(४)

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य /मुंबई/१९६६/२०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

०७/०२/२०१३.

प्रति,
मा.ना. पृथ्वीराजजी चव्हाण साहेब
मुख्यमंत्री तथा नगर विकास मंत्री
महाराष्ट्रराज्य

८/२/१३
मुख्यमंत्री सचिवालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक ....

विषय : मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हयातील सर्व म्हाडा वसाहतींकरीता ३ चटई क्षेत्रफळ उपलब्ध करण्याबाबत निवेदन.

महोदय,

संपूर्ण मुंबई शहर बेट व उपनगरात म्हाडा प्राधिकरणाच्या ५६ वसाहती आहेत. सन २००७ पासून ह्या सर्व वसाहतींमध्ये पुनर्विकासाचे वारे वाहू लागले व विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) अंतर्गत उपलब्ध २.५ चटई क्षेत्रफळ योजने नुसार अनेक संस्थांनी आपल्या पुनर्विकासास सुरुवात केली परंतू दि. २० सप्टेंबर २०१० पासून म्हाडा प्राधिकरणाने १००% अधिमूल्य स्वीकारून चटईक्षेत्रफळ वितरीत करण्याचे थांबवून वि.नि.नि. ३५(५) मधील उपलब्ध तरतुदींनुसार विकासक/संस्थाना सह संयुक्त भागीदारी करण्याचे ठरवून सदरहू योजनांमध्ये आपला ३३ %वाटा तयार सदनिकांच्या स्वरूपात घेण्याचे घोषित केले.

सदरहू उपलब्ध होणाऱ्या ३३% सदनिका सोडतीद्वारे, परवडणाऱ्या घरांच्या प्रतीक्षेत असलेल्या जनतेस उपलब्ध करण्याचे म्हाडा प्राधिकरणाचे धोरण निश्चितच शासनाच्या लोककल्याणकारी भूमिकेस अनुसरून असून स्वागतार्ह आहे परंतु त्याची अंमलबजावणी पुनर्विकासीत होणारी गृहनिर्माण संस्था, ती संस्था विकसीत करणारा विकासक ह्या घटकांवर प्रामुख्याने अवलंबून आहे हे ही नाकारता येणार नाही.

विकासकांनी १००% चटई क्षेत्रफळ उपलब्ध होणार हे गृहित धरुन त्या त्या गृहनिर्माण संस्थांना आपले प्रसताव सादर केले. संस्थांनी महाराष्ट्र शासनाने जारि केलेली पूनर्विकास नियमावली जानेवारी २०११स अनुसरुन ठरावांद्वारे विकासकांची निवड केली. हे सर्व करत असताना काही विकासकांनी दिलेल्या अवास्तव प्रस्ताव व ते निवडताना संस्थांना पार पाडावे लागलेले अग्निदिव्य हा एक संशोधनाचा विषय होउ शकतो!

दि.२० सप्टेंबर २०१० रोजी म्हाडा प्रधिकरणाने ३३% भागीदारी योजना घोषित करताच सर्व विकासकांनी आपल्या कामास स्थगिती दिली. दरम्यानच्या काळात सभासदांकडून घोषणापत्र / करारनामे इ. सोपस्कार गृहनिर्माण संस्था व विकासकांदरम्यान पार पडले होते. आज त्या घोषणापत्रांना, करारनाम्यांना वि.नि.नि.३३(५) मध्ये बदल झाल्याने अर्थच उरला नसून विकासक व संस्थांमध्ये वावास सूरवात झालेली आहे. त्यापैकी काही संस्था न्यायालयीन लढाई लढण्याच्या तयारीत आहे.

ह्या परिस्थितीती मध्ये शासनाच्या नगर विकास खात्याची भूमिका ही नक्कीच महत्वाची राहणार आहे. आज नविन योजना कार्यान्वीत करण्याकरीता मुंबई मध्ये म्हाडा प्राधिकरणास जमिन उपलब्ध नाही हे वास्तव-

प्लॉट नं.७८/बी-१४, व.अं.साथी.स.गृ.सं.म. सरदार पटेल नगर (म्हाडा), वर्सोवा, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३.

Scanned with CamScanner

आहे. परिणामी मागील वर्षांमध्ये प्राधिकरणाच्या माध्यमातुन उपलब्ध होणाऱ्या सदनिकांची संख्या ही मागणी पूढे अत्यल्प ठरलेली आपणास दिसते.

सद्यपरिस्थिती मध्ये विकासकांनी पूकारलेला अघोषित संप व शासनाची लोककल्याणकारी भूमिका यांची सांगड जर घालायची असेल तर वि.नि.नि.३३(५) मधील उपलब्ध २.५ चटईक्षेत्रफळात वाढ करुन ते ३ चटईक्षेत्रफळ करावे अशी आग्रही मागणी, नगर विकास खालाचे कॅबिनेट मंत्री व राज्याचे मुख्यमंत्री म्हणून तमाम ५६ वसाहतीमधील सदनिका धारकांतर्फे आम्ही आपणास करीत आहोत.

वि.नि.नि.३३(५) ही अशा मोजक्या नियमावलीपैकी एक आहे की जी मुंबई शहर व उपनगरे, अशा दोन्ही महसूली जिल्ह्यांमध्ये म्हाडा प्राधिकरणाच्या वसाहतींना लागू होते. हया नियमावलीत आपण चटईक्षेत्रनिर्देशांक ३ पर्यंत वाढवून म्हाडा प्राधिकरणाचे ३३% तयार सदनिकांसह संयूकत भागीदारी, पूनर्विकसीत गृहनिर्माण संस्थामध्ये ठेवण्याचे धोरण आपण तसेच ठेवावे. हे करत असताना म्हाडा प्राधिकरणाच्या महसुल वाढी करीता विकासकांस देण्यात येणाऱ्या चटईक्षेत्रफळाच्या अधिमूल्यात आपण वाढ करावी आणि बृहन्मुंबई महानगरपालीका आकारत असलेल्या पायाभूत सूविधा करात आपण १२.५% ऐवजी १५% वाढ करावी असे आम्ही प्रस्तावीत करीत आहोत. सर्वात महत्वाचे ज्या गाळेधारकांस / सदनिका धारकांस केंद्रस्थानी ठेवुन नगरविकास खात्याने विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (५) अधोरेखीत केलेली आहे. त्या अल्प उत्पन्न गटातील सदनिकाधारकांकरीता निश्चित केलेले ४५ वर्ग मी. अथवा ४८४ चौ.फु. पूनर्विकासीत सदनीकेचे क्षेत्रफळ वाढवून ते कीमान ५१० ते ५२५ चौ.फू. इतके करावे जेणेकरुन मूळ लाभार्थी सभासदाचे हित साधण्याचे शासनाचे धोरण वास्तवात येईल.

आज संपुर्ण मुंबईतील ५६ वसाहतींमधील तमाम सदनिकाधारक आपल्या निर्णयाकडे गांभिर्याने लक्ष लावून आहे. आपल्या सारख्या सर्व सामान्य जनतेच्या हिताचे रक्षण करणारा मूख्यमंत्री महाराष्ट्रास लाभला ही इथल्या जनतेची पूण्याईच म्हणावी. आम्ही सामान्यजनांस पूनर्विकासा संदर्भात जी काही थोडी माहिति उपलब्ध होती त्या आधारावर उपरोक्त प्रस्ताव आम्ही मांडण्याचा ह्या निवेदनामार्फत प्रयत्न करीत आहोत.

संपूर्ण मुंबई मधील ५६ म्हाडा वसाहतींमध्ये राहणाऱ्या लाखो सदनिका धारकांना आपण न्याय मिळवून देऊन, शासनासही हया योजनेत सामिल करुन दोन्ही पक्षांस लाभदायक धोरण आपण निश्चित करावे अशी आग्रहाची विनंती.

कळावे,

आपले विश्वासू

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहीवासी वेल्फेअर असोसिएशन.

अध्यक्ष — (श्री. आनंद जाधव) 9967094094
सचिव — (श्री सूर्यकांत जनावेरे) 9821727999
खजिनदार — (श्री. अनिल परदेशी) 9833092418

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ ११५५/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दि. २३.०८.२०१३

प्रती,
मा. ना. हर्षवर्धनजी पाटील
मंत्री, सहकार व पणन मंत्रालय,
महाराष्ट्र राज्य

विषय - केंद्र शासनाने जारी केलेल्या ९७ व्या घटनादुरुस्ती मधील मार्गदर्शक तत्वांनूसार विविध समितीची लवकरात लवकर निर्मिती करण्याबद्दल निवेदन.

महोदय,

सविनय नमस्कार !

केंद्र शासनाने दि. १३ फेब्रुवारी २०१३ रोजी ९७ वी घटनादुरुस्ती करुन सहकार चळवळीला घटनात्मक अधिष्ठान प्राप्त करुन दिले. महाराष्ट्र शासनाने "महाराष्ट्र सहकार अधिनियम १९६०" ची यशस्वी अंमलबजावणी आजतागायत करुन सर्व प्रकारच्या अभिनव सुधारणांमध्ये महाराष्ट्राचे असलेले पुरोगामीत्व सिध्द केले आहे आणि राज्यातील सर्व सहकार क्षेत्राने त्यास दिलेल्या योगदानाचे महत्वही तेवढेच आहे ज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थाही प्रामुख्याने आहेत.

उपरोक्त घटनादुरुस्तीमधील मार्गदर्शक तत्वांनूसार विविध समित्या स्थापन करण्याचे निर्देश शासनास प्राप्त झाले आहेत उदा. "राज्य सहकारी संस्था निवडणूक आयोग", संबंधीत समितीची जो पर्यंत निर्मिती आपल्या मंत्रालयातर्फे होणार नाही तोपर्यंत गृहनिर्माण संस्थांतील पदाधिकाऱ्यांनी काम करण्यास, अनेक धोरणात्मक निर्णय घेण्यास, आणि संस्थेचा दैनंदिन कारभार चालविण्यास अतीशय जोखमीचे झाले आहे. आपल्या विभागातर्फे जारी केलेल्या परिपत्रकानूसार तसे निर्देशच देण्यात आले आहेत.

तरी आपण संबंधीत प्रशासकीय अधिकाऱ्यांशी चर्चा करुन उपरोक्त समित्या लवकरात लवकर स्थापन कराव्यात अशी सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांतर्फे आम्ही मागणी करीत आहोत.

आपण आमच्या मागणीचा गांभिर्याने विचार करुन आदेशची त्वरीत अंमलबजावणी करावी ही विनंती.

कळावे,

O/C

आपले विश्वासू

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

26.8.13
लिपीक
मंत्री, सहकार व संसदीय कार्य,
यांचे कार्यलय, महाराष्ट्र शा.
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

अध्यक्ष	सचिव	खजिनदार
श्री. आनंद प्र. जाधव	श्री. सुर्यकांत कृ. ननावरे	श्री. अनिल ग. परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९३४	९८३३०९२४१८

संकेतस्थळ - www.svpnrwa.in
प्लॉट नं.७८/बी-१४, स.अं.साथी.स.गृ.सं.म. सरदार पटेल नगर (म्हाडा), सर्वोदय, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३.

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ १९६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दि. २३.०८.२०१३

प्रती,

मा. ना. पृथ्वीराजजी चव्हाण

मुख्यमंत्री तथा नगर विकास मंत्री,

महाराष्ट्र राज्य.

मुख्यमंत्री सचिवालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक 23/8/13

O/c

विषय - भागीदारीमधून बांधावयाच्या परवडणाऱ्या घरांकरीता असणाऱ्या विनिमय ३३ (५) मधील सूधारीत मसूद्यात गृहनिर्माण विभागाच्या दि. २६ ऑगस्ट २००९, शासन निर्णय बैठक ११०९/प्र.क्र.३६/गृनिभू चा अंतर्गत करणे, अर्थात पूनर्विकास योजनांमध्ये मूळ लाभार्थी सभासदास ४८४ चौ.फु. चटईक्षेत्र मिळण्याबाबत निवेदन.

महोदय,

सविनय नमस्कार !

उपरोक्त विषयास अनूसरुन आपल्या कार्यालयासमवेत लेखी निवेदन / प्रत्यक्ष भेटीद्वारे आमचे असोसिएशन ***दि. ७/२/२०१३*** पासून संपर्कात आहे. ***विनिमय ३३ (५) चा सुधारीत मसूदा*** महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम ३७ (१ ए ए) अन्वये दि. ४ मे २०१३ रोजी प्रसारीत करण्यात आली आहे. सदरहू मसूद्यातील काही वाबींवर हरकत, लेखी स्वरुपात आणि सुनावणीदरम्यान असोसिएशनने मांडली असून त्याची प्रत हया निवेदनासमवेत देत आहोत.

सदरहू मसूद्यामध्ये असलेला महत्वाचा मुद्दा म्हणजे लाभार्थी सभासदास मिळणाऱ्या पूनर्विकसीत सदनिकेचे आकारमान हा होय. ***मसूद्यातील अनूक्रमांक २.१ मधील A-I मधील "A" घटकानूसार लाभार्थी सभासदास ३०० चौ.फु+ ३५% वाढीव चटई क्षेत्रासह किंवा सभासद सद्यपरिस्थितीत रहात असलेल्या आकारमानाची सदनिका देण्यात यावी असा उल्लेख केला आहे.*** उपरोक्त आकारमानाच्या निश्चिती करता ***मुंबई मंडळाने विनिमय ३३(५) च्या मार्गदर्शक तत्वांस अनुसरुन पारित केलेला ठराव क्र. ६३८३ दि. २४/०२/२००९*** प्रमाण मानले आहे असे आम्ही समजतो.

परंतू वास्तविकता अशी आहे की, विनिमय ३३(५) अंतर्गत मागदर्शीत करण्यात आलेल्या गटांतील अर्थात अत्यल्प, अल्प, मध्यम यांचा कोणताही उल्लेख सुधारीत मसूद्यात न घेता त्याऐवजी सरसकट चटईक्षेत्रफळाची रचना केल्याचे सकृत दर्शनी दिसत आहे. आपल्या गृहनिर्माण विभागाने जारी केलेला ***शासन निर्णय बैठक ११०९/प्र.कृ ३६/गृनिभू/दि. २६ ऑगस्ट २००९*** द्वारे गटांतील सदनिकांचे चटई क्षेत्र पुढील तक्त्यानुसार निश्चित केले आहे.

संकेतस्थळ - www.svpnrwa.in

प्लॉट नं.७८/बी-१४, व.अं.साथी.स.गृ.सं.म. सरदार पटेल नगर (म्हाडा), वर्सोवा, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३.

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

अ.क्र	उत्पन्न गट	अनूज्ञेय चटई क्षेत्र (यापेक्षा जास्त नसावे)
१.	अत्यल्प (EWS)	२७.८८ चौ.मी. (२९९.९४ चौ.फु)
२.	अल्प (LIG)	४५.०० चौ.मी. (४८४.२ चौ.फु)
३.	मध्यम (MIG)	८०.०० चौ.मी (८६०.८ चौ.फु)

विनिमय ३३(५) च्या सूधारीत मसूद्यातील चटईक्षेत्राची पडताळणी केली असता त्याचा फायदा फक्त अत्यल्प (EWS) गटातील सदनिकाधारकांस होत असल्याचे दिसत आहे परिणामी तक्त्यातील अ.क्र. २ मधील ४८४ चौ.फु. चटईक्षेत्राची मांडणी आपण सूधारीत मसूद्यामध्ये करुन अंतीम शासन निर्णय पारित करावा अशी आग्रही मागणी आम्ही आपणाकडे करीत आहेत. ज्यामुळे बहूसंख्येने असलेल्या अत्यल्प गटातील सदनिकाधारकांस पूनर्विकास योजना फलदायी ठरेल.

नगरविकास खात्याने जारी केलेल्या सूधारीत मसूदा (विनिमय ३३/५) दि. ४ मे २०१३ नूसार असे निदर्शनास येते की, शासनाने चटईक्षेत्र वितरणामध्ये सामूहिक पूनर्विकासास महत्व दिले आहे. परंतु त्याची अंमलबजावणी कितपत होईल यात शंकाच आहे. तेव्हा चटईक्षेत्र वितरणामध्ये आपण वैयक्तीक संस्था प्रमाण मानल्यास उत्तम!

आपले शासन एकीकडे सरकारी जमिनींवर अतीक्रमण करुन अनधिकृत झोपडयांमधून रहात असलेल्या झोपडीधारकांस ***"धारावी एस.आर.ए."*** सारख्या योजनेतून ३०० चौ.फु. चे निवासी गाळयासह २२५ चौ. फु. आकार मानाचे व्यवसायीक गाळे देण्यासह गोदांमांचीही उपलब्धतता करताना दिसते तर एकीकडे म्हाडा प्राधिकरणाच्या सोडतीतून भूखंड मिळवून रीतसर स्थानिक स्वराज्य संस्था, शासनाचे कर भरणाऱ्या म्हाडा वसाहतींमधील सदनिकाधारकांकरीता नियमावली बनविताना सदनिकाधारकांस गृहित धरत असल्याचे विदारक चित्र निर्माण करत असल्याचे विरोधाभास बनवतेय हे योग्य नाही! ***सदनिकांची एकत्रीत संख्या काही लाखांत असल्यामूळे त्यांचे महत्व कमी होत नाही ही सत्य परिस्थिती आहे.***

तरी आपण आमची ४८४ चौ.फु. आकारमानाची रास्त मागणी गांभिर्याने घेऊन त्यावर अंमलबजावणी करण्याकरीता पडताळणी करावी हि आग्रही विनंती.

आपल्या सारख्या कूशल प्रशासकाकडून ही सर्व सदनिकाधारकांची रास्त अपेक्षा आहे.

कळावे,

आपले विश्वासू

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहिवासी वेलफेअर असोसिएशन

अध्यक्ष	सचिव	खजिनदार
श्री. आनंद प्र. जाधव	श्री. सुर्यकांत कृ. ननावरे	श्री. अनिल ग. परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८

संकेतस्थळ - www.svpnrwa.in

प्लॉट नं.७८/ बी-१४, व.अं.साथी.स.गृ.सं.म. सरदार पटेल नगर (म्हाडा), वर्सोवा, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३.

Scanned with CamScanner

O/C

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई / १२९९/२०१२ जी.बी.बी.एम.डी.

दि. १७.१०.२०१३

मुख्यमंत्री सचिवालय,
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०००३२
दिनांक ....

प्रती,

मा. ना. पृथ्वीराजजी चव्हाण

मुख्यमंत्री तथा नगर विकास मंत्री,

महाराष्ट्र राज्य.

विषय - विनिमय ३३(५) मधील अन्यायकारक तरतूदींबद्दल निवेदन.

महोदय,

सविनय नमस्कार !

नगरविकास विभागातर्फे टीपीबी - ४३०९/१२३/प्र.कृ. ४७/२०१३/नवि-११ मंत्रालय या शासन क्रमांकानूसार दि. ८ ऑक्टोबर २०१३ रोजी शासनाच्या साधारण राजपत्रात विनिमय ३३(५) चा अंतीम मसूदा प्रसिध्द करण्यात आला आहे. सदर मसूदा प्रसिध्द करण्यापूर्वी दि. ४ मे २०१३ रोजी अधिसूचना प्रसिध्द करुन गृह संस्थांकडून, सभासदांकडून व संबंधीत क्षेत्रातील तज्ञांकडून सूचना व हरकती मागविण्यात आल्या होत्या. त्या सर्व सूचना व हरकतींचा अभयास करुन मा. उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांनी मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य यांना पत्र क्र. १०९२ दि. ०७/०८/२०१३ रुपाने अहवाल सादर केला आणि दि. ८ ऑक्टोबर २०१३ रोजी नगर विकास विभागाने त्यास अंतीम स्वरुप दिले.

प्रत्यक्षात मात्र सामान्य सदनिकाधारकांना वाटाण्याच्या अक्षता वादून विकासकांचा जास्तीत जास्त नफा कसा होईल हयाकडेच शासनाने जास्त लक्ष दिल्याचे सकृतदर्शनी दिसत आहे. वास्तविकत: पूनर्विकास प्रकल्पांमधून सामान्य मुंबईकरांकरीता रास्त किंमतीतील घरे उपलब्ध करुन देण्याचा आपला मनोदय स्वागतार्हच आहे. परंतू **ही पूनर्विकास प्रक्रिया ज्या गृहनिर्माण संस्थांच्या जागेवर पार पडणार आहे त्या संस्थांमधील सभासदांचे हीत कसे साधले जाईल हे पाहण्यास शासन मात्र सोईस्कर रित्या विसरले आहे असे म्हटल्यास वावगे ठरणार नाही.**

एकिकडे वर्षानूवर्षे घोळ घालून विविध पर्याय, नवनविन धोरण, निर्णय घेऊन मूळातच विनिमय ३३(५) च्या अंमलवजावणीस उसीर करण्यात आला. मागील दोन वर्षांपासून सामान्य म्हाडा सदनिकाधारक शासनाच्या निर्णयाकडे चानकाप्रमाणे वाट पहात होते पण **आपण जारी केलेल्या विनिमय ३३(५) च्या अंतीम मसूद्याने आत्यंतिक निराश होऊन पूनर्विकासच नको असे म्हणण्याची वेळ सभासदांवर येते यातच आपल्या विनिमय ३३(५) चे अपयश आहे हे स्पष्ट करणे गरजेचे आहे.**

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ ११६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

जुन्या विनिमय ३३(५) च्या धोरणामध्ये मूळ लाभार्थी सभासदास मिळणारे पूनर्विकसीत चटई क्षेत्र (Rehab Compo ४५ मी. अर्थात ४८४ चौ.फु. देण्याचे आपल्याच गृहनिर्माण विभागाच्या शासन निर्णय क्र. बैठक ११०९/प्र.कृ. ३६/गृ.नि.भू., मंत्रालय, दि. २६ ऑगस्ट २००९ मध्ये स्पष्ट केले आहे.

नविन धोरणात त्या ऐवजी किमान ३०० चौ.फु. ची योजना सरसकट करण्यात आली आहे. वास्तविक पाहता भागीदारीमधून बांधावयाच्या परवडणाऱ्या घरांसाठी केंद्र शासनाने केलेल्या मार्गदर्शन तत्वांनूसार चटईक्षेत्र सुधारणा करण्याच्या प्रस्तावास अनूसरुन आणि सोडती दरम्यान गाळयांचे वाटप करत असताना ***अत्यल्प, अल्प, मध्यम, उत्पन्न गटांची मांडणी*** करण्यात आली आहे हे वास्तव आहे. नेमकी हिच बाब सभासदांकरीता अतिशय महत्वाची आहे.

नविन धोरणात उत्पन्न गटांचा कोणताही उलेख्ख न करता किमान चटईक्षेत्राची योजना करण्याऐवजी उपरोक्त शासन निर्णयानूसार ४८४ चौ.फु. पूनर्विकसीत चटईक्षेत्र आपण लागू करावे अशी जोरदार मागणी सदर असोसिएशन सर्व म्हाडा सदनिकाधारकांच्या वतीने करीत आहे.

जर चटईक्षेत्र ३ करुनही ४८४ चौ.फु. पूनर्विकसीत चटईक्षेत्र देता येत नसेल तर चटईक्षेत्र ४ करा असा प्रस्ताव असोसिएशन आपणापुढे मांडत आहे.

शासन जर वरील सुधारणा विनिमय ३३(५) मध्ये करण्यात आपयशी टरले तर ***शासनाचे पूनर्विकासाचे धोरण आणि त्यातून होणारी स्वप्न घरांची निर्मिती फक्त कागदावरच राहिल यात शंकाच नाही.*** तरी आपण गांभिर्याने हया जनक्षोभाची दखल घ्यावी ही विनंती.

कळावे,

"एकमेका सहाय्य करु, अवघे धरु सुपंथ"

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहिवासी वेलफेअर असोसिएशन

अध्यक्ष	**सचिव**	**खजिनदार**
श्री. आनंद प्र. जाधव	***श्री. सुर्यकांत कृ. ननावरे***	***श्री. अनिल ग. परदेशी***

संदर्भ - आपणांस दिलेले पत्र दि. ७/२/२०१३, २३/८/२०१३ रोजी.

Scanned with CamScanner

OC

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य /मुंबई/१९६६/२०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक: ०४/०१/२०१४

प्रति
मा. ना. पृथ्वीराजजी चव्हाण साहेब,
मुख्यमंत्री तथा कॅबिनेटमंत्री,
नगरविकास विभाग,
महाराष्ट्र राज्य.

मुख्यमंत्री सचिवालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक 07/01/2014

विषय : शासनाच्या म्हाडा वसाहत पूनर्विकास धोरणातील विनिमय ३३ (५) आणि विनिमय ३३ (९) नूसार सामान्य सदनिकाधारकांकरीता शासनाने भूमिका सुस्पष्ट करण्याबाबत.

महोदय,

उपरोक्त असोसिएशने विनिमय ३३(५) च्या संदर्भात आपल्या कार्यालयाशी सातत्याने लेखी निवेदनांच्या माध्यमातून संपर्कात आहे. **विनिमय ३३ (५) चा सुधारित मसूदा** शासनाने **दि. ४ मे २०१३** रोजी प्रसिध्द केला असून त्यामध्ये **EWS, LIG,MIG** घटकांना मिळणाच्या किमान चटईक्षेत्राची मांडणी करण्या ऐवजी विनिमय ३३(५) च्या अंमलबजावणी करीता म्हाडा प्राधिकरण मुंबई मंडळाने पारित केलेला **ठराव क्र. ६३८३, दि. २४.०२.२००९** च्या अन्वये सदनिकाधारकांस मिळणाऱ्या चटईक्षेत्राची निश्चिती **"किमान ३०० चौ.फु. किंवा सदनिकाधारक राहत असेल ते रहिवासी क्षेत्र या दोहोपैकी जे अधिकचे असेल ते क्षेत्र आणि अतीरिक्त ३५% वाढीव चटईक्षेत्र"** अशा प्रकारे केली आहे. तसेच Additional Entitlement करीता संस्थेच्या **भूखंडाचे किमान आकारमान ४००० चौ.मि.** ठरविण्यात आले असून **हया किमान भूखंडाच्या आकारमानावर आपण Additional Entitlement नाकारले आहे.**

संबंधित Notification वर सदर असोसिएशनने मा. उपसंचालक, नगररचना, बृहन्मुंबई यांना **दिनांक ३ जून २०१३** रोजी लेखी **हरकत** सादर करुन उपरोक्त विषयांचा उहापोह केला आहे. **Notification मध्ये लाभार्थी सदनिकाधारकांकरीता करण्यात आलेली चटईक्षेत्राची निश्चिती शासन निर्णय क्र. बैठक ११०९/प्र.क्र.३६/गृ.नि.भू./मंत्रालय दि. २६ ऑगस्ट २००९ नूसार LIG गटाकरीता ४५.०० चौ.मि. अर्थात ४८४ चौ.फु. करण्यात यावी ही मागणी केली असून, हिच मागणी सातत्याने आजतागायत मा. मुख्याधिकारी, म्हाडा, मुंबई मंडळ. मा. आयुक्त, बृहन्मुंबई, महानगरपालिका आणि शासनाच्या इतर संबंधित विभागांकडे करत आहे.**

उपनगरांमधील म्हाडा वसाहतींमधून राहणारे सदनिकाधारक प्रामुख्याने LIG गटातील आहेत आणि एकूण सदनिकाधारकांमध्ये त्यांचे प्रमाण ६०% इतके आहे. विनिमय ३३(५) मधून हया सदनिकाधारकांकरीता किमान चटईक्षेत्राची ४८४ चौ.फु. रचना करुन *चटईक्षेत्र ४ FSI इतके करावी ही मागणी असोसिएशन सातत्याने करत आलेली आहे. जेणे करुन म्हाडा प्राधिकरणास मुबलक प्रमाणात घरे मिळावित, पूनर्विकास करणारा विकासक नफयात रहावा आणि सर्वात महत्वाचे म्हणजे हया शासनाच्या योजनेत सामान्य सदनिकाधारकाने सामिल व्हावे.*

आज हया सामान्य सदनिकाधारकास गृहित धरण्याकडे विकासकांचाही कल आहे आणि शासनाचे धोरणही तसेच आखले जाते हे खरेच शासनाच्या लोककल्याणकारी भूमिकेस अनूसरुन आहे का? असा प्रश्न हया राज्याचे प्रमुख म्हणून तमाम सदनिकाधारक असोसिएशन आपणाकडे मांडत आहे.

उपनगरामधील म्हाडा वासहतींमधून राहणारा सामान्य सदनिकाधारक कधी एकदा पूनर्विकास प्रक्रिया सुरु होतेय याची चातकासारखी वाट पहात आहे परंतू विनिमय ३३(५) च्या गोष्टी पूर्ण झालेल्या नसताना विनिमय ३३(९) मधून पुन्हा मोठया घरांचे स्वप्न दाखविले जात आहे हे अनाकलनीय आहे.

आम्ही सामान्य LIG सदनिकाधारक शासकीय धारेणांमधील तांत्रिकता समजण्यात कदाचित कमी पडत असू परंतू आमच्या सहकार्याशिवाय शासनाचे पूनर्विकास धोरण वास्तवात येणार नाही हे ही तीतकेच खरे आहे. आपल्या मराठी भाषेत एक समर्पक म्हण आहे, **"आई जेवू घालेना, बाप भिक मागू देईना"** शासन LIG सदनिकाधारकास पर्याप्त पूनर्वसन चटईक्षेत्र अर्थात ४८४ चौ.फु. देत नाही म्हणून

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य /मुंबई/१९६६/२०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

सदनिकाधारक अडचणीत आहे तर ४००० चौ.मि. किमान भूखंडाचे योजनेत दाखल होण्याचे आकारमान गाठताना विकासकाच्या नाकी नऊ येत आहे, म्हणून तो काढता पाय घेत आहे!

परिणामी पूनर्विकासाचा एवढा व्याप करण्याऐवजी आज आम्ही सरदार पटेल नगर वसाहत, ४ बंगला, चारकोप I/II गोराई I/II समता नगर, कांदिवली, एकता नगर, मोतीलाल नगर, सिध्दार्थ नगर अशा अनेक मोठया वसाहतींमधून राहणारे सदनिकाधारक आपणाकडे मागणी करत आहोत की, आज आम्ही अतीरीक्त पोटमाळे बांधून ज्या घरांमधून रहात आहोत ते आमचे पोटमाळे शासनाने दंड आकारुन नियमित करावेत व ज्या सदनिकांमधून (प्रामुख्याने ४० मि. सदनिका व तत्सम) आम्ही व्यवसाय करुन उपजिविका चालवत आहोत त्यांना दंड आकारुन अंशत: व्यावसायिक गाळयाची मान्यता द्यावी. अशी परवानगी दिल्यास पूनर्विकासाच्या लांबलेल्या व्यापातून सदनिकाधारकांचीही सूटका होईल आणि शासनासही इतर महत्वाच्या प्रश्नांवर लक्ष देण्यास अधिक वेळ मिळेल!

मा. सुप्रिम कोर्टाचा निकाल येऊनही राजकारण्यांच्या मदतीने आणि माध्यमांच्या चलाख व्यावसायिक पध्दतीने वापर करुन कॅम्पा कोलातील तथाकथीत ९५ फ्लॅटधारक अनधिकृत बांधकामांमध्ये वर्षोनुवर्षे राहत असूनही न्यायव्यवस्था स्थानिक स्वराज्य सल्यांना तुच्छ मानूनही मा. मुख्यमंत्री त्यांना सहानूभूती दाखवित असतील तर म्हाडाच्या अधिकृत वसाहतींमधून राहणाऱ्या २,००,००० सदनिकाधारकांची अनधिकृत पोटमाळयाची बांधकामे नियमित करणे मा. मुख्यमंत्री महोदयांना का जमणार नाही?

एकतर आम्हास किमान ४ FSI देऊन पूनर्विकसीत चटई क्षेत्र ४८४ चौ.फु. सह वाढवून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या वैयक्तिक भूखंडास Additional Entilement लागू करुन ४०० चौ.मि. अट काढावी अन्यथा आमचे अनधिकृत पोटमाळे कॅम्पा कोलाच्या धर्तीवर नियमित करण्याकरीता उपाययोजना बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली DCR १९९१ मध्ये आपण करावी अशी आग्रही मागणी असोसिएशन आपणाकडे करीत आहे.

आपण आमच्या ग्राहय मागणीचा गांभिर्यपूर्वक विचार करुन तशी योजना विनिमय ३३(५) मध्ये करावी जेणेकरुन आम्ही पूनर्विकास योजनेत सामिल व्हावे किंवा बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली अर्थात DCR १९९१ मध्ये बदल घडवून आमचे अनधिकृत पोटमाळे अधिकृत करावेत. जर आमची मागणी सनदशीर मार्गाने मान्य झाली नाही तर कॅम्पा कोला रहिवाशांप्रमाणे आमचे करोडोंचे फ्लॅट वाचविण्यासाठी नव्हे तर सुसहय जीवन जगण्याच्या करदात्यांच्या मुलभूत अधिकारासाठी आम्हीही न्यायालयीन लढयास सुरवात करुन शासनाच्या धारेणाविरोधात जनहित याचिका न्यायालयात दाखल करु असा इशारा आपणांस हया निवेदनाद्वारे देत आहोत.

आपण हया निवेदनाचे गांभिर्य ओळखून संवाद साधाल अशी अशा बाळगतो!

कळावे

आपले विश्वासू
सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहीवासी वेल्फेअर असोसिएशन.

अध्यक्ष	सचिव	खजिनदार
श्री. आनंद जाधव	श्री. सुर्यकांत ननावरे	श्री. अनिल परदेशी
९९६७०९४०१४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४९८

प्रत रवाना – १) मा. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका
२) मा. मुख्याधिकारी, मुंबई मंडळ, म्हाडा
३) मा. उप नगर संचालक, बृहन्मुंबई

Scanned with CamScanner

0/c

सरदार वल्लभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ १९६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक:२३/०७/२०१४

प्रति,
मा. ना. पृथ्वीराजजी चव्हाण साहेब,
मुख्यमंत्री तथा कॅबिनेटमंत्री
नगरविकास विभाग,
महाराष्ट्र राज्य.

मुख्यमंत्री सचिवालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक २५/७/१४

विषय: विनिमय ३३ (५) विनियम ३३ (९) अंतर्गत पूनर्विकास प्रक्रिया धोरण त्वरित लागू करण्याबाबत.

महोदय,

उपरोक्त विषयास अनुसरून सदर असोसिएशन आपल्या दप्तरी अर्ज दाखल करीत आहे. म्हाडाच्या ५६ वसाहतींच्या पूनर्विकासाचे घोडे २००८ पासून अडले आहे. विनिमयांमध्ये एक, दोन नव्हे तर तब्बल पाच वर्षात अनेक विध बदल घडवून आणण्यात आले. सुरूवातीस १००% चटई क्षेत्र प्रिमिअम स्विकारून FSI वितरीत करण्याचे धोरण नोंव्हेंबर २०१० मध्ये स्थगित करण्यात आले. सदय परिस्थिती मध्ये सहकारी संस्थांसमवेत विकासकांसमवेत भागीदारीचे धोरण अवलंबण्यात येत आहे. हे ही नसे थोडके कि, म्हाडाने अभिन्यासावरील चटई क्षेत्रामध्येही नव्याने भागीदारी करण्याचे सूतोवाच केले आहे. या सर्वांचा परिणाम म्हणून धोरणातील अनियमिततांमुळे सदर पूनर्विकास प्रक्रियाच संपूर्ण महानगरपालिका क्षेत्रात ठप्प झालेली आहे.

*दरम्यानच्या काळात विनियम ३३(५) अंतर्गत चटईक्षेत्र संस्थांना आपण जाहिर केले. परंतु अल्प उत्पन्न गटातील (LIG) सदनिकाधारकांस ४८४ चौ.फु. चटई क्षेत्रफळाची मर्यादा असणारी तत्कालीन गृहनिर्माण सचिव यांनी जारी केलेली अधिसुचना रद्द करून तो ३०० चौ.फु. इतके केले. परिणामी तमाम **LIG** संवर्गातील सदनिकाधारक (ज्यांची एकुण संख्या ६०% इतकी सर्व वसाहतींमध्ये आहे.) नाराज असून आपणाकडे सातत्याने ४८४ चौ.फु. ची जुनी मागणी करत आहेत. विनिमय ३३(९) मध्येपण अशाच प्रकारची सुधारण आपण करावी. त्यातच भर म्हणून **Additional Entitlement FSI(15%)** आपण ४०००चौ.फु. आणि त्यावरील आकारमानाच्या भुखंडावर देण्याचे प्रस्तावित केले आहे जे अन्यायकारक आहे.*

सदर त्रुटींवर पर्यायी तोडगा म्हणून *विनिमय ३३(९)* ची अंमलबजावणी उपगरांमध्येही करण्याचा निर्णय आपण घेतलात त्याबद्दल आपले अभिनंदन! परंतु *हया विनिमयांतर्गत **Additional Entitlement FSI(15%)** आपण १ हेक्टर ते २ हेक्टर इतक्या आकारमानाच्या भुखंडावर देण्याचे प्रस्तावित केले आहे ते आपण किमान ४०००चौ.मि. इतक्या आकारमानाच्या भुखंडावर प्रस्तावित करावे अशी आमची मागणी आहे.*

सदर विनिमयांतर्गत आपण ४ FSI उपलब्ध करून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आकार्षित करण्याचा प्रयत्न करत आहात पण *सन २००९ पासून आजतागायत विनियम ३३(९) अंतर्गत प्रस्तावित ४८*

प्लॉट नं.७८/बी-१४, म.शे.गांधी.म.गृ.सं.म. सरदार पटेल नगर (म्हाडा), वर्सोवा, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३.
www.svpnrwa.in

Scanned with CamScanner

प्रकल्पांपैकी २/३ प्रकरणेच मान्यता मिळवू शकली याचे प्रातककरण म्हणजे सदर विनिमयांतर्गत राबविण्यात येणारी अंमलबजावणी प्रक्रिया, एकुण योजनेचे आकारमान हया दोन महत्वाच्या बाबी. तरी सदर विनिमयामध्ये असलेले *१०,००० चौ.मि. अर्थात १ हेक्टर आकारमानाच्या योजने ऐवजी ४०००चौ.मि. चे विनिमय ३३(५) मधील प्रमाणे कायम करण्यात यावे. विनिमय ३३(५) प्रमाणेच विकासकास योजना थेट म्हडा प्राधिकरणाकडे सादर करण्यासाठी परवानगी दयावी जेणे करून विविध अंतर्गत समित्यांऐवजी एक खिडकी योजना राबवून योजना अंमलबजावणीचा कालावधी मर्यादित करता येईल अन्यथा भुतकाळातील अनुभव पाहता सदनिकाधारक पुन्हा विनिमय ३३(५) लाच प्राधान्य देतील यात शंकाच नाही.*

*प्रकल्पामध्ये उपलब्ध होणाऱ्या एकुण चटईक्षेत्रामध्ये म्हाडा भागीदारी करणार आहे. परंतु त्यामधुन अभिन्यासावर उपलब्ध होणारे चटई क्षेत्र (**Pro-Rata FSI**) वगळण्यात यावे अशी आमची मागणी आहे.* जेणेकरून मुळ लाभार्थी सभासदास मोठया आकारमानाचे घर उपलब्ध तर होईलच पण योजना राबविणाऱ्या विकासकासही बऱ्यापैकी लाभ होईल.

एकिकडे शासनाने नुकताच मंजुर केलेल्या किमान ५०० एकरांवरील समुह झो.पु. योजनांमधून सामान्यांना परवडले असे एकही घर मिळणार नाही (२००८ ते २०१० मधील योजनांना '३—के' अंतर्गत दिलेली मंजुरी) आणि दुसरीकडे मात्र वर्षानूवर्ष विविध कर भरून पुनर्विकासाचे माफक स्वप्न पाहणाऱ्या सामान्य करदात्या सदनिकाधारकाच्या हक्काच्या चटईक्षेत्रात म्हाडा वाटा मागते हा फार मोठा विरोधाभास आम्हा सदनिकाधारकांस हताशपणे पहावा लागतोच.

तरी सदर विनिमयांची घोषणा आपण लवकरात लवकर करून पूढील किमान २० वर्षे तग धरणारे पूनर्विकास धोरण घोषित करून तमाम म्हाडा सदनिकाधारकांची प्रलंबित मागणी पूर्ण करावी हि विनंती!

आपले विश्वासू,
सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

अध्यक्ष	सचिव	खजिनदार
श्री. आनंद जाधव	श्री. सुर्यकांत ननावरे	श्री. अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८

<u>प्रत रवाना:</u>
मा. मुख्याधिकारी
म्हाडा प्राधिकरण, वांद्रे (पूर्व), मुबई.

Scanned with CamScanner

0/1

सरदार वल्लभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ १९६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक २४/०१/१५

प्रती,

मा. ना. देवेन्द्रजी फडणवीस,
मुख्यमंत्री व नगर विकास मंत्री
महाराष्ट्र,

विषय : मुंबई महानगर परिक्षेत्रातील म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास करण्या हेतू लागू होणाऱ्या विविध विनिमयांमध्ये लाभार्थी सदनिकाधारकांच्या मागण्या अंतर्भूत करण्या बाबत निवेदन.

महोदय,

महाराष्ट्रासारख्या प्रगतीशील राज्याच्या प्रमूख पदी आपल्यासारख्या तरुण उमद्या नेत्याची निवड झाल्याबद्दल आपले हार्दिक अभिनंदन तसेच नुकत्याच झालेल्या दाओस येथील अंतर राष्ट्रीय व्यापार परिषदेत 'मेक इन इंडिया ' संकल्पनेस साजेसे विविध उद्योगांची गुंतवणूक राज्यात आणल्याबद्दल आपले अनेक आभार !

सदर संस्था उपरोक्त विषयास अनुसरून मागील दोन वर्षापासून शासनासमवेत पत्राचार करून मुंबई महानगर परिक्षेत्रातील म्हाडा वसाहती, अभिन्यासातून राहत असलेल्या सामान्य सदनिकाधारकांची पुनर्विकास योजनांमध्ये केंद्रीय भूमिका असावी अशी मागणी सातत्याने मांडत आहे.

मुंबई महानगर परिक्षेत्रातील म्हाडा वसाहती व अभिन्यासाचा पुनर्विकास मागील कॉंग्रेस शासनाच्या कार्यकाळात अतिशय उथळपणे हाताळण्यात आला.

पुनर्विकास विनिमयांमध्ये कोणताही ठोसपणा नसल्याने त्यांची अंमलबजावणी होणे जिकरीचे झाले व मागील निवडणुका घोषित होई पर्यंत सर्व पुनर्विकास योजना ठप्प झाल्या. ह्या सर्व निराशेच्या पार्श्वभूमीवर सामान्य ***म्हाडा सदनिकाधारक आपणाकडून ज्या माफक पण कायदेशीर अपेक्षा बाळगून आहे त्या ह्या निवेदनाद्वारे आम्ही मांडत आहोत.***

मुंबई महानगर पालिकेचे कार्यक्षेत्र हे मुंबई शहर व उपनगरातील महसुली जिल्ह्यांमध्ये आहे. ह्या संपूर्ण परीक्षेत्रामध्ये म्हाडा वसाहती पुनर्विकास योजना अमलात आणण्याकरिता शहर व उपनगरे ह्याकरिता भिन्न भिन्न विकास विनिमय होते.

लिपिक २१/१/१५
मुख्यमंत्री सचिवालय
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२.

Scanned with CamScanner

पृथ्वीराज चव्हान मुख्यमंत्री असताना एकाच महानगर पालीकाक्षेत्रातील म्हाडा वसाहतींचा पुनर्विकास करताना लागू होणारे विकास विनिमय मात्र दोन महसुली जिल्ह्यांकरिता वेगवेगळे कसे? ह्या प्रश्नाचा मागोवा घेऊन म्हाडा वसाहती पुनर्विकासाकरिता महसुली जिल्ह्यनैवजि मुंबई "महानगरपालिकाक्षेत्र" हे अंमलबजावणीचे क्षेत्र प्रमाण मानून विनिमय ३३ (५), ३३ (७), ३३ (९) यांचे धोरणात्मक मसुदे तयार करून त्याच्या अधिसूचना जाहीर करून त्यावरील आक्षेप व सुधारणा यांची सुनावणी घेण्याची प्रक्रिया पूर्ण केली आहे.

१. उपरोक्त विनिमायांमधील सर्वाधिक वापरातील **विनिमय ३३ (५)** अंतर्गत वाढीव ३ चटई क्षेत्र उपलब्ध करून लाभार्थी सभासदास मिळणाऱ्या पुनर्विकासित घराच्या कमाल आकारमानात घट करून ते **"किमान ३०० चौ. फु. किंवा सभासद राहत असेलेल्या सदनिकेचे आकारमान, ह्या दोहोंपैकी जे जास्तीचे असेल ते" अशी रचना केली आहे**, जी सामान्य सदनिकाधाराकावर अन्याय करणारी आहे. ***त्या ऐवजी सदर विनिमायातील जुन्या मसुद्यानुसार सदर चटई क्षेत्र ४८४ चौ. फु. इतके करावे.***

२. ह्याच विनिमयात पुनर्विकासात सहभागी होणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे **किमान भूखंड आकारमान ४००० चौ. मी. इतके असावे** असे नमूद केले आहे. वास्तवात मुंबई उपनगरातून असणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थेचे भूखंड आकारमान बहुतेक ठिकाणी १२०० ते २००० चौ मी सरासरी इतके आहे. परिणामी कमी आकारमानामुळे त्या संस्थाना प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्रापासून वंचित राहावे लागणार आहे. त्यामुळे विनिमय ३३ (५) मध्ये प्रस्ताव सादर करण्याकरिता गृहनिर्माण संस्थेच्या ***किमान भूखंड आकारमान १००० चौ मी इतके करावे.***

३. **समूह पुनर्विकास** योजनेकरिता गठीत करण्यात आलेल्या विनिमय **३३ (९) अंतर्गत** ४ चटई क्षेत्र देऊन सहभागी होणाऱ्या **सहकारी गृहनिर्माण संस्था चे एकत्रित भूखंड आकारमान ८००० चौ. मी. इतके ठरविण्यात आले आहे.** सदर योजनेचे आकारमान पाहता तिची अंमलबजावणी होणे जिकरीचे दिसते. परिणामी ***सदर योजनेकरिता सामील होणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थेचे सामुहिक आकारमान ४००० चौ मी इतके करावे.*** तसेच सदर योजनेची ग्राह्यता ठरविण्याकरिता **स्वतंत्ररीत्या "उच्च स्तरीय समिती"** गठीत करावी असे नमूद केले आहे त्या ***ऐवजी म्हाडा प्राधिकरणाच्या पातळीवरच छाननी समिती नेमावी जेणेकरून योजनेची अंमलबजावणी करणे सोयीचे होईल.***

Scanned with CamScanner

४. सदर विनिमयाच्या अंमलबजावणीच्या विविध टप्प्यांवर लाभार्थी सदनिकाधाराकास **प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र** वितरीत करण्याची योजना दिलेली आहे. तिचा **अधिसुचानेतील Table - A नुसार स्पष्ट उल्लेख करण्यात यावा.**

५ ***उपरोक्त दोन्ही विनिमायांमध्ये सहभागी होण्याचा निश्चित कालावधी नमूद करण्यात यावा जेणेकरून विहित कालावधीत योजनाही अमलात येतील व लाभार्थी सदनिकाधारक तसेच विकासक अवास्तव प्रस्ताव सादर करून निर्माण होणाऱ्या अडचणींपासून परावृत्त होतील.***

सर्वात महत्वाचे म्हणजे उपरोक्त विनिमायांमध्ये उपलब्ध होणारे चतयीक्षेत्र १०० टक्के अधिमुल्यासाहित उपलब्ध करून तयार स्वरूपातील गाळे म्हाडास हस्तांतरित करण्याचा पर्याय संस्थेस विकसकास उपलब्ध करावा. सदर प्रकारचा निर्णय मा. गृहनिर्माण मंत्र्यांनी धोरणात समाविष्ट केल्याची बातमी दै. लोकसत्ता. सामना, सकाळ इत्यादी वर्तमान पत्रांमधून प्रसिद्ध झाली आहे. सदर बातमी येण्यापुर्वीच प्रस्तुत असोसिअशनने संबंधित मंत्रालयाशी लेखी संपर्क साधला आहे, त्याच्या प्रती समवेत देत आहोत.

म्हाडा वसाहतींमधून राहणारे तमाम सदनिकाधारक पुनर्विकासाकरिता उत्सुक असून आपले शासन त्यांना केंद्रस्थानी ठेऊन धोरणात्मक निर्णय घेईल ह्या आशेने पुढील आदेशांची वाट पाहत आहेत.

आपणही "लोककल्याणकारी शासन प्रमुखाच्या भूमिकेतून" पुढील निर्णय घ्यावेत अशी विनंती करून आपल्या पुढील वाटचालीस तमाम म्हाडा वसाहतीमधील सदनिकाधार्कांच्यावातीने आम्ही शुभेच्छा व्यक्त करीत आहोत ।

कळावे

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

महाराष्ट्र राज्य, मुंबई 1966 2012 जी.बी.बी. एस.डी.
"सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहिवाशी वेल्फेअर असोसिएशन" अंधेरी (प), मुं. ५३.

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

Scanned with CamScanner

O/C

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई / १३६६ / २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

प्रती,
मा. मुख्यमंत्री - महाराष्ट्र राज्य
मंत्रालय, मुंबई - ३२.

मुख्यमंत्री सचिवालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक 25/7/14

विषय : म्हाडा पुर्नविकास विनिमय ३३ (५) अंतर्गत अभिन्यासावर (Lay out) उपलब्ध होणा-या प्रोरेटा चटईक्षेत्रात भागेदरी न करण्याबाबत निवेदन.

महोदय,

विनिमय ३३ (५) मधील जुण्या तरतुदीनुसार २.५ चटईक्षेत्रफळाचा लाभ घेऊन मुंबई उपनगरातील बहुतांश म्हाडा अभिन्यासातून विविध सहकारी गृह संस्थाचे पुर्नविकास प्रकल्प कार्यान्वित झाले असून त्यापैकी अनेक प्रकल्प हे अभिन्यासावरील उपलब्ध प्रोरेटा चटईक्षेत्र अधिगृहित करण्याच्या प्रतीक्षेत आहेत. दि. २१/०५/२०१४ रोजी दै. सामनामध्ये प्रोरेटा चटईक्षेत्रफळाच्या संदर्भात बातमी प्रसिद्ध झाली असून सदर चटईक्षेत्रफळामध्ये सुद्धा म्हाडाने भागीदरी करण्याचे योजले आहे, असेम्हटले आहे. जर प्रत्यक्षात असे होणार असेल तर मुंबई मंडळाने विनिमय ३३(५) चे धोरणात्मक निर्देश डावलून सदर निर्णय घेण्याचे ठरले आहे असे सकृतदर्शनी दिसते.

थोडे खोलात जाऊन तपासेल असता आपण उपरोक्त प्रोरेटा चटईक्षेत्रफळावर आपला अधिकार विनीमय २३ अंतर्गत घेतला असून म्हाडा भूखंडावर / अभिन्यासावर उपलब्ध होणा-या सर्व प्रकारच्या चटईक्षेत्रफळाचे अधिकार सर्वस्वी म्हाडाचे असतील असे त्यात नमूद केले आहे.

जागा मालक म्हणून तो म्हाडाचा अधिकार आहे असे जरी मानले तरी विनिमय ३३(५) चा सुधारीत मसूदा दि. ४ मे २०१३ रोजी जाहिर करुन त्यावरील सूनावणी घेऊन दि. ८ ऑक्टोबर २०१३ रोजी शासनाच्या राजपत्र भाग १ कोकण विभाणीय पूरवणी मध्ये त्याचा कुठल्याही प्रकारचा तपशील आपण तेव्हाच का उपलब्ध केला नाही असा मूलभूत प्रश्न निर्माण होतो.

सूधारीत विनमय ३३(५) दि. ८ ऑक्टो. २०१३ मध्ये, एकून भूखंडावर उपलब्ध होणारे मूळ चटईक्षेत्र, भूखंडाच्या आकारमानानुसार उपलब्ध होणारे अतीरीक्त चटईक्षेत्र (तक्ता -ए) उपलब्ध होणारे प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र (तक्ता -बी) आणि उर्वरीत चटईक्षेत्राचे सहकारी संस्था आणि म्हाडा यांच्यात होणारी विभागणी (तक्ता -सी) स्पष्टपणे नमूद केले असून त्यावर विविध हरकती आपल्या संबंधीत अभ्यासगटांना उपलब्ध झाल्या असतीलच. परंतू एकूणच सुधारीत विनिमय ३३ (५) चा हा मसूदा बनविताना प्रोरेटा चटईक्षेत्र ह्या नावाचा तक्ता विभागणीसह आपण अंतर्भूत केला नाही ही फार मोठी तांत्रीक चूक आहे असे येथे नमूद करावेसे वाटते.

गतकाळात वारंवार सिद्ध झाले आहे की विनिमयांतर्गत कोणतीही धोरणात्मक बाब ही एखादे "धोरण" म्हणून न आखाता "प्रासंगीक" पद्धतीने हाताळली जाते जेणेकरुन धोरण हे नावापूरतेच रहाते आणि विनिमयांचा कोणताही दुरगामी लाभ ना शासनास होतो ना संबंधीत घटकास. विनिमय ३३ (५) ची दि. ६ डिसेंबर २००८ ची अधिसूचना जारी झाल्यापासून दि. ८ ऑक्टोबर २०१३ ची सूधारीत मसुद्याची अधिसूचना जाहिर करेपर्यंत अनेक विद्य बदलाव करण्यात आले. मूळ चटईक्षेत्रात बदल, अंमलबजावणी बदल, निकषांमध्ये बदल असे अनेकविद्य बदल झाल्याने सहकारी संस्थासह, विकासकही संभ्रमात आहेत आणि म्हाडालाही म्हणावातसा लाभ झालेला नाही ही सत्य परिस्थिती आहे.

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ ११६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

ज्या संस्थांना जूण्या धोरणांतर्गत ना हरकत प्रमाणपत्र दिले त्यांना अधिमूल्य स्विकारुन (दि. २०/०९/२०१० पर्यंत) प्रोरेटा चटईक्षेत्र द्यायायचे व सदर दिनांकानंतर झालेल्या प्रस्तावांना प्रोरेटा भागीदारी धोरण लागू करावयाचे ह्या आपल्या अंमलबजावणी सूधारीत विनिमय ३३(५) मधिल मूद्दा क्र. ९ विसंगत आहे असे येथे आम्ही नमूद करत आहोत.

तसेच सुधारीत विनिमय ३३(५) मधील मूद्दा क्र. ५ नुसार अभिण्यासावर उपलब्ध (फंजीबल व्यतीरिक्त) चटईक्षेत्रफळातील ७% रक्कम "ऑफ साईट इन्फ्रास्ट्रक्चर" नावाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी भरावयाची असून त्यापैकी ५/७ रक्कम म्हाडा महानगरपालिकेस हस्तांतरीत करणार असे म्हटले आहे. सद्यपरिस्थिती मध्ये बहुतांश म्हाडा अभिण्यास नव्याने अंतीम करण्याचे काम महानगरपालिकेमध्ये चालू आहे. सदर अभिण्यासातील रस्ते, सार्वजनिक सुविधा भुखंड, खेळाची मैदाने, बागा इं. महानगर पालिकेकडून व्यवस्थापन केल्या जातात, तेव्हा महानगरपालिकेची या संदर्भात म्हाडा समवेत असलेली कार्यपद्धती ही सुद्धा विनिमय ३३ (५) मध्ये उल्लेखणे गरजेचे आहे.

सदर निर्णयाने एकूणच पुर्नविकास प्रक्रियेला खीळ बसणार असून मुळ लाभार्थी सभासदास मिळणा-या सदनिकेच्या आकारमानात कपात होणार असल्याने हा निर्णय आपण अमलात आणू नये अशी सर्व म्हाडा सदनिकाधारकांतर्फे आपणास आम्ही नम्र विनंती करीत आहोत. कोणतेही धोरण हे लोकाभिमूख असणे हे लोकशाहीचे अंतीम लक्ष्य आहे परंतू येथे म्हाडा निव्वळ आपला स्वार्थ तथाकथीत सवलतीच्या घरांच्या उपलब्धतेच्या नावाने साधन असून ज्यांनी वर्षानुवर्षे कर भरुन, महसूल देऊन भूखंड सांभाळले अशा सहकारी संस्थामधून रहात असलेल्या २ लाखांपेक्षा जास्त सदनिकाधारकांना गृहित धरले जात आहे ही खेदाची बाब आहे.

तरी प्रोरेटा चटईक्षेत्र हे १००% सहकारी गृह संस्थानाच मिळाले पाहिजे जेणेकरुन पुनर्विकास प्रकल्पांचा फायदा शेवटच्या सदनिकाधारकांपर्यंत पोहोचण्यास मदत होईल.

आपण सदर निवेदनातील बाबींचा गांर्भीयाने विचार करुन मगच निर्णय द्यावा हि विनंती

कळावे.

आपले विश्वासू
सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहीवासी वेल्फेअर असोसिएशन.

सचिव

प्रत रवाणा

मा. मुख्याधिकारी तथा उप. अध्यक्ष
म्हाडा मुंबई

मा. मुख्य सचिव, गृहनिमार्ण विभाग
मंत्रालय, मुंबई - ३२

मा. मुख्य सचिव, नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई - ३२.

संकेतस्थळ - www.svpnrwa.in

प्लॉट नं. ७८/ बी-१४, व.अं.साथी.स.गृ.सं.म. सरदार पटेल नगर (म्हाडा), वर्सोवा, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३.

Scanned with CamScanner

0/c

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ १२६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक ०५/०१/१५

मंत्री, गृहनिर्माण, कामगार व खनिकर्म यांचे कार्यालय, महाराष्ट्र शासन मंत्रालय, मुंबई ३२

मा.ना.प्रकाशजी मेहता,
गृहनिर्माण मंत्री,
महाराष्ट्र.

विषय : विनिमय ३३(५) अंतर्गत पुनर्विकास योजनेत लाभार्थी सदनिकाधारकांना ४८४ चौ.फु.पुनर्विकासित चटईक्षेत्रासह सदर योजनेत सामील होणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांच्या किमान भूखंडाची आकारमान मर्यादा १००० चौ. मी. करण्याबाबत निवेदन.

महोदय,

महायुती सरकारमध्ये गृहनिर्माण मंत्रालयात आपल्या सारख्या जेष्ठ व गृहनिर्माण विषयाची सखोल माहिती असणाऱ्या लोकप्रतिनिधींची निवड झाल्याबद्दल अभिनंदन!

सदर असोसिअशन अंधेरी उपनगरातील वर्सोवा जागतिक बँक प्रकल्पातील सरदार वल्लभभाई पटेल नगरातील ९८ गृहनिर्माण संस्थांचे प्रतिनिधित्व करते.

विनिमय ३३(५) चा सुधारित मसुदा आघाडी सरकारच्या कालखंडात अधिसूचित झाला आहे. सदर विनिमयात तत्कालीन मंत्री महोदयांनी चटईक्षेत्रात वाढ करुन ते ३ केले परंतु योजनेत सहभागी होणार्या लाभार्थी सभासदास मिळणाऱ्या पुनर्विकासित चटईक्षेत्रात घट करुन ते किमान ३०० चौ. फु. किंवा सभासद राहत असलेल्या सदनिकेचे आकारमान, या दोहोंपैकी अधिकचे असेल ते अशी रचना केली आहे. तसेच सहभागी होणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांच्या भूखंडाचे किमान आकारमान ४००० चौ. मी. इतके केले आहे परिणामी सर्व म्हाडा वसाहती आणि अभिन्यासामध्ये निराशेचे वातावरण तयार झाले आहे.

सदर असोसिअशन उपरोक्त विषयावर सातत्याने तत्कालीन मुख्यमंत्री, गृहनिर्माण मंत्री, म्हाडाचे संबंधित अधिकारी यांच्यासमावेत लेखी निवेदनांच्या माध्यमातून सामान्य सदनिकाधारकांच्या रास्त मागण्या मांडण्याचे काम करीत आहे.

पुनर्विकास धोरणात सदनिकाधारकास केंद्रस्थानी ठेवून शासनाच्या सहभागाने धोरणाची अंमलबजावणी करणे अभिप्रेत आहे. परंतु सदर विनिमायांतर्गत निव्वळ शासनास उपलब्ध होणारे बांधीव स्वरूपातील गाळे व सदर योजना अमलात आणणारा विकासक यांच्यावरच भर देऊन, योजना अंमलबजावणी करिता आपला भूखंड त्यावरील चटईक्षेत्रासह देणारा सामान्य सदनिकाधारक मात्र वंचित राहिला असे चित्र निर्माण झाले आहे.

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर

रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

तरी सदर विनियमांतर्गत म्हाडाच्या सदनिकाधारकास ४८४ चौ. फु. पुनर्विकासित चटईक्षेत्र देण्यात यावे तसेच १००% अधिमूल्याधार (प्रिमियम) चटई क्षेत्र उपलब्ध करावे आणि किमान १००० चौ. मी. आकारमान असणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांनाही प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध करावे अशी मागणी तमाम म्हाडा वसाहतीमधील सदनिकाधारकांच्या वतीने आम्ही आपणाकडे करीत आहोत.

आपण सदर प्रकरणात गांभीर्याने लक्ष घालून नवीन सुधारणा विनियम ३३(५) मध्ये लागू करावयात हि विनंती।

कळावे

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

O/C

सरदार वल्लभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई / १९६६ / २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक ०५/०१/१५

प्रती

मा. ना. श्री. एकनाथजी खडसे,
महसुल मंत्री,

विषय : सन २०१५ च्या रेडी रेकनर मधून मुंबई शहर व उपनगरातील म्हाडा पुनर्विकास प्रकल्पात सामील होणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांमधील सदनिकाधारकांच्या पुनर्रचित नवीन इमारतींमधील सदनिकांना मुद्रांक शुल्क नोंदणी व शासकीय बांधकाम दाराच्या खर्चात सवलत देण्याबाबत निवेदन.

महोदय,

महसुल मंत्रीपदी आपल्या सारख्या महाराष्ट्राच्या विविध समस्यांची जाण असणाऱ्या जेष्ठ व्यासंगी लोकनेत्याची व जनप्रतिनिधिचि निवड झाल्याबद्दल आपले हार्दिक अभिनंदन!

आपल्या महसूल मंत्रालयाने संपूर्ण राज्याकरिता सन २०१५ चे सुधारित रेडी रेकनर जाहीर केले आहेत. त्यापोटी उपलब्ध होणारा निधी राज्यातील विविध विकास कामांकरिता वापरला जातो. ***परंतु आपल्या खात्याने सदर दरांमध्ये सरसकट केलेली वाढ सामान्य नागरिकाच्या तोंडाला फेस आणणारी आहे हे कटू सत्य आहे.***

प्रस्तुत संघटना काम करत असलेल्या मुंबई शहराच्या महसुली व महानगरपालिका परिक्षेत्रात म्हाडा प्राधीकरणांतर्गत नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था व त्यातून राहत असलेल्या सदनिकाधारकांची २ लाखांपेक्षा जास्त संख्या आहे. त्यातील काही संस्था पुनर्विकासाकरिता बांधकाम अवस्थेत आहेत तर काही संस्था प्रयोजनात आहेत.

महसूल विभागाच्या धोरणानुसार पुनर्विकासित इमारतींमधील घरांचे मुद्रांक शुल्क नोंदणी करिता दर ठरविताना त्या त्या महसुल परीक्षेत्राकरिता सार्वजनिक बांधकाम विभागाने जारी केलेल्या बांधकाम खर्चाचा दर आधारभूत मानला जातो. ढोबळमानाने प्रतिवर्ष १५ ते २० टक्के वाढ गृहीत धरली जाते. परंतु ह्यावर्षी सदर बांधकाम खर्चाचे दर पाहता त्यात सरसकट वाढ झालेली दिसते.

पुनर्विकास योजनांमध्ये नव्याने तयार होणाऱ्या मूळ लाभार्थी सदनिकाधारकांच्या सदनिका मुद्रांक शुल्क नोंदणीकृत करण्याची जबाबदारी विकासक घेत असतो. महसुल विभागाने जारी केलेले मुद्रांक शुल्क नोंदणीचे वाढीव दर व सार्वजनिक बांधकाम विभागाने जारी केलेले सदर योजना करिताचे बांधकाम दर यांची सांगड घातली असता हि वाढ मागील वर्षाच्या तुलनेत ४२ ते १०० टक्के इतकी झालेली आहे ज्याचा अतिरिक्त बोजा विकासकांवर पडणार आहे. त्यामुळे पुनर्विकास

7.1.2015

[illegible]
मंत्री,
महसूल, मदत व पुनर्वसन,
[illegible] औकाफ,
कृषी व [illegible] शुल्क
[illegible]

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन
नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य/मुंबई/१९६६/२०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

योजनातून शासनास तयार स्वरूपातील गाळे देऊन अतिरिक्त मुद्रांकशुल्क नोंदणीचा भारही घ्यायचा अशी दुहेरी कसरत करण्यापेक्षा पुनर्विकास प्रकल्पच करू नयेत अशा निर्णयापर्यंत ते येण्याची शक्यता निर्माण झाली आहे. अशा परिस्थितीमध्ये जो सामान्य सदनिकाधारक जुन्या चाळी, इमारतींमधून नव्या पुनर्विकसित इमारतींमधून राहण्याचे स्वप्न पाहत आहे त्याचीही मागील शासनाच्या धोरण लकव्यामुळे झालेली घोर निराशा आपल्या युती सरकारच्या शासन कालावधीत तशीच होत राहणार असे सध्यातरी वाटत आहे आणि सर्वात महत्वाचे म्हणजे खुल्या बाजारातील विक्री योग्य घरांच्या व्यवहारांवरही ह्या दरवाढीचा थेट परिणाम होणारच आहे.

तरी ह्या विनंतीवजा निवेदनाद्वारे सदर *असोसिएशन* आपणाकडे अशी जाहीर मागणी करीत आहे कि *सन २०१५ च्या रेडी रेकनर दरांसहित पुनर्विकसित इमारतींमधून तयार होणाऱ्या लाभार्थी सदनिकाधारकांच्या नवीन सदनिकांचे सार्वजनिक बांधकाम विभागाने जारी केलेले दर कमी करावेत वा जुन्या पद्धतीप्रमाणे विकासक लाभार्थी सदनिकाधाराकास देत असलेल्या भाड्याची १२० महिन्याची रक्कम मुद्रांकशुल्क नोंदणीचे शुल्क म्हणून स्वीकारण्याचे आदेश पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करावेत जेणेकरून शासनास महसुल प्राप्त होऊन सदनिकाधाराकाचे नवीन सदनिकेचे स्वप्नही प्रत्यक्षात* येईल.

अतिशय गंभीर स्वरुपाची हि बाब असल्याकारणे आपण तातडीने ह्या प्रश्नाची दखल घेऊन सामान्य सदनिकाधाराकास केंद्रस्थानी ठेऊन पुढील कारवाई करावी हि विनंती.

कळावे

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

प्रत रवाना:
मा.ना.श्री. एकनाथजी शिंदे,
सार्वजनिक बांधकाम मंत्री,महाराष्ट्र राज्य

Scanned with CamScanner

o/c

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन
नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ ११६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक ०५/०१/१५

प्रती

मा.ना.श्री. एकनाथजी शिंदे,
सार्वजनिक बांधकाम मंत्री,महाराष्ट्र राज्य

विषय :सन २०१५ च्या रेडी रेकनर मधून मुंबई शहर व उपनगरातील म्हाडा पुनर्विकास प्रकल्पात सामील होणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांमधील सदनिकाधारकांच्या पुनर्रचित नवीन इमारतींमधील सदनिकांना शासकीय बांधकाम दाराच्या खर्चात सवलत देण्याबाबत निवेदन.

महोदय,

सार्वजनिक बांधकाम मंत्रीपदी आपल्या सारख्या महाराष्ट्राच्या विविध समस्यांची जाण असणाऱ्या जेष्ठ व्यासंगी लोकनेत्याची व जनप्रतिनिधिचि निवड झाल्याबद्दल आपले हार्दिक अभिनंदन!

महसूल मंत्रालयाने संपूर्ण राज्याकरिता सन २०१५ चे सुधारित रेडी रेकनर जाहीर केले आहेत. त्यापोटी उपलब्ध होणारा निधी राज्यातील विविध विकास कामांकरिता वापरला जातो. ***परंतु सदर खात्याने दरांमध्ये सरसकट केलेली वाढ सामान्य नागरिकाच्या तोंडाला फेस आणणारी आहे हे कटू सत्य आहे.***

प्रस्तुत संघटना काम करत असलेल्या **मुंबई शहराच्या महसुली व महानगरपालिका परिक्षेत्रात म्हाडा प्राधीकरणांतर्गत नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था व त्यातून राहत असलेल्या सदनिकाधारकांची २ लाखांपेक्षा जास्त संख्या आहे.** त्यातील काही संस्था पुनर्विकासाकरिता बांधकाम अवस्थेत आहेत तर काही संस्था प्रयोजनात आहेत.

महसूल विभागाच्या धोरणानुसार पुनर्विकासित इमारतींमधील घरांचे मुद्रांक शुल्क नोंदणी करिता दर ठरविताना त्या त्या महसुल परीक्षेत्राकरिता सार्वजनिक बांधकाम विभागाने जारी केलेल्या बांधकाम खर्चाचा दर आधारभूत मानला जातो. ढोबळमानाने प्रतिवर्ष १५ ते २० टक्के वाढ गृहीत धरली जाते. परंतु हयावर्षी सदर बांधकाम खर्चाचे दर पाहता त्यात सरसकट वाढ झालेली दिसते.

पुनर्विकास योजनांमध्ये नव्याने तयार होणाऱ्या मूळ लाभार्थी सदनिकाधारकांच्या सदनिका मुद्रांक शुल्क नोंदणीकृत करण्याची जबाबदारी विकासक घेत असतो. महसुल विभागाने जारी केलेले मुद्रांक शुल्क नोंदणीचे वाढीव दर व सार्वजनिक बांधकाम विभागाने जारी केलेले सदर योजना करिताचे बांधकाम दर यांची सांगड घातली असता हि वाढ मागील वर्षाच्या तुलनेत ४२ ते १०० टक्के इतकी झालेली आहे ज्याचा अतिरिक्त बोजा विकासकांवर पडणार आहे. त्यामुळे पुनर्विकास

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ १९६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

योजनातून शासनास तयार स्वरूपातील गाळे देऊन अतिरिक्त मुद्रांकशुल्क नोंदणीचा भारही घ्यायचा अशी दुहेरी कसरत करण्यापेक्षा पुनर्विकास प्रकल्पच करू नयेत अशा निर्णयापर्यंत ते येण्याची शक्यता निर्माण झाली आहे. अशा परिस्थितीमध्ये जो सामान्य सदनिकाधारक जुन्या चाळी,इमारतींमधून नव्या पुनर्विकसित इमारतींमधून राहण्याचे स्वप्न पाहत आहे त्याचीही मागील शासनाच्या धोरण लकव्यामुळे झालेली घोर निराशा आपल्या युती सरकारच्या शासन कालावधीत तशीच होत राहणार असे सध्यातरी वाटत आहे. आणि सर्वात महत्वाचे म्हणजे खुल्या बाजारातील विक्री योग्य घरांच्या व्यवहारांवरही ह्या दरवाढीचा थेट परिणाम होणारच आहे.

तरी ह्या विनंतीवजा निवेदनाद्वारे सदर *असोसिएशन* आपणाकडे अशी जाहीर मागणी करीत आहे कि *सन २०१५ च्या रेडी रेकनर दरांसहित पुनर्विकसित इमारतींमधून तयार होणाऱ्या लाभार्थी सदनिकाधारकांच्या नवीन सदनिकांचे सार्वजनिक बांधकाम विभागाने जारी केलेले दर कमी करावेत वा जुन्या पद्धतीप्रमाणे विकासक लाभार्थी सदनिकाधाराकास देत असलेल्या भाड्याची १२० महिन्याची रक्कम मुद्रांकशुल्क नोंदणीचे शुल्क म्हणून स्वीकारण्याचे आदेश पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करावेत जेणेकरून शासनास महसुल प्राप्त होऊन सदनिकाधाराकाचे नवीन सदनिकेचे स्वप्नही प्रत्यक्षात* येईल.

अतिशय गंभीर स्वरुपाची हि बाब असल्याकारणे आपण तातडीने ह्या प्रश्नाची दखल घेऊन सामान्य सदनिकाधाराकास केंद्रस्थानी ठेऊन पुढील कारवाई करावी हि विनंती.

कळावे

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

मंत्री, सार्वजनिक बांधकाम
(सार्वजनिक उपक्रम)
यांचे कार्यालय, महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२

प्रत रवाना:
मा.ना.श्री.एकनाथजी खडसे,
महसुल मंत्री,

प्लॉट नं.७८/बी-१४, व.अं.साथी.स.गृ.सं.म. सरदार पटेल नगर (म्हाडा), वर्सोवा, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३.
www.svpnrwa.in

Scanned with CamScanner

O/C.

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ १९६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक ०५/०१/१५

प्रती,

मा.ना. रवींद्रजी वायकर
गृहनिर्माण राज्यमंत्री
महाराष्ट्र

14/1/15

विषय : विनिमय ३३(५) अंतर्गत पुनर्विकास योजनेत लाभार्थी सदनिकाधारकांना ४८४ चौ.फु.पुनर्विकासित चटईक्षेत्रासह सदर योजनेत सामील होणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांच्या किमान भूखंडाची आकारमान मर्यादा १००० चौ. मी. करण्याबाबत निवेदन.

महोदय,

महायुती सरकारमध्ये गृहनिर्माण मंत्रालयात आपल्या सारख्या जेष्ठ व गृहनिर्माण विषयाची सखोल माहिती असणाऱ्या लोकप्रतिनिधीची निवड झाल्याबद्दल अभिनंदन!

सदर असोसिअशन अंधेरी उपनगरातील वर्सोवा जागतिक बँक प्रकल्पातील सरदार वल्लभभाई पटेल नगरातील ९८ गृहनिर्माण संस्थांचे प्रतिनिधित्व करते.

विनिमय ३३(५) चा सुधारित मसुदा आघाडी सरकारच्या कालखंडात अधिसूचित झाला आहे. सदर विनिमयात तत्कालीन मंत्री महोदयांनी चटईक्षेत्रात वाढ करून ते ३ केले परंतु योजनेत सहभागी होणार्या लाभार्थी सभासदास मिळणाऱ्या पुनर्विकासित चटईक्षेत्रात घट करून ते किमान ३०० चौ. फु. किंवा सभासद राहत असलेल्या सदनिकेचे आकारमान, या दोहोंपैकी अधिकचे असेल ते अशी रचना केली आहे. तसेच सहभागी होणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांच्या भूखंडाचे किमान आकारमान ४००० चौ. मी. इतके केले आहे परिणामी सर्व म्हाडा वसाहती आणि अभिन्यासामध्ये निराशेचे वातावरण तयार झाले आहे.

सदर असोसिअशन उपरोक्त विषयावर सातत्याने तत्कालीन मुख्यमंत्री, गृहनिर्माण मंत्री, म्हाडाचे संबंधित अधिकारी यांच्यासमावेत लेखी निवेदनांच्या माध्यमातून सामान्य सदनिकाधारकांच्या रास्त मागण्या मांडण्याचे काम करीत आहे.

पुनर्विकास धोरणात सदनिकाधारकास केंद्रस्थानी ठेवून शासनाच्या सहभागाने धोरणाची अंमलबजावणी करणे अभिप्रेत आहे. परंतु सदर विनिमायांतर्गत निव्वळ शासनास उपलब्ध होणारे बांधीव स्वरूपातील गाळे व सदर योजना अमलात आणणारा विकासक यांच्यावरच भर देऊन, योजना अंमलबजावणी करिता आपला भूखंड त्यावरील चटईक्षेत्रासह देणारा सामान्य सदनिकाधारक मात्र वंचित राहिला असे चित्र निर्माण झाले आहे.

प्लॉट नं.७८/बी-१४, व.अं.साथी.स.गृ.सं.म. सरदार पटेल नगर (म्हाडा), वर्सोवा, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३.
www.svpnrwa.in

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन
नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ १९६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

तरी सदर विनिमयांतर्गत लाभार्थी सदनिकाधारकास ४८४ चौ. फु. पुनर्विकासित चटईक्षेत्र देण्यात यावे तसेच १००% आधिमुल्यासह (प्रिमियम) चटई क्षेत्र उपलब्ध करावे आणि किमान १००० चौ. मी. आकारमान असणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थांनाही प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र उपलब्ध करावे अशी मागणी तमाम म्हाडा वसाहतीमधील सदनिकाधारकांच्या वतीने आम्ही आपणाकडे करीत आहोत.

आपण सदर प्रकरणात गांभीर्याने लक्ष घालून **नवीन सुधारणा विनिमय ३३(५)** मध्ये लागू कराव्यात हि विनंती!

कळावे

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

प्रत रवाना:
मा.ना.प्रकाशजी मेहता,
गृहनिर्माण मंत्री,

Scanned with CamScanner

O/C

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. महाराष्ट्र राज्य / मुंबई/ १९६६/ २०१२ जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक - १० ऑगस्ट २०१५

प्रती

मुख्यमंत्री सचिवालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक 17/8/15

मा ना देवेन्द्रजी फडणवीस
मुख्यमंत्री तथा नगरविकास मंत्री
महाराष्ट्र

विषय: नियोजित विशेष विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत बांधकाम प्रक्रियेचा कालावधी नियंत्रित करण्याबाबत.

महोदय,

मागील काही महिन्यांपासून विकास आराखडा बृहन्मुंबई महानगर पालिका व नियोजित विकास नियंत्रण नियमावली तयार करण्याचे काम प्रगतीपथावर आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली अंमलबजावणी कशी करावी याचेही परिशिष्ट जारी होईलच. सदर प्रक्रियेत पुनर्विकास योजना राबविणाऱ्या विकासकांची एकत्रित बांधकाम परवानगी मिळविण्याची मागणी पूर्ण करत आपल्या कार्यालयाच्या देखरेखीखाली विशेष कक्ष तयार करण्यात येणार आहे असे माध्यमातून कळत आहे.

त्याच न्यायाने विकासकांना बांधकाम प्रक्रिया कालबद्ध पद्धतीने पूर्ण करून देण्याचीही अट सुधारित विशेष विकास नियंत्रण नियमावली मध्ये अंतर्भूत करण्या बाबत हे निवेदन आपणास देत आहोत.

दक्षिण मुंबईतील हजारो उपकरप्राप्त इमारतींप्रमाणे उपनगरांमध्ये म्हाडाचे अनेक अभिन्यास पुनर्विकासाच्या प्रतीक्षेत आहेत आणि काही जागी बांधकामांस सुरवातही झाली आहे. सदर अभिन्यासातून जे विकासक पुनर्विकास योजना अम्मलात आणत आहेत, त्यांनी "सक्षम प्राधिकरणाचे न हरकत प्रमाणपत्र मिळाल्यापासून ६ महिन्यत महानगरपालिकेस प्रकल्प सदर करून संबंधित परवानग्या मिळवून ३ वर्षात बांधकाम पूर्ण करावे"

Scanned with CamScanner

अशी अट आपण सुधारित विशेष विकास नियंत्रण नियमावली मध्ये अंतर्भूत करावी अशी मागणी तमाम म्हाडा अभिन्यासातून राहत असलेल्या सामान्य सदनिकाधाराकांतर्फे आम्ही करीत आहोत.

परिणामी पुनर्विकास योजनेचा ,सदनिकाधाराकास नवीन मोठे घर देण्याचा मुळ हेतू साध्य होऊन विकासकांचाही प्रकल्प खर्च कमी होऊन त्यांना योजना फायदेशीर ठरेल.

तरी सदर मागणीचा गांभीर्याने विचार करून तिचा अंतर्भाव विशेष विकास नियंत्रण नियमावली मध्ये करण्यात यावा हि विनंती.

कळावे

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन
महाराष्ट्र राज्य, मुंबई 1966 2012 जी.बी.बी. एस.डी.

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवाशी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. : महाराष्ट्र राज्य/मुंबई/१९६६/२०१२/जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक २० जानेवारी २०२०

Clerk
Office of the State Minister for
Home (Urban), Housing,
Transport, Information Technology
Parliamentary Affairs
Ex-Servicemen Welfare
Government of Maharashtra
Mantralaya, Mumbai 400 032

प्रति,

सतेज पाटील साहेब
गृहनिर्माण मंत्री – महाराष्ट्र राज्य
मंत्रालय, मुंबई,
मुंबई ४०० ००१

विषय : नादारी व दिवाळखोरी संहितेतील कलम ३२ (अ) मधील विकासक धार्जिणी दुरूस्ती रद्द करण्याबाबत निवेदन .

महोदय,

आमचे प्रस्तुत असोसिएशन सरदार पटेल नगर, चार बंगला, अंधेरी, मुंबई येथील म्हाडा वसहतिमधील ९८ संस्थाचे प्रतिनिधित्व करत असुन संस्थांसंबंधित सहकार,महसूल, न्यायिक बाबींवर सातत्याने काम करत आहे.

म्हाडा वसाहती मधून होत असलेला पुनर्वीकास आणि त्या संबंधीत निर्माण होणारे विविध विषय आणि त्याचा शासन दरबारी पाठपुरावा करण्यासाठी सदर संस्था तत्पर असते.

नुकतीच नादारी व दिवाळखोरी संहितेतील कलम 32 (अ) मध्ये सुधारणा करण्यात आली आहे.

सदर सुधारणे नूसार कंपनी बूडीत नेणारा कर्ज बाजरी ऋणको अर्थात विकासक फौजदारी गुन्हेगार ठरणार नसून त्याच्या विरोधात कंपनी न्यायाधीकरण तक्रार घेऊन कंपनी सावरण्याचया कालावधीत त्याच्या विरोधात दाखल झालेले फसवणुक, अफरातफर यासारखे आर्थिक फौजदारी गुन्हे आपोआप रद्द होण्याची तरतुद ह्या दुरुस्ती मध्ये करण्यात आली आहे.

ऋणकोने अर्थात विकासकाने न्यायाधीकरणाकडे दिवाळखोरी घोषित करण्यासाठी अर्ज दिल्यानंतर Insolvency Resolution Professional अर्थात मध्यस्थ नेमला जातो. ह्या मध्यस्थच्या प्रस्तावाला प्रमाण मानून Adjudication Officer म्हणजे न्याय निवाडा अधिकार्याने मान्य केल्या नंतर संभंदीत ऋणकोवर अर्थात विकासकावर आर्थिक फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यात येणार नाही, परिणामी विकासकाची सर्व प्रकारच्या आर्थिक फौजदारी प्रकरणातून सूटका होणार आहे.

म्हाडा पुनर्वीकास योजनेत खोटे प्रस्ताव अर्थात ऑफर संस्थांना देऊन सामान्य सदनिकाधारकांच्या तांत्रिक अडचणींचा गैरफायदा घेउन अनेक विकासकानी अनेक संस्थांची आर्थिक आणि तांत्रिक फसवणुक केलेली

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवाशी वेल्फेअर असोसिएशन
नोंदणी क्र. : महाराष्ट्र राज्य/मुंबई/१९६६/२०१२/जी.बी.बी.एस.डी.

आहे आणि अशी अनेक प्रकरणे बृहन्मुंबईतील म्हाडा वसाहतींमध्ये प्रलंबित आहेत. नादारी आणि दिवाळखोरी संहितेच्या विकासकांवरील आर्थिक फौजदारी गुन्हे दाखल करण्याच्या तरतुदीमूळे काही प्रमाणात असे खोटे प्रस्ताव देणाऱ्या तथाकथित विकासकांवर जरब बसली होती, जी या दुरुस्तीमूळे नाहीशी होणार आहे. परिणामी पूनर्विकास प्रकल्पातून पुन्हा एकदा सामान्य सदनिकधारक अर्थात धनकोना विकासकाच्या मनमानीला शरण जाण्यावाचुन काहीच मार्ग उरलेला नाही.

फसवणुक झालेल्या धनकोंचा एकट्याचा तक्रारीचा अधिकार संकोचीत करून किमान दहा टक्के धनकोंचा समावेश करण्यात आला आणी आता ही विकासक धार्जिणी दुरुस्ती करण्यात आली आहे, जी धनको अर्थात ग्राहक, पूनर्विकास संस्थांमधील सदनिकाधारक यांच्या हितावरच घाला घालणारी आहे.

तरी नादारी व दिवाळखोरी संहितेतील कलम ३२ अ मधिल सुधारणा पूर्वलक्ष्यी प्रभावाने रद्द करण्यात यावी अशी आम्ही आपणाकडे मागणी करत आहोत.

आपले विश्वासू

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

Scanned with CamScanner

२८ o/c

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवाशी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. : महाराष्ट्र राज्य/मुंबई/१९६६/२०१२/जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक २० जानेवारी २०२०

प्रति,

11/3/2020

जितेंद्र आव्हाड साहेब
गृहनिर्माण मंत्री – महाराष्ट्र राज्य
मंत्रालय, मुंबई,
मुंबई ४०० ००१

लिपिक
मंत्री, गृहनिर्माण यांचे कार्यालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२

विषय : नादारी व दिवाळखोरी संहितेतील कलम ३२ (अ) मधील विकासक धार्जिणी दुरूस्ती रद्द करण्याबाबत निवेदन .

महोदय,

आमचे प्रस्तुत असोसिएशन सरदार पटेल नगर, चार बंगला, अंधेरी, मुंबई येथील म्हाडा वसहतिमधील ९८ संस्थाचे प्रतिनिधित्व करत असुन संस्थांसंबंधित सहकार,महसूल, न्यायिक बाबींवर सातत्याने काम करत आहे.

म्हाडा वसाहती मधून होत असलेला पुनर्वीकास आणि त्या संबंधीत निर्माण होणारे विविध विषय आणि त्याचा शासन दरबारी पाठपुरावा करण्यासाठी सदर संस्था तत्पर असते.

नुकतीच नादारी व दिवाळखोरी संहितेतील कलम 32 (अ) मध्ये सुधारणा करण्यात आली आहे.

सदर सुधारणे नूसार कंपनी बूडीत नेणारा कर्ज बाजरी ऋणको अर्थात विकासक फौजदारी गुन्हेगार ठरणार नसून त्याच्या विरोधात कंपनी न्यायाधीकरण तक्रार घेऊन कंपनी सावरण्याचया कालावधीत त्याच्या विरोधात दाखल झालेले फसवणुक, अफरातफर यासारखे आर्थिक फौजदारी गुन्हे आपोआप रद्द होण्याची तरतुद ह्या दुरुस्ती मध्ये करण्यात आली आहे.

ऋणकोने अर्थात विकासकाने न्यायाधीकरणाकडे दिवाळखोरी घोषित करण्यासाठी अर्ज दिल्यानंतर Insolvency Resolution Professional अर्थात मध्यस्थ नेमला जातो. ह्या मध्यस्थच्या प्रस्तावाला प्रमाण मानून Adjudication Officer म्हणजे न्याय निवाडा अधिकार्याने मान्य केल्या नंतर संभंदीत ऋणकोवर अर्थात विकासकावर आर्थिक फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यात येणार नाही, परिणामी विकासकाची सर्व प्रकारच्या आर्थिक फौजदारी प्रकरणातून सूटका होणार आहे.

म्हाडा पुनर्वीकास योजनेत खोटे प्रस्ताव अर्थात ऑफर संस्थांना देऊन सामान्य सदनिकाधारकांच्या तांत्रिक अडचणींचा गैरफायदा घेउन अनेक विकासकानी अनेक संस्थांची आर्थिक आणि तांत्रिक फसवणुक केलेली

Scanned with CamScanner

आहे आणि अशी अनेक प्रकरणे बृहन्मुंबईतील म्हाडा वसाहतींमध्ये प्रलंबित आहेत. नादारी आणि दिवाळखोरी संहितेच्या विकासकांवरील आर्थिक फौजदारी गुन्हे दाखल करण्याच्या तरतुदीमूळे काही प्रमाणात असे खोटे प्रस्ताव देणाऱ्या तथाकथित विकासकांवर जरब बसली होती, जी या दुरुस्तीमूळे नाहीशी होणार आहे. परिणामी पूनर्विकास प्रकल्पातून पुन्हा एकदा सामान्य सदनिकधारक अर्थात धनकोना विकासकाच्या मनमानीला शरण जाण्यावाचुन काहीच मार्ग उरलेला नाही.

फसवणुक झालेल्या धनकोंचा एकट्याचा तक्रारीचा अधिकार संकोचीत करून किमान दहा टक्के धनकोंचा समावेश करण्यात आला आणी आता ही विकासक धार्जिणी दुरुस्ती करण्यात आली आहे, जी धनको अर्थात ग्राहक, पूनर्विकास संस्थांमधील सदनिकाधारक यांच्या हितावरच घाला घालणारी आहे.

तरी नादारी व दिवाळखोरी संहितेतील कलम ३२ अ मधिल सुधारणा पूर्वलक्ष्यी प्रभावाने रद्द करण्यात यावी अशी आम्ही आपणाकडे मागणी करत आहोत.

आपले विश्वासू

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

Scanned with CamScanner

olc

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवाशी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. : महाराष्ट्र राज्य/मुंबई/१९६६/२०१२/जी.बी.बी.एस.डी.

दिनांक: ०७ फेब्रुवारी २०२०

प्रति,

11/3/2020

मा. जितेंद्रजी आव्हाड
कॅबिनेट मंत्री,
गृहनिर्माण विभाग,
महाराष्ट्र राज्य

लिपिक
मंत्री, गृहनिर्माण यांचे कार्यालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२

विषय : विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५) मध्ये ३ ऐवजी ४ चटई निर्देशांक देण्यावावत निवेदन.

महोदय,

संपूर्ण बृहन्मुंवई परिक्षेत्रातील म्हाडा वसाहती व अभिन्यासातील पुनर्विकास हा शासनाने ३ चटईक्षेत्र दिल्या नंतरही म्हणावा तसा सुरु झालेला नाही. वहुतांश प्रकल्प २००७ मध्ये उपलब्ध २.५ चटई निर्देशांकास अनुसरून सुरु झाले. परंतु दरम्यान १०० टक्के प्रीमियमची सवलत रद्द होऊन हौसिंग स्टॉक घेण्याची घोषणा म्हाडाने केल्याने प्रकल्पांची व्यवहारिकताच संपुष्टात आली परिणामी विकासकांनी प्रकल्पातून काढता पाय घेण्यास सुरवात केली. परिणामी वरेचसे प्रकल्प अर्धवट स्थितीत राहिले.

दरम्यान विनिमय ३३(५) मध्ये सुधारणा होऊन २.५ ऐवजी ३ चटई निर्देशांकास मान्यता देण्यात आली.

सदर निर्देशांक वाढवत असताना जुन्या विनिमयातील प्रति सभासद मिळणारे पुनररचित चटईक्षेत्र जे ४८४ चौ फूट (वाल्कनी व्यतिरिक्त) रद्द करून ३५ चौ. मी. अर्थात ३७६ चौ. फूट (वाल्कनी सह) अशी रचना करण्यात आली. या तांत्रिक वदलाचा थेट परिणाम योजनेत सामील होणाऱ्या सदनिकाधारकास मिळणाऱ्या नवीन पुनर्विकसित घराच्या आकारमानावर तर झालाच सोवत विकासकास उपलब्ध होणाऱ्या प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्रावरही झाला परिणामी अतिरिक्त चटई निर्देशांकाची उपलब्धता होऊनही विकासक नफ्याचे प्रमाण घटल्याने आणि संस्थांमधील सदनिकाधारकांना योग्य आकारमानाचे घर पुनर्विकासात उपलब्ध होत नसल्याने पुनर्विकास योजना ठप्प झाल्या आहेत.

अशा परिस्तिथीमध्ये मंदीच्या फेऱ्यात सापडलेला विकासक आणि लाभापासून वंचित सदनिकाधारक या दोहोंचाही फायदा होऊन पुनर्विकास योजना प्रत्यक्षात येण्यासाठी ४ चटई निर्देशांकासह प्रति सभासद मिळणारे पुनररचित चटई क्षेत्र जुन्या मांडणी नुसार ४८४ चौ. फूट (वाल्कनी व्यतिरिक्त) आपण उपलब्ध करावे अशी मागणी प्रस्तुत असोसिएशन आपणाकडे करत आहे. १०० टक्के चटई क्षेत्र प्रीमियम

Scanned with CamScanner

सरदार वल्लभभाई पटेल नगर
रहिवाशी वेल्फेअर असोसिएशन

नोंदणी क्र. : महाराष्ट्र राज्य/मुंबई/१९६६/२०१२/जी.बी.बी.एस.डी.

सह उपलब्ध असूनही विनिमयात वाढविण्यात आलेले पूर्णांक पाच चटई क्षेत्र संस्थेच्या व्यावहारिकता अहवालात अर्थात फिजिबिलिटी रिपोर्टात फारसा नफा सकृत दर्शनी दाखवू शकत नाही, हि वास्तविकता आहे.

या सोबतच सादर होणाऱ्या पुनर्विकास प्रकल्पाचे आकारमान हे ४,००० चौ. मी. पेक्षा जास्त असल्यास हौसिंग स्टोक त्या प्रकल्पातून म्हाडा प्राधीकरणाने उपलब्ध करून घेण्याची अट लागू करत असताना भूखंडा समोरील रस्ता किमान १८ चौ. मी. किंवा अधिकच्या रुंदीचा असावा असे बृहन्मुंबई वि. नि. नियमावली २०३४ मध्ये स्पष्ट केले आहे. **उपनगरातून असलेल्या बहुतांश संस्थांसमोरील सद्य रस्त्यांची रुंदी ९ मी असून ते वि. नि. नि. २०३४ नुसार १२ मी रुंदीचे होणार आहेत परिणामी अशा संस्थांना हौसिंग स्टोकची अट लागू करू नये अशी आपणास विनंती करत आहोत.**

सदर पुनर्विकासाचे एकक वैयक्तिक गृहनिर्माण संस्था मानून त्या सोबत एकत्रित आणि समूह पुनर्विकासाचे लक्ष गाठण्याकरिता योग्य ती तांत्रिक मांडणी सहकार विभागाशी विचार विनिमय करून विनिमय ३३(५) च्या अंमलबजावणी मध्ये करण्यात यावी जेणेकरून प्राधिकरणाचे जे अभिन्यास अंतिम मंजूर यादीत जरी नसले तरी उपलब्ध होणारे प्रो रेटा चटई क्षेत्र संथाना थेट वापरता येउन आपल्या पुनर्विकासाचे ध्येय साध्य करता येईल.

विनिमय ३३(५) अंतर्गत मुंबई शहर व उपनगरात असलेल्या म्हाडा प्राधिकरणाच्या ५६ वसाहती व अभिन्यासातून बहुतांश पुनर्विकास योजना ह्या प्रलंबित आहेत. **सदर विनिमयात जर उपरोक्त तरतुदी झाल्या तर पुनर्विकास प्रकल्पांची व्यावहारिकता प्रत्यक्षात येऊन विकासक पुन्हा नवीन वाढीव कार्पेट एरिया चे प्रस्ताव संस्थांना देऊन संस्थांचा रखडलेला पुनर्विकास मार्गी लागू शकेल असे आम्हास वाटते. आमच्या सदर निवेदनाचा आपण नक्कीच विचार करून योग्य तो निर्णय लवकरात लवकर घेऊन नियोजित बदल अमलात आणाल अशी आशा वाळगतो.**

धन्यवाद,

आपले विश्वासू

स. व. प. न. रहिवासी वेल्फेअर असोसिएशन

आनंद जाधव	सुर्यकांत ननावरे	अनिल परदेशी
९९६७०९४०९४	९८२१७२७९९४	९८३३०९२४१८
(अध्यक्ष)	(सचिव)	(खजिनदार)

Scanned with CamScanner