य अधिकारी,मुंबई मंडळ,म्हाडा व सक्षम प्राधिकारी यांना विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेतील म्हाडाच्या मालकीच्या जमिनीवरील उर्वरित संस्थांचे पुर्नशिष्ट-२ प्रमाणित करुन ते मुख्य कार्यकारी अधिकारी/झो.पु.प्रा. यांना पाठविण्यासाठी स्वतंत्रपणे निर्देश देण्यात येत आहेत.

२) विषयांकित झोपडपट्टी क्षेत्रामधील मे.शिवालिक व्हेंचर्स प्रा.लि.यांनी मालकी हक्क प्राप्त केलेल्या खाजगी भूखंडा व्यतिरिक्त जे काही खाजगी भूखंड विखुरलेल्या स्वरुपात शिल्लक राहिले अशा खाजगी जमिनी प्रथमत: गलिच्छवस्ती म्हणून घोषित करणेसंबंधीची कार्यवाही संबंधित यंत्रणे मार्फत करण्यात यावी. तद्नंतर अशा जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे मंजूर योजनेमध्ये समाविष्ट करण्यासाठीचे प्रस्ताव झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने दाखल करुन घ्यावेत व अशा भूखंडाचे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व पु.) अधिनियम,१९७१ मधील कलम १४(१) च्या तरतुदीनुसार भूसंपादन करण्यासाठीचे प्रस्ताव सक्षम प्राधिका-यांकडे प्राधिकरणाने पाठवावेत व अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (अति/निष्का.) व सक्षम प्राधिकारी यांनी भूसंपादनाची कार्यवाही तातडीने पूर्ण करावी.

३) राज्य शासनाच्या मालकीच्या न.भू.क्र. १३पै, ३४, ३५, ४५, १८८, १८९, ३३३, ३३४,३७३,३७४, ३७५या सदर झोपडपट्टी क्षेत्रामधील विखुरलेले व झोपडपट्टीने व्याप्त केलेल्या छोटया, छोटया भूखंडांचा सदर एकात्मिक झोपडपट्टी पुनर्वसनयोजने अंतर्गत टाऊनशीप पध्दतीने विकास होण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणने,सदर भूभागावरील मे.शिवालिक व्हेंचर्स यांचे प्रस्ताव स्विकारावे व सदर एकात्मिक योजनेमध्ये समाविष्ट करावे. सदर जमिनीवरील प्रस्तावांना नगर विकास विभागाने दि.१६.४.२००८ रोजी निर्गमित केलेल्या निर्देशातील सुधारित उर्पानयम क्र.१.११ च्या अधिमुल्य आकारणीबाबतच्या तरतुदी लागू होतील. अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (अति/निष्का.) व सक्षम प्राधिकारी यांनी खाजगी व शासकिय जमिनीवरील झोपडपट्टी क्षेत्राचे परिशिष्ट-२ प्राधान्याने निर्गमित करुन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे पाठविण्याची व्यवस्था करावी.

४) विषयांकित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत म्हाडा,मुंबई महानगर पालिका अथवा राज्यशासनाच्या मालकीच्या जमिनीवरील झोपडपट्टी क्षेत्र सदर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये अंतर्भूत करण्यासाठीचे नवीन प्रस्ताव स्विकारावेत व ते नगरविकास विभागाच्या दि.१६.४.२००८ च्या निर्देशास अनुसरुन रेडीरेकनरच्या दरानुसार २५ टक्के अधिमूल्य आकारुन मंजूर करावे तसेच टाऊनशिप पध्दतीने योजनेची अंमलबजावणी करताना, मुख्य कार्यकारी अधिकारी,झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी केंद्र व राज्यशासन,मुंबई महानगरपालिका तसेच खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्टी क्षेत्राचा वेळोवेळी मंजूर योजनेत अंतर्भाव करुन विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.३३(१०) अंतर्गत "सुधारित आशयपत्र" निर्गमित करुन त्याची प्रत शासनास पाठविण्याची व्यवस्था करावी.

आपला विश्वासू,

(सि.ठ. आघाव)
अवर सचिव,महाराष्ट्र शासन.

प्रत-उचित कार्यवाहीसाठी रवाना-

१) आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका पालिका मार्ग,मुंबई- ४०० ००१.
२) आयुक्त,मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,वांद्रे-कुर्ला संकुल,वांद्रे(पूर्व),मुंबई-५१
३) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी,महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन,वांद्रे,मुंबई-५१
४) जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर जिल्हा,वांद्रे (पूर्व),मुंबई-५१
५) मुख्य अधिकारी,मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,वांद्रे,मुंबई-५१.
६) मे.शिवालिक व्हेंचर्स प्रा.लि.,प्लॉट नं.७४६,स्टेनी फर्नांडीस वाडी,डि.एस.बाबरेकर मार्ग,प्रभादेवी,मुंबई
७) निवड नस्ती(झोपसू-१),गृहनिर्माण विभाग,मंत्रालय,मुंबई-३२

विवरण क्रमांक ८
(पृ. क्र. १३)

परिशिष्ट 2.1.7 (संदर्भ : परि.2.1.2.3.3 आणि 2.1.9) एक दृष्टिक्षेप (विकासकाळात गाव वाजवीपेक्षा मूल्यांकन (डबई)/विमानतळ गतिरुद्ध वक्ती पुनर्वसन)																			
	विकासकाळात गाव वाजवीपेक्षा मूल्यांकन (डबई)/विमानतळ गतिरुद्ध वक्ती पुनर्वसन)																		
योजना क्र.		एकूण फ्लोट क्षेत्र (चौ.मी.)	डि.साठी फ्लोट क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रतिचौ.मी. जमिनी साठी सिट रुपांतरण दर	सिट किंमत आणि जिन ठेवली मान्य केलेले अधिक विनामूल्य मंजूर केलेले डिसी		BUA मान्य केलेली विक्रीची विचारात न घेता अधिक जमिनी TDR मान्य करणेत		1 स्टॉक रु.G. वजा न करण्यासाठी अधिक FSI विक्रीस गेले		एकात्मिक प्रकल्पात उपलब्ध करावयाचे वहनीय मूल्याच्या 25 टक्के मर्यादेत अधिक अधिक्य विक्री मान्य करणेत गेले		2(1) गि.सिंह क्लिन्क ई. ने. दर वि.मी.		
					क्षेत्र (चौ.मी.)	किंमत (रु.कोटी मध्ये)	क्षेत्र (चौ.मी.)	किंमत (रु.कोटी मध्ये)	क्षेत्र (चौ.मी.)	किंमत (रु.कोटी मध्ये)	क्षेत्र (चौ.मी.)	किंमत (रु.कोटी मध्ये)							
SRS 1	पुर्वेकडे गाव, L वाई मधील तालुका, पुर्वेकडे मधील CTS क्र. 637 (pt), 637/44 ते 46, 637/49 (pt), 637/53 (pt), 637/54 ते 56, 637/58 (pt), 637/59 ते 77, 637/78 (pt), 637/87 ते 121	213967.3	213967.3	18900	112519.49	129.40	27444.8234	31.56	32095.095	36.90	18514.15	89.99	48600						
SRS 2	दक्षिणेस गाव मधील CTS क्र. 16, 16/1 ते 24 आणि 17 मुक्काम गाव, अंबेरी पेठील K/E वाई मध्ये (M/s HDIL) मधील CTS क्र. 232 आणि 233, 233/1 ते 6	25284.8	23289.8	40800	0	0	0	0	3792.72	0	0	0							
SRS 3	वाहूर गाव, तालुका वुर्ली वाई मधील (M/s HDIL) CTS क्र. 551/27, 552/1, 552/5 ते 12	47762.06	46322.06	36300	18449.21	21.22	0	0	7164.309	8.24	0	0							
SRS 4	गाव वुर्ली, L वाई मधील तालुका वुर्ली (पे. पार्ट-II डेव्हलपर) मधील CTS क्र. 13/1 ते 4, 13/14-B, आणि 13/16 भाग, 20 आणि 21	23897.8	23897.8	23900	12993.75	14.94	4695.5225	5.40	3584.67	4.12	0	0							
SRS 5	गाव भोपुर, तालुका वुर्ली मधील CTS क्र.300/A-1 आणि 1021/6 आणि वाहूर गाव, तालुका वुर्ली "S" वाई (M/s HDIL) मधील CTS क्र 771	36475.6	34750.39	30600	12064.7	13.87	10174.63	11.70	5471.34	6.29	0	0							
SRS 6	वाहूर गाव, वेहूर (M/s HDIL) मधील CTS क्र.604,605	9246.19	9246.19	11400	3686.12	4.24	0	0	1386.9285	1.59	0	0							
SRS 7	वाहूर गाव, वेहूर (M/s HDIL) मधील CTS क्र.611	7492.9	7492.9	11400	3042.22	3.50	0	0	1123.935	1.29	0	0							
एकुण		364126.7	358966.4	--	162755.49	187.17	42314.9759	48.66	54618.998	62.81	18514.15	99.79							

विवरण क्रमांक ९
(पृ. क्र. १६)

परिशिष्ट 2.1.8
(संदर्भ : परिच्छेद 2.1.9.6; पृष्ठ 26)
अधिक इन-सिटू (in-situ) मोफतविनामूल्य विक्रीची जमीन अनुमत
(SRS at CTS 637, कुर्ला)

अ. क्र.	तपशील	(क्षेत्र चौ.मी.मध्ये)
1	एकुण प्लॉट क्षेत्र	213967.3
2	पुर्ण प्लॉट वर अनुमत केलेले FSI	3.688
3	मोफत विक्रीचे उप-प्लॉट चे क्षेत्र	44561.15
4	इन-सिटू मोफत विक्री अनुमताचे BUA	265558.03
5	इन-सिटू मोफत विक्री BUA (4 / 2) च्या समतूल्य जमिन	72005.97343
6	इन-सिटू मोफत जमीनीच्या विक्रीची मर्यादा (एकुण प्लॉट क्षेत्राचे 25 टक्के)	53491.825
7	अधिक इन-सिटू मोफत विक्रीची जमीन अनुमत (5-6)	18514.14843

विवरण क्र. ९० (पृ. क्र. १६)

परिशिष्ट 2.1.9
(संदर्भ : परिच्छेद 2.1.9.7; पृष्ठ 27)
अधिक जमिन TDR अनुमत

(क्षेत्र चौ.मी. मध्ये)

अ. क्र.	तपशील	CTS 637 कुर्ला मध्ये SRS	CTS 13/1 ते 4, कुर्ला मध्ये SRS	CTS 300/A-1 भांडूप आणि CTS 771, नाहूर, कुर्ला मध्ये SRS
1	एकुण प्लॉट क्षेत्र	213967.3	23897.8	34750.39
2	पुर्ण प्लॉट वर अनुमत केलेले FSI	3.688	4	4
3	मोफत विक्रीचे उप-प्लॉट चे क्षेत्र	44561.15	5972.2	9913.54
4	इन-सिटू मोफत विक्री अनुमताचे BUA	265558.03	42670.89	80352.68
5	इन-सिटू मोफत विक्री BUA (4 / 2) च्या समतूल्य जमिन	72005.9734	10667.7225	20088.17
6	जमिन TDR मान्य केलेले (1-5)	141961.33	13230.0775	14662.22
7	जमिन TDR प्रत्यक्षात मान्य (1 - 3)	169406.15	17925.6	24836.85
8	अधिक जमिन TDR (7-6)	27444.82	4695.5225	10174.63
9	एकुण अधिक TDR			42314.97
TDR दर 2009 (MCGM) (₹ /चौ.मी.)				11500
एकुण मुल्यांकन (₹ कोटी मध्ये)				48.66

विवरण क्रमांक ११
(पृ. क्र. २७)

परिशिष्ट 2.1.10
(सदर्भ : परिच्छेद 2.1.10.3, पृष्ठ 31)
शासनाने विशेष छोटे शहरनगरांसाठी मान्य केलेले प्रकल्प

विकासकांचे नाव	प्रकल्प उद्देक्षण क्र.	मालकी हक्क/ जमीनीचे क्षेत्र	प्रकल्पा बाबत सद्यस्थिती
मे लोखंडवाला इन्फ्रास्ट्रक्चर	लोअर परेल प्रभागाचे लव ग्रो पार्क, वरळी C.S.क्र.17/47 (pt) मध्ये पुनर्वसन	MCGM/68970.58 चौ.मी.	विर जिजामाता नगर कॉलनीतील झोपडपट्टीवासी यांचे विरोध आणि उच्च न्यायालयात हा मुद्दा प्रलंबित. कामाला अजून सुरुवात नाही.
मे आकृती सिटी	मिठानगर प्रभागामधील C.S. क्र. 1/6 (pt), 3-A/6,3/6, 6(pt). 7(pt), 10(pt),14(pt), 15(pt), 16(pt), 17(pt), 18 (pt), 19 (pt);20 (pt),22 (pt),23(pt), 27(pt), 28(pt),29(pt),31(pt),146(pt),176(pt), 210(pt) आणि सायन प्रभागा मधील C.S. क्र. 12 (pt) ह्यांचे मिठानगर प्रभाग आणि सायन मध्ये पुर्नवसन	MCGM, GoI, GoM, , खाजगी जमिन / 269980.98 चौ.मी.	तात्पुरता LOI निर्गमित (नोव्हेंबर 2009). STP ला आवश्यक असलेली अनुमती/परवानगी आणि कागदपत्रे सादर करण्यात विकासकाला अपयश आले. कामाला अजून सुरुवात नाही.
मे लक्ष्करी कंस्ट्रक्शन	मालवणी गाव मधील CTS क्र. 2841(pt), 2843(pt) आणि 3525(pt) ह्यांचे मालवणी मध्ये पुनर्वसन	MHADA जिल्हाधिकारी आणि MCGM/ 513482 चौ.मी.	SRA च्या कडून मान्य केलेले प्रकल्प म्हणजे (नोव्हेंबर 2010) LOI कडून निर्गमित केलेले, मे 2011 मध्ये रद्द करण्यात आले. विकासकाकडून भरले गेलेले जमिनीच्या अधिमुल्याचे पहिला हफ्ता ₹ 52.41 कोटी SRA कडे पडून होते. कामाला सुरुवात झाली नव्हती
मे.रुचीप्रिया डेव्हलपर प्रा. लि.	हनुमान नगर, आकुर्ली, कांदिवली (पू) मधील CTS. क्र. 163 (A) आणि 166 मध्ये पुनर्वसन	GOM/ अदमासे (Approximately) 45 हेक्टर	तात्पुरते LOI निर्गमित (डिसेंबर 2009). STP ला आवश्यक असलेली परवानगी आणि कागदपत्रे सादर करण्यात विकासकाला अपयश आले. कामाला अजून सुरुवात नाही.
मे. स्टरलिंग बिल्डकॉन	CTS क्र. 24 ते 485 आणि 781 बोरला मध्ये पूनर्वसन	MCGM, GOM आणि खाजगी जमिन / 18.74 हेक्टर	SRA च्या कडून मान्य केलेले प्रकल्प म्हणजे (डिसेंवर 2010) LOI कडून निर्गमित केलेले, मे 2011 मध्ये रद्द करण्यात आले. विकासकाकडून भरले गेलेले जमिनीच्या अधिमुल्याचे पहिला हफ्ता ₹ 13.93 कोटी SRA कडे पडून होते कामाला सुरुवात झाली नव्हती

परिशिष्ट 2.2.1

(संदर्भ : परिच्छेद 2.2.7.2; पृष्ठ 45)

MPCB कडून उपकर रक्कम जमा झालेले, प्राप्त होणारे, प्राप्त झालेले आणि बाकी/थकीत रक्कम

(रक्कम ₹ मध्ये)

वर्ष	भारताच्या एकत्रिकृत निधि मध्ये जमा झालेली रक्कम	जल उपकर अधिनियम 1977 चे कलम 8 अंतर्गत GOI कडून 80 टक्के रक्कम भरपाई म्हणून प्राप्त होणारे	MPCB कडून प्राप्त झालेले	बाकी/थकीत
मार्च 2007 पर्यंत	19373142.0	15498513.6	00	15498513.6
2007-08	208011623.0	166409298.4	127650154	321756274.0
2008-09	353746412.0	282997129.6		
2009-10	316348088.0	253078470.4	00	253078470.4
2010-11	107220844.0	85776675.2	00	85776675.2
एकूण	1004700109.0	803760087.2	127650154	676109933.20

परिशिष्ट 2.2.2

(संदर्भ : परिच्छेद 2.2.13.2; पृष्ठ 58)

दुग्धशाळांची एकुण संख्या

RO कार्यालयाचे नाव	दुग्धशाळांची संख्या	निःसरण/सांडपाणी तयार झालेले आणि उत्सर्जन झालेल्याचे प्रमाण (CMD मध्ये)	निचरा होण्याचे प्रकार
अमरावती	13	766.08	स्थानिक संस्थांचे (Local Bodies) निःसारण/ पाटबंधारे साठी जमिन/ उघडे नाले/गटारे/ बागकाम करीता, इत्यादी
औरंगाबाद	6	212	
कल्याण	1	11.5	
कोल्हापूर	31	3972.6	
मुंबई	4	3030	
नागपूर	16	234.27	
नाशिक	9	589.6	
नवी मुंबई	5	420	
रायगड	1	35	
ठाणे	7	493	
पूणे	8	188.7	
चंद्रपूर	5	42	
	106	9995 म्हणजे जवळ जवळ 10000 $मी^3$/रोज (10 MLD)	

विवरण क्रमांक १२
(पृ. क्र. ३८)

Confidential

No. SRA/ACCT/ANNEXIII/CERT/2113/2015/

Date :

No :

ANNEXURE – III

Annexure to assess the financial capability of the Developer to execute the SRA Scheme

1. Name of the Slum Co-op Society :
2. Address of the Slum Co-op Society :
3. Name of the Chief Promoter/President & Secretary of the Slum Co-op. Society :
4. Number of Rehabilitation Tenements to be constructed as per Annexure II :
5. Name and Address of the Architect :
6. Name and Address of the Developer :
7. Status of the Developer's Firm :
8. Name of the Bank and Branch :
9. No. Date and Amt. of Bank Guarantee :
10. Validity Date :
11. Remarks of the Finance Controller :

This certificate is issued as per circular No.87 dtd. 23/06/2008, Circular No. 96 & 97 dtd.13/04/2009, Circular No.101 dtd.20/07/2009, Circular No.146 dtd.21/06/2014 and Circular No.160 dtd.24/09/2015

Finance Controller

विवरण क्रमांक १३
(पृ. क्र. ३९)

मुदतबाह्य बँकहमी पत्रांचे विवरण पत्र (जून -२०१५)

City

Sr. No.	Name of Developers	Architect Name	Society's Name	B.G. No. & Date	Amount of B.G.	Extn. Validity Date	Stop Work / Show Cause Issued
1	M/s. Heramba Group	Arch Jaysingh Shinde	Ashtavinayak SRA CHS, Mahim Division	BOM-0302/BG No. 2/09-10 dtd. 12.11.2009	818400	07.10.2011	Show caause Letter Issued to Developer
2	M/s. Punit Construction Co.	M/s. N. M. Mahale & Associates	Muslim Nagar Bhartiya CHS Ltd. Dharavi, Mumbai - 17	2009/122 dtd. 17.09.2009	4567200	16.09.2012	Stop Work Issued.
3	M/s. Renuka Realtors	M/s. S. G. Dalvi & Associates	Shree Balaji CHS, Parel-Bhoiwada	No. 379801GL00002211 dtd. 08.04.2011	8263200	07.07.2013	Stop Work Issued.
4	M/s. Renaissance Construction	M/s. S. G. Dalvi & Associates	Sai Darshan SRA CHS (Ltd.), Wadala (east)	GL No. 240GT01122570012 dtd. 13.09.2012	2217600	12.09.2013	Stop Work Issued.
5	M/s. Sree Kamatchi Construction	M/s. Jatin Bhuta & Associates	Shree Ashtavinayak CHS Ltd., Dharavi & Others	No. 2009/00002 dtd. 05.01.2009 (return B.G. 1,34,28,000) No. 2009/00002 dtd. 16.08.2011	5491200	04.01.2011 04.01.2014	Stop Work Issued.
6	M/s. Shree Sukhakarta Developers	Sharad Shildar & Associates	Mamta CHS., Sewri	No. 30/30 dtd. 25.03.2008	18216000	25.06.2014	Stop Work Issued.
7	M/s. Lakdawala Dev	Mr. M. K. Rao & Associates	Shanti Nagar CHS, Wadala	No. 471 dtd. 29.04.2009 ..... No. 471 dtd. 29.04.2009	1531200	28.04.2011 28.04.2013	Letter Issued stating No Further Approvals shall be granted.
8	M/s. Grace Enterprises	M/s. Arch Dymensions	Bismillah SRA CHS, Mazgaon	BG No. BG 13/2010 dtd. 27.03.2010 BG No. BG 13/2010 dtd. 23.04.2012	580800	26.03.2012 26.03.2014	Stop Work Issued.
9	M/S. S. B .Brothers Developers	Shri. Sandeep Shirsat	Sion Sardar Nagar - Siddarth Nagar CHS Ltd., Sion Koliwada	No. 0001611BG0000168 dtd. 12.08.2011 No. 0001613BG0000127 dtd. 25.09.2013	1531200	10.08.2013 24.09.2015	Stop Work Issued.
10	M/s. Ace Link	M/s. Miti	Mahatma Phule Nagar A & B SRA CHS, Nariman Point	No. 2008/4 dtd. 31.12.2008 No. CBG2008000004 dtd. 31.12.2010 No. 2008/4 dtd. 08.05.2012	10300000	30.12.2010 30.12.2011 30.12.2014	Stop Work Issued. Rehab Completed and OC granted.
					53516800		

Eastern Suburb

11	M/s. Ganesh Star Builders	Shri Manohar M. Kaphale	Krishna Bhavan CHS, Bhandup (W)	958B222070400002 dtd. 09.02.2007 (Return) 960B223090660001 dtd. 07.03.2009 (Return) 240GT02110550002 dtd. 24.02.2011 240GT02110550002 dtd. 21.12.2012 240GT02110550002 dtd. 02.08.2013 240GT02110550002 dtd. 26.02.2014	1440000	08.11.2008 6.12.2010 23.02.2012 23.02.2013 23.02.2014 23.02.2015	Stop Work Issued.
12	M/s. Kanchi Concepts	M/s. Mayuri Consultants	Chandra Vilas CHS (Prop) Vikhroli W	0019IPEBG110012 dtd. 01.06.2011	1400000	31.05.2014	Letter Issued to Developer stating no further approvals shall be granted as NO WORK started on site.
13	M/s. Gold star Enterprises	M/s. Aakar Architect & Consultants	33 (14) D Kurla	No. 007011IGPER0006 dtd. 28.12.2011	369600	26.12.2014	B.G Revalidated
14	M/s. Star Premises Pvt. Ltd.	M/s. Hemant Parikh Associates	Shree Balaji CHS (Prop), Mulund (E)	No. 10500002410 dtd. 18.06.2010 (Return 02.07.2012) No. 10500002212 dtd. 25.06.2012 No. 10500002212 dtd. 20.07.2013	1100000	31.05.2012 24.06.2013 24.06.2014	Stop Work Issued. Rehab Completed.
15	M/s. Dharmesh Construction	M/s. Salvi & Associates	33 (14) D, Village Bhandup, Ta-Kurla	No. PBG/2007/18 dtd. 30.10.2007	840000	05.11.2008	Stop Work Issued.
				No. PBG/18/08 dtd. 03.07.2008	1008000	02.07.2009	
16	M/s. Sai Construction	G.S. Gokhale	Vidhyapati CHS, Mulund (W)	No. 25 dtd. 19.11.2007 No. 25 dtd. 30.05.2009 No. 25/1096/2011 dtd. 04.02.2011	2100000	18.05.2009 18.11.2010 18.11.2011	Stop Work Issued. Rehab Completed.
17	M/s. Rameshwar Corporation	M/s. Shantanoo Rane & Associates	Ramjinandan CHS (Prop), Govandi	09620BG11000715 dtd. 19.10.2011	12724800	31.10.2013	Letter Issued to Developer on 29.03.2014 & 05.11.2015 stating no further approvals shall be granted .
18	M/s. Sai Construction	Vishwas Satodia	Veer Sambhaji Nagar CHS, Mulund (W)	No. 0552ILG001707 dtd. 01.11.2007 No. 0552ILG001807 dtd. 01.11.2007 (Both B.G. Returned dt. 23.03.2011) No. 0552ILG000511dtd. 20.04.2011 No. 0552ILG000511 dtd. 20.11.2014	23000000	31.10.2009 31.10.2009 10.04.2014 19.04.2015	Stop Work Issued. Show Cause letter issued .
19	M/s. Shah & Chheda Enterprises	M/s. Allied Associates	33 (14) D Kurla W	007011IGPER0002 dtd. 30.11.2011	317000	29.11.2014	B.G Revalidated

20	M/s. Shree Balaji Constructions	M/s. Shree Consultants	Mulund Gavanipada Panchshil CHS Ltd., Mulund (W)	BG/34/2012-13 dtd.19.05.2012	1320000	18.05.2015	Show Cause letter issued as NO CC granted.
21	M/s. Unity Land Consultancy	Shri. P. S. Chamankar	Chembur Shri Sai Shraddha SRA CHS (Prop) Chembur	01/2011-12 dtd.03.12.2011	1346400	02.12.2012 02.12.2013 1.12.2014	Stop Work Issued.
22	M/S. Sonu Realtors Pvt. Ltd.	Mr. Sameer V. Kulkarni	Shree Mahalaxmi CHS (Prop), Chembur	PBG-2012/49 dtd. 22.10.2012	1900800	21.10.2014	Stop Work Issued
23	M/s. Eversmile Construction Co. Pvt. Ltd.	M/s. Aparna Architect Consultants Pvt. Ltd.	School B. G., Chembur		94906400	19.03.2013	Stop Work Issued.
24	M/s. Atlanta Associates	M/s. Shelke & Associates	Keshar Bhagat Niwas & Matru-Pitru CHS (Prop)	4074812 BG0000145 dtd. 23.06.2012	2270400	23.06.2015	Stop Work Issued.
25	M/s. K.D.Lite Developers	M/s. Aakar Architects & Consultants	N.G. Acgarya Nagar CHS Ltd., Chembur (W)	No. Nil dtd. 03.09.2012 (return) No. Nil dtd. 08.05.2013	7840800	02.09.2015 07.05.2014	Stop Work Issued.
26	M/s. Ellora Developers	M/s. Dewoolkar Associates	Sahajeevan SRA CHS, Bhandup (W)	1. No. Nil dtd. 25.10.2007 2. No. 5/2010 dtd. 14.02.2011 3. No. 2/2012 dtd. 03.09.2012	1590000	24.01.2009 14.08.2012 02.03.2014	Stop Work Issued.
27	M/s. Morphosis Realtors India Pvt. Ltd., Andheri (E)	M/s. Vision	Shahid Bhagat Singh Nagar SRA CHS Ltd., Mulund (W)	No. Nil dtd. 20.03.2012	3100000	20.03.2015	Stop Work Issued.
28	M/s. Pantagon Premises Pvt. Ltd.	M/s. P.N. Bhobe & Associated	Ramabai Ambedkar Nagar Rahivashi Pariwar CHS (Prop), Ghatkopar (E)	H02IBGP120690001 dtd. 09.03.2012	44061600	09.06.2015	Show Cause letter issued as NO WORK started on site.
29	M/s. Arihant Realtors	M/s. Dot	Pandit SRA CHS Ltd., Mulund (W)		7700000	03.02.2014	Stop Work Issued
30	M/s. Sonu Realtors Pvt. Ltd.	Pournima Raje	Kokan Nagar CHS (Prop), Chembur		8580000	15.08.2013	Stop Work Issued
31	M/s. Neelam Finance (Bombay) Pvt. Ltd.	Shri S. G. Dalvi & Associates	Om Sai Ganesh CHS Ltd. (Prop), Ghatkopar (E)		20250000	31.12.2013	Stop Work Issued
					246477400		

Western Suburb

32	M/s. Shree Mangal Associates	Shantanoo Rane & Associates	Mangalmay CHS, Kandivali (W)	No. 0082ILG001507 dtd. 12.07.2007	3330000	11.01.2010	Stop Work issued.
33	M/s. Samarth Krupa Developers	M/s. Griha Rachana	Ajay CHS (Ltd), Santacruz	No. 2009004IBGF1022 dtd. 02.12.2009 No. 2009004IBGF1022 dtd. 04.02.2011 No. 2009004IBGF1022 dtd. 08.05.2012	2000000	01.12.2010 01.03.2012 01.03.2014	Stop Work Issued.
34	M/s. Saranga Estate Pvt. Ltd	M/s. Consultants Combined	Om Sai SRA CHS (Prop), Bandra (E)	No. 1955ILG000910 dtd. 21.12.2010 No. 13940100001886 dtd. 16.09.2013	1927200	20.03.2013 15.09.2014	Stop Work Issued.
35	M/s. Nirman Construction	M/s. B. B. Desai & Associates	Sanskruti Nirman CHS Ltd., Jogeshwari (E)	No. 0505009BG0003847 dtd. 03.12.2009	1346400	04.12.2010	Stop Work issued.
36	M/s. Ratnasagar Diamond Mall P.L.	Shri Vishwas Satodia	Gaushala CHS, Malad (E)	No. BOM/0016BG No. 8133/07 dtd. 31.10.2007	5460000	30.04.2010	NO LOI GRANTED.
37	M/s. Nirman Construction	Shri Shantanoo Rane & Associates	Shree Azad CHS (Prop), Malad (E)	No. 0505008BG0000330 dtd. 24.01.2008 (Return B.G. amount 58,20,000/- dtd. 09.01.2010) No. 0505009BG0003843 dtd. 14.01.2009	5121600	22.07.2009 22.01.2011	Stop Work Issued.
38	M/s. T.S. Construction Co.	Shri Shantanoo Rane & Associates	Dahisar Chunabhatti Rahivashi CHS (Prop), Dahisar (E)	No. 05/01 dtd. 24.09.2009	1900800	23.09.2011	Show Cause Letter issued. Only LOI granted.
39	M/s. Nivara Builders & Developers	M/s. Shelke & Associates	Shri Sai Darshan Welfare Society, Andheri (East)	APN/06/09-10 dtd. 09.11.2009	2349600	07.11.2012	Stop Work Issued.
40	M/s. Dhanashree Developers	M/s. Vivek Bhole Architects Pvt. Ltd	Shree Ganesh Nagar Magathane Borivali SRA CHS, Borivali (East)	No. 3023/4006/49 dtd. 03.05.2010	20380800	02.05.2012	Stop Work Issued.
41	M/s. Pyramid Developer	Mr. Aakar Architects & Consultants	Laxmikrupa CHS (Prop), Santacruz (E)	No. 0505010BG0002119 dtd. 30.06.2010	1000000	29.06.2013	Stop Work Issued.

42	M/s.Solitaire Constructions	M/s. Daddy & Associates	Om Dattakrupa Welfare Soc. Ltd., Malad (W)	240GT02110830009 dtd. 24.03.2011	1745000	23.03.2013	Stop Work Issued.
43	M/s. Delta Constructions	Shri Vishwas Satodia	33 (14) D, Malad (W)	No. 5047IBGIS070073 dtd. 08.10.2007 No. Nil dtd. Nil	1530000	08.01.2011 03.06.2014	FILE RECORED AND TRANSFERRED TO B.P
44	M/s. Radha Consultant Co.	M/s. Skytech Consultants	Radha Nagar CHS (Prop), Malad	No. 309 dtd. 22.08.2009 No. 1247IGPER000309 dtd. 18.02.2012	6800000	31.12.2011 31.12.2014	Stop Work Issued.
45	M/s. Siddhivinayak Developers	M/s. Shah & Associates	Shiv Shakti SRA CHS (Prop), Borivali	No. 0051IPEBG090026 dtd. 18.09.2009 No. 0051IPEBG0110038 dtd. 11.08.2011	2800000	17.04.2011 10.08.2014	Stop Work Issued.
46	M/s. K.M. C. Developers	M/s. Design World	Sangharsh CHS (Prop), Borivali	No. 0028IPEBG090063 dtd. 14.11.2009(returned dt. 19.11.2012) No. 0006IFIBG120001 dtd. 03.01.2012	11000000	13.11.2011 31.12.2014	Stop Work Issued.
47	M/s. Grace United Properties	M/s. Girish M. Joshi	33 (14) D, Andheri (E)	31670IGL 0003110 dtd. 19.10.2010 31670IGL 0003110 dtd. 04.12.2012	820000	19.10.2012 19.10.2014	Stop Work Issued.
48	M/s. A. M. Construction Co.	Mahesh Shelke	Velankini CHS, Santacruz (E)	5002IBGIS070019 dtd. 24.09.2007 (2460000) 5002IBGIS070019 dtd. 18.07.2008 5002IBGIS070019 dtd. 28.02.2011	5412000	24.09.2009 09.07.2010 09.07.2011	Stop Work Issued.
49	M/s. M. R. Builders & Devl.	M/s. Redkar & Redkar	Emperor Court CHS (Prop), Santacruz (East)	40/KL/BG/458 dtd. 30.11.2009	2080000	30.11.2011	Stop Work Issued.
50	M/s. Vidhi Realtors	Shri Ellora Project	New Mahalxmi nagar CHS (Prop), Malad (West)	No. Nil. Dtd. 01.09.2009	17000000	31.08.2012	Stop Work Issued.
51	M/s. Bhagya Builders & Developers	Shri. R. G. Waghmare	Shivam CHS, Malad (East)	200904IBGP0497 dtd. 23.09.2009 200904IBGP0497 dtd. 22.03.2011	700000	22.03.2011 22.03.2012	Stop Work Issued.
52	M/s. Shree Sai Taj Developers	M/s. Sanjay Neve	Shee Sai Aishwarya CHS (Prop), Borivali (East)	BG/287/BVL/024/09-10 dtd. 30.10.2009	1821600	30.10.2012	Stop Work Issued.
53	M/s. Nileshwar Developers	Nasti suchi	Nityanand Vardhaman CHS Ltd., Borivali	0211209IPG00001 dtd. 11.11.2009 0211211IPG000025 dtd. 05.12.2011	2376000	09.05.2011 04.06.2012	Stop Work Issued.
54	M/s. Vaidehi Akash Hsg. Pvt. Ltd.	M/s. Ellora Architects & Engineers	Eshwar CHS (Prop) Santacruz (East)	IB/JVPD/Gtee/014/09 dtd. 10.12.2009	800000	30.06.2012	Stop Work Issued.
55	M/s. Vighnaharta Builders & Project Pvt. Ltd.	M/s. Sky Tech Consultants	Nutan Nagar SRA CHS Ltd., Borivali (West)	No. 31650IGL0000210 dtd. 01.02.2010	5700000	31.07.2012	Stop Work Issued.

56	M/s. Prarthana Builders	M/s. Chandrashekhar Architect	Shree Siddhi CHS (Prop), Malad (East)	No. 31670IGL0000610 dtd. 08.02.2010	1161600	31.03.2012	Stop Work Issued.
57	M/s. K. K. Enterprises	M/s. Sky Tech Consultants	Shree Ganesh Krupa CHS (Prop), Kandivali (West)	No. 0544BG00051910 dtd. 03.04.2010	10500000	30.09.2012	Stop Work Issued.
58	M/s. New Laxmi Enterprises	M/s. Shreeya Services Pvt Ltd.,	Shree Narayan Ganpat Rane CHS (Prop), Jogeshwari (East)	00021PEBG100078 dtd. 07.08.2010	448800	07.08.2012	Stop Work Issued.
59	M/s. Valuable Dreamscape Pvt Ltd	M/s. Skytech Consultants	33 (14) D, Andheri (E)	No. 651B223111810001 dtd. 30.06.2011	1980000	29.12.2013	Stop Work Issued.
60	M/s. Valentine Properties Pvt. Ltd.	M/s. Griha Rachana	Velentine Shri Siddhi CHS (prop), Malad	No. INBG00509000011 dtd. 21.08.2009 No. INBG00509000011 dtd. 07.12.2011	2376000	20.08.2011 20.08.2014	Stop Work Issued.
61	M/s. R.K.E. Builder & Developer	S.G. Dalvi & Associates	Shri Ganesh CHS, Malad (W)	FSBG2007/34 dtd. 27.10.2007 PBG/2010/09 dtd. 07.08.2010 PBG/2010/09 dtd. 07.08.2010	3900000	26.01.2010 06.11.2012 06.11.2014	Stop Work Issued.
62	M/s. New India Construction Co.	M/s. Shah & Associates	Saikrupa (Kandvali) SRA CHS Ltd., Andheri	002810IGPER0019 dtd. 05.04.2010 002810IGPER0019 dtd. 31.08.2012 0002810IGPER0019 dtd. 30.10.2013 0002810IGPER0019 dtd. 28.03.2014	4989600	01.04.2012 02.10.2013 31.03.2014 31.03.2015	Stop Work issued.
63	M/s. Reliance Construction Co.	M/s. Chinmay Associates	Vishal SRA CHS Prop & A-1 Welfare SRA CHS (Prop), Andheri	0156111IPG000059 dtd. 10.06.2011	4500000	09.09.2014	Stop Work Issued.
64	M/s. Aakansha Developers	M/s. Mayuri Consultants	Gaondevi Dongri CHS Prop Andheri W	No. 0002IFIBG110015 dtd. 09.11.2011	3000000	05.12.2014	Stop Work Issued.

65	M/s. Nine Globe Builders	M/s. Sarang & Associates	33 (14) D, Malad (E)	IGL 112 dtd. Nil	475200	03.01.2015	Stop Work Issued.
66	M/s. Creative Construction	Mr. Rajendra B. Ahir	Shree Siddhivinayak CHS Ltd., Kandivali (W)	No. BG 308 dtd. 21.05.2009 No. BG1300620431 dtd. 12.07.2012	2350000	20.05.2012 20.05.2015	Stop Work issued.
67	M/s. Vijaykamal Prop. Pvt. Ltd.	M/s. Ellora Project Charkop	Ekta Nagar CHS, Kandivali (W)	No. 3023/10229/168/08-09 dtd. 21.05.2008 No. 3023/10229/168/08-09 dtd. 22.07.2011	48000000	20.05.2011 20.05.2014	Stop Work issued.
68	M/s. A.S.K. Corporation	M/s. Jatin Bhuta & Associates	Malad Shivshakti SRA CHS, Malad (W)	158/2010 dtd. 02.06.2010	27086400	01.12.2012	Stop Work Issued.
69	M/s. Galaxy Realtors	M/s Deodhar Associates	Druwankur CHS, Vileparle (East)	72/BG/8987 dtd. 09.09.2009	2640000	08.09.2012	Stop Work issued.
70	M/s.Rosefinch Developers Pvt Ltd	Mr. Jatin Shah & Associates	Rahul CHS (Prop), Malad (W)	017BG1112011 dtd. 12.07.2011 017BG1112011 dtd. 28.02.2012	976800	28.02.2012 28.08.2012	Stop Work Issued.
71	M/s. Suvidha Developers	M/s. C. Subhash & Associates	Malvani CHS, Malvani	011010IGFIN0005 dtd. 09.09.2010	1320000	09.09.2012	Show Cause Letter issued.

72	M/s. M. R. Realtors	Deodhar Associates	Omkar Sai CHS, Vile Parle (E)	70/BG/8682 dtd. 18.06.2007	6000000	17.06.2010 17.06.2013	Stop Work issued.
73	M/s. Navkar Construction	M/s. Aakar Architects & Consultants	Gurukul Co-op. Hsg. Soc. Ltd., Borivali (W)	24/2010-11 dtd. 12.03.2010 24/2010-11 dtd. 12.03.2010 BG1300700186 dtd. 12.03.2013	369600	10.03.2012 11.03.2013 11.09.2013	Stop Work Issued.
74	M/s. M. K. Group	M/s. Aakar Architects & Consultants	33 (14) D, Kandivali (E)	IGLO/310 dtd. 12.03.2010	4752000	28.02.2013	Stop Work Issued.
75	M/s. Suvidha Developers	M/s. C. Subhash & Associates	Hiraman CHS (Prop), Vile Parle (E)	011010IGFIN0004 dtd. 27.08.2010	475200	27.08.2013	Stop Work Issued.
76	M/s. Ajantha Buildcon Pvt. Ltd.	M/s. Ellora Project Consaltants	Kulshri CHS (Prop), Andheri	No. 3/09 dtd. 25.09.2009 No. 1/2011 dtd. 12.10.2011	2000000	24.09.2011 12.04.2013	Stop Work Issued.
77	M/s. Artiz Realty	M/s. Ellora Project Consultants Pvt. Ltd.	33 (14) D, Dahisar (E)	240GT2121290007 dtd. 08.05.2012	1085000	05.04.2015	Stop Work Issued.
78	M/s. Unity Group	M/s. Consultants Co	Santosh Nagar SRA CHS Ltd., Andheri		4300000	26.08.2014	Stop Work Issued.
79	M/s. Shree Umiya Builders & Developers	M/s. Subhas Shah & Associates Architects Pvt. Ltd.	Poinsur Magathane Jaylakshmi CHS Ltd., Kandivali (W)	6300000	6300000	03.04.2015	Stop Work Issued.

Dy. Ch. Engineer
Slum Rehabilitation Authority

Bank Guarantee

Ward	No. Of Schemes	REHAB COMPLETED	B. G. Re Validated	Not Applicable
A	1	1		
B	0	0		
C	0	0		
D	0	0		
E	1	0		
FS	2	0	1	
FN	3	1		
GS	1	0		
GN	2	0		
HE	6	2		
HW	0	0		
KE	9	2		
KW	4	1		
L	3	0	2	
ME	1	0		
MW	5	1	1	
N	2	0		
PS	0	0		
PN	14	0		2
RS	6	2	2	
RC	7	0		
RN	2	0	0	
S	4	0		
T	6	2		
TOTAL	**79**	**12**	**6**	**2**

OUT OF TOTAL 79 CASES,
OUT OF THAT B. G REVAILDATED FOR 06 SCHEMES,
01 CASE WHERE NO LOI IS GRANTED AND 01 CASE WHERE FILE IS RECORDED AND TRANSFERRED TO MCGM
REMAINING 71 CASES STOP WORK / SHOW CAUSE NOTICE IS ISSUED, OUT OF WHICH REHAB IS COMPLETED IN 12 SCHEMES .

बँकहिमीपत्र नूतनीकरण न केलेल्या विकासकांचे अन्य योजनेत वैध हमीपत्र असलेल्या विकासकांची माहिती

City

Sr. No.	Name of Developers	Architect Name	Society's Name	B.G. No. & Date	Amount of B.G.	Extn. Validity Date	Remarks
1	M/s. Lakdawala Dev	Mr. M. K. Rao & Associates	Shanti Nagar CHS, Wadala	No. 471 dtd. 29.04.2009 No. 471 dtd. 29.04.2009	1531200	28.04.2011 28.04.2013	stop work issued
	M/s. Lakdawala Dev	MR. SAMEER KULKARNI	PARISHRAM SRA SEVA SOCIETY		23712500	01.10.2020	stop work issued

Eastern Suburb

Sr. No.	Name of Developers	Architect Name	Society's Name	B.G. No. & Date	Amount of B.G.	Extn. Validity Date	Remarks
2	M/s. Sai Construction	G.S. Gokhale	Vidhyapati CHS, Mulund (W)	No. 25 dtd. 19.11.2007 No. 25 dtd. 30.05.2009 No. 25/1096/2011 dtd. 04.02.2011	2100000	18.05.2009 18.11.2010 18.11.2011	stop work issued
	M/s. Sai Construction Co.	M/s. Shantanoo Rane & Associates	Takshashila (Malad) SRA CHS	4015000	4015000	01.09.2017	stop work issued
	M/s. Sai Construction Co.	M/S. SETSQUARE PROJECT CONSULTANTS	SHREE LAXMI KRUPA CHS (PROP)	4752000	4752000	27.06.2020	stop work issued
	M/s. Unity Land Consultancy	Shri. P. S. Chamankar	Chembur Shri Sai Shraddha SRA CHS (Prop) Chembur	01/2011-12 dtd.03.12.2011	1346400	02.12.2012 02.12.2013 1.12.2014	stop work issued

Dy. Ch. Engineer

3	Unity Land Consultancy	VETIRLAR & ASSCIATES	NAVJIVAN SRA CHS (PROP)	02/2011-12	1056000	12.12.2013 11.12.2016	stop work issued
	Unity Land Consultancy	M/S. DOT ARCHITECT	HIGH VIEW CHS	1056000	3854400	12.12.2013 11.12.2016	stop work issued
4	M/s. Eversmile Construction Co. Pvt. Ltd.	M/s. Aparna Architect Consultants Pvt. Ltd.	School B. G., Chembur		94906400	19.03.2013	stop work issued
	M/s. Eversmile Construction Co. Pvt. Ltd.	CHANDRASHEKHAA KAR	OLD & NEW TECHNICAL S. R. A. CO-OP. HSG. SOC.		15998400	30.01.2015 30.01.2020	stop work issued
5	M/s. Ellora Developers	M/s. Dewoolkar Associates	Sahajeevan SRA CHS, Bhandup (W)	1. No. Nil dtd. 25.10.2007 2. No. 5/2010 dtd. 14.02.2011 - 3. No. 2/2012 dtd. 03.09.2012	1590000	24.01.2009 14.08.2012 02.03.2014	stop work issued
	M/s. Ellora Developers	M/S. ELLORA PROJECT CONSULTANTS PVT. LTD.	SHRI KRISHNA KUNJ CHS LTD.		1188000	07.01.2017	stop work issued
6	M/s. Morphosis Realtors India Pvt. Ltd., Andheri (E)	M/s. Vision	Shahid Bhagat Singh Nagar SRA CHS Ltd., Mulund (W)	No. Nil dtd. 20.03.2012	3100000	20.03.2015	stop work issued
	M/s. Morphosis Realtors India Pvt. Ltd., Andheri (E)	M/S. TRYFOR ASSOCIATES	PARTH CHS (PROP)		2877600	29.08.2017	stop work issued
	M/s. Morphosis Realtors India Pvt. Ltd., Andheri (E)	M/S. TRYFOR ASSOCIATES	GALAXY CHS (PROP)		4197600	29.08.2017	stop work issued

Dy. Ch. Engineer
Slum Rehabilitation Authority

7	M/s. Pantagon Premises Pvt. Ltd.	M/s. P.N. Bhobe & Associated	Ramabai Ambedkar Nagar Rahivashi Pariwar CHS (Prop), Ghatkopar (E)	H02IBGP120690001 dtd. 09.03.2012	44061600	09.06.2015	stop work issued
	M/s. Pantagon Premises Pvt. Ltd.	M/S. P.N. BHOBE & ASSOCIATES.	PARNAKUTI VIKAS SAHAKARI GRIHA NIRMAN SANSTHA		3600000	23.12.2020	stop work issued
8	M/s. Arihant Realtors	M/s. Dot	Pandit SRA CHS Ltd., Mulund (W)		7700000	03.02.2014	stop work issued
	M/s. Arihant Realtors	M/S.SHAH & ASSOCIATES	MARATHWADA CHS SAINATH CHS RCB CHS SIDDARTH CHS NAGSEN CHS VAISHALI CHS		18300000	20.05.2012 20.05.2015 20.05.2020	stop work issued

Western Suburb

Sr. No.	Name of Developers	Architect Name	Society's Name	B.G. No. & Date	Amount of B.G.	Extn. Validity Date	Remarks
9	M/s. Samarth Krupa Developers	M/s. Griha Rachana	Ajay CHS (Ltd), Santacruz	No. 2009004IBGF1022 dtd. 02.12.2009 No. 2009004IBGF1022 dtd. 04.02.2011 No. 2009004IBGF1022 dtd. 08.05.2012	2000000	01.12.2010 01.03.2012 01.03.2014	stop work issued
	M/s. Samarth Krupa Developers	M/S. S. S. ASSOCIATES	ANAND MANGAL CHS (PROP)		1150000	30.01.2017	stop work issued
10	M/s. A. M. Construction Co.	Mahesh Shelke	Velankini CHS, Santacruz (E)	5002IBGIS070019 dtd. 24.09.2007 (2460000) 5002IBGIS070019 dtd. 18.07.2008 5002IBGIS070019 dtd. 28.02.2011	5412000	24.09.2009 09.07.2010 09.07.2011	stop work issued
	M/s. A. M. Construction Co.	CONSULTANT COMBINED	SAI WADALA CHS		25528800	02.02.2013 12.08.2020	stop work issued

Dy. Ch. Engineer

11	M/s. New Laxmi Enterprises	M/s. Shreeya Services Pvt Ltd.,	Shree Narayan Ganpat Rane CHS (Prop), Jogeshwari (East)	00021PEBG100078 dtd. 07.08.2010	448800	07.08.2012	stop work issued
	M/s. New Laxmi Enterprises	M/S. KEN ASSIST	33 (14) D		450000	25.09.2015 25.09.2020	stop work issued
12	M/s. Reliance Construction Co.	M/s. Chinmay Associates	Vishal SRA CHS Prop & A-1 Welfare SRA CHS (Prop), Andheri	0156111IPG000059 dtd. 10.06.2011	4500000	09.09.2014	stop work issued
	M/s. Reliance Construction Co.	KAHAN PROJECT CONSULTANT	SRA EKTA WELFARE CHS (PROP), ANDHERI (W)		2700000	12.08.2016	stop work issued
	M/s. Reliance Construction Co.	SHANTANOO RANE & ASSO	JANKALYAN CHS		47071200 24000000	30.11.2013 30.11.2016 12.07.2014 11.07.2017	stop work issued
13	M/s. Creative Construction	Mr. Rajendra B. Ahir	Shree Siddhivinayak CHS Ltd., Kandivali (W)	No. BG 308 dtd. 21.05.2009 No. BG1300620431 dtd. 12.07.2012	2350000	20.05.2012 20.05.2015	stop work issued
	M/s. Creative Construction	RAJENDRA B. AHIR	NEW PAKIZA CHS (PROP)		4400000	30.08.2013 30.08.2016	stop work issued
14	M/s. Suvidha Developers	M/s. C. Subhash & Associates	Malvani CHS, Malvani	011010IGFIN0005 dtd. 09.09.2010	1320000	09.09.2012	stop work issued
	J.V With M/s. Anupam Realties Pvt. Ltd.	SHRI, SUBHASH V. CHAWDA	JAI GANESH C.H.S.		1320000	05.06.2020	stop work issued
15	M/s. Navkar Construction	M/s. Aakar Architects & Consultants	Gurukul Co-op. Hsg. Soc. Ltd., Borivali (W)	24/2010-11 dtd. 12.03.2010 24/2010-11 dtd. 12.03.2010 BG1300700186 dtd. 12.03.2013	369600	10.03.2012 11.03.2013 11.09.2013	stop work issued
	M/s. Navkar Construction	M/S. DOT ARCHITECT	APNA NAGAR SRA CHS		7500000	22.12.2013 22.12.2016	stop work issued

Dy. Ch. Engineer
Slum Rehabilitation Authority

विवरण क्रमांक १४
(पृ. क्र. ४३)

Details Of S. R . Schemes

Ward	LOI	REHAB COMPLETED	REHAB IN- COMPLETED
1	2	3	4 (2-3)
A	2	1	1
B	0	0	0
C	0	0	0
D	3	1	2
E	11	5	6
FS	35	6	29
FN	61	7	54
GS	47	26	21
GN D	58	46	12
GN	28	23	5
HE	94	10	84
HW	29	8	21
KE	101	40	61
KW	103	54	49
L	60	10	50
ME	16	2	14
MW	52	3	49
N	86	34	52
PS	65	28	37
PN	76	8	68
RS	64	22	42
RC	64	20	44
RN	27	4	23
S	64	12	52
T	78	35	43
TOTAL	1224	405	819

Dy Ch Engineer

विवरण क्रमांक १५
(पृ. क्र. ४९)

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION NO. 1685 OF 2014
WITH
CHAMBER SUMMONS NO. 146 OF 2014

Antonettee Andrew Fernandes } Petitioner
versus
The State of Maharashtra and Ors. } Respondents

Mr. Prasad Pathare i/b. Mr. Rajesh D. Bindra for the Petitioner.

Mr. Milind More-Addl. Government Pleader for Respondent No.1.

Mr. Madhur S. Surana for Respondent No. 6.

CORAM :- S. C. DHARMADHIKARI &
G. S. KULKARNI, JJ.

DATED :- AUGUST 5, 2015

P.C. :-

The Petitioner has approached this Court against inaction of Respondent Nos. 2 to 5 and the Respondent 6 to allot tenement No.614, 6th floor in the building belonging to and owned by Ram Shyam Krupa Co-operative Housing Society Limited, Final Plot No. 561, Town Planning 4, Bhavani Shankar Road, Dadar, Mumbai 400 028.

2) Both, the Society and the Builder, who are Respondent Nos.5 and 6 do not dispute that this permanent alternate accommodation is not meant for housing any third party and

Bombay High Court

particularly as a transit accommodation. It is a permanent alternate accommodation in a rehab building meant for rehabilitation of eligible slum dweller. It cannot be allotted to anybody other than slum dweller or project affected person. Neither the Society nor the Builder have any right to put in possession any third party and pending completion of any project stated to be ongoing and in the vicinity. Therefore, Respondent No. 7, who was stated to have been in possession as a transit occupant had no right to occupy it nor the said Respondent Nos. 5 and 6 were empowered to put him in possession.

3) We do not wish to pursue the matter because, on instructions, it has been stated that Respondent No. 7 has since vacated this rehab tenement room No. 614. He is not in possession and occupation of the same any longer. He has neither put any family member or other claiming through him as well in possession of the said premises. This room is vacant.

4) Since there is an ongoing dispute between the Petitioner and another relative on the right to succeed to the premises on the strength of the letters of administration issued in favour of the Petitioner and that dispute is going on in this Court, we direct that the Respondent Nos. 2 to 6 shall keep the premises/room No. 614 and more particularly described hereinabove vacant and it shall not be allotted to

Bombay High Court

anybody either as permanent alternate accommodation or transit accommodation. The same shall be kept vacant till the Petitioner informs the authorities that the ongoing dispute or proceedings have come to an end. Thereafter, on the strength of the orders passed by the Court competent to decide the dispute, the allotment shall be made by the Respondents. This would be without prejudice to the rights and contentions of the Petitioner as also the opponent in the ongoing dispute.

5) We are surprised and shocked that rehab buildings which are meant for accommodation of those who are to be rehabilitated by the Slum Rehabilitation Authority are allowed to be occupied by private persons and wholly ineligible. The Slum Rehabilitation Authority, State and the Collector cannot wash off their hands and allow Societies of slum dwellers and Builders to collude with each other and allow such illegal occupation. We direct that Respondent Nos. 1 and 2 shall take note of this order and investigate all such cases. Thereafter, they must take legal action including launching criminal prosecution against the office bearers of the Societies of slum dwellers, occupants and the Builders and Developers. In the event it is found that the officers of the Slum Rehabilitation Authority or the Collectorate have connived and colluded with the Builders and Developers of the Societies of slum

Bombay High Court

dwellers, even they shall be proceeded against departmentally and in criminal Court. The compliance report shall be filed by the State in this regard within a period of three months from today. Copy of this order shall be handed over to Mr. More, the learned AGP appearing on behalf of the State.

6) With the aforesaid directions, the Writ Petition is disposed of. In view of the disposal of the Writ Petition, the Chamber Summons stands disposed of.

(G.S.KULKARNI, J.) (S.C.DHARMADHIKARI, J.)

Bombay High Court

Statmcut-1

C03/9

Appendix 2.1.3

(Reference Paragraph 2.1.7.4, page.18) Unauthorised Occupancy by PAPs

Sr. No.	Details of Scheme	Ward	Number of PAP	Handed Over	Vacant	Occupied	under construction	Remarks
1	C.T.S. NO.1113, 1113 / 1 TO 156 Of Village Kandivali, Mohite Wadi, M.G.Cross Road,Kandivali (W),Mumbai - 400 067.	RS	16		9			Vacant
2	Kandivali (w), Shree Ganesh & Nav-Tarun Chs, Kandivali (W),	RS	10			16		The said PAP are occupied accordingly hearing is in progressCEO Hearing
3	CTS NO. 440,440/1 TO 18,441,441/1 TO 5 OF Village Kurla (W),Known As Mukesh Wadi.For Baitulnoor Sra Chs Ltd	L	27		10		4	04 under construction
4	CTS No. 455, 455/1 TO 17, 456, 456/1TO20 Vill-Kurla Chunabhatti For Anandi Shobha CHS	L	11			11		Occupied
5	CTS No. 617, 617/1-2, 618, 618/1-9 Of Village Kurla, Fitwala Compound for Maharashtra Rahiwashi Nagar	L	32			32		Occupied by slum dwellers (Supplementary Annex-II received)
6	CTS. No C.T.S. NO.358, 358/1-69, 359, 359/1-7 Of Village Kurla for Nanasheth wadi CHS	L	19			19		Occupied
7	CTS NO. 167[PT] Village Kondivita Kadamwadi Shivsai CHS.	KE	24			24		OCC not granted yet
8	CTS No. 5, S No. 119 A of Village Chakala Rombaug CHS Andheri €	KE	29		29			Vacant
9	C.T.S. no. 4093,4093/1 to 4,Shanti Nagar at Village Kole Kalyan, Santacruz(E) for Ashirvad (Santacruz) SRA CHS.Ltd.	HE	10	10				Handed over to MCGM
10	C.S No. 181 (pt) pf Dharavi Divn for Vijay Nagar CHS Dharavi.	GN	5			5		Provisional PAP Occupied by Non eligible slum dwellers
11	C.S No. 87(pt), 88(pt),89(pt),87(pt), 89(pt), 90(pt), 91(pt), 105(pt) of Dharavi Divn Muslim Nagar, for Uday CHS Ltd.	GN	15			15		Provisional PAP Occupied by Non eligible slum dwellers
12	C.S No. 181 (pt) pf Dharavi Divn for Galib Nagar for Lok seva CHS	GN	3	3				Held eligible and handed over to eligible t/s
13	C.S No. 181 (pt) pf Dharavi Divn Prabhakar Kunte Nagar for Vuvekanand CHS.	GN	16			16		Provisional PAP Occupied by Non eligible slum dwellers
14	C.S. No. 97 (pt) of Dharavi Divn Prabhakar Kunte Nagar for Shama CHS.	GN	41			48	6	48 PAP completed and is occupied by Non eligible slum dwellers

15	C.S No. 181 (pt) of Dharavi Divn Saibaba Nagar for Vallabh CHS Ltd Dharavi.	GN	19			19		Provisional PAP Occupied by Non eligible slum dwellers
16	C.S No. 126(pt) , 122(pt) , 119(pt) , 118(pt) , of Dharavi Divn for V.O.C CHS Dharavi.	GN	3	4				Held eligible and handed over to eligible t/s
17	C.S No. 181 (pt) of Dharavi Divn for Shivneri CHS Mukund Nagar Dharavi.	GN	12			12		Provisional PAP Occupied by Non eligible slum dwellers
18	C.S No. 330(pt) , of Dharavi Divn for Survoday CHS Dharavi.	GN	14					NO PAP s
19	C.S No. 181(pt), 419(pt), 423(pt),426(pt), 544 to 548(pt) of Dharavi Divn Shastri Nagar, Dharavi.	GN	2	2				Held eligible and handed over to eligible t/s
20	F.P.No. 867, TPS -IV, Mahim Nunus Wardi, Dadar (W).	GN	10	14				Held eligible and handed over to eligible t/s
			318	**33**	**48**	**217**	**10**	**10 (PAP's are converted into Sale tenements)**

Note:

As per the Final PAP list there are 308 PAP remaining instead of 318 PAP's as 10 PAP's are converted into Sale tenements . Out of these 308 PAP 's 33 PAP tenements are already handed over to MCGM/ Eligible slum dwellers who are held eligible in appeals. 48 PAP's are in vacant position & 10 PAP's are yet to be constructed.

Out of 217 PAP's which are unathorisedly occupied. Stop work has been issued to the Developers/ Architect in the said S R schemes

विवरण क्रमांक १७
(पृ. क्र. ५९)

(20/01/16, Pg. C-2 9C

ISSUED
SIGN:.....

Slum Rehabilitation Authority

No.: SRA/CEO/ 95
Date: 10 SEP 2015

To,
Principal Secretary,
Urban Development Department,
Govt. of Maharashtra,
Mantralaya, Mumbai- 400 032.

Sub: - Clarification on the order u/no. TPB.4307/ 439/CR63 /07/UD-11 dated 30.03.2007.

Sir,

Reference is requested to the order u/no. TPB.4307/ 439/CR63 /07/UD-11 dated 30.03.2007 issued by Urban Development Department.

The Government, vide above referred order, has extended the provisions of clause 3.11 of Appendix IV of D.C. regulation 33(10) for the relocation of slum dwellers required for the development and modernization of Airport on payment of Infrastructure development charges equal to double the infrastructure development charges as applicable under clause 9.2 of Appendix IV of Regulation 33(10) for the rehabilitation component [(25sq.m.x560x2) per tenement] over and above the normal infrastructure development charges as per clause 9.2 of Appendix IV of Regulation 33(10) subject to the maximum limit of Rs. 30,000 per tenement.

Currently 5 schemes submitted by developer M/s. HDIL out of total 7 schemes for generating the rehabilitation tenements for the relocation of slum dwellers on airport land are in progress. This office has recovered double the infrastructure development charges as per the Govt. order for 6139 numbers of tenements for which occupation permission is granted under clause 3.11.

A.G. in their Performance Audit Para 2.1.9 have mentioned that the infrastructure development charges should be recovered over and above the normal infrastructure development charges.(Copy enclosed)

It appears, there is confusion in interpretation of the said order and requires the clarification irrespective of whether the infrastructure charges are to be recovered at the double or triple (as interpreted by CAG the maximum limit per tenement is Rs. 30,000/-)

a) Whether the maximum limit of Rs. 30,000/- per tenement is for total infrastructure development charges to be recovered.

or

b) the maximum limit of Rs. 30,000/- per tenement is for the charges over and above the normal infrastructure development charges to be recovered as per clause 9.2 of Appendix IV of Regulation 33(10).

In view of above, U.D. department is requested to clarify alternatives of the order so as to enable this office to recover the infrastructure charges accordingly as balance development is in progress.

Submitted please.

Yours Faithfully,

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

08/9/15 S.E.(L)/SRA | 10/09/15 A.E.(IV)/SRA | 10/9/15 E.E.(E.S.)/SRA | E.E.(W.S.)/SRA | 10/9/15 Dy.ChE./SRA

विवरण क्रमांक १८
(पृ. क्र. ६१)

Development Control Regulations for Greater Mumbai 1991.

Directives under section 37(1) & 154 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
Urban Development Department
Mantralaya, Mumbai 400 032.
Dated the 19th September, 2008.

ORDER

No.CMS/TPB 4308/176/CR-135/08/UD-11:

Whereas, the Government of Maharashtra vide Notification of Urban Department No. DCR-1090/RDP/UD-11, dated 20th February, 1991 has sanctioned the Development Control Regulations for Greater Mumbai, 1991 (hereinafter referred to as "the said Regulations") under section 31 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act") to come into force with effect from 25th March, 1991;

And whereas, Government of Maharashtra vide Notification of Housing and Special Assistance Department No. SRP 1095/CR-37/Housing Cell dated 16th December, 1995 had appointed "Slum Rehabilitation Authority" (hereinafter referred to as "the said Authority") under Maharashtra Slum Areas Act, 1971, which is also a Planning Authority for the purpose of slum rehabilitation in Brihan Mumbai;

And whereas, the Government of Maharashtra vide Notification of Urban Department No. DCR 1095/1209/CR-273/95/UD-11, dated 15th October, 1997 which appeared in Maharashtra Government Gazette, dated 15th October, 1997 at page 104 to 133-A has sanctioned the modification in Regulations 33(10) and 33(14) of the said Regulations for effective implementation of Slum Rehabilitation Scheme which came into force with effect from 15th October, 1997;

And whereas, as per clause 3.11 of the said Regulation, if rehabilitation project of a slum located on land belonging to public authority and needed for a vital public purpose, is taken up on an unencumbered plot in addition to the rehabilitation and free sale components as laid down hereinabove, TDR for the area of the land

spared for this purpose shall also be sanctioned for the owner of the said unencumbered plots;

And whereas, as per Regulation No. 56(3)(c) & 57(4)(c) of the said Regulations, for permitting residential users in Industrial land of more than 2 ha. area, 20-25% land is required to be provided for public utilities and amenities;

And whereas, it is observed that due to the regulations of restrictions of height in certain areas, it is not feasible to develop the projects under regulation 33(10), clause 3.11 for its full potential in industrially zoned land and therefore certain concessions as amenity spaces are required to be granted;

Now therefore in exercise of the powers vested u/s 37(1) of the said Act read with provisions contained in Section 154 of the said Act, Govt. is pleased to issue the following directions to the Municipal Corporation of Gr. Mumbai (hereinafter referred to as "the said Corporation");

DIRECTIONS

A) The said Authority shall initiate modifications in Rule No. 56(3)(C) and 57(4)(C) as specified below :-

"Provided that if any rehabilitation project of slum located on land belonging to public authority and needed for a Vital Public Project under clause 3.11 of regulation 33(10) is taken up on unencumbered land in the Industrial Zone (I-2)/ Special Industrial Zone (I-3) of more than 2 ha. area and if full allowable FSI cannot be used due to unavoidable restrictions of height, then on the basis of percentage of reduction of total slum redevelopment in the project due to such restriction, the Govt. may reduce the requirements of land for public utilities and amenities. However, minimum amenity space of 10% of total area shall be maintained and in such case free sale land shall not be permitted beyond 25% of total gross area in the project"

B) The said Authority shall publish the requisite notice inviting suggestions/objections over the said modification within a period of 90 days from the date of issue of this order.

C] After completing the legal procedure, as laid down under section 37(1) of the said Act, the said modification

proposal shall be submitted to the Government for final sanction.

D) Pending sanction to these modifications by the Government under section 37(2) of the said Act, the aforementioned modifications shall come into effect forthwith.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

(Abhiraj Girkar)
Under Secretary to Government.

To

The Municipal Commissioner,
Municipal Corpn. of Gr. Mumbai,
Mahapalika Marg, Fort,
Mumbai 400 001.

Copy to:

1) The Metropolitan Commissioner, MMRDA, Bandra (E), Mumbai.
2) The Addl. Metropolitan Commissioner & Project Director, MUTP, MMRDA, Bandra Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai 400 051.
3) The Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune.
4) The Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai, Mumbai.
5) The Chief Engineer (DP), Municipal Corporation of Greater Mumbai
6) Select file (UD-11)
7) Section 37 file.

विवरण क्रमांक १९

आज प्राप्त झाले
दिनांक 21 JUN 2008
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
प्रशासकीय भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.

20/01/16, D-5, D 8

महाराष्ट्र शासन

~~विवरण क्र.-२०१९~~ (पृ. क्र. ६१)

क्रमांक:टिपीबी-४३०८/१६१२/प्र.क्र.१८५/२००८/
नवि-११
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक: २० जून,२००८

प्रति,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
बांद्रा (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१.

विषय: सि.टी.एस.क्र.६३७,६३७/४४ ते ४६, ६३७(भाग), ६३७/५३(भाग), ६३७/५४ ते ५६, ६३७/५८(भाग), ६३७/५२ ते ७७, ६३७/७८ (भाग), ६३७/८७ ते १२१, कुर्ला II, तालुका कुर्ला या एल विभागामधील नियम क्र.३३(१०)अपेंडिक्स IV , क्लॉज क्र.३.५ आणि ३.१९ सह क्लॉज क्र.३.११ अंतर्गत प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसंबंधात.

महोदय,

प्रकरणी आपण शासनास पाठविलेल्या दिनांक ६ जून,२००८ रोजीच्या पत्राचे अवलोकन व्हावे.

बृहन्मुंबईची विकास नियंत्रण नियमावली, नियम क्र.३३(१०)अपेंडिक्स IV, क्लॉज क्र.३.५ आणि ३.१९ सह क्लॉज क्र.३.११ अंतर्गत विषयांकित जमिनीवर विकसित करीत असलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये आपण उपस्थित केलेल्या मुद्यांबाबत आपणास खालील प्रमाणे कळविण्याचे मला आदेश आहेत.

१) मुद्दा क्र.१:- एल वार्डमधील सि.स.क्र.६३७(भाग) या HDIL कंपनीच्या जागेवर, छत्रपती शिवाजी एअरपोर्टच्या जागेवरील झोपडपट्टयांचे, विकास नियम क्र.३३(१०) मधील क्लॉज ३.११ अन्वये पुनर्वसन करण्यासाठी, शासनाचे दिनांक १६.४.२००८ चे निदेशानुसार प्रत्यक्ष जागेवर ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर करणे.

अभिप्राय- विकास नियम क्र.३३(१०) मधील क्लॉज ३.११ अन्वये सदर प्रकरणी, एअरपोर्टच्या जमिनीवरील स्लमची घनता ६५० टेनामेंट / हेक्टरपेक्षा अधिक असल्याची प्राधिकरणाने खात्री करणेचे अटीवर, प्रत्यक्ष जागेवर ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्यास हरकत नाही.

२) मुद्दा क्र.२:- सदर योजनेत ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक हा संपूर्ण जागेवर वापरायचा असल्याने संपूर्ण जमिनीचा टीडीआर अनुज्ञेय करणे.

कृ.स.प.

क्लॉज क्र.३.११ मध्ये नमूद आहे की, पुनर्वसन आणि खुल्या विक्रीच्या घटकांबरोबर या कारणासाठी ठेवलेल्या जमिनीच्या क्षेत्राच्या संदर्भात हस्तांतरणीय विकास हक्क मंजूर करण्यात येईल (for the area of land spared for this purpose) व त्यानुसार पुनर्वसनाच्या क्षेत्रासाठी प्रस्तावित केलेल्या जमिनीसाठीच हस्तांतरणीय विकास हक्क मंजूर करण्यात यावे.

३) मुद्दा क्र.३:- क्लॉज १.११ अन्वये विक्रीयोग्य इमारतीखालील जमीन परस्पर त्या सोसायटीला हस्तांतरण करणेबाबत.

क्लॉज ३.११ अंतर्गत संपूर्ण जमीन प्राधिकरणास हस्तांतरीत करणेची तरतुद आहे. त्यामुळे प्राधिकरणाने नियम १.११ अंतर्गत विक्री इमारतीखाली क्षेत्र त्या सोसायटीस हस्तांतरित करण्याची कंपनीची विनंती आहे. सदर विनंती मान्य करणेस हरकत नसावी व त्यानुसार प्राधिकरणाने, क्लॉज १.११ च्या आधारे विक्री इमारतीखाली क्षेत्र परस्पर त्या इमारतीच्या सोसायटीस लिजवर देण्यास हरकत नसावी.

४) मुद्दा क्र.४:- स्टेअरकेस, लिफ्टखालील क्षेत्राबाबत

याबाबत प्राधिकरणाकडून अधिक माहिती आवश्यक असल्याने सदर मुद्दा प्रलंबित ठेवण्यात आला आहे.

५) मुद्दा क्र.५:- २५% रिक्रिएशन ग्राऊंडची अट रद्द करुन ८% ठेवण्याबाबत अनुज्ञेय करण्याबाबत.

क्लॉज ६.२० नुसार नियम ३३(१०) खालील प्रस्तावात किमान ८% खुले क्षेत्र ठेवण्याची तरतुद आहे. क्लॉज ३.११ खालील प्रस्तावात ६५० / हेक्टर पेक्षा अधिक घनता असलेल्या प्रस्तावात ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्याची तरतुद असून त्यात नियोजनाचे दृष्टीने २५% आर.जी. ठेवणे कठीण आहे. त्यामुळे क्लॉज ३.११ खालील ज्या प्रकरणात ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्यात येईल त्या प्रकरणात क्लॉज ६.२० प्रमाणे ८% पर्यन्त आर.जी.अनुज्ञेय करण्यास हरकत नाही.

आपला,

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रत,

१) महानगर आयुकत, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
२) उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.

विवरण क्रमांक २०

(पृ. क्र. ६४)

Slum Rehabilitation Authority

No. SRA/Eng./Govt./Ref. 408
Date : 4 APR 2008

ISSUED

To,

The Principal Secretary,
Urban Development Department,
Mantralaya, Mumbai – 400 032.

Sign: Adbl

Sub:- Redevelopment and expansion of Chhatrapati Shivaji International Airport, Mumbai.

Ref:- CMS/TPB/4308/176/UD-1 dtd.31/03/2007.

Respected Sir,

Under secretary in UD Department vide above referred note has forwarded representation of M/S. HDIL for remarks.

M/s. HDIL in their representation submitted to Chief Minister, Govt. of Maharashtra, have requested for consideration on various issues regarding relaxations, modifications to rules and regulations for implementation of slum rehabilitation scheme under provisions of clause 3.11 read with clause 3.5 and 3.19 of Appendix IV of DCR 33(10) of DCR 1991.

This office point wise remarks on the representation are as under :-

1) **To allow in-situ FSI 4.00 for slum rehabilitation scheme to be implemented under clause 3.11 read with clause 3.5 and 3.14 of Appendix IV of DCR 33(10).**

As per provisions of clause 3.8 of Appendix IV of DCR 33(10), maximum FSI permissible for consumption on plot in S.R. Scheme is 2.5. Further, it is also mentioned that if the existing tenement density

is more than 650 per net hectare, the Govt. in Urban Development Department may allow consumption in situ FSI to be exceeded upto sanctioned FSI for the scheme but not exceeding 3.00.

M/s. HDIL have stated that the existing tenement density of slum dwellers on encroached Airport land would be more than 650 tenements per net hectare and requested to allow tenement density of 800 instead of 500 tenements per net hectare as per clause 3.12 of Appendix IV of DCR 33(10). M/s. HDIL have also given reference of Dharavi, Redevelopment Project wherein Dharavi being difficult area having high density slum, the in situ FSI consumption is allowed to the extent of 4.00 FSI.

They have requested to consider the lands proposed for rehabilitation of slum dwellers of Airport Area as difficult area and has requested to allow in-situ consumption of 4.00 FSI.

Govt. of Maharashtra vide modification under Section 37(1) read with section 154 of M.R. & T.P. Act 1966 dtd. 20.11.06 has given directions to modify the regulation to allow consumption of FSI 4.00 as per regulation No.33(9)(A) of DCR 1991 for Dharavi Project.

M/S. HDIL in their representation have further stated that as per the provisions of Clause 1.3 of Appendix-IV of DCR 33(10), rehabilitation of the slum dwellers is required to be done in-situ and in the same plot as far as possible. Further, it is stated that as per National Urban Housing & Habitat Policy, 2007 of Govt. of India, which provides for in-situ rehabilitation of slum dweller as far as possible and in the cases where in-situ rehabilitation is not possible for clearing the lands required for vital public projects, the same should be as near as possible to the original place of their residence so as to retain the livelihood of these slum dwellers.

It is an undisputed fact that Airport Upgradation & improvement project is very important to overall Mumbai's improvement as a World Class City. A number of other infrastructural projects being implemented by various GOM agencies are already underway and in the context of overall transformation of Mumbai as a World Class City, the role of upgraded improved Airport is crucial and vital. Therefore, Govt. of Maharashtra may consider it as a vital project within the meaning of Regulation clause 3.11 read with 3.5 & 3.19 of Appendix IV, DCR 33(10).

It may be mentioned here that to create large pool of rehab tenements to accommodate the existing eligible occupants of the slums situated on Airport land and its vicinity, it desirable to enhance the permissible FSI of sites declared under difficult area Notification. It will also facilitate the rehabilitation of slum dwellers to nearby original place of residence. It is pointed out here that as per the provisions of Clause No.1.4 of Appendix IV of DCR 33(10), the slum dwellers of the lands required for the vital urgent public utility / purpose or on the hazardous location shall not be rehabilitated in –situ but in other available plot in accordance with these regulations.

It is therefore suggested that the opinion / remarks from the MCGM and other utility services may please be obtained regarding the Infrastructure Development required to cater the need of increased population due to enhancement of FSI consumption upto 4.00.

In view of the representation & redevelopment and expansion of Chhatrapati Shivaji Internal Airport being a vital project, the decision for enhancement in-situ FSI consumption upto 4.00 FSI and tenement density of 800 t/s per net hectare and modification to that effect in Clause 3.8 & 3.12 of Appendix-IV of DCR 33(10) may be approved by Govt. of Maharashtra on the conditions of fulfillment of additional infrastructural requirements as per MCGM's concurrence.

2) Not to insist upon amenity open space under DCR 56(3)(c) and 57(4)(c) of DCR 1991.

M/s. HDIL have stated that some of the land proposed S.R. Schemes for rehabilitation of eligible slum dwellers are situated in Industrial Zone and requested not to insist upon the deduction of amenity open space area as per provisions of DCR 56 (3)(C) & 57(4)(C) of DCR 1991 from permissible FSI.

As per provisions of regulation 56(3)(c) and 57(4)(c) of DCR 1991 "With the previous approval of the Commissioner, any open land or lands or industrial lands in the General Industrial Zone (I-2 Zone) and in Special Industrial Zone (I-3 Zone)(including industrial estates), excluding lands of cotton textile mills, may be permitted to be utilized for any of the permissible users in the Residential Zone or Local Commercial Zone subject to various conditions :-

One of the condition related to provision of amenity open space which is modified by the Govt. of Maharashtra vide Notification u/no. TPB-4304/2770/CR-312/04/UD-11 dtd. 14th May 2007 Schedule A, U/Sec. 37 of M.R. & T.P. Act as below,

Modification No.1:

In Layout/Sub-divisions having area more than 2 hectare but less than 5 hectare, 20% of land and in layouts more than 5 hectare in area 25% of the land required to be provided for public utilities and amenities like electric sub-station, bus-station, sub-post office, police out post, garden, playground, school, dispensary, and such other amenities shall be provided. The above mentioned amenity area is to be deducted from permissible FSI.

Modification No.2:

The area for FSI computation shall be 90% of net area (after deducting amenity area) in case of change of industrial user to Residential User in the suburban area of Greater Mumbai as specified in Regulation 56(3)(c)(ii) and 57(4)(c)(ii).

M/s. HDIL have requested not to insist provision of required amenity open spaces while allowing residential development on land situated in industrial zone as per regulation 56(3)(C) & 57(4)(C) of DCR 1991.

M/s. HDIL have given reference of clause 7.2 of Appendix IV of DCR 33(10) which is as below:-

Slums in any zone shall be allowed to be redeveloped in-situ without going through the process of change of zone. In the free sale component in any zone, in addition to residential user, all the users permitted for the original zone shall be permitted. For Industrial user, the segregating distance shall be maintained from the existing Industrial Unit.

The clause No.7.2 is applicable for development of in situ slum in industrial zone land. The proposed sites for implementation of S.R. Scheme for rehabilitation of eligible slum dwellers of Airport land are proposed either on vacant lands or lands in industrial zones.

The issue of allowing residential development on non slum land situated in industrial zone as per provision of regulation 56(3)(C) & 57(4)(C) of DCR 1991 and insisting upon the provision of amenity open space as per modification No. 1 stated above, is within preview of MCGM, being local planning authority. Hence, remarks from MCGM may please be obtained.

However, in order to create maximum nos. of tenements for rehabilitation due to scarcity of land in the near by vicinity of Airport, the decision of identifying such amenity open space may please be explored in consultation with MCGM by considering the availabilities of reservation/amenities in the surrounding area of proposed rehabilitation projects.

3. To release 100% land TDR against Conveyance of the land in favour of Project Implementing Authority.

As per the decision of SRA Committee headed by Hon'ble Chief Minister, decision no. 6.6.3 the land TDR is released in following manner to expedite the early completion of the SR Scheme (Copy enclosed).

a) On conveyance of land under S.R. Scheme in the name of SRA /Project Implementing Authority.	20%
b) On completion of plinth of proposed building in the scheme.	65%
c) On obtaining occupation permission for proposed building in the S.R. Scheme	15%

M/s. HDIL have requested to release 100% of the land TDR on conveyance of the land in the name of Project Implementing Authority, so as to meet finance for early completion of the scheme. They have also stated that as per agreement executed with Mumbai International Airport Authority the project is to be completed within stipulated time period. Further they have also stated that the prices of land in Mumbai Suburban District are very high and they have already invested huge sum in acquiring ownership rights of the lands situated at prime locations.

Thus, being a policy matter decision at the level of Govt. of Maharahstra to release 100% land TDR subject to adhering condition for completion of the project within stipulated time period as decided by Mumbai International Airport may be taken.

Submitted please.

Yours faithfully

A.E.II 4/4/08 Dy.CE SRA

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority
o/c

91
2495

Slum Rehabilitation Authority
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-265 90457
Tel.: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993
E-mail: info@sra.gov.in

No. SRA/DDTP/0048/L/PL/LOI
Date: 16 JUN 2008

To,
Principal Secretary,
Urban Development Department,
Govt. of Maharashtra,
Mantralaya,
Mumbai-400 032.

नगरविकास विभाग
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२

Sub: Proposed S.R. Scheme under clause no. 3.11 read with clause nos. 3.5 & 3.19 of Appendix-IV of DCR 33(10) on plot bearing CTS no. part of 637, 637/44 to 46, part of 637/49, part of 637/53, 637/54 to 56, part of 637/58, 637/59 to 77, part of 637/78 and 637/87 to 121 of Village-Kurla-II, Taluka-Kurla in 'L/ward' Mumbai.

Sir,

The proposal for proposed Slum Rehabilitation Scheme under provisions of clause No.3.11 read with clause no.3.5 & 3.19 of Appendix-IV of DCR 33(10) for rehabilitation of eligible slum dwellers of encroached portion of Mumbai International Airport Land on the land under subject matter is submitted by the Licensed Surveyor Shri S.S. Shinde of M/s. Bidco Engineering Division on behalf of M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL).

Accordingly, Letter of Intent for proposed S.R Scheme was approved and issued on 26/05/2008. The Licensed Surveyor has proposed total 37 nos. of Rehab buildings consisting of Ground+9 upper floors and 1 Amenity building for school, Post office, Police Station, Hospital etc. and sale building no.1 on the land under reference. The permissible FSI for present approval is considered as 3.00 as per provisions of modified Clause 3.8 of Appendix-IV of DCR 33(10) u/no.TPB/4308/897/CR-145/08/UD-11 dtd. 16/04/2008.

Reference is please requested to order of Govt. of Maharashtra in Urban Development dtd. 02/05/2008 copy enclosed, as per item no.1 i.e. regarding allowing in situ FSI consumption upto 4.00, Government has directed the developers to approach Slum Rehabilitation Authority for submission of proposal to Government as per modification in clause 3.8 of Appendix-IV u/no.TPB/4308/897/CR-145/08/UD-11 dtd. 16/04/2008.

Now, Developer M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) vide their representation dtd. 05/06/2008 have requested to submit the proposal for allowing in-situ FSI consumption up to 4.00 as per modified clause 3.8 and other relaxations required for the proposed Slum Rehabilitation Scheme to Urban Development Department Govt. of Maharashtra.

The proposal submitted by Develcpers is scrutinized and this office remarks for various issues is as under;

1. **In situ FSI consumption up to 4.00 for Slum Rehabilitation Scheme as per modified clause no. 3.8 of Appendix-IV of DCR 33(10):**

Developers M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) has requested to allow them the in-situ FSI consumption up to 4.00 as per resent modification in clause no. 3.7 & 3.8 of Appendix-IV of DCR 33(10) u/no. TPB/4308/897/CR-145/08/UD-11 dtd. 16/04/2008 i.e. directives under

section 37(1) and section 154 of the Maharashtra Regional & Town Planning Act.

The modified clause is reproduced as under;

"2.50" shall be modified and replaced by 3.00 and 3.00 shall be changed and replaced by 4.00 in Regulation 3.7 and 3.8 of Appendix-IV of D.C. Regulation 33(10) "which means provided that if the existing tenements density is more than 650 per hectare, Govt. in Urban Development Department may allow FSI consumption in-situ to be exceeded upto the sanctioned FSI but not exceeding 4.00 FSI. In such cases, the difference between sanctioned FSI and 4.00, if any, will be made available in the form of Transferable Development Rights (TDR) in accordance with the provisions of Appendix VII-B".

In this regard, M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) has already given representation to Hon'ble Chief Minister, Govt. of Maharashtra copy enclosed, to which this office has already offered remarks on various issues including allowing consumption of in-situ FSI upto 4.00 in the proposed S.R. Scheme u/no. SRA/ENG/Govt./Ref.408 dtd. 04/04/2008.

M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) have stated that the existing tenements density of slum dwellers on encroached portion of Airport land would be more than 650 tenements per net hectare. M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) have further stated that in the present Slum Rehabilitation Scheme on the land under subject matter, the tenement density of 777 tenements per net hectare will be achieved which is more than 650 tenements per net hector required to allow in-situ FSI consumption up to 4.00 as per modified regulation dtd. 16/04/2008 and since they are shifting the eligible slum dwellers by achieving the tenement density of more than 650 tenements per net hector they have requested to allow the in-situ FSI consumption up to 4.00.

It may please mentioned here that the detailed survey of eligible slum dwellers on encroached portion of Airport Land is yet to be carried out and same will be carried out by the agency as may be decided by Govt. of Maharashtra. As the developers are achieving the tenement density of 777. tenements per net hectare which is more than 650 per net hectare required for in-situ consumption of FSI up to 4.00 the developers request deserves consideration.

It is an undisputed fact that Airport Upgradation & Improvement project is very important to overall Mumbai's improvements as a World Class City. A number of other infrastructure projects being implemented by various Govt. of Maharashtra agencies are already underway and in the context of overall transformation of Mumbai as a World Class City, the role of upgraded improved Airport is crucial and vital.

Developer M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) has proposed the rehabilitation about 15914 tenements at on land bearing CTS no. part of 637, 637/44 to 46, part of 637/49, part of 637/53, 637/54 to 56, part of 637/58, 637/59 to 77, part of 637/78 and 637/87 to 121 of Village-Kurla-II, Taluka-Kurla in 'L/ward' Mumbai, which is about 3.0k.m. from existing slum on Airport land & hence, it is desirable to allow in-situ FSI consumption up to 4.00 in order to rehabilitate the eligible slum dwellers of encroached portion of Airport Land in the nearby vicinity and more no. of tenements will be available for eligible slum dwellers.

In view of the representation & redevelopment and expansion of 'Chhatrapati Shivaji International Airport' being a vital project, the in-situ FSI consumption upto 4.00 is submitted for approval of Govt. of Maharashtra, as per modified clause 3.8 of Appendix-IV DC Regulation under No. TPB/897/CR-145/08/UD-11 dtd. 16/04/2008.

2. **Sale Building No.1:**

Developer M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) has proposed sale building No.1 abutting to pro osed 13.40 & 18.30 sq.mt. wide D.P. Roads in the proposed Slum Rehabilitati n Scheme.

The sale building no.1 is on part portion o the land under proposed Slum Rehabilitation Scheme is proposed as per pr ision of clause 3.11 which is as under;

"If rehabilitation project of slum located on la d belonging to public authority and needed for a vital public purpose, is take ip on an unencumbered plot in addition to the rehabilitation and free s components as laid down hereinabove, Transferable Developments Righ (TDR) for the area of the land spared for this purpose shall also be sancti ed for the owner of the said unencumbered plot".

In view of this provision Developers M Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) has proposed the s e building no.1 as they have achieved the minimum tenement density of 65 per net hector as per clause 3.8 of Appendix-IV DCR 33(10) on entire land cluding land under proposed sale building no.1 and has requested to all land TDR for entire land including the land under Sale building no.1 as p above provision.

It is felt that since developer is achieving the req red tenements density of 650 per net hector on entire plot inclusive of land nder free sale component. If some portion of the plot remains vacant, after pr iding 650 tenements per net hector on entire land, it is the purogative of the wner to construct free sale component on the vacant portion. As the own is following the norms of 33(10), they have requested to allow the land un er sale component on lease

basis as per provisions of clause 1.11 of Appendix-IV of DCR 3310).The clause 1.11 is as under:-

Ownership and Terms of Lease:

The part of Government/MCGM/MHADA land on which the rehabilitation component of the Slum Rehabilitation Scheme will be constructed shall be leased to the Co-operative Housing Society of the slum dwellers on 30 years lease at the lease rent of Rs. 1001 for 4000 sq.mt. of land or part thereof and renewable for a further period of 30 years. The same conditions shall prevail for the land under free sale component and the land shall be leased directly to the society/Association of the purchasers in the free sale component and not through the society of hutments dwellers, and pending the formation of the Society/Association of the purchasers in the free sale component, it shall be leased to the developer. The said lease deed shall be executed within 60 days from the date of building permission being issued.

The ownership of the entire land under slum rehabilitation scheme approved under provision of clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 of Appendix-IV of DCR 33(10) is to be transferred in the name of Slum Rehabilitation Authority (SRA)/Project Implement Authority (PIA).

While issuing LOI, this office has incorporated the condition no.55 stating that Land TDR admissible pertaining to land under sale component shall be released on receipt of clarification from Urban Development Department, Govt. of Maharashtra.

Licensed Surveyor has proposed to achieve required tenements density of 650 tenements.net hector on the entire plot inclusive of land under free sale component with consumption of FSI for part free sale component by way of proposed sale building no.1 with restriction of in-situ consumption of 4.00 FSI on whole plot.

In view of the above clarification under clause 62(3) of DCR-1991 and guidelines are requested on following issues;

i. Permissibility of land TDR on entire land of the Slum Rehabilitation Scheme including land under sale building no.1 as developers are achieving the tenement density of 650 per net hector on entire land and whether to allow in-situ FSI consumption up to 4.00 on entire land including land under Sale Building in proposed Slum Rehabilitation Scheme.

ii. Guidelines for allowing land under sale building No.1 on lease basis as per provisions of clause 1.11 of Appendix-IV of DCR 33(10) or otherwise.

3. **To count the area of staircase, lift and lift lobby towards Rehab FSI:**

Developers M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) have given the representation stating that they are constructing the rehabilitation tenements in the near by vicinity of Airport and in order to the mitigate cost of construction of staircase, lift and lift lobby areas they have requested to count these areas in computation of rehab FSI and to allow the component of these area.

As per provision of clause 3.2 of Appendix-IV of DCR 33(10) "Built-up area for rehabilitation component shall mean total construction area of rehabilitation component, excluding what is set down in 35(2) of D.C. Regulations, 1991 but including areas under passages, balwadis, welfare Center, Society Office, religious structure" which means the areas under staircase, lift, lift lobby which is set down under clause 35(2)(c) are not to be counted in rehab built up area.

It may please be mentioned here that, if the area's under staircase, lift and lift lobby are not counted towards rehab FSI then more numbers of rehab

tenements can be constructed with the same permissible FSI in the Slum Rehabilitation Scheme.

In view of the above, Govt. Directives are requested whether to accept the developers request to count staircase, lift and lift lobby area's in rehab FSI and to allow rehab component thereof, or to allow only rehab component in the form of Transferable Developments Rights (TDR) to mitigate the cost of construction under the staircase, lift and lift lobby areas.

4. **Physical R.G.:**

The area of plot more than 10000 sq.mt. 25% physical R.G. is required as per provision of DCR-23(1)(a).

Reference is please requested to clarification issued by Urban Development Department Govt. of Maharashtra under No. CMS/TPB-4307/249/L.N./237/07/UD-11 dtd. 17/1/2008, wherein it is stated that the benefit of clause 3.13 of Appendix-IV DCR 33(10) can be permitted subject to provision of physical Recreation Ground as per clause 23.1(a) i.e. where existing tenement density is already more than 500 tenements per net hector the calculation of FSI all purpose shall be on gross area i.e. without deducting any percentage of Recreational/Amenity Open Space. In the present case, the developers are achieving the tenement density 777 per net hectare, which is more than 650 tenements per net hectare and hence they have requested to allow to reduce the physical R.G. up to 8% as per clause 6.20 instead of 25% physical R.G. as per provision of 23(1)(a) of DCR-1991 Appendix-IV DCR 33(10).

Clause 6.20 is as reproduced under:-

"Even if the amenity space is reduced to make the Project viable, a minimum of at least 8% of amenity open space shall be maintained."

Developer M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) has requested to allow to reduced Physical provision of R.G. up to 8% as provisions of clause 6.20 of Appendix-IV of DCR 33(10) so that maximum no. of tenements can be constructed with more ground coverage.

In view of above Urban Development Department of Govt. of Maharashtra is requested to issue appropriate order regarding above request of developer to allow the permissible FSI on gross plot area without deducting any percentage for recreation/Amenity Open Space and to reduce the Recreational/Amenity Open Space up to 8% as per provisions of 6.20 of DCR-1991 of Appendix-IV of DCR 33(10).

Submitted please.

Yours faithfully,

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority
6/6/2008

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
मुंबई
दिनांक 21 JUN 2008
आ. क्र. 963A
वृत्तनिवेदन भवन, बांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक:टिपीबी-४३०८/१७८१/नवि-११
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक: २७ जून,२००८

प्रति,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
बांद्रा (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१.

विषय: एल विभागातील मौजे कुर्ला भागातील सि.स.क्र.६३७ या जागेवरील, नियम ३३(१०) मधील क्लॉज ३.११ अन्वयेच्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेबाबत.

संदर्भ : आपले दिनांक ६.६.२००८ चे पत्र क्र.एसआरए/डीडीटीपी/००४८/एक/पीएम/एलओआय.

महोदय,

कृपया आपले संदर्भित पत्राचे अवलोकन व्हावे. संदर्भित पत्रातील मुद्दा क्र.३ (स्टेअरकेस, लिफ्टचे क्षेत्र चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये धरण्याबाबत) मध्ये आपण नमूद केले आहे की, नियम ३३(१०) मधील क्लॉज ३.२ नुसार पुनर्वसन भागासाठीचे बांधकाम क्षेत्र म्हणजे एकूण पुनर्वसनाचे क्षेत्र वजा विकास नियम क्र.३५(२) मध्ये नमूद केलेले बांधकाम क्षेत्र आहे. यानुसार नियम ३५(२)(सी) मध्ये नमूद केलेले स्टेअरकेस, लिफ्टचे क्षेत्र रिहॅब बांधकाम क्षेत्रात धरता येणार नाही. तसेच स्टेअरकेस, लिफ्टचे क्षेत्र, पुनर्वसन चटई क्षेत्र निर्देशांकात न धरल्यास पुनर्वसनाच्या अधिक सदनिका प्राप्त होतील. यानुसार आपण स्पष्टीकरण अपेक्षिले आहे की, विकासक मे.हाऊसिंग डेव्हलपमेंट लि. यांनी प्रस्तावित्यानुसार स्टेअरकेस, लिफ्टचे बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये धरुन त्यानुसार रिहॅब भाग अनुज्ञेय करावा किंवा लिफ्ट. जिन्याचा खर्च भागविण्यासाठी फक्त पुनर्वसनाचा भाग टीडीआर स्वरुपात अनुज्ञेय करावा.

याबाबत मला दिलेल्या आदेशानुसार आपणास कळविणेत येते की, विकासक यांची, स्टेअरकेस व लिफ्टचे बांधकाम क्षेत्र पुनर्वसन चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये धरुन त्याबाबत टीडीआर/ विक्रीयोग्य बांधकाम क्षेत्र मिळण्यांची विनंती ही यापूर्वी इतर काही प्रकरणात SRA ने मान्य केली आहे का व तसे असल्यास सदर प्रकरणातही मान्य करावी किंवा कसे याबाबत आपले स्वयंस्पष्ट अभिप्राय पाठविण्यात यावेत.

आपला,

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन.

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
मुंबई
दिनांक 24 JUN 2008
जा. क्र. पत्रिका 3843

E-5

Slum Rehabilitation Authority
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-26590457
Tel.: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993
E-mail: info@sra.gov.in

No. SRA/DDTP/0048/L/PL/LOI
Date: 23 JUN 2008

To,
Principal Secretary,
Urban Development Department,
Govt. of Maharashtra,
Mantralaya,
Mumbai-400 032.

ISSUED
Sign:

Sub: Proposed S.R. Scheme under clause no. 3.11 read with clause nos. 3.5 & 3.19 of Appendix-IV of DCR 33(10) on plot bearing CTS no. part of 637, 637/44 to 46, part of 637/49, part of 637/53, 637/54 to 56, part of 637/58, 637/59 to 77, part of 637/78 and 637/87 to 121 of Village-Kurla-II, Taluka-Kurla in 'L/ward' Mumbai.

Ref:- 1. SRA/DDTP/0048/L/PL/LOI dtd. 06/06/2008.
2. TPB/4308/1781/UD-11 dtd. 21/06/2008.

Sir,

In continuation to letter under no. SRA/DDTP/0048/L/PL/LOI dtd. 06/06/2008, the remarks regarding Item no. 3 are as under;

The practice of counting the area of staircase, lift & lift lobby which is covered under DCR 35(2)(c) towards rehab FSI was being followed as per the circular no. 18 clause no.7 under no. SRA/CHE/1579 dtd. 18/08/1998 approved by the then CEO(SRA).

This practice has been stopped subsequently, as it was felt necessary to ~~ta~~in clarification/guidelines from Urban Development Department of Govt. of ~~M~~harashtra.

The clause no. 3.2 of Appendix-IV DCR 33(10) states that,"Built-up area rehabilitation component shall mean total construction area of ~~h~~abilitation component, excluding what is set down in 35(2) of D.C. ~~e~~gulations, 1991 but including areas under passages, balwadis, welfare ~~n~~ters, society office, religious structure".

Now, Developers M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) ~~ve stated that they are providing the rehabilitation tenements in the nearby~~ ~~i~~nity of Airport and in order to mitigate the huge cost of construction of ~~a~~ircase, lift and lift lobby areas, they have requested to count these areas in ~~m~~putation of rehab BUA and to allow the component of these area.

The clause 35(2)(c) is as under :-

(2) Exclusion from FSI computation : The following shall not be counted towards FSI.

(c) Areas covered by staircase rooms, lift rooms above the top most storey, lift wells and staircases and passages thereto, architectural features, chimneys and elevated tanks of permissible dimension in respect of buildings in the island city, suburbs and extended suburbs with the special permission of the Commissioner.

Provided that in the wards of the Island city such exclusion from FSI computation will be available in respect of buildings to be constructed or re-constructed only, the same being not available for existing buildings of proposals decided by the Corporation prior to the coming into force of these regulation.

(but not for the schemes of rehabilitation of slum dwellers through owners /developers/co-operative societies undertaken under sub-regulation 10 of regulation 33.

Therefore, it appears that the exclusion from FSI under clause 35(2)(c) can be done with special permission of Commissioner only. (In case of SRA CEO), If it is not expressively excluded by Commissioner (CEO) the same has to be counted towards FSI. The exclusion of cases under clause 35(2)(a) & (b) are automatic and mandatory.

Therefore, this view may be examined at the level of Govt. of Maharashtra in Urban Development Department and necessary clarification may be issued accordingly.

Submitted please.

Yours faithfully,

23/6/2008

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

SE SRA

A.E.I

Dy.Ch.Es.RA O/C

23 JUN 2008

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
मुंबई
दिनांक X 6 MAR 2009
आ. क्र. 1-4622
गृहनिर्माण भवन, बांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.

2247

HDIL Creating Value
Microstructures | Megastructures | Infrastructure
Housing Development and
Regd. office :
9 - 01, Dheeraj Arma,
Anant Kanekar Marg,
Bandra (E)
Mumbai 400 051.
T +91 22 2658 3500
F +91 22 2658 3535
www.hdil.in

To
The Chief Executive Officer,
Slum Rehabilitation Authority,
5th floor, MHADA,
Banda (East),
Mumbai – 400 051.

Sub:- Proposed Slum rehabilitation schemes for slums on Airport Land.

Ref:- 1) Govt. Notification No. 4308/897/CR-143/08/UD-11 dtd 16.04.2008
2) The letter address to The Chairman, HDIL bearing No. CMS/TPB- 4308/176/C.R. 135/2008/UD-11, Dtd 2.05.2008
3) TPB-4308/1612/CR-185/2008/UD-11 dtd. 24 Sep 2008

Sir,

We are developers for the SRA scheme for slums on Airport land (A Vital Infrastructure Project) to be vacated for the development & expansion of Airport of Mumbai. The Nos. of tenements to be shifted is about 82,000 Nos. The land required for rehabilitation of these tenements will be appx. 250 Acres and this land has to be in the vicinity of Airport so as to there is less resistance from the slum dwellers for the shifting to the new location. Government has already notified that the carpet area of slum units should be 25 sq. mt. instead of 20 sq. mt. This has increased the requirement of land further.

We have already acquired land for slum rehabilitation at Kurla at two different locations. The LOI for the schemes is already been issued.

In order to accomplish the goal of resettlement of slums on Airport land and finally expansion and modernization Chatrapati Shivaji International Airport, your attention is invited to the following facts.

1. INCREASE OF FSI FROM 3 TO 4 – DENSITY OVER 650 T/H.

As per Notification No. TPB 4308/897/CR-143/08/UD-11, issued the Airport Rehabilitation Projeet is eligible for FSI of 4, if the density is more than 650 eligible tenements. However, the Notification, is not clarifying as to whether the density at the existing slums or the density at the rehabilitation site, after resettlement is to be considered.

In the absence of appointment of dedicated staff, i.e. Additional Collector and his subordinates, to decide the eligibility, it will be very difficult to determine the density of eligible tenements. There will also be cases where the eligibility may at the initial stages not be granted. However, upon production of sufficient documents in appeal, the eligibility may be granted. If the criteria of slum density on the existing slum land is to be taken for grant of FSI of 4, then the situation will be like putting a cart before the horse. Fixing the density criteria on the basis of existing slum land may be good for normal in-situ rehabilitation. However, in case of resettlement under Sub-Regulation 3.11, where the slum buildings have to be first constructed and then the slums to be shifted, the density at existing slums cannot be the criteria. In 3.11 Scheme, it is always to be the density at the resettlement areas i.e. the proposed rehabilitation house which is to be considered because before construction of the rehabs, the FSI is to be determined. Otherwise, the whole planning process will be in limbo.

We are constructing more than 650 tenements per hectare for shifting the slums from Airport land. Therefore, the density criteria is met at the rehab site. The complete survey and determination of eligibility to be carried out at the Airport land is a long drawn process. Rehabilitation of slums is an urgent need, therefore, construction of rehab units is to be completed in an urgent and time bound manner. At a rough estimate, as per our agreement with MIAL there are about 82,000 hutments, occupying 276 acres of Airport land. The eligibility for rehabilitation has been fixed at 1st January, 2000. Therefore, the eligible slum dwellers are expected more than the normal slum sites. Even, if it is taken that about 10% of the slum dwellers will be in-eligible, even on the basis of existing slum site criteria, the density will be more than 650. But this approach is fraught with uncertainties, therefore, it is appropriate that density at the rehab site, to which the criteria for FSI in case of 3.11 Scheme.

It is therefore required that a clarification is issued that while determining the density requirement under the Notification, the density at rehab site is to be taken into account. Such a clarification is required to be issued at the earliest as the construction of rehab units have to be

completed before monsoons at Kurla (West) site (Fiat Compound) at which 16.200 slum families are to be accommodated.

You are aware that the land is in scarcity in Mumbai city. It is heartening to note that Government has increased the F.S.I. for SRA schemes from FSI 3 to FSI 4, if the tenement density is more that 650 tenements per hector.

The Maharashtra Govt. has already sanctioned 4.00 FSI for SRA scheme for Slums on Airport land vide letter under reference no. 2.

2. PROVISIONS FOR AMENITIES

Government of Maharashtra has issued a clarification dated 2.5.2008, bearing No.CMS/TVP-4308/176/CR-135/2008/UD-11. Under this reference it has been clarified that while determining the Amenity Space under DCR 56(3)(c) and DCR 57(4)(c), the provisions made under the Slum Rehabilitation Scheme for Balwadis, Welfare Halls, Primary Schools, Dispensaries, Primary Health Centres, etc., to be counted as Amenity under DCR 56(3)(c) and DCR 57(4)(c).

Therefore to that a Directive issued under sec.37(1) and 157 of MRTP Act bearing No.CMS/TPB/4308/176/CR-135/08/UD-11 dated 19.9.2008, were given whereby it is directed that in respect of Industrial zone and Special Industrial zone, where vital public project under clause 3.11 of Regulation 3 is taken up, minimum Amenity Space of 10% of the total Amenity shall be maintained. Subsequent to the said Directive dated 19.9.2008, a clarification bearing No. CMS/TPB/4308/176/CR-135/08/UD-11 dated 24.9.2008, has been given, under which the 10% Amenity Space is required to be handed over to the Municipal Corporation of Greater Mumbai and the land TDR in respect of which as per Slum Rehabilitation Scheme is to be issued by Municipal Corporation of Greater Mumbai. It is submitted that in the clarification dated 2.5.2008, the Amenities under the Slum Rehabilitation Scheme like Balwadis, Welfare Halls, Primary Schools, Dispensaries, Primary Health Centres, etc., is to

be counted in the 10% Amenity Space. In addition, an agreement with the Airport Developer, Mumbai International Airport Ltd., HDIL is required to provide certain more specific amenities like Hospitals, Schools, which are

also to be provided under the Slum Rehabilitation Scheme, since all the amenities are under the Slum Rehabilitation Scheme, they should be counted as part of the Slum Rehabilitation Scheme and 4 FSI in respect of the Amenity Space and Land should be allowed on the total project. Further since this also is part of Slum Rehabilitation Scheme and additional amenities are also to be provided for the purpose of shifting of the slums, there should not be the requirement of transferring the Amenity Space Land to the Municipal Corporation of Greater Mumbai. It should remain with the Slum Rehabilitation Authority and the TDR should also be issued by the Slum Rehabilitation Authority. Necessary instructions in this respect may please be issued.

3. **PAP's generated in SRA Scheme under DCR 33 (10) to be used for Rehabilitation of slums on Airport land.**

Further we would like to bring to your notice that we are major developer of SR Schemes in the Mumbai. It is likely that in our some of SR Scheme under 33.10 the PAP's may be generate. You are kindly requested to allow these PAP's generated from our slum schemes (i.e. HDIL's or our group companies slum schemes) to be used for rehabilitation of slums on Airport land as per clause 3.12 of DCR 33(10).

In the above circumstances you are kindly requested to issue the required clarification to the slum rehabilitation authority at the earliest please.

4. **Issuance of TDR for Land under Sale Component or non deduction of Construction TDR for FSI used for Sale Component building.**

While approving the scheme, SRA has not given land TDR in respect of land under sale component, although the clause 3.11 of DCR 33(10) under which this scheme is approve provides " If rehabilitation Project of

a slum located on land belonging to public authority and needed for a vital public purpose, is taken up on an unencumbered plot in addition to the rehabilitation and free sale components as laid down hereinabove. TDR for the area of the land spared for this purpose shall also be sanctioned for the owner of the said unencumbered plot ".

Sir, this land is already transferred in SRA name, we have purchase this land at a very high cost. To make this project viable. We have proposed sale component on 25% land as per the clarification issued by UDD

Further more if we construct the sale component in scheme, the TDR equivalent to the sale FSI to be consumed on site will be deducted, from the permissible TDR generated from construction of Rehab Component.

Sir, this scheme has been declared as a vital public project and we are at loss as for the same FSI we are not getting land TDR under sale area & TDR equivalent to sale FSI is also deducted from the permissible F.S.I. which makes it unviable to continue with this rehabilitation. We request you to kindly issue TDR equivalent to land under sale area or allow non-deduction of construction TDR for FSI used in sale component

5. T.D.R. in lieu of construction of staircase lift & lift lobby.

As per the directions issued to CEO(SRA) construction T.D.R. in lieu of construction of staircase Lift lift lobby is allowed in ratio of 1.1 as per the DCR 33(10) vide letter under reference no. 3.

Your kind attention invited to the fact that as per the MCGM's note the construction cost of staircase, lift, lift lobby is equally same as of construction of rehab tenements & is about 1600/- sq.ft. Further more, if the cost of providing lift is added to this cost the same will be much higher than the normal cost of construction of rehab tenements. As per the condition of LOI for the scheme, we have to maintain the lift of for 10

HDIL Creating Value

years. As we are allowed four F.S.I. in this scheme. we have to go for high rise building for rehab. Which costs more than construction cost of 7 storey buildings normally constructed in schemes under clause 3.11.

As the construction industry is going through bad phase, the rates of TDR has come down to Rs. 800/- sq.ft.

Considering the above you are kindly requested to give the construction of TDR for staircase, Lift, Lift lobby as to at least compensate the cost incurred for the construction.

In the above circumstances you are kindly requested to issue the require clarification to the slum rehabilitation authority at the earliest please.

For Housing Development & Infrastructure Ltd.

Authorized Signatory

2 Lakh

B-III

Slum Rehabilitation Authority
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-26-59045
Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993
E-mail: info@sra.gov.in

No. SRA/ENG/ DDTP/0048/L/PL/LOI
Date: 13 MAR 2009

To,
The Deputy Secretary
Urban Development Departme
Mantralaya,
Mumbai 400 032.

Sub : Redevelopme and expansion of Chhatrapati Shivaji International irport, Mumbai.

Ref : i) This office tter u/no. SRA/ENG/Govt./Ref. 408 dtd. 4/4/ 008.

ii) Represent ion from M/s. HDIL addressed to Dy.Secreta U.D.D. G.O.M.

M/s. HDIL in their rep sentation submitted to Dy. Secretary, U.D.D., Govt. of Maharashtr , have requested for consideration on various issues regarding re xations, modifications to rules and regulations for implementatio of various slum rehabilitation schemes under provisions of clause 11 read with clause 3.5 and 3.19 of Appendix IV of DCR 33(10) of D R 1991.

This office point wise remarks n the representation are as under:-

1. **To allow in-situ FSI 4. 0 for slum rehabilitation scheme to be implemented under lause 3.11 read with clause 3.5 and 3.19 of Appendix IV of D R 33(10):**

As per provisions of Gov directives u/s. 37(1) read with Section 154 of M.R.T.P. Act issued un er No. TPB 4308/897/CR-145/08/UD-11 dtd. 16/04/2008, clause 3.8 of Appendix IV of DCR 33(10), maximum FSI permissible for onsumption on plot in S.R. Scheme is 3.00, and if the existing tene ent density is more than 650 per net

hectare, the Govt. in Urban Development Department may allow consumption in situ FSI to be exceeded upto sanctioned FSI for the scheme but not exceeding 4.00.

In this regard, the detailed report was submitted to the Principal Secretary, U.D.D. on 4/4/2008 (copy enclosed) for allowing in-situ FSI consumption upto 4.00 at Govt. level in S.R. Schemes proposed under provisions of clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 being implemented for rehabilitation of eligible hutment dwellers of encroached portion of Airport land. Under Secretary, Govt. of Maharashtra, vide orders under No. TPB 4308/1612/PK 185 /2008/NV-11 dtd. 20/6/2008 has given permission to allow in-situ FSI consumption upto 4.00 on confirmation of existing tenement density of 650 per hectare on encroached portion of Airport land by SRA.

Now, M/s. HDIL vide their representation has requested that the survey of eligibility of slum dwellers of encroached portion of Mumbai International Airport Land is not yet started & uptill now dedicated staff is also not appointed for deciding the eligibility and will take years together to finalize the eligibility and also the eligibility may not be granted at initial stage and may be decided in appeal after receiving sufficient documents in appeal from the hutment dwellers. Further, they have stated that the fixing the density criteria on the basis of existing slum may be good for normal in-situ S.R. Schemes. However, in S.R. Schemes under clause 3.11, where the slum buildings have to be constructed first and then slums are to be shifted, the tenement density of existing slum should not be the criteria. They have stated that they are achieving the minimum tenement density of 719 per hectare on the receivable plot and hence, they may be allowed the in-situ FSI consumption upto 4.00 without confirmation of existing tenement density of 650 per hectare on encroached portion of Airport Land as per Govt. order dtd. 20/6/2008.

The redevelopment and expansion of Chhatrapati Shivaji International Airport being a vital public purpose project it is also undisputed fact that Airport Up gradation and Improvement Project is very important to overall Improvement of Mumbai as a World Class City.

It is felt that M/s. HDIL is achieving the tenement density of 719 T/Hectare which is more than 650 per hectare in the S.R. Scheme being implemented under provisions of clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 of Appendix-IV DCR 33(10) and more no. of tenements can be constructed by allowing the in-situ FSI consumption upto 4.00.

The above said modifications/directions dtd. 16-4-2008 for allowing in situ FSI upto 4 is permissible for S.R. Schemes having existing tenement density of 650 T/Hectare. The land under S.R. Scheme of 3.11 is deemed to be slum rehabilitation area as per provisions of Clause No. II (iii) of DCR 33(10) hence all the provision of DCR 33(10) applicable to the slum schemes under clause 3.11 of DCR 33(10). In this regards our earlier report dtd. 4/04/2008 may be seen which is attached herewith.

It is felt that the decision for allowing in-situ FSI consumption upto 4.00 may be allowed since the tenement density on the receiving plot is more than 650 T/hectare and necessary clarification is requested.

2. Provisions for Amenities:

At present, approval has been granted for S.R. Schemes under provisions of clause 3.11 of Appendix IV DCR 33(10) at following locations:

a) Land bearing CTS No. 637, 637/44 to 46, 637 (pt), 637/53 (pt), 637/54 to 56, 637/58 (pt), 637/59 to 77, 637/78 (pt), 637/87 to 121 of Village Kurla for accommodating 16022 rehab tenements.

b) Land bearing CTS No. 13/1 to 4, 13/14 B, 13/16,20, 21, of Village Kurla for accommodating 1591 rehab tenements.

These two plots are situated in Special Industrial Zone (1-3) as per sanctioned D.P. of 'L' Ward and while allowing residential development on above plots 25% of amenity space as per provisions of clause 56(3)(c) and 57(4)(c) of DCR 1991 are required. U.D. Deptt. of Govt. of Maharashtra has issued directions u/s. 37(1) read with section 154 of M.R.T.P. Act u/no. CMS/TPB/4308/176/CR-135/08/UD-11 dtd. 19-9-2008 has allowed to reduce the 25% amenity open space upto 10%. Specific directions as regards above two plots have been issued u/no. CMS/TPB/4308/176/CR-135/08/UD-11 dtd. 24-9-2008 & TPB/ 4308/3792/CR-6109/08/UD-11 dtd. 31-1-2009. As per the above directions, 10% in amenity open space are to be handed over to MCGM as per the condition laid down in 1-2 to R permission granted by MCGM (copy enclosed) and MCGM will utilize these plots for construction of amenity buildings as per their requirements.

Now, the Developers M/s. HDIL have requested that they have executed an agreement with Mumbai International Airport and as per the agreement they are required to provide certain amenities like hospitals, schools under S.R. Scheme. They have requested that these amenities should be counted as part of S.R. Scheme as SRA is planning and Project Implementing Authority and FSI upto 4 should also be allowed on these amenity open space land. To allow the development of this 10% amenity open space. Further, developer have requested not to transfer this 10% amenity open space land to MCGM

and to allow the development of this amenity open space for construction of amenities like hospital, school, dispensary etc. and use these amenities for rehabilitation of eligible structures of Airport land.

Under the circumstances, appropriate clarification may please be issued.

3. **PAP generated in SRA Scheme under DCR 33(10) to be used for Rehabilitation of slums on Airport Land:**

Developers M/s. HDIL has stated that they are major developers for implementation of S.R. Schemes in Greater Mumbai and it is likely that in some of the S.R. Schemes being implemented by them under provisions of DCR 33(10), the PAP tenements may be generated. They have requested to use these PAPs for rehabilitation of eligible slum dwellers of Airport land.

As per provisions of clause 3.12.

"Minimum Density on the plot including non-residential Units: The minimum density of rehabilitation component on plot shall be 500 tenements per net hectare, that is, after deducting all reservations actually implemented on site including the land appurtenant thereto, but not deducting the recreational/amenity open space on the remaining area. If the number of tenements to be provided to the hutment dwellers is less than the minimum, the balance shall be handed over free of cost to the Slum Rehabilitation Authority. The Authority shall use them for the purpose of transit or Project Affected Persons or pavement dwellers or slum dwellers from other slums."

These PAP tenements generated as per clause 3.12 of Appendix IV of DCR 33(10) in normal S.R. Schemes are being handed over to MCGM as per decision of S.R.A. Committee Meeting held on 18/05/2001

under item No. 10.7.(copy attached). These PAP tenements are being handed over to eligible slum dwellers of road widening, nalla widening etc. wherein in-situ rehabilitation of slum dwellers is not possible, MCGM may be consulted in this regards.

The decision regarding allotment of PAP tenements for slum dwellers on Airport Land generated as per clause 3.12 of Appendix IV of DCR 33(10) in the S.R. Schemes specifically being implemented in Mumbai by M/s. HDIL may please be taken and clarification to that effect may be issued for the same.

4. **Issuance of TDR for land under Sale Component or non-deduction of construction TDR for FSI used for Sale Component building:**

In the S.R. Schemes approved under provisions of Clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 of Appendix IV DCR 33 (10), the land TDR only for the land under the rehabilitation buildings is sanctioned as per directions of Govt. order u/No. TPB/4308/3792/ PK/6/09/NV-11 dtd.30-1-2009.

Now, developers, M/s. HDIL, vide their representation have stated that Clause 3.11 of DCR33 (10) is as under:-

"If rehabilitation project of a slum located on land belonging to public authority and needed for a vital public purpose, is taken up on an unencumbered plot in addition to the rehabilitation and free sale components as laid down hereinabove, TDR for the area of the land spared for this purpose shall also be sanctioned for the owner of the said unencumbered plot."

Further, they have stated that they have purchased the land at very high cost and have requested to sanction the land TDR for the land

under sale component also to make the project viable. They have also stated that the plot potential of the land under sale component is not being allowed and construction TDR against this sale component is being deducted from constructed TDR and hence, has requested to allow land TDR for land under sale component or non-deduction of construction TDR for the sale component.

Hence, a clarification in this regards as per the request of the developer is requested.

5. TDR in lieu of Construction of Staircase, Lift & Lift Lobby:

As per provisions of Clause 3.2 of Appendix IV DCR 33 (10), the BUA for rehab component shall be total construction area of rehab component excluding what is set down in 35 (2) of dCR 1991 but including areas under passages, balwadis, welfare centres, society office, religious structures.

However, U.D.Deptt. of G.O.M. has given directions that the sale component in the ratio of 1:1 is to be allowed for S.R. Schemes being implemented under provisions of Clause 3.11 read with 3.5 and 3.19 under No. TPB/4308/1612/CR-185/2008/UD-11 dtd. 24-9-2008. Copy enclosed herewith.

Now, the developer, M/s. HDIL, have stated that as per the note of MCGM for construction cost worked out for construction of staircase, lift, lift lobby is equally same as that of rehab tenements and is about Rs. 1600/- sq.ft. and if the cost of the providing lift is added to this, the same will be much higher than the normal cost of construction and also they have to provide the maintenance of electromechanical equipment for a period of 10 years from the date of occupation for high rise buildings. They have also stated that the construction industry is going through bad phase and the rates of TDR

has come down to Rs.800/- sq.ft. and in order to mitigate the cost of construction of staircase, lift, lift lobby and provision of lifts the TDR in view of construction of staircase, lift, lift lobby may be given in the ratio of 1:1.33 at par with construction of tenements.

It is kindly requested to examine the same and issue clarification accordingly.

Submitted please.

Yours faithfully

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

Slum Rehabilitation Authority
5th Floor, Griha Nirman Bhavan,
Bandra (East), Mumbai 400 051. Fax: 022-26590457
Tel: 022-26590519 / 0405 / 1879 / 0993
E-mail: info@sra.gov.in

ISSUED
Sign:.....

No.SRA/DDTP/0048/L/PL/LOI
Date: 8 APR 2009

To,
Principal Secretary
Urban Development Department,
Government of Maharashtra
Mantralaya, Mumbai-400 032.

Sub:-Redevelopment and expansion of "Chatrapati Shivaji International Airport", Mumbai.

Ref:- This office report under no. SRA/DDTP/0048/L/PL/LOI dtd.13/03/2009.

Sir,

Developers M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) vide their application dtd. 20/03/2009 have requested to convey the remarks for acquisition of 10% amenity open space in S.R. Scheme being implemented for rehabilitation of eligible slum dwellers of encroached portion of Airport Land.

In continuation to this office report under no. SRA/DDTP/0048/L/PL/AP dtd.13/03/2009. The Slum Rehabilitation Scheme submitted for rehabilitation of eligible slum dwellers of encroached portion of Airport Land.

As per the permission obtained from MCGM for allowing residential development on industrially zoned land the amenity open space plot (10%) admeasuring 20463.83 sq.mt. in plot bearing CTS no. part of 637, 637/44 to 46, part of 637/49, part of 637/53, 637/54 to 56, part of 637/58, 637/59 to 77, part of 637/78 and 637/87 to 121 of Village-Kurla-II, Taluka-Kurla in L/ward Mumbai are to be handed over to MCGM and as per Government

order dtd. 24/09/2008 and as per the permission obtained from MCGM for allowing residential development on industrial zoned land the amenity open space plot (10%) admeasuring 2362.69 sq.mt. in plot bearing CTS No. 13/1 to 4, 13/14-B, part of 13/16, 20, and 21 of Village-Kurla in 'L' Ward, Mumbai. are to be handed over to MCGM and as per Government order dtd. 31/01/2009.

As mentioned in this office report dtd.13/03/2009 the developer has requested to allow development of these amenity plots as per their requirement.

"Wherever reservation for public purposes fall within the Project/Scheme area of any public authority which is also a Project Implementing Authority and if the said Authority desires to acquire and develop the reservation, the said authority may acquire and develop the said reservation with the prior approval of the State Government".

The aforesaid modification has already come into effect as per direction issued by Government under section 154 MR & TP Act.

It may be pointed out that, both the plots on which S.R. Schemes are proposed are situated in Special Industrial Zone and the public amenities such as School, Primary Health Center/Dispensary, Police Chowky, Post Office etc. are at present not available in plot under reference, wherein approx.16000 PAP's will be rehabilitated. Therefore, it is necessary to make the provision of public amenities such as Primary School, Post Office, Public Health Center, Police Chowky, etc. at the site of S.R. Scheme under reference so that before actual shifting of slum dwellers (PAP)'s in the permanent rehabilitation tenements these amenities would be readily available to them. Urban Development Department, Government of Maharashtra vide its order issued under no.TPB-4305/CR-29/05/UD-11 dtd.02/04/2005, has issued direction under section 37(1) of MR & TP Act. to the MCGM for initiating modification in respect of DCR-9 for addition of the following 'explanation' at sr. no.(iv)(b)-below table no.4 of DCR-9.

In the above mentioned circumstance it is proposed by SRA to develop the amenity open space proposed in above scheme through developer M/s. Housing Development & Infrastructure Ltd. (HDIL) and M/s. Fine Developer, against land and construction TDR for construction of amenity such as School, Primary Health Center etc. as per the requirement, as per the provision of Government order no. TPB-4305/CR-29/05/UD-11 dtd. 02/04/2005.

In view of the above, Government in Urban Development Department, is requested to give appropriate guidelines and direction for development of Amenity Open Space through developers in lieu of land and construction TDR.

Yours faithfully

Chief Executive Officer
Slum Rehabilitation Authority

CE 8/7/09 Dy.CE(SRA) o/c.

Attached 12-II

महाराष्ट्र शासन

20/01/16 C-2

क्रमांक: टिपीबी-४३०८/१६१२/प्र.क्र.१८५/२००८/नवि-११
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक: १४ मे,२००९

प्रति,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१.

विषय: सि.टी.एस.क्र.६३७,६३७/४४ ते ४६, ६३७(भाग), ६३७/५३(भाग), ६३७/५४ ते ५६, ६३७/५८(भाग), ६३७२५९ ते ७७, ६३७/७८ (भाग), ६३७/८७ ते १२१, कुर्ला II, आणि सि.स.क्र.१३/१ ते ४, १३/१४ब, १३/१६(भाग), २१, २०, कुर्ला, तालुका कुर्ला या एल विभागामधील नियम क्र.३३(१०) ॲपेंडिक्स IV, क्लॉज क्र.३.५ आणि ३.१९ सह क्लॉज क्र.३.११ अंतर्गत प्रस्तावित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसंबंधात.

संदर्भ : आपले दिनांक १३.३.२००९ चे पत्र क्र.एसआरए/डीडीटीपी/००४८/आरएस/एलओआय.

महोदय,

आपल्या वरील संदर्भाधीन दिनांक ६.६.२००८ रोजीच्या पत्रास अनुसरुन शासनाने दिनांक २४ सप्टेंबर,२००८ रोजी आपणास कळविले होते की, विकास नियंत्रण नियम क्र.३५(२)(सी) च्या तरतुदीन्वये, विकास नियम क्र.३३(१०) क्लॉज क्र.३.११ खालील प्रकरणात स्टेअरकेस / लिफ्टचे क्षेत्र रिहॅब क्षेत्रात समाविष्ट करण्यात येवू नये व त्यासाठी नियम क्र.३३(१०) धर्तीवर १:१ प्रमाणात विक्रीयोग्य क्षेत्र मान्य करण्यात यावे.

०२. विकासकाने नियम क्र.३.११ मधील पुनर्वसन प्रकल्पामध्ये जिना, लिफ्ट, लिफ्ट लॉबी याखालील बांधकाम क्षेत्रासाठी १.३३ या प्रमाणात बांधकाम क्षेत्र मंजूर करणेबाबत प्राधिकरणास प्रस्ताविले होते. त्यावर प्राधिकरणाने शासनास संदर्भाधीन पत्रान्वये विकासकाच्या विनंतीनुसार कळविले आहे की, जीना, लिफ्ट आणि लॉबी यांचा बांधकाम खर्च हा पुनर्वसन सदनिकाप्रमाणेच रु.१६००/- प्रती चौ.फूट इतका आहे आणि त्यामध्ये लिफ्टचा खर्च जमा केल्यास तो बांधकाम खर्चापेक्षा बराच जास्त होतो. इमारतीचा ताबा दिल्यानंतर १० वर्षापर्यन्त त्या इमारतीमधील लिफ्टच्या इलेक्ट्रीकल व मेकॅनिकल इक्वीपमेंटच्या मेंटेनन्ससाठीचा खर्च हा विकासकांनाच द्यावा लागतो. यानुसार स्टेअरकेस, लिफ्ट व लॉबी यांचा खर्च हा पुनर्वसन सदनिकेच्या खर्चाइतका येतो. त्यामुळे सदनिकांचे पुनर्वसनाचे क्षेत्र व विक्रीयोग्य क्षेत्र यांच्यामधील प्रमाण हे लिफ्ट, लॉबी आणि स्टेअरकेस साठीच्या क्षेत्रासाठी लावणे योग्य आहे.

०३. यानुसार मला आपणास कळविणेचे आदेश आहेत की, प्रकरणी विकास नियंत्रण नियमावली नियम क्र.३५(२)(सी) च्या तरतुदीन्वये, विकास नियम क्र.३३(१०), क्लॉज क्र.३.११ खालील प्रकरणात स्टेअरकेस / लिफ्टचे क्षेत्र रिहॅब क्षेत्रात समाविष्ट करण्यात येवू नये व त्यासाठी नियम क्र.३३(१०) च्या धर्तीवर १:१.३३ या प्रमाणात विक्रीयोग्य क्षेत्र मान्य करण्यात यावे.

आपला,

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रत,

१) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.
२) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेशविकास प्राधिकरण, वांद्रे-कुर्ला संकुल, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
३) उपसंचालक,नगर रचना, बृहन्मुंबई.
४) निवडनस्ती.

विवरण क्रमांक २१

Details of 3.11 Projects of M/s. HDIL

Sr. No.	Project Name	Total Plot Area Sq.m.	Encroachment/ Area not in possession	plot area for FSI (3-4)	D.P. Road setback area	Plot area for other DP reservations	Amenity plot area	Percentage of Amenity Plot (8/5*100)	Balance Plot Area (5-6-7-8)	Rehab Plot area	Percentage of Rehab Plot (11/5*100)	Rehab BUA	Free of FSI in Rehab	Rehab Componant (13+14)	Component sq.m. per tenement (15/27)	FSI consumed on Rehab plot Cosidering Rehab BUA (13/11)	FSI consumed on Rehab plot Cosidering Rehab Componast (15/11)	Sale plot area	Percentage of Sale Plot (19/5*100)	Sale BUA	FSI consumed on sale plot (22/19)	Total BUA (13+22)	FSI consumed (24/5)	Total Tenements	Tenements (Excluding Amenity Tenements)	Tenement Density (27/10)* 10000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	23	24	25	26	27	28
1	Premier 'L' Ward Kurla	213967.30	0.00	213967.30	9329.01	0.00	21659.46	10.58	182978.83	134735.48	62.97	518959.07	178926.06	697885.13	38.59	3.85	5.18	48243.35	22.55	193490.50	4.01	712449.57	3.33	18645	18084	988
2	Popular Carbazaar K/E Andheri	25284.80	0.00	25284.80	3319.72	1995.00	0.00	0.00	19970.08	11072.87	43.79	38328.36	14722.53	53050.89	40.81	3.46	4.79	8897.21	35.19	54830.84	6.16	93159.20	3.68	1339	1300	651
3	Bombay Oxygen 'T' Ward Nahur	47762.06	1440.00	46322.06	3161.56	0.00	8632.10	20.00	34528.40	15760.68	34.02	83439.70	29517.81	112957.51	38.70	5.29	7.17	18767.72	40.52	46170.79	2.46	129610.49	2.80	3009	2919	845
4	Kilburn 'S' Ward Bhandup	36475.60	1725.23	34750.37	2769.25	0.00	7215.18	22.56	24765.94	14941.57	43.00	58480.61	24367.62	82848.23	41.34	3.91	5.54	9824.37	28.27	80520.87	8.20	139001.48	4.00	2046	2004	809
5	Bhandari 'L' Ward Kurla	23897.80	0.00	23897.80	270.00	0.00	2442.00	10.34	21185.80	15213.69	63.66	52920.31	18649.06	71569.37	39.02	3.48	4.70	5972.11	24.99	42670.89	7.15	95591.20	4.00	1882	1834	866

Parameters of Premier

Sr. no.	Description	
1	Gross Plot Area	Area (sq.mt.)
2	Deduction for a. D.P. Roads (setback)	213967.30 9329.01
	b. 10% A.O.S. on Area	
3	Net plot area for scheme. (1-2)	21655.99
4	Less 15% R.G.	182982.30
5	Balance plot area	0
6	Total Tenements Proposed	182982.30
7	Tenement Density per Hect.	18645.00
8	Additions for FSI purpose a. D.P. Roads (setback)	1019
	b. 10% A.O.S. on Area	9329.01
9	Area of plot arrived at for FSI purpose (5+8)	21655.99
10	Maximum permissible FSI	213967.30
11	Maximum BUA permissible on plot (9 X10)	4.00
12	Rehab BUA for Rehab t/s on plot	855869.20
13	Areas of B/W, W/C, S/O, Passages, Staircase Lift Lobby etc.	518959.07
14	Rehab Component proposed (12+13)	178926.06
15	Sale Component permissible in the scheme (14 X 1.33)	697885.13
16	Total BUA sanctioned of the project (12+15)	928187.22
17	FSI sanction for the scheme (16/9)	1447146.29
18	Sale Component proposed on plot	6.76
19	Sale proposed for religious structure till the eligibility finalized	191494.62
20	Total sale proposed on plot (18+19)	1995.88
21	Balance sale component as construction TDR (15-20)	193490.50
22	Total BUA proposed on plot (12+20)	734696.72
23	FSI proposed on plot (12/9)	712449.57
		3.33

2.1.9.6

The AG para is not talking about the plot area of sale but it is about the Built up area of sale

in LOI dated 27.09.2010		
Rehab BUA propsed	523487.2	sq.m.
sale BUA proposed on plot	265558	sq.m.
Total BUA	789045.3	sq.m.
Percentage of Sale BUA of total BUA	33.66%	

However, whenever the amenity open plot is redused upto 10% , as per the Govt. Notification the upper limit of 25% is only for the area of sale plot and not the sale BUA

विवरण क्रमांक २२

No. Report/SRA/AR 2010-11/2.1.9.1/47

फॅक्स Fax 2202 3013
दूरभाष Telephone 2219 0500, 2219 0549
ई-मेल E-mail agauMaharashtra1@cag.gov.in
संख्या/No.

सत्यमेव जयते

भारतीय लेखा तथा लेखापरीक्षा विभाग
कार्यालय, प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र.
प्रतिष्ठा भवन, 101, महर्षि कर्वे मार्ग, मुंबई - 400 020.
INDIAN AUDIT AND ACCOUNTS DEPARTMENT
OFFICE OF THE PRINCIPAL ACCOUNTANT GENERAL
(AUDIT)-I, MAHARASHTRA.
Pratishtha Bhavan, 101, Maharshi Karve Marg,
Mumbai - 400 020.

दिनांक/Date : 01.07.2016

To,
The Under Secretary,
Maharashtra Legislative Secretariat,
Vidhan Bhavan,
Backback Reclamation,
Vidhan Bhavan Marg,
Mumbai- 400032.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय
आवक क्रमांक : 20386
दिनांक : 5 जुलाई 2016.
वेळ ..... स्वाक्षरी .....

Additional information in respect of paragraph 2.1.9.1 of Audit Report 2010-11.
Ref- Letter no 25872 dated 27-6-2016

Sir,

With reference to the letter referred above seeking the basis of audit comment in respect of paragraph 2.1.9.1 of Audit Report 2010-11, it is submitted that the audit observation is based on the following facts.

Clause 3.11 of the DCR applied to public land only and did not cover slum rehabilitation on private land, which could be covered only under Clause 3.11 (3) I of Appendix IV, read with Regulation 33 (10) of the DCR (**Annexure-I**). Thus, MIAL being a joint venture company between GVK consortium and Airport Authority of India was not eligible to be covered under clause 3.11 of DCR 33(10) for slum rehabilitation. In effect, MIAL would have been liable to incur expenditure on the relocation involving cost of land, construction of tenements etc. Accordingly, the State Support Agreement (**Annexure-II**) of April 2006 between Government of Maharashtra and MIAL stipulated that the cost of relocation of slum dwellers was to be borne by MIAL. The agreement (**Annexure-III**) of July 2006 between MIAL and MMRDA also provided that the entire project cost and incidental expenditure should be borne by MIAL. The Housing Department's resolution of May 2007 (**Annexure –IV**) also mentioned that it was MIALs responsibility to rehabilitate the slum dwellers on airport land.

However, in March 2007, (**Annexure-V**) an amendment to the DCR was done which allowed lands belonging to or leased out to or leased out by a Public Authority, a Statutory Authority, a Public sector undertaking or any department of Government of India and a joint venture with any of them to be covered under Clause 3.11 (3) I of Appendix IV, read with Regulation 33 (10) of the DCR. By virtue of the amendment, MIAL a private company became eligible for being covered under Clause 3.11 (3) I of Appendix IV, read with Regulation 33 (10) of the DCR. Under Clause 3.11 the cost of land and construction of tenements was eligible for compensation by grant of land and construction TDR to MIAL/developer. The developer (HDIL) bought land and constructed tenements for which it was compensated by grant of land and construction TDR. Thus, the relocation of slum dwellers could be done by MIAL without incurring any cost.

Therbfore, audit had worked out the cost that would have been recovered from MIAL on a conservative estimate of ₹ four lakh per tenement (**Annexure –VI**) totalling ₹ 1,120 crore, but for the amendment to the DCR. Due to amendment to the DCR, MIAL was required to pay only Rs 84 crore towards additional infrastructural charges as against Rs 1,120 crore towards the cost of relocation of slum dwellers.

This issues with the approval of Principal Accountant General

Encl: Annexure 1 to V

Yours faithfully

Senior Audit Officer

पुणे
दि. १५/१२/१६

Annexure I

of Greater Mumbai either departmentally or through any statutory agency i.e. MHADA/MCGM jointly with land owners and/or Co-operative Housing Societies of tenants/occupiers of buildings or Developer or Co-operative Housing Society of hutment dwellers therein, (c) independently by land owners and/or Co-operative Housing Societies of tenants/occupiers of buildings or Developer, the FSI shall be 4.00 or the FSI required for rehabilitation of existing tenants/occupiers plus incentive FSI as given in Appendix III-A, whichever is more.]

[1][(9) (A) *[Regulations for Dharavi Notified Area (DNA)]*

Urban Renewal Scheme under Dharavi Redevelopment Project.

Areas undertaken by Slum Rehabilitation Authority under DRP for renewal and redevelopment of buildings/chawls including cessed buildings situated on non slum areas within Dharavi Notified Area, shall be a part of the entire Dharavi Redevelopment Project Area (DRP Area) which shall have an overall FSI of 4.00. The entitlement of FSI on that particular plot shall be 4.00 or the FSI required for rehabilitation of existing tenants/occupiers plus incentive FSI and would be in accordance with the guidelines laid down in Appendix XXIV.]

[2][*(10) (I) Eligibility for redevelopment Scheme* —

(a) For redevelopment of slums including pavements whose inhabitants' names and structures appear in the electoral roll prepared with reference to 1st January, 1995 or a date prior thereto, but where the inhabitants stay at present in the structure, the provisions of Appendix IV shall apply on the basis a tenement in exchange for an independently numbered structure.

(b) Subject to the foregoing provisions, only the actual occupants of the hutments shall be held eligible, and the so called structure-owner other than the actual occupant if any, even if his name is shown in the electoral roll for the structure, shall have no right whatsoever to the reconstructed tenement against that structure.

(II) Definition of Slum, Pavement, and Structure of hut. —

(i) For this purpose, slums shall mean those censused, or declared and notified, in the past or hereafter under the Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971. Slums shall also mean areas/pavement stretches hereafter notified as Slum Rehabilitation Areas.

1. Clause 9(A) added by G. N. UDD No. TPB 4310/1631/CR-139/2010/UD-11, dated 05-1-2013.
2. Substituted by Notification of 15-10-1997.

the said areas shall be included for computation of the rehab component of 11 sq. mt. in sub-regulations 3.3 to 3.5 hereinabove:

[1][Provided that if the existing tenement density is more than 650 per hectare Government in Urban Development Department may allow FSI consumption in situ to be exceeded upto the sanctioned FSI but not exceeding 3.00 FSI. In such cases the difference between sanctioned higher FSI and 3.00 if any, will be made available in the form of Transferable Development Rights (TDR) in accordance with the provisions of Appendix VII-B.]

3.9 Notwithstanding the provisions in 3.8 above, on account of constraints such as height restrictions, uneconomical site conditions, etc. if the full 2.5 FSI cannot be used on the same site, TDR may be allowed as may be necessary even without consuming FSI upto 2.5 on the same site. However, TDR may be allowed only when the framework for one complete building in Rehab Component is constructed or when 10% of the Rehab component has been constructed on site and the said TDR will not exceed 50 per cent of the construction of Rehab component at any point of time till the total component has been completed. On completion of the total Rehab component, balance TDR will be allowed.

3.10 The rehabilitation component shall mean all residential tenements as well as non-residential built-up premises given free of cost in accordance with the provisions of the Slum Rehabilitation scheme outlined in this Appendix excluding what is set down in D. C. Regulation 35(2) and excluding built-up area given for buildable Development Plan reservations.

3.11 If rehabilitation project of a slum located on land belonging to public authority and needed for a vital public purpose, is taken up on an unencumbered plot in addition to the rehabilitation and freesale components as laid down hereinabove, TDR for the area of the land spared for this purpose shall also be sanctioned for the owner of the said unencumbered plot:

[1][Provided that the State Government or Public authority or a Government Company as defined in section 617 of the Companies Act, 1956 and owned and controlled by the State Government (hereinafter referred to as "the Agency") may undertake Slum Rehabilitation Project on its own land and be eligible for the benefits under this Regulation subject to the following conditions:

(1) The Rehabilitation Project is proved 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 Government or Public

1. Ins. by G.N. of 30-11-2002.

... city and needed for vital public purpose and within 270 days from the ... 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 any lands belonging to Government 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) and (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.]

3.12 Minimum Density on The Plot Including Non-Residential Units: The minimum density of rehabilitation component on plot shall be 500 tenements per net hectare, that is, after deducting all reservations actually implemented on the site including the land appurtenant thereto, but not deducting the recreational/ amenity open space on the remaining area. If the number of tenements to be provided to the hutment dwellers is less than the minimum, the balance shall be handed over free of cost to the Slum Rehabilitation Authority. The Authority shall use them for the purpose of transit or Project-affected persons or pavement-dwellers from others slums:

[Provided if Slum Rehabilitation Scheme is undertaken by a Federation, Co-operative Housing Society consisting of members who are serving or retired State Government Employees/Employees of the State Undertakings/Employees of Local Bodies of State Government for providing housing to its members, such tenements which are generated over and above the tenements to be provided to the existing eligible hutment dwellers, shall be handed over back to the

[Ins. by G.N. of 30-11-2002

Annexure II

THIS STATE GOVERNMENT SUPPORT AGREEMENT is made in Mumbai on the 27th day of April 2006

BY AND BETWEEN:

(1) The Governor of Government of Maharashtra exercising executive powers of the Government of Maharashtraas hereinafter defined and referred to as 'GOM" (which expression shall be deemed to include its successors and permitted assigns), of the one part; and

(2) MUMBAI INTERNATIONAL AIRPORT LIMITED, a company incorporated in India under the Indian Companies Act, 1956, having its registered office at Chatrapati Shivaji International Airport Terminal, Mumbai (hereinafter referred to as the "Company"; which expression shall be deemed to include its successors and permitted assigns), of the other part.

GOM and the Company are hereinafter collectively referred to as the "Parties"and individually as "Party".

WHEREAS:

(A) GOI, as part of its policy to encourage private sector participation in the development of airport infrastructure in India, has granted its in principle approval for the modernization, upgradation and development of the Mumbai Airport.

(B) Towards this end, the Company has been established as a joint venture between the Airports Authority of India (hereinafter referred to as 'AAI') and a consortium of certain private participants.

(C) AAI and the Company have entered into an Operation, Management and Development Agreement (as defined hereafter) by which they have agreed to the terms and conditions upon which the Project (as defined hereafter) will be implemented.

(D) GOM has, in consideration for the Company having agreed to enter into the OMDA for undertaking the development, design, modernization, upgradation, financing, construction, completion, maintenance, operation and management of the Airport (as defined hereinafter), agreed to provide support to the Project, to the extent and in the manner provided in this Agreement, in order to facilitate its smooth operation.

NOW THEREFORE, in consideration of the foregoing and the respective covenants and agreements set forth in this Agreement and other consideration, the receipt, sufficiency and adequacy of which is hereby acknowledged, the Parties agree as follows:

ARTICLE 1
DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 **Definitions**

In this Agreement, except to the extent that the context requires otherwise, the following terms shall have the following meaning:

"**Aeronautical Assets**" shall mean those assets, which are necessary or required for the performance of Aeronautical Services and such other assets as JVC procures in accordance with the provisions of the Project Agreements (or otherwise on the written directions of GOI/AAI) for or in relation to, provision of any Reserved Activities, and shall specifically include all land, property and structures thereon acquired or leased during the Term

"**Aeronautical Services**" shall have the meaning assigned hereto in Schedule 3 hereof;

"**Agreement**" or "**this Agreement**" shall mean this State Government Support Agreement;

"**Airport**" shall mean the Chhatrapati Shivaji International Airport located at the Airport Site;

"**Airport Site**" means the area of land described in Schedule 1 herein;

"**Applicable Law**" means any and all applicable laws including any rules, directions, regulations and/or notifications made thereunder and judgments, decrees, injunctions, writs and orders of any court, as may be in force and effect in India and the state of Maharashtra during the subsistence of this Agreement;

"**Clearances**" means the written consent, license, approval, permit, ruling, exemption, no objection certificate or other authorization or permission of whatsoever nature which is required to be obtained from and/or granted by GOM, from time to time, in connection with the Project;

"**Company**" shall have the meaning ascribed to the term in the Preamble of this Agreement;

"Condition Precedent" shall have the meaning ascribed to the term in Article 2.1 hereunder;

"Effective Date" shall have the meaning ascribed to the term in Article 2.1 hereunder;

"Entity" means any person, body corporate, trust, partnership firm or other association of persons/ individuals whether registered or not.

"GOI" means the Government of India and any agency, authority (including any regulatory authority), department, inspectorate, ministry or statutory person (whether autonomous or not) under the control and direction of GOI;

"GOM" means the Government of Maharashtra and any agency, authority (including any regulatory authority), department, inspectorate, ministry or statutory person (whether autonomous or not) under the control and direction of GOM;

"Operation, Management and Development Agreement" or "OMDA" means the operation management and development agreement entered into, on or about the date hereof, between AAI and the Company;

"Project" means the design, development, construction, modernization, upgradation, finance, management, operation and maintenance of the Airport as provided for under the OMDA;

'Project Agreements" shall mean and include one or all the following agreements of which (iii) to (viii) are further defined in the OMDA:

(i) this Agreement;
(ii) the OMDA;
(iii) the Shareholders 'Agreement;
(iv) the CNS-ATM Agreement;
(v) the Airport Operator's Agreement;
(vi) the State Support Agreement of GOI;
(vii) the Escrow Agreement; and
(viii) the Substitution Agreement.

"Term" shall have the meaning ascribed to it in Article 4.1 hereunder;

'Third Party"shall mean any Entity not a Party to this Agreement

"Utilities" collectively refers to water, electricity and infrastructure for sewage disposal and solid waste management at the Airport and "Utility" refers to any one of them.

1.2 **Interpretation**

In this Agreement, except to the extent that the context requires otherwise:

(i) A reference to any gender shall include a reference to the other gender.

(ii) A reference to any Article, Clause, Appendix, Schedule, Attachment or Annex shall be to an Article, Clause, Appendix, Schedule, Attachment or Annex of this Agreement.

(iii) The Appendices, Schedules, Attachments and Annexes form an integral part of this Agreement. In the event of any conflict between any provision of the Articles and any provision of the Appendices, Schedules, Attachments or Annexes, the provision of the Articles shall prevail.

(iv) Any reference to time shall be construed as a reference to the time in India. Any reference to the calendar shall be construed as reference to the Gregorian calendar.

(v) The headings of the Articles, Clauses, Appendices, Schedules, Attachments and Annexes in this Agreement are inserted for convenience of reference only and shall not affect the meaning or interpretation of this Agreement.

(vi) The words "include" or "including" shall be deemed to be followed by "without limitation" or "but not limited to" whether or not they are followed by such phrases.

(vii) Any period of time referred to shall be deemed to expire at the end of the last date of such period.

(viii) The rule of construction, if any, that a contract should be interpreted against the parties responsible for the drafting and preparation thereof, shall not apply;

(ix) All references to agreements, deeds, documents or other instruments include (subject to all relevant approvals) a reference to that agreement, document or instrument as amended, supplemented, modified, substituted, novated or assigned from time to time;

(x) Reference to any law or regulation having the force of law includes a reference to that law or regulation as from time to time amended, modified, supplemented extended or re-enacted.

ARTICLE 2
CONDITION PRECEDENT

2.1 The provisions of this Agreement (other than those contained in Articles 1, 2,3.6.1, 3.6.3, 3.6.4, 6 and 7, which shall take effect from the date of this Agreement) shall take effect from the date (the 'Effective Date') on which all the conditions precedents to the OMDA are either satisfied in full or waived as per the terms of the OMDA ("Condition Precedent").

GOM reserves, for the purposes of this Agreement, the right, at any time prior to satisfaction of the Condition Precedent, to waive the satisfaction of any and/or all of the conditions precedent to this Agreement. In this regard, it is expressly understood between the Parties, that waiver by GOM of satisfaction of any of the conditions precedent to this Agreement shall not, for the purposes of any of the other Project Agreement, amount to a waiver of any of the conditions precedent to such Project Agreement.

2.2 Non-fulfillment of Conditions Precedent

This Agreement shall terminate immediately in case the OMDA is terminated for non-fulfillment of the conditions precedent thereto.

ARTICLE 3
GOM SUPPORT

3.1 Land Encroachments and Obstacles at the Airport Site

3.1.1 Parties hereby acknowledge that currently there are certain squatters and other individuals who have encroached upon the Airport Site, and are now occupying lands constituting the Airport Site. The portion of the Airport Site that is encroached upon is annexed hereto as Schedule 2.

3.1.2 If, at any time during the Term, the Company requires the use of any of the land at the Airport Site, which land is subject to encroachment and hindering the provision of Aeronautical Services and/or to construct, develop and maintain any Aeronautical Assets at the Airport, it shall notify GOM and AAI of the same.

3.1.3 Pursuant to receiving the aforesaid notice from the Company, GOM shall undertake its best efforts in providing support to the Company and AAI in clearing the land required by the Company for, or in relation to, providing Aeronautical Services at the Airport and/or to construct, develop and maintain any Aeronautical Assets at the Airport, from any and all encroachments existing thereon, including negotiating with the relevant squatters, and relocation of any

squatters thereon. *Provided however*, the cost for such relocation shall be borne fully by the Company.

3.1.4 GOM hereby confirms that it shall undertake best endeavors to identify and reserve such land (in accordance with the applicable slum rehabilitation scheme) where the squatters and other individuals who have encroached upon the Airport Site may be relocated. The cost for relocation shall be borne fully by the Company.

3.1.5 Any relocation shall be in accordance with Applicable Law.

3.1.6 GOM further undertakes to use its best efforts to remove any obstructions outside the Airport boundary to ensure safe and efficient air traffic movements, to the extent it may under Applicable Law. In this regard, GOM further undertakes to use its best efforts to ensure that no new development occurs in the vicinity of the Airport that would cause an obstruction that would adversely affect the safe and efficient air traffic movements to or from the Airport. Where any development is proposed that would cause an obstruction that would adversely affect the safe and efficient air traffic movements to or from the Airport, GOM shall promptly inform both AAI and the JVC of such development and will not approve any such development unless and until a no objections certificate is issued by AAI with the concurrence of the JVC.

3.2 **Additional Land for Airport Development**

GOM hereby confirms that it shall make best endeavors to make such additional land available to the Company, as may be required by the Company and has been identified by the Company for such purpose, for providing Aeronautical Services and/or to construct, develop and maintain any Aeronautical Assets at the Airport. The Company hereby undertakes to purchase at market value or such other value as may be mutually agreeable any such land made available by GOM. Any such acquired land that is put to use for provision of Aeronautical Services and/ or for constructing, developing and maintaining any Aeronautical Assets thereon shall form part of Aeronautical Assets.

3.3 **Surface Access to the Airport**

Parties hereby acknowledge that currently the only way to access, or egress from the Airport is through the Andheri-Sahar road (the '**Existing Access and Egress**'). Parties further acknowledge that the Existing Access and Egress may be insufficient to cater to increasing passenger and other traffic at the Airport. In light of the foregoing, GOM hereby confirms that it shall make best endeavours to upgrade, modernize and maintain the Existing Access and Egress to keep pace with the increasing passenger and other traffic at the Airport and shall further make reasonable endeavours to develop, additional modes of public transport (such as railway/ metro connections) of access to, and egress from, the Airport, in

accordance with the overall town planning for the area in and around the Airport and taking into account such inputs, if any, in relation thereto supplied by the Company as GOM may, in its sole discretion, deem fit. Towards this end, GOM and the Company shall consult with each other during the development of the Master Plan in order to identify possible areas of surface access development.

3.4 Utilities

The Parties further acknowledge that going forward, as the Airport development and modernization takes place in the manner contemplated in the CMDA and as passenger and other traffic at the Airport increases with the efflux of time, there may be a need to expand the capacity of Utilities . In light of the foregoing, the GOM hereby confirms that it shall make best endeavors to provide sufficient quantities of the Utilities (to the extent that these service are generally provided by the GOM or its departments/ agencies/ Entities substantially owned or controlled by the State Government of Maharashtra) for the Airport on payment basis, to enable development and modernization of the Airport and to cater to increasing passenger and other traffic. GOM further confirms that it shall make best endeavors to maintain and develop existing facilities in relation to Utilities (to the extent that these service are generally maintained by the GOM or its departments/ agencies/ Entities substantially owned or controlled by the State Government of Maharashtra)

3.5 Safety and security requirements at Airport

3.5.1 Parties hereby acknowledge that cleanliness needs to be maintained in and around the area surrounding the Airport so as to avoid the presence of birds and animals which may interfere with the smooth operation of the Airport and affect the safety of the aircraft. In the light of the foregoing, GOM hereby confirms that it shall take best endeavors to maintain cleanliness in and around the area surrounding the Airport to prevent any kind of interference in, or harm to, the operation of the Airport resulting from the presence of birds and animals in such area.

3.5.2 GOM shall undertake at its own cost to provide normal and routine policing at the Airport for the maintenance of law and order . JVC shall make available at the Airport reasonable office accommodation at its cost to enable GOM to carry out the said function.

3.5.3 Notwithstanding anything to the contrary contained in this Agreement, the Parties hereby expressly acknowledge and agree that GOM shall not be responsible nor be liable for any and all actions, proceedings, losses, damages, liabilities, claims, costs and expenses whatsoever of any Third Parties or JVC, arising out of, or in relation to, maintaining cleanliness in and around the area surrounding the Airport.

3.6 Clearances

3.6.1 The Parties hereby expressly acknowledge and agree that it shall be the sole responsibility and obligation of the Company to obtain and, at all times, continue to maintain all Clearances which are required by Applicable Law for undertaking and implementing the Project as set forth in detail in the OMDA. Towards this end, GOM shall, upon application by the Company in full compliance and sustenance with Applicable Law (*provided that* under Applicable Law the Company is entitled to receive such Clearance), use its best endeavour to grant such Clearances as are required for or in connection with the Project, within the relevant statutory period (if any), and where no statutory period is prescribed, GOM shall use its best efforts to grant such Clearances as are required for or in connection with the Project within a reasonable time after the relevant application duly completed and in full compliance with Applicable Laws has been submitted.

3.6.2 GOM further undertakes to provide best assistance in procuring the approval of the Master Plan by the competent local authority.

3.6.3 In order to facilitate the grant of Clearances, GOM shall nominate an officer of the rank of Secretary, Govt. of Maharashtra who shall provide assistance to the Company in liaising with the relevant agencies, authorities, departments, inspectorates, ministries under the control and direction of GOM.

3.6.4 The Company hereby undertakes that in order to expedite the grant of Clearances, it will, in a diligent and timely manner, (i) prepare and file applications, which are in full compliance with the Applicable Law, with the concerned authorities, and (ii) follow-up the aforesaid applications with the concerned authorities.

ARTICLE 4
TERM AND TERMINATION

4.1 Subject to Article 2 above, this Agreement shall come into full force and effect from the Effective Date and shall be co-terminus with the OMDA. For abundant caution it is hereby expressly clarified that this Agreement shall terminate automatically with the expiry and/or early termination, for whatsoever reason, of the OMDA/ continue in full force until such time as the Airport is permanently shutdown (the "**Term**"). For abundant caution, it is hereby expressly agreed between the Parties that a mere temporary shutdown of the Airport as per provisions of the OMDA shall not result in this Agreement being terminated.

4.2 The rights and benefits granted to the Company pursuant to this Agreement shall stand transferred to, and shall enure to the benefit of, any successor and permitted

assignee of the Company or any other Person (including the AAI or any successor of AAI), that may operate the Airport at any time.

ARTICLE 5
REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

5.1 **Representations and Warranties by the Company**

The Company hereby represents and warrants to the GOM that:

(a) the Company is a private company limited by shares incorporated under the laws of India and has been properly constituted and is in continuous existence since incorporation;

(b) the Company has the corporate power and authority and has taken all corporate actions necessary to execute and deliver validly and to exercise its rights and perform its obligations validly under this Agreement; and

5.2 **Representations and Warranties by GOM**

GOM hereby represents and warrants to the Company that:

(a) GOM has the right, power and authority and has taken all actions necessary to execute this Agreement, exercise its rights and perform its functions, under this Agreement on best endeavour basis.

ARTICLE 6
CO-ORDINATION MECHANISM

6.1 Any issues arising out of this Agreement shall be resolved through the mechanism of a co-ordination committee to be formed by the GOM and to be chaired by the Chief Secretary, GOM, with representatives from GOI and other concerned parties.

6.2 This Agreement shall not confer any right against GOM for enforcement of any obligations by the state of Maharashtra and consequently for damages/losses etc incurred by JVC or any party.

ARTICLE 7
MISCELLANEOUS

7.1 **Notice**

7.1.1 Any notice required or permitted under the terms of this Agreement or required by law shall (unless otherwise agreed) be in writing and shall be delivered in

person, sent by registered mail or air mail as appropriate, properly posted and fully prepaid in an envelope properly addressed or sent by facsimile to the respective parties as follows:

GOM:

Address: Sahivalaya, ~~Bombay 400 020.~~ Room 155, Mantralaya, Mumbai - 400 032.
Fax No.: 22815098.

The Company:

Address: Chatrapati Shivaji International Airport Terminal, Mumbai
Fax No.:

or to such other address or facsimile number as may from time to time be designated by notice hereunder.

7.1.2 Any such notice shall be in the English language and shall be considered to have been given at the time when actually delivered if delivered by hand, or upon the next working day following sending by facsimile or in any other event within 7 days after it was mailed in the manner hereinbefore provided.

7.2 **Severability**

7.2.1 In the event that any or any part of the terms, conditions or provisions contained in this Agreement shall be determined by any competent authority to be invalid, unlawful or unenforceable to any extent, such terms, conditions or provisions shall to that extent be severed from the remaining terms, conditions and provisions which shall continue to be valid and enforceable to the fullest extent permitted by law.

7.3 **Entire Agreement**

7.3.1 This Agreement, together with all Schedules and attachments hereto, represents the entire agreement and understanding between the Parties with respect to the subject matter of this Agreement and supersedes any prior agreement or understanding, written or oral, that the Parties may have / had.

7.4 **Amendment**

7.4.1 No addition, amendment to or modification of this Agreement shall be effective unless it is in writing and signed by both Parties.

7.5 Assignment

7.5.1 Notwithstanding any change in the Applicable Law after the date hereof which might otherwise permit the assignment of this Agreement, no Party may (save as permitted pursuant to Article 7.5.2) assign this Agreement or any right or obligation arising under or pursuant to it or any benefit or interest herein or create or permit to subsist any security over this Agreement or any right or obligation arising under or pursuant to it or any benefit or interest in it.

7.6 No Partnership

7.6.1 This Agreement shall not constitute or be interpreted to constitute a partnership between the Parties. Neither Party shall have any authority (unless expressly conferred in writing by virtue of this Agreement or otherwise and not revoked) to bind any other Party as its agent or otherwise.

IN WITNESS WHEREOF the Parties have caused this Agreement to be executed by their duly authorized officers and representatives as of the day and year first above written.

Signed by

29/4/01 (SANJAY GRACE)
Secretary, Civil Aviation.
Govt of Maharashtra

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA ... REGISTRATION DEPTT.

For and on behalf of GOM

In presence of (1) [signature]

(2) [signature]

Signed by

27/4/06 (M. Sanjay Reddy)
Managing Director.
MIAL

For and on behalf of the COMPANY

In presence of (1) Ramanand Tiwari
PS, Ind. 40 M

[signature]
26/4/06

(2) Dr. T. CHANDRA SHEKHAR
Metropolitan Commissioner
MMRDA

[signature]

SCHEDULE 1
AIRPORT SITE

"Airport Site" shall have the same meaning as defined in OMDA.

SCHEDULE 2
TENTATIVE DETAILS OF ENCROACHED LAND AT THE AIRPORT SITE

Village	Total area in acres	Total survey No. (approx)	Name of pocket	No. of encreachers	BMC ward	Police station
Kole Kalyan	722	215	1) Kalina-Kurla Road	65	H(East)W	akola Police Station
			2) Zambalipada] Azadnagar] Indiranagar]	1100	"	
			3) Shivnagar Opp. AI main gate BAP	150	"	"
			4) Inside IA Sports Club	150	"	"
			5) Gaondevi	6000	"	"
			6) Agripada (Old)	3000	"	"
			7) By Abbas Ali Chowdhary	4	K(East) L Ward	Airport police station Sakinaka Police Stn.
			8) Krantinagar	1700		
				14169		
Sahar	561	150	9) P&T Qtrs. Side	30		Vile Parle Police Stn.
			10) Shantinagar Sahar	5000		"
			11) Sahar Village Talao	2000	K (East)	"
			12) Sutar Phakhadi	100		Sahar Police Station
			13) Opposite Petrol pump Opp. Terminal- II	1000		"
				8130		
Marol	190	53	14) Marol Tech Area	5000	K (East)	Sahar Police Station
			15) Navpada	1000		
			16) Chimanpada			
				6000		
Vile Parle	128	52	18) Agripada	1500	H (East)	Vakola Police Station
			19) Ashanagar Milan Subway	800		
			20) Shashtrinagar	700		
			21) Sambajinagar	700		Vile Parle Police Station
			22) Ambedkarnagar	500	H (East)	
			23) Ashokanagar	500	ward	
			24) Sanjay Ganhinagar	300		
			25) Subhashnagar	350		
				5350		
Kurla	121 ½	40	26) Kismatnagar, Opp. Kalpana Talkies	130		
			27) Sandeshnagar)	2500	L Ward	Sakinaka
			28) Jarimari)			
			29) Shastrinagar, Targalli, Kajupada, Bailbazar	8000		
				10630		
Kondivita	11	6	14) Marol Tech. Area	400	K(East) ward	Sahar Police Station
Bapnala	25 ½	12	14) Marol Tech Area	1200	K (East)	Sahar Police Station
Bamanwada	30 ½	17	30) Ambewadi	500	K East	Vile Parle Police Station
			31) Bramanwada	1000		

Chakala	22	39	32) Chakala pockets	1500 2000	K East	Andheri Police station
Mohali	37 ½	10	33) Hill No. 3 pt. 34) Tanaji Nagar 35) Zarimari	8000	L Ward Sakinaka	Sakinaka
Asalpa Kirol	26 ½	1 Plot No.20	33) Hill No. 3 pt. 36) Hill No. 4 pt. & behind Mukand Iron FACT	2000 5000	N Ward L Ward	Ghatkopar Ghatkopar
Total 12 villages	1875	607	**Total No. of encroachments**	64,379 say # 65,000 Nos.	4 BMC wards	8 Police stations

Area under Encroachment –approx 171 Acres
 # This number was estimated in the year 1990, approximately would have increased to around 85000 hutments as estimated in 1995

SCHEDULE 3
AERONAUTICAL SERVICES

"Aeronautical Services" means the provision of the following facilities and services:

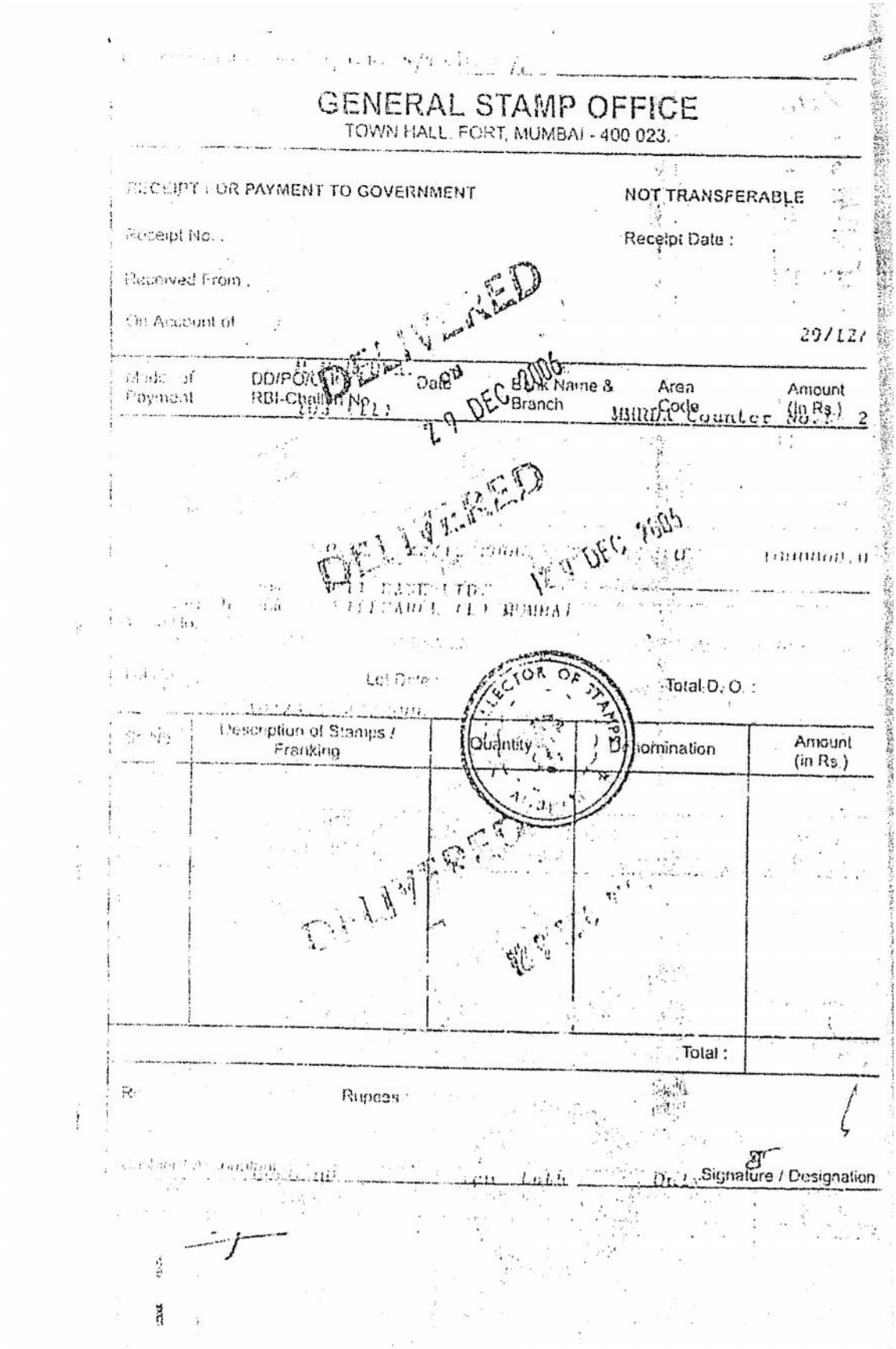
1. provision of flight operation assistance and crew support systems;
2. ensuring the safe and secure operation of the Airport, excluding national security interest;
3. the movement and parking of aircraft and control facilities;
4. general maintenance and upkeep of the Airport;
5. the maintenance facilities and the control of them and hangarage of aircraft;
6. flight information display screens;
7. rescue and fire fighting services;
8. management and administration of personnel employed at the Airport;
9. the movement of staff and passengers and their inter-change between all modes of transport at the Airport;
10. operation and maintenance of passenger boarding and disembarking systems, including vehicles to perform remote boarding; and
11. any other services deemed to be necessary for the safe and efficient operation of the Airport

A more detailed list of the above facilities and services would include the following:

12. Aerodrome control services
13. Airfield
14. Airfield lighting
15. Air Taxi Services
16. Airside and landside access roads and forecourts including writing, traffic signals, signage and monitoring
17. Common hydrant infrastructure for aircraft fuelling services by authorised providers
18. Apron and aircraft parking area
19. Apron control and allocation of aircraft stands
20. Arrivals concourses and meeting areas
21. Baggage systems including outbound and reclaim
22. Bird scaring
23. Check-in concourses
24. Cleaning, heating, lighting and air conditioning public areas
25. Customs and immigration halls
26. Emergency services
27. Facilities for the disabled and other special needs people
28. Fire service

29. Flight information and public-address systems
30. Foul and surface water drainage
31. Guidance systems and marshalling
32. Information desks
33. Inter-terminal transit systems
34. Lifts, escalators and passenger conveyors
35. Loading bridges
36. Lost property
37. Passenger and hand baggage search
38. Piers and gate rooms
39. Policing and general security
40. Prayer Rooms
41. Infrastructure/ Facilities for Post Offices
42. Infrastructure/ Facilities for Public telephones
43. Infrastructure/ Facilities for Banks
44. Infrastructure/ Facilities for Bureaux de Change
45. Runways
46. Signage
47. Staff search
48. Taxiways
49. Toilets and nursing mothers rooms
50. Waste and refuse treatment and disposal
51. X-Ray service for carry on and checked-in luggage
52. VIP / special lounges

Annexure III



GENERAL STAMP OFFICE
TOWN HALL, FORT, MUMBAI - 400 023.

RECEIPT FOR PAYMENT TO GOVERNMENT — NOT TRANSFERABLE

Receipt No. : Receipt Date :

Received From :

On Account of

Mode of Payment | DD/POR/RBI-Challan No. | Date | Bank Name & Branch | Area Code | Amount (in Rs.)

DELIVERED 29 DEC 2006

DELIVERED 29 DEC 2006

COLLECTOR OF STAMPS

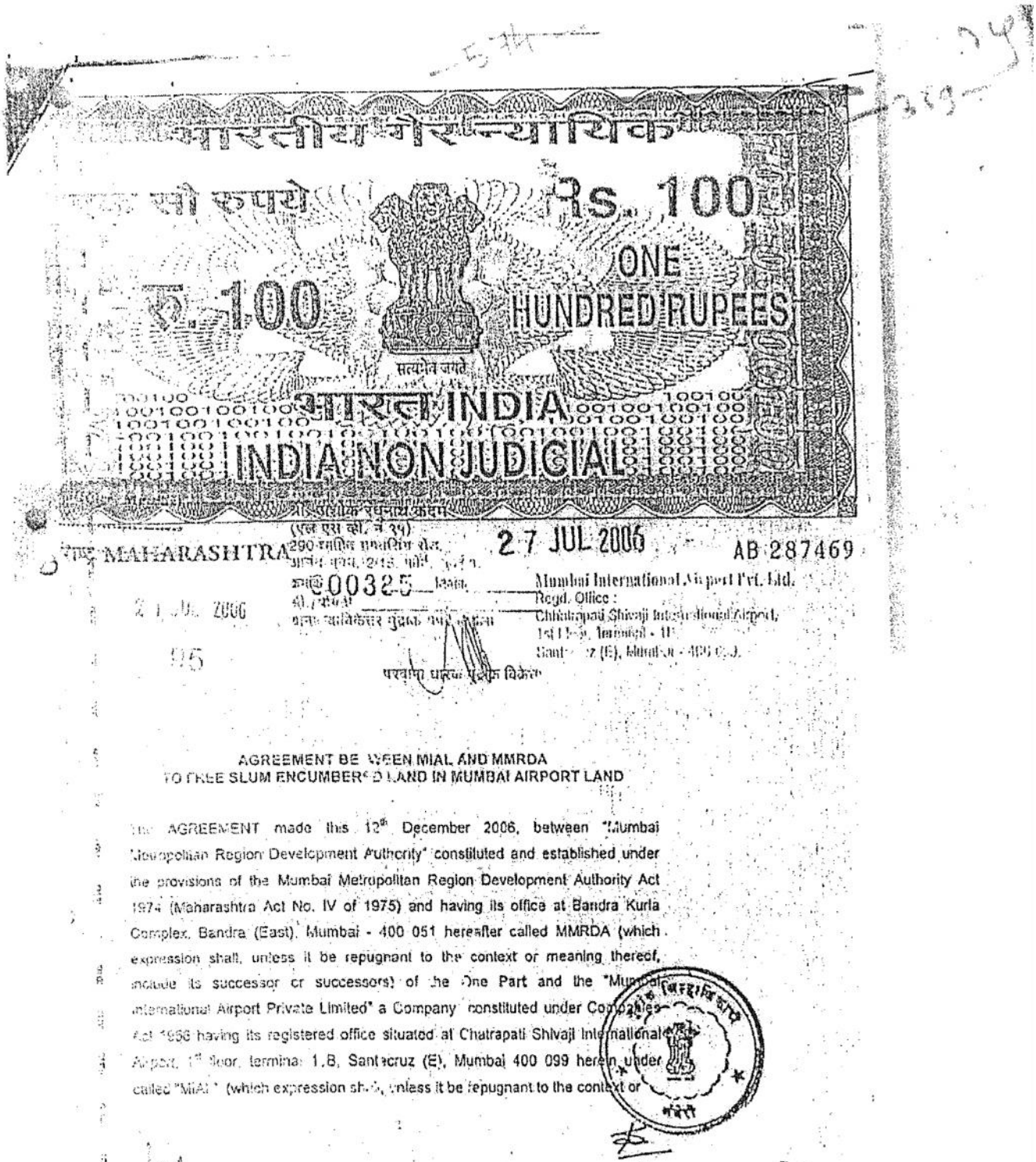
Total D. O. :

Sr. No.	Description of Stamps / Franking	Quantity	Denomination	Amount (in Rs.)
			Total :	

Rupees

Signature / Designation

Annexure III



भारतीय गैरन्यायिक

Rs. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

MAHARASHTRA

27 JUL 2006

AB 287469

Mumbai International Airport Pvt. Ltd.
Regd. Office :
Chhatrapati Shivaji International Airport,
Santacruz (E), Mumbai - 400 099.

AGREEMENT BETWEEN MIAL AND MMRDA
TO FREE SLUM ENCUMBERED LAND IN MUMBAI AIRPORT LAND

This AGREEMENT made this 12th December 2006, between "Mumbai Metropolitan Region Development Authority" constituted and established under the provisions of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act 1974 (Maharashtra Act No. IV of 1975) and having its office at Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai - 400 051 hereafter called MMRDA (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, include its successor or successors) of the One Part and the "Mumbai International Airport Private Limited" a Company constituted under Companies Act 1956 having its registered office situated at Chatrapati Shivaji International Airport, 1st floor, terminal 1.B, Santacruz (E), Mumbai 400 099 herein under called "MIAL" (which expression shall, unless it be repugnant to the context or



meaning thereof, included its successor or successors or its assigns including any nominee, subsidiary or a Joint Venture) of the Other Part.

WHEREAS

1. MIAL intends to undertake Resettlement and Rehabilitation of Slum dwellers / Project Affected Households in respect of Airport slum encumbered lands so as to clear the slums on Airport land as per the prevailing policies of the Government of Maharashtra.
2. MIAL has approached MMRDA with a request to assist MIAL to accomplish the following tasks and works (hereinafter referred to as "said works")
   A) Preparation of Plane Table Survey (PTS)
   B) Baseline Socio Economic Survey (BSES)

C) Resettlement Implementation Plan (RIP)

D) Environmental Management Plan (EMP)

E) Resettlement Action Plan (RAP)

F) To undertake resettlement of PAP's, to sanction the rehab projects under its SRA scheme, monitor construction of rehab buildings and procure rehab tenements through various available options, physical shifting of PAP's and post rehabilitation of PAPs.

G) Clear the land required for Airport development

H) Assist the MIAL to appoint the developers to carry out the developments as per the SRA scheme

I) Preparation of Detailed Project Report (DPR) for Resettlement townships/buildings

J) Off site Infrastructure Development

Pursuant to the Operation, Management and Development Agreement (OMDA) dated 4th April, 2006 between the MIAL and Airports Authority of India (AAI), MIAL has been granted the right to operate maintain, design, construct, upgrade, modernize, finance and manage the Mumbai Airport. The MIAL has accordingly decided to consider & devise a strategy to address the issues pertaining to its slum encumbered lands at the Mumbai Airport as per existing policies of the Government of Maharashtra, in Brihan Mumbai.

Pursuant to the State Government Support Agreement dated April 27, 2006 between the Government of Maharashtra and MIAL, the Government of Maharashtra has agreed to support and assist MIAL in relation to development of the Airport and removal of encroachments.

The said MIAL has approached and consulted MMRDA, to prepare the plans and programmes for execution of above works pertaining to the slum encumbered land at the Mumbai Airport. The State Govt. of Maharashtra vide its order MRD 3305/Circular No.868/UD-7 dated 30.9.2005 appointed MMRDA as Nodal agency to handle the Airport Slum Rehabilitation Project. MMRDA is a Maharashtra State Government corporate body who has been entrusted with the duty of regional planning and execution of various infrastructure projects in Mumbai Metropolitan

4)

371

...and who has got adequate expertise in Resettlement and Rehabilitation of PAPs, has agreed to assist MIAL to clear the slums on land of MIAL, in Mumbai subject to the terms and conditions as stated hereafter. The parties hereto are desirous of recording the terms and conditions of the Agreement so reached between them as do hereafter.

NOW THEREFORE THE PARTIES HERETO HEREBY AGREE AS FOLLOWS.

ARTICLE -I

Responsibilities of MMRDA

The MMRDA hereby agrees to assist MIAL to identify the slums encumbered on the AAI/MIAL land free the encumbered land for Airport operations and devise a strategy for settling the project affected persons (PAPs) for and on behalf of MIAL/AAI and assist MIAL to accomplish the following tasks

1. Preparation of Plane Table Survey (PTS)
2. Baseline Socio Economic Survey (BSES)
3. Resettlement Implementation Plan (RIP)
4. Environmental Management Plan (EMP)
5. Resettlement Action Plan (RAP)
6. To Undertake resettlement of PAPs, to sanction the rehab projects through its SRA unit, monitor construction of rehab buildings and procure rehab tenements through various available options, physical shifting of PAPs and post rehabilitation of PAPs.
7. Clear the land required for operational purposes for MIAL
8. Assist the MIAL to appoint the developers to carry out the development as per the SRA scheme.
9. Preparation of Detailed Project Report (DPR) for Resettlement townships/buildings
10. Off site Infrastructure Project Implementation

11. To devise and ensure a system of diligent and informed supervision on the clearance of the encumbered land being the principal constituent of the said project.

12. To prepare any other service incidental to or subservient upon the execution of the said project.

13. To organize and if necessary construct transit tenements accommodation.

14. MMRDA will appoint Architects, Project Management Consultants and other Consultants who are required to carry out the said works.

15 The MMRDA shall organize, manage and accomplish the Resettlement and Rehabilitation of the eligible Project Affected Persons to be evacuated towards the execution of the said project.

16. MMRDA shall assist MIAL to enter into contracts for execution of the civil works or for procurement of tenements/services required for the said Project.

17. MMRDA shall assist MIAL in preparation of the plans, specifications, reports, contract documents and work and procurement schedules for the Specific Project, and any material modifications thereof or additions thereto in such details as MIAL shall reasonably request.

18. The entire project cost and incidental expenditure shall be borne by MIAL. MIAL will pay agency charges to MMRDA for handling the above operations.

ARTICLE - II

Role and Responsibilities of MIAL

a. MIAL shall bear the entire project cost including incidental expenditure and will pay the agency charges to MMRDA as determined under Article - III.

b MIAL shall procure the land and tenements required and handover to MMRDA for rehabilitating the PAPs.

MIAL shall make available to MMRDA necessary funds for providing temporary transit accommodation including any out of pocket expenses as required by MMRDA.

d MIAL shall permit MMRDA's representatives as and when required to examine, inspect and supervise all sites, works and any relevant records and documents related to MMRDA's obligations under this Agreement and render them all assistance. MIAL shall through MMRDA, take all such actions to acquire land and rights in respect of land as shall be required for construction under the specific works and the cost of which shall be borne by MIAL.

e. MIAL will procure the tenements under four different options

a. Procure the Govt. or private land and build the tenements though the contractors.
b. Procure the tenements through private developments under SRA scheme.
c. Procure the tenements by assigning the Developmental rights to private developers on their lands.
d. Purchase of tenements from the Govt. agencies or from the market

MIAL shall pay fees concurrently with the reimbursement of cost to MMRDA in accordance with Article III.

ARTICLE - III

PAYMENT OF FEES TO MMRDA:

It is hereby agreed and declared by the between the parties hereto that in consideration of the services to be performed and rendered by MMRDA, hereunder, towards the execution of the said Project, the MIAL shall pay MMRDA Rs.160 crores fees for approximately eighty thousand families calculated at 20,000/- per family/ unit. The Schedule of the payments by MIAL to MMRDA shall be as follows :

to the extent of 100% of its Agency charges of the concerned work shall indemnify and keep indemnified and save harmless MMRDA of, from and against all consequences and liabilities whatsoever on account of any act or omission on the part of MIAL in the course of executing the said works.

ARTICLE - V

ADDRESS

Any action required or permitted to be taken and any document required or permitted to be executed under this Agreement for and on behalf of MMRDA shall be taken or executed by Metropolitan Commissioner, or such other person, as he shall designate in writing.

The Managing Director for the time being of MIAL is designated as the Representative of MIAL for the purpose of this Agreement. Any action required or permitted to be taken or any documents required or permitted to be executed under this Agreement for and on behalf of MIAL shall be taken or executed by the said Managing Director.

Addresses:-

FOR MMRDA

Mumbai Metropolitan Region Development Authority,

Plot C-14 & C-15, Near Drive-In-Theatre,

MUMBAI - 400 051.

Bandra Kurla Complex, Bandra (East),

For MIAL

Managing Director,

Mumbai International Airport Pvt. Ltd.,

Chhatrapati Shivaji International Airport,

1st Floor, Terminal 1B, Santacruz (E),

Mumbai 400 099..

ARTICLE VI

EFFECTIVE DATE, TERMINATION, CANCELLATION AND SUSPENSION.

This Agreement shall come into force from the date of execution of this agreement. This Agreement and all obligations of MIAL and MMRDA thereunder shall terminate on the dates on which the MIAL shall promptly notify MMRDA thereof.

ARTICLE - VII

MISCELLANEOUS:

Any notice or intimation required or permitted to be given or made under this Agreement shall be in writing. Such notice or intimations shall be deemed to have been duly given or made when it shall have been delivered by hand or by mail, telegram, cable, fax or radiogram to the party to which it is required or permitted to be given or made at such parties address hereinbefore specified or at such other address as such party shall have designated by notice to the party giving such notice or making such intimation.

No delay in exercising or omission to exercise any right, power or remedy, accruing to MIAL under this Agreement and no extension, accommodation, consent, compromise, release or indulgence granted or shown by MIAL shall be constructed as a wavier of any of the MIAL rights, powers or remedies hereunder.

... directed to have been executed in MUMBAI. The Civil ... shall have jurisdiction to entertain any suit or matter ... hereof.

ARTICLE -VIII

... Disputes which shall arise between the parties hereto either during the ... of this Agreement or thereafter whether in relation to the ... of this Agreement or to any act or omission by either party to the ... be or to any act which ought to be done by the parties in dispute or either ... in relation to any other matter whatsoever touching upon this shall be ... to the sole arbitration of a retired judge of the Bombay High Court, ... by the parties. The decision of such sole arbitrator shall be ... binding. The said arbitration shall be held in accordance with the ... Arbitration Act, 1996.

IN WITNESS WHEREOF the Metropolitan Commissioner has, pursuant to ... of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974 ... on behalf of the within named Mumbai Metropolitan Region Development ... subscribed his hand and affixed his seal thereto the Common Seal of ... has been hereunto affixed the day and year first hereinabove written.

... Delivered for and on behalf ... Metropolitan Region Development ... by Dr. T. Chandrashekhar, Metropolitan Commissioner, ...

... Delivered for and on behalf ... as Managing Director ... Sanjay Reddy, in the Presence of ...

METROPOLITAN COMMISSIONER
M.M.R.D.A.
Bandra-Kurla Complex, 'E' Block,
Bandra (East), Mumbai-400 051.

... 400 053

Annexure IV

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानपतन प्रा.लि. ... असलेल्या झापडया निमुर्लनाचे/पुनर्वसनाचे काम मुंबइ महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणातर्फे करण्यात येत असल्याने प्रकल्पग्रस्तांची पात्रता,कालावधी निश्चित करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग,
शासन निर्णय क्र.पात्रता-२००७/प्र.क्र.२६/झोपनि.२
मंत्रालय,मुंबई-४०० ०३२.
,दिनांक : ३१ मे, २००७.

वाचा : (१) शासन निर्णय,गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग,
क्र.प्रकल्प.१७००/प्र.क्र.३१/झोपनि.२,दि.१२.१२.२०००
(२) शासन निर्णय,गृहनिर्माण विभाग,क्र पर्यायी.२००५/
प्र.क्र.१०७/झोपनि.२,दि.१४.११.२००५
(३) शासन निर्णय,गृहनिर्माण विभाग,
क्र.पुनर्व.२००६/प्र.क्र.१४१/झोपनि.२,दि.२२.९.२००६.

प्रस्तावना :

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणातर्फे मुंबई शहराच्या विकासासाठी राबविण्यात येणा-या मुंबई नागरी परिवहन प्रकल्प (एमयुटीपी), मुंबई नागरी पायाभूत सुविधा प्रकल्प (एमयुआयपी) व मिठी नदी विकास व संरक्षण प्रकल्प राबविण्यात येत आहेत. उपरोक्त प्रकल्पामुळे बाधित होणा-या झोपडीधारकांच्या पात्रतेसाठी दि.१.१.२००० ही पात्रता तारीख उपरोक्त शासन निर्णयान्वये निर्धारित करण्यात आली आहे. सदर निर्णय विचारात घेता मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानपतन प्रा.लि.च्या जागेवरील झोपडीधारकांच्या पात्रतेची कालमर्यादा १.१.२००० पर्यंत वाढविण्याबाबी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानपतन प्रा.लि. ने शा. निर्णय प्रस्ताव सादर केला होता. तथापि टीडीआर च्या संदर्भात मा.उच्च न्यायालय [illegible] याचिका क्र.६३७/२००३ मध्ये दि.२०.११.२००६ च्या निकालपत्रात "आणखी वाढीव पात्रतेसंबंधी १.१.१९९५ ही कालमर्यादा वाढविण्याचे [illegible] निर्णय दिला आहे. त्यामुळे मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानपतन प्रा.लि. [illegible] शासनास निर्णय घेता येणे [illegible] विमानपतन प्रा.लि.ने मा.सर्वोच्च [illegible] केली होती. त्यानंतर [illegible] अंतरीम आदेशान्वये टी.डी.आर

-76-

29

प्र.क्रमांक दिलेल्या आदेशातून मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानपत्तन प्रा.लि.च्या विनंती प्रमाणे त्यांच्या जागेवरील झोपडीधारकाच्या पात्रतेसाठी पात्रता तारीख (कट ऑफ डेट) वाढांबण्या प्रकरणी उचित निर्णय घेण्यास राज्यशासनास मुभा देण्यात आली होती. मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानपत्तन प्रा.लि.च्या जागेवरील झोपडीधारकांचे पुनर्वसनासाठी होणा-या संपूर्ण खर्चाची जबाबदारी विमानपत्तन प्रा.लि. स्वतःच घेणार आहे. मुंबई शहराच्या विकास कामाला गती देणे जरुरीचे असल्यामुळे मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणातर्फे शहराच्या विकासासाठी राबविण्यात येणा-या मुंबई नागरी परिवहन प्रकल्प (एमयुटीपी), मुंबई नागरी पायाभूत सुविधा प्रकल्प (एमयुआयपी) व मिठी नदी विकास व संरक्षण प्रकल्पप्रस्तांच्या पात्रतेच्या निकषा प्रमाणेच विमान पतन प्रा.लि.यांच्या जागेवरील बाधीत झोपडीवासियांच्या पात्रते विषयी निर्णय घेण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. प्रस्तुत बाबींचा सर्वांगीण विचार करुन शासनाने खालील प्रमाणे निर्णय घेतलेला आहे.

शासन निर्णय :

मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळाच्या आधुनिकीकरणाचे काम सुरु असून, हे काम मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानपतन प्रा.लि. यांच्या वतीने करण्यात येत आहे. विमानपतन प्राधिकरणाच्या जमिनीवर मोठया प्रमाणात झोपडपट्टयांची अतिक्रमणे झाली असून ही अतिक्रमणे हटविल्यानंतरच विमानतळाच्या आधुनिकीकरणाचे काम करणे शक्य होणार आहे. म्हणून, विमानपतन प्राधिकरणाच्या जमिनीवरील विकास कामामुळे बाधित होणा-या झोपडपट्टीवासियांच्या बाबतीत १.१.२००० हा दिनांक पात्रतेसाठी निश्चित करण्यात येत आहे.

विमानतळाच्या जमिनीवरील झोपडपट्टीवासियांचे निष्कासन आणि पुनर्वसन यांची संपूर्ण जबाबदारी विमानपतन प्रा.लि. यांची राहील.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या वेब साईटवर उपलब्ध असून त्याचा संगणक संकेतांक क्र. २००७०५३११७१७११००१ असा आहे.

महाराष्ट्र राज्याचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,

(स्वा. शि. क्षत्रिय)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन.

-74-

३) मा. उप मुख्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४) मा. मंत्री (महसूल)यांचे खाजगी सचिव,मंत्रालय,मुंबई,
५) मा. राज्यमंत्री (गृहनिर्माण)यांचे खाजगी सचिव,मंत्रालय, मुंबई
६) मा. राज्यमंत्री (नगरविकास)यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
७) मा. राज्यमंत्री (महसूल)यांचे खाजगी सचिव,मंत्रालय, मुंबई.
८) मा. मुख्य सचिव,महाराष्ट् शासन, मंत्रालय, मुंबई.
९) अप्पर मुख्य सचिव (१),नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१०) प्रधान सचिव (२),नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
११) प्रधान सचिव (महसूल),महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१२) प्रधान सचिव (विधी व न्याय विभाग), मंत्रालय, मुंबई.
१३) मा.महा अधिवक्ता,मुंबई उच्च न्यायालय,मुंबई,
१४) महानगर आयुक्त,मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,मुंबई,
१५) विशेष कार्य अधिकारी, मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानपत्तन प्रा.लि..मुंबई,
१६) आयुक्त, मुंबई महानगपालिका, मुंबई.
१७) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन,वांद्रे, मुंबई ४०० ०५१.
१८) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे; मुंबई ४०० ०५१.
१९) जिल्हाधिकारी,मुंबई, मुंबई शहर यांचे कार्यालय,जुने जकात घर, फोर्ट, मुंबई २३.
२०) जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे कार्यालय,नविन प्रशासकिय इमारत, ७ वा मजला,वांद्रे, मुंबई ४०० ०५१.
२१) अपर जिल्हाधिकारी (अति./निष्का.)(मुंबई शहर/पूर्व उपनगरे/पश्चिम उपनगरे),मुंबई
२२) निवड नस्ती/झोपनि२,गृहनिर्माण विभाग.मंत्रालय,मुंबई.

Annexure V

क्रमांक. झोपुयो २०१०/प्र.क्र.
गृहनिर्माण विभाग,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक : २५/११/२०१०

प्रति,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
प्रशासकिय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१.

विषय : मौजे देवनार, शिवाजीनगर येथील न.भू.क्र.१ (पै.) या भूखंडावरील झोपडपट्ट्यांचे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ के (१) अन्वये प्रस्तावित एकात्मिक आणि व्यापक पुनर्विकास / पुनर्वसन योजना.

संदर्भ :आपले पत्र क्र.झोप्रप्रा/अभि/कार्या-१/९२२१/एमपूर्व/मुकाअ, दि.१४.१०.१०

महोदय,

आपल्या संदर्भाधिन पत्राच्या अनुषंगाने उपस्थित झालेल्या मुद्दयांचा मुद्देनिहाय व स्वयंस्पष्ट अहवाल शासनास तात्काळ सादर करावा, ही विनंती :-

१. विकासकाची तांत्रिक (Technical) आणि वित्तीय (Financial) क्षमता यांची छाननी योग्य रित्या करण्यात आलेली नाही. विकासकाने सादर केलेल्या प्रस्तावात त्या समर्थनार्थ कागदपत्रे देण्यात आलेली नाहीत. त्याची पुर्तता करण्यास विकासकास आपणाकडून कळविण्यात यावे.

२. सनदी लेखापालांच्या (C.A.) प्रमाणपत्रानुसार विकासकाची सरासरी वार्षिक उलाढाल १६० करोड रुपयांची आहे. प्रस्तुतच्या पुनर्वसन योजनेत ३५,००० सदनिकांचे बांधकाम करण्यात येणार आहेत. प्रत्येक सदनिकांचा खर्च अंदाजे रु.४,००,०००/- इतका असून, त्यासाठी रु.१४०० करोड इतका खर्च अपेक्षित आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या परिशिष्ट-३ नुसार कमीत कमी २० % म्हणजे २८० करोड इतकी रक्कम पुनर्वसनासाठी भरावी लागणार आहे. त्यासाठी विकासकाची क्षमता कमी पडणार आहे.

३. कंपनीकडून मुंबईमध्ये सुरु असलेल्या ३५ लाख ते ४० लाख चौ.फु. बांधकामाबाबतची कागदपत्रे सादर करण्यात आलेली नाहीत. ती प्रस्तावासाठी आवश्यक आहेत.

आपला,

२५/११/२०१०
(मो.गं.आरसेवाड)
कक्ष अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

Issued
Date 26/11/2010
Signature

Annexure VI

Payment of premium for relocation scheme on Airport land under clause 3.11 of Development Control Regulation No. 33(10) for Greater Mumbai.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
Urban Development Department
Mantralaya, Mumbai 400 032

30th March 2007

ORDER

No. TPB.4307/439/CR63/07/UD-11

Government of Maharashtra vide the order of even number dated 29thMarch 2007 has issued directive to Municipal Corporation of Greater Mumbai under Section 37 read with section 154 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 to modify clause 3.11 of the Appendix IV of Development Control Regulation 33(10) for Greater Mumbai and pending sanction to these modifications by the Government under Section 37(2) of the said Act, the said modification has been brought into effect immediately.

As per the above directives, the provisions of clause 3.11 are made applicable to lands belonging to or leased out to or leased out by a public authority, a statutory authority, a public sector undertaking or any department of Government of India and a joint venture with any of them, subject to premium as decided by the State Government for infrastructure development.

The Ministry of Civil Aviation, Government of India has decided that the Chhatrapati Shivaji International Airport would be modernised and developed by a Joint Venture Company consisting of GVK Consortium, which will hold 74% of equity and Airport Authority of India which will hold 26% equity. The modernisation and restructuring is required to be done in a time bound manner. This involves relocation of large number of slum dwellers which are occupying Airport lands. The Company has approached Government requesting to extend the provisions of clause 3.11 of Regulation 33(10) for relocation of slum dwellers from lands required for development and modernisation of airport.

In view of the above, the Government has decided to extend the provisions on payment of infrastructure development charges equal to double the Infrastructure development charges as applicable under clause 9.2 of Appendix IV of Regulation 33(10) for the rehabilitation component ((25 sqmt x 560 per sqmt x 2) per tenement), over and above the normal infrastructure development charges as per clause 9.2 of Appendix IV of Regulation 33 (5), subject to the maximum limit of Rs.30,000 per tenement.

(A.G. Girkar)
Under Secretary to government

To

1. The Municipal Commissioner, Municipal Corporation of Greater Mumbai, Mumbai
2. The Metropolitan Commissioner, Mumbai Metropolitan Region Development Authority, Bandra (East), Mumbai
3. The Secretary (Special Projects), General Administration Department, Mantralaya, Mumbai-400 032
4. The Chief Executive Officer, Slum Rehabilitation Authority, Bandra (East), Mumbai
5. The President, Mumbai International Airport Private Limited
6. The Managing Director, GVK, Mumbai.

Copy to:

1. The Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune
2. The Deputy Director of Town Planning, Mumbai.

विवरण क्रमांक २३

विवरणपत्र-9
सद्य स्थितीदर्शक अहवाल

अ. क्र.	प्रस्तावित झो.पु. योजनेचे ठिकाण	प्रस्तावित पुनर्वसन इमारतींची संख्या	प्रस्तावित निवासी / अनिवासी सदनिका					भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेल्या इमारती संख्या.	भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेल्या गाळ्यांची संख्या.
			निवासी	अनिवासी	औद्योगिक गाळे	सुविधा (Amenity)	एकूण गाळे		
१	प्रिमिअर ॲटोमोबाईल प्रायव्हेट लिमिटेड, कुर्ला, एल वॉर्ड, न. भू. क्र. ६३७, ६३७/४४ ते ४६,६३७/४९(पै), ६३७/५३(पै), ६३७/५४ ते ५६, ६३७/५८(पै), ६३७/५९ ते ७७, ६३७/७८(पै) व ६३७/८७ ते १२१ कुर्ला-२.	३०	१७३४७	७३७	-	५६१	१८६४५	१३	एकुण १३ इमारतींमध्ये ७१४१ पुनर्वसन सदनिकांना भोगवटा प्रमाणपत्र दिले असुन त्यापेकी ६९७ पुनर्वसन सदनिका MMRDA ला हस्तांतरीत करण्यात आल्या आहेत. तसेच ५५६ पुनर्वसन सदनिका MMRCL ला हस्तांतरीत करण्यात आल्या आहेत. उर्वरीत १७ इमारतीपैकी १६ इमारतींचे RCC बांधकाम पुर्ण झाले असुन अंतर्गत काम चालु आहे.
२	भंडारी मेट्रोलिजकल कॉर्पोरेशन लिमिटेड, कुर्ला, एल वॉर्ड न.भू.क्र. १३/१ ते ४; १३/१४-B, १३/१६(पै), २० व २१ गांव कुर्ला.	४	१८३४	-	-	४८	१८८२	०	४ इमारती पैकी ३ इमारतीचे RCC काम पुर्ण झाले असुन अंतर्गत काम चालु आहे. तसेच चौथ्या इमारतीचे RCC बांधकाम प्रगतीपथावर आहे.
३	किलबर्न इंजिनयरींग लिमिटेड नाहूर, एस-वार्ड न.भू.क्र. ३००/A-१ व १०२१/B भांडूप गांव, ७७१ नाहूर गांव, ता. कुर्ला.	४	२००४	-	-	४२	२०४६	०	सर्व इमारतीचे RCC बांधकाम पुर्ण झाले असुन अंतर्गत काम चालु आहे.
४	न.भू.क्र. ६०४, ६०५ मौजे-माहूल, चेंबूर, एम पूर्व-वॉर्ड	१	-	-	१०१	१	१०२	०	अद्याप बांधकाम चालु नाही.
५	भारत कंटेनर्स प्रायव्हेट लिमिटेड मौजे-माहूल, चेंबूर, एम पूर्व-वॉर्ड न.भू.क्र. ६११ गांव माहुल.	१	-	-	४५१	५	४५६	०	अद्याप बांधकाम चालु नाही.
६	ऑक्सिजन कंपनी, नाहूर, टी-वॉर्ड न.भू.क्र. ५५१/२७, ५५२(पै), ५५२/१, ५५२/५ ते १२ गांव नाहूर, ता. कुर्ला.	३	२९१९	-	-	९०	३००९	०	३ इमारतीपैकी १ इमारतीचे काम पुर्णत्वास येत असुन उर्वरीत २ इमारतीचे RCC बांधकाम चालु आहे.
७	पॉप्युलर कार बझार, अंधेरी के पूर्व वॉर्ड न.भू.क्र. १६, १६/१ ते २४ व १७ गांव चकाला, व न.भु.क्र. २३२ व २३३, २३३/१ ते ६ गांव मुळगांव, अंधेरी.	३	१३००	-	-	३९	१३३९	०	६१ पुनर्वसन सदनिका MMRCL ला हस्तांतरीत करण्यात आल्या आहेत. तसेच आणखी १५० सदनिकांचे बांधकाम पुर्णत्वास येत असुन उर्वरीत सदनिकांचे बांधकाम चालु आहे.
एकूण -		४६	२५४०४	७३७	५५२	७८६	२७४७९	१३	

Tenement details of 3.11 Projects of M/s. HDIL						
Sr.No.	Scheme	No. of Tenements proposed as per last LOI/IOA	No. of Tenements for which OCC granted	No. of Tenements Handed over to MMRDA	No. of Tenements Handed over to MMRCL	Balance No. of Tenements under construction
1	Premier 'L' Ward Kurla	18645	7141	697	556	11504
2	Bhandari 'L' Ward Kurla	1882	0	0	0	1882
3	Bombay Oxygen 'T' Ward Nahur	3009	0	0	0	3009
4	Kilburn 'S' Ward Bhandup	2046	0	0	0	2046
5	Popular Carbazaar, Chakala K/E Andheri	1339	0	0	61	1278
6	Mahul Chembur CTS No. 611	456	0	0	0	0
7	Mahul Chembur CTS No. 604,605	102	0	0	0	0
	Total	27479	7141	697	617	19719

			Details of 3(K) proposal in Mumbai			Data updated on 17/06/2016	
Sr. No.	Particulars - Wards	F/N	P/N	G/S	R/S	H/E	M/W
1	Name of Developer	Ackruti City Ltd. project	Lashkaria Constr.	MCGM/ Lokhandwala Infra. Pvt. Ltd.	Ruchipriya Develpors	Shivalik Ventures	Sterling Buildcon
2	Location of the project	Sion and Saltpan Division	Malvani Malad (w)	Worli	Akurli Kandivali (E)	Santacruz (E)	Borla, Chembur
3	Date of 3K order	26/08/2009	10-05-10	14/08/2010	26/08/2009	29/8/2008	10-08-10
4	Date of LOI	4/11/2009 (provisional)	11-03-10	31/12/2012	11/12/2009 (Provisional)	1/12/2012 Parameters changed due to issuance of TDR lastly Dtd. 06/11/2015.	12-07-10
5	Total Area of Project	418262.64 Sq. Mtrs.	513481.87 Sq. Mtrs.	68970.58 Sq. Mtrs.	477691.61 Sq. Mtrs.	Slum + 1,18,840.51 Sq. Mtrs. & Non Slum 772.30 Sq. Mtrs. = Total 1,19,612.81 Sq. Mtrs	189437.5 Sq. Mtrs.
6	No. of Slum Dwellers	22867 Nos.	22773 Nos.	3676 Nos.	17000 Nos.	5572 Nos.	4900 Nos.
7	Ownership of Land	BMC, MHRT Govt., Central Govt. & Pvt.	BMC, MHADA	BMC	MHRT Govt.	BMC, MHRT Govt., Central Govt. & Pvt.	BMC, Pvt.
8	Requirement of 70 % Consent	No comment	To be decided by SRA	70% Consent waived	No Comment	No Comment	Mandatory
9	Acceptance of other proposal	Not to accept others proposal (subjective)		No Comment	No Comment	No Comment	To be decided by SRA
10	Issuance of Provisional LOI	To be decided by SRA (SRA has issued prov. LOI)		No Comment	No Comment	No Comment	To be decided by SRA
11	Issuance of Annexure-II	As per Shivaliks orders		No Comment	As per Shivaliks orders	Issue Annexure-II of Balance Socities	No Comment

12	Financial Capebility of Developer	No comment	No comment	To be decided by SRA	To be decided by SRA	No Comment	To be decided by SRA
13	Status of Work	One Society in 3-K Jurisdiction is in progress	As per Govt. Orders dated 07.05.2011 LOI was cancelled and Principal Secretary, Housing Dept's. Order dated 24.04.2015 Land Premium was returned to Developer	LOI issued on 31.12.2012 and validity of the same lapsed on 30.03.2013	CC for 8 nos. of Rehab Building issued. And work of one Rehab Building is in progress3-K_Comparative_Chart-17.6.16	Proposal of 51 Society Accepted. 1844 T/s. are allotted to slum dwellers.	IOA for 18 Rehab buildings and part Layout is approved on 16/05/2015, CC to 2 Rehab Building issued and work is in progress. LOI is revalidated upto 06/06/2016 as per the directions of Hon. Supreme Court.
14	Details of Court Case	1) W.P. No. 795/2010 Vijay Kamal Properties v/s State of Maharashtra & Ors. Disposed of on 27.1.2011.2) IDBI Trusteeship Service Ltd. V/s Hubtown Ltd. & other (Finanical matter - Notice of Motion No. 1405/14 in Suiut No. 826/2014)3) M/s. Hubtown Ltd. & Others v/s State of Maharashtra & Others(W. P. No. 569/2016)	1) W.P. (L) No. 1161/2011 Laskaria Construction v/s State of Maharashtra & Ors. disposed of on 30/11/2011. And 2) W.P. No. 2334/2012 Laskaria Construction v/s State of Maharashtra & Ors. disposed of on 12/03/2015. IDBI V/s Hubtown and Finanical	1) W. P. No. 214/2011 and W. P. No. 2353//2010 Veer Jijamata Nagar CHS V/s State of Maharashtra & Ors Disposssed on 11.10.2012 respectively, 2) W. P. No. 429/2011 Nawab Baig V/s State of Maharashtra Pending Before the Court and 3) W. P. (L) No. 2432/2010 Ganeshan Ramaswamy Devendra V/s MCGM & Ors Dispossed on 29.02.2012	1) PIL No. 104/2013 Sunil Kokane V/s State of Maharashtra & Ors Pending before High Court next dated 16.09.2015, 2) W. P. 408/2015 Suresh Choudhary & Ors V/s State of Maharashtra Pending before Court	No stay by Court	1) Order passed by High Court and Supreme Court W. P. No. 1989/2011 Sterling Buildcon V/s State of Maharashtra Dispossed on 30.11.2011, 2) W. P. No. 1165/2012 Sterling Buildcon V/s State of Maharashtra Dispossed on 24.09.2013 Supreme Court SLP No. 26546-26547/2014 Assistant Municipal Commissioner, Mumbai V/s Sterling Buildcon

14	Impact of Court Order if any	No any stay by Court				No	Work is in progress as per the direction of Hon'ble Supreme Court hence LOI was validated upto 6.6.2016
15	Remarks	The provisional LOI dtd. 4/11/2009 is cancelled vide this office order dtd. 1/12/2015. The proposal is also forwarded to Govt. for cancellation of 3K order dtd. 26/08/2009 as and the same is under scrutiny at Govt. level. received		MCGM has raised objection.	Stop Work notice issued. Land premium of Rs. 44.50 Crores out of total preuimum Rs. 88.01 CR is paid by developer to SRA. Remaining Land Premium is to be paid. The developer is informed to reduce the area by 50%.		

परिशिष्ट-ब

बुधवार, दिनांक १६ सप्टेंबर, २०१५

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक १६ सप्टेंबर, २०१५ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.३० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(५) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(६) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(७) श्री. जयंत प्र.पाटील, वि.प.स.

(८) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(१) डॉ. अनंत कळसे, प्रधान सचिव

(२) श्री. यु. के. चव्हाण, सचिव

(३) श्री. सु. सा. गायकवाड, वित्तीय सल्लागार

(४) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(५) श्री. सोमनाथ सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :—

महालेखाकार कार्यालय, मुंबई

श्रीमती मिनाक्षी मिश्रा, प्रधान महालेखाकार

श्री. शिवराज धुप्पे, उप महालेखाकार

वित्त विभाग, मंत्रालय

श्री. बिजय कुमार, प्रधान सचिव (वित्तीय सुधारणा)

साक्षीदार :—

विभागीय प्रतिनिधी :—

श्री. श्रीकांत सिंह, प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग

श्री. नितिन करीर, प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग

श्री. असिम गुप्ता, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरअे

श्री. निर्मलकुमार देशमुख, मु.का.अ.,धारावी विकास प्राधिकरण

श्री. शंकरराव भिसे, सचिव, एसआरअे

श्री. बळीराम पवार, उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र.२.१ संदर्भात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक ८ ऑक्टोबर, २०१५

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक ८ ऑक्टोबर, २०१५ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी ११.३० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.

(५) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(६) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(७) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(८) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(९) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(१०) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(११) श्री. सत्यजीत पाटील-सरुडकर, वि.स.स.

(१२) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.

(१३) श्री. सुरेश गोरे, वि.स.स.

(१४) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

(१५) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(६) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(७) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :—

महालेखाकार कार्यालय, मुंबई

(१) श्रीमती माला सिन्हा, प्रधान महालेखाकार

वित्त विभाग, मंत्रालय

(१) श्री. बिजय कुमार, सचिव

साक्षीदार :—

विभागीय प्रतिनिधी :-

श्री. श्रीकांत सिंह, प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग

श्री. नितिन करीर, प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग

श्री. असिम गुप्ता, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एसआरअे

श्री. निर्मलकुमार देशमुख, मु.का.अ., धारावी विकास प्राधिकरण

श्री. शंकरराव भिसे, सचिव, एसआरअे

श्री. बळीराम पवार, उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र.२.१ संदर्भात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांची साक्ष घेतली.

सोमवार, दिनांक २३ नोव्हेंबर, २०१५

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक सोमवार, दिनांक २३ नोव्हेंबर, २०१५ रोजी झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरण, बांद्रा येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.४० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(४) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.

(५) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(६) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(७) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(८) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.

(९) श्री. कालिदास कोळंबकर, वि.स.स.

(१०) श्री. जयंत प्र.पाटील, वि.प.स.

(११) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

श्री. यु. के. चव्हाण, सचिव

श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.

श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :—

महालेखाकार कार्यालय, मुंबई

श्रीमती मिनाक्षी मिश्रा, प्रधान महालेखाकार

वित्त विभाग, मंत्रालय

श्रीमती मनिषा वर्मा, सचिव (वित्तीय सुधारणा)

साक्षीदार :—

विभागाचे अधिकारी

(१) डॉ.नितीन करीर, प्रधान सचिव , नगरविकास विभाग

(२) श्री. श्रीकांत सिंह, प्रधान सचिव, गृह निर्माण विभाग

(३) श्री. असीम गुप्ता, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्प

(४) श्री. विकास खारगे, सचिव, महसूल व वने विभाग

(५) श्री. संभाजी झेंडे, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा

(६) श्री. निर्मलकुमार देशमुख, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प

(७) श्री. एस.एस. भिसे, सचिव, झोपडपट्टी विकास प्राधिकरण

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र. २.१ संदर्भात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण, नगरविकास विभाग व सचिव, वन विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक २० जानेवारी, २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक २० जानेवारी, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.
(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.
(४) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.
(५) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.
(६) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.
(७) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.
(८) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
(९) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.
(१०) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.
(११) श्री. शंभूराज देसाई, वि.स.स.
(१२) डॉ. सत्यजित पाटील-सरूडकर, वि.स.स.
(१३) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.
(१४) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.
(१५) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.
(१६) श्री. अमरसिंह पंडित, वि.प.स
(१७) श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय,

श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव
श्री. श्री. चु. श्रीरंग, उप सचिव तथा नि.अ.
श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

महालेखापाल कार्यालय, मुंबई

श्रीमती मिनाक्षी मिश्रा, महालेखापाल, मुंबई

वित्त विभाग,

श्रीमती मनिषा वर्मा, सचिव

साक्षीदार :—

विभागीय प्रतिनिधी

(१) श्रीकांत सिंह, प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग,
(२) श्री. नितीन करीर, प्रधान सचिव, (नवी-१), नगरविकास विभाग
(३) श्री. असीम गुप्ता, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एस.आर.ए.
(४) श्री. निर्मलकुमार देशमुख, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी
(५) श्री. संजय यादव, उप महानगर आयुक्त, एमएमआरडीए

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील अहवालातील परिच्छेद क्र २.१ संदर्भात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण, नगरविकास विभाग यांची साक्ष घेतली.

गुरुवार, दिनांक २१ जानेवारी, २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरुवार, दिनांक २१ जानेवारी २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२-०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २-१० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(४) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.

(५) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(६) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(७) श्री. शंभुराज देसाई, वि.स.स

(८) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

(९) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.

(१०) श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स.

(११) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव.

निमंत्रित :

महालेखाकार कार्यालय

श्रीमती मिनाक्षी मिश्रा, प्रधान महालेखाकार

श्री. शिवराम धुप्पे, उप महालेखाकार

साक्षीदार :—

वित्त विभाग,(लेखा व कोषागरे)

श्रीमती मनिषा वर्मा, सचिव

विभागीय प्रतिनिधी :

(१) श्री. श्रीकांत सिंह, प्रधान सचिव, गृह निर्माण विभाग

(२) श्री. नितीन करीर, प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग

(३) श्री. असीम गुप्ता, सीईओ, एसआरए

(४) श्री. निर्मल देशमुख, सीईओ, डीआरपी

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र. २.१ संदर्भात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण, नगरविकास विभाग यांची साक्ष घेतली.

सोमवार, दिनांक ९ फेब्रुवारी, २०१६

लोकलेखा समिती

लोकलेखा समितीच्या उप समितीने मंगळवार, दिनांक ९ फेब्रुवारी २०१६ रोजी सकाळी ११-०० वाजेपासून वडाळा भागातील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाची पाहणी करून, रहिवाशांच्या तक्रारी जाणून घेतल्या. तद्नंतर भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र.२.१ " मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना " या परिच्छेदामध्ये समाविष्ट असलेल्या मुंबईतील झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाची पाहणी करून संबंधित अधिकाऱ्यांसोबत चर्चा केली. सदरहू भेटी व बैठकीच्या वेळी पुढीलप्रमाणे सन्माननीय सदस्य व अधिकारी उपस्थित होते.

उपस्थिती

श्री. राजेश टोपे, वि.स.स. तथा निमंत्रक

श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

श्री. कालिदास कोळंबकर, वि.स.स.

श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नियंत्रण अधिकारी (लेखा)

श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव.

निमंत्रित :—

वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई

श्री. ना. भा. रिंगणे, उप सचिव, वित्त विभाग

महालेखाकार यांचे कार्यालय, मुबई

श्री. शिवराज धुप्पे, उप महालेखाकार

उपस्थित अधिकारी

(१) श्री. शंकर भिसे, सचिव, झोपडपट्टी पुनर्विकास प्राधिकरण

(२) श्री. पां. वि. बंडगर, कार्यकारी अभियंता, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

(३) श्री. सुनील ननावरे, कार्यकारी अभियंता, मुंबई महानगरपालिका

(४) श्री. राजीव मिश्रा, प्राचार्य, सर ज.जी. वास्तूशास्त्रज्ञ महाविद्यालय

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र. २.१ संदर्भात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांची साक्ष घेतली.

गुरुवार, दिनांक १८ फेब्रुवारी, २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरुवार, दिनांक १८ फेब्रुवारी, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२-०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २-०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(४) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.

(५) श्री. राजेंद्र पाटणी,वि.स.स.

(६) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(७) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(८) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(९) श्री. वसंत चव्हाण, वि.स.स.

(१०) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव,

श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.(लेखा),

श्री. सो.न.सानप, अवर सचिव.

निमंत्रित :—

वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई

श्री. बिजय कुमार, प्रधान सचिव

प्रधान महालेखाकार यांचे कार्यालय

श्री. शिवराज धुप्पे, उप महालेखाकार

साक्षीदार :—

गृहनिर्माण विभाग

श्री. श्रीकांत सिंह, प्रधान सचिव,

श्री. बी. जी. पवार, उप सचिव.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण

श्री. एस. एस. झेंडे, उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा,

श्री. असीम गुप्ता, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एस.आर.ए.,

श्री. निर्मल देशमुख, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी प्रकल्प

श्री. सुधीर खानापुरे, मुख्याधिकारी.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र.२.१ संदर्भात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक २४ फेब्रुवारी, २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक २४ फेब्रुवारी, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२-०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २-४० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(६) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(७) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(८) श्री. कालिदास कोळंबकर, वि.स.स.

(९) श्री. वसंतराव चव्हाण, वि.स.स.

(१०) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव,

श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.(लेखा),

श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव.

निमंत्रित :—

वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई

श्री. बिजय कुमार, प्रधान सचिव

प्रधान महालेखाकार यांचे कार्यालय

श्रीमती मिनाक्षी मिश्रा, प्रधान महालेखाकार

साक्षीदार :—

विभागीय प्रतिनिधी

१. श्री. श्रीकांत सिंह, प्रधान सचिव.

२. श्री. असिम गुप्ता, सीईओ, एस.आर.ए.

३. श्री. बी. जी. पवार, उप सचिव.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालातील परिच्छेद क्र.२.१ संदर्भात प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांची साक्ष घेतली.

मंगळवार, दिनांक ५ जुलै, २०१६

लोकलेखा समितीची उप समिती (१)

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक ५ जुलै २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी ०३.३० वाजता सुरू होऊन सायं. ६.४५ वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स. तथा निमंत्रक

सदस्य

(२) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालावरील परिच्छेद क्र. २.१ संदर्भातील प्रारुप अहवाल विचारात घेतला.

सोमवार, दिनांक ११ जुलै, २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक सोमवार, दिनांक ११ जुलै, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(६) श्री.योगेश सागर, वि.स.स.

(७) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(८) श्री. वसंतराव चव्हाण, वि.स.स.

(९) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.

(१०) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

(११) श्री. माणिकराव पाटील, वि.प.स.

(१२) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.(लेखा)

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालावरील परिच्छेद क्र. २.१ संदर्भातील प्रारुप अहवाल विचारात घेतला.

मंगळवार, दिनांक २ ऑगस्ट, २०१६

लोकलेखा समितीची उप समिती (१)

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक २ ऑगस्ट, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे सकाळी १०.३० वाजता सुरू होऊन दुपारी १२.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स.तथा निमंत्रक

सदस्य

(२) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(३) श्री. सत्यजित पाटील-सरूडकर, वि.स.स.

(४) श्री. जयंत पाटील,वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालावरील परिच्छेद क्र. २.१ संदर्भातील प्रारुप अहवाल विचारात घेतला.

मंगळवार, दिनांक २७ सप्टेंबर, २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक २७ सप्टेंबर, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी ०२.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे,वि.स.स.

(४) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.

(५) श्री. राजेंद्र पाटणी,वि.स.स.

(६) श्रीमती माधुरी मिसाळ,वि.स.स.

(७) श्री. योगेश सागर,वि.स.स.

(८) श्री. अनिल बोंडे,वि.स.स.

(९) श्री. प्रशांत ठाकूर,वि.स.स.

(१०) श्री. संजय केळकर,वि.स.स.

(११) श्री. सुरेश गोरे,वि.स.स.

(१२) श्री. कालीदास कोळंबकर, वि.स.स.

(१३) श्री. अशोक उर्फ भाई जगताप,वि.प.स.

(१४) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.(लेखा)

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालावरील परिच्छेद क्र. २.१ संदर्भातील प्रारुप अहवाल विचारात घेतला.

गुरुवार, दिनांक १६ मार्च, २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरुवार, दिनांक १६ मार्च, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी ०३.०० वाजता सुरू होऊन सायं.४.३० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. राजेंद्र पाटणी,वि.स.स.

(४) श्रीमती माधुरी मिसाळ,वि.स.स.

(५) श्री. योगेश सागर,वि.स.स.

(६) श्री. कालीदास कोळंबकर, वि.स.स.

(७) श्री. अशोक उर्फ भाई जगताप,वि.प.स.

(८) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ. (लेखा)

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१०-२०११ या वर्षाच्या नागरी अहवालावरील परिच्छेद क्र. २.१ संदर्भातील प्रारुप अहवाल संमत केला.