मुंबईची उपनगरे व विस्तारीत उपनगरातील भाडेतत्त्वावरील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतींच्या दुरुस्ती व पुनर्रचनेसंबंधी अफझुलपूरकर समितीने केलेल्या शिफारशींच्या अंमलबजावणीबाबत..

महाराष्ट्र शासन,
गृहनिर्माण विभाग,
शासन निर्णय, क्रमांक : मुंइदु १०९८/प्र.क्र.१३२५ (भाग २)/दुवपु-१,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२,
दिनांक : ३१ मे,२००६

वाचा : शासन निर्णय, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग,
क्रमांक : मुंइदु -१२९८/प्र.क्र.१३२५/दुवपु-१,दि.१७ मार्च,१९९८.

प्रस्तावना :

निवारा ही मानवाची महत्वपूर्ण गरज आहे. ही बाब विचारात घेऊन, मुंबई बेटावरील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या भाडेतत्त्वावरील इमारतींमध्ये राहणा-या भाडेकरुंचे जिवीत व वित्त सुरक्षित रहावे, यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळातर्फे मोडकळीस आलेल्या इमारतींच्या दुरुस्ती व पुनर्रचनेचा कार्यक्रम राबविण्यांत येत आहे.

१. मुंबई शहर बेटावरील उपकरप्राप्त इमारतींच्या दुरुस्ती व पुनर्रचनेच्या कार्यक्रमास गती देण्यासाठी नेमलेल्या सुकथनकर समितीच्या शिफारशींवर निर्णय घेतांना, उक्त कार्यक्रमाची व्याप्ती वाढवून त्यामध्ये उपनगरे व विस्तारीत उपनगरांतील जीर्ण इमारतींचा अंतर्भाव करावा किंवा कसे याबाबत विचार करण्यासाठी तसेच योग्य उपाययोजना सुचविण्यासाठी श्री.दिनेश अफझुलपूरकर, माजी मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती नेमण्याचा निर्णय मंत्रीमंडळाने दिनांक ९ डिसेंबर,१९९७ रोजी घेतला होता.

३. वरील निर्णयानुसार मुंबईची उपनगरे तसेच विस्तारीत उपनगरातील सद्यःस्थितीतील भाडेतत्त्वावरील इमारतींच्या दुरुस्ती व पुनर्बांधणीविषयक समस्यांचा सर्वंकष अभ्यास करणे, मुंबई (बेट) शहरास लागू असलेला मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना कायदा व त्या कायद्यान्वये कार्यरत असलेल्या मंडळाची व्याप्ती उपनगरे व विस्तारीत उपनगरांकरीता वाढविणे व संबंधित कायदा लागू करणे योग्य होईल किंवा कसे याचा विचार करणे, तसेच ही व्याप्ती वाढविणे आवश्यक असल्यास, ती कशाप्रकारे वाढवावी किंवा कोणती पर्यायी उपाययोजना करावी याबाबत शासनास योग्य शिफारशी सुचविण्यासाठी दिनांक १७.३.१९९८ रोजीच्या संदर्भाधिन शासन निर्णयान्वये श्री. दिनेश अफझुलपूरकर, माजी मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती स्थापन करण्यांत आली होती. प्रधान सचिव(नगर विकास), सचिव (गृहनिर्माण), आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ हे या समितीचे सदस्य होते.

समितीची कार्यपध्दती

४. समितीने विविध खातेप्रमुखांशी चर्चा केली. तसेच जनतेकडून संबंधित समस्येबाबत मते मागवून घेऊन, जनतेकडून प्राप्त झालेल्या ५५० निवेदनांचा अभ्यास समितीने केला. तसेच उपनगरातील सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचेशी प्रत्यक्ष तसेच सहकार खात्यामार्फत चर्चा करुन या समस्येसंबंधी व उपाययोजनेसंबंधी त्यांचे विचार जाणून घेतले. विविध खाते प्रमुखांशी झालेल्या बैठका, जनतेकडून प्राप्त झालेली निवेदने आणि यापूर्वी टेंबे समिती, केरकर समिती, दिघे समिती, सुकथनकर समिती इ. समित्यांनी सादर केलेल्या अहवालातील शिफारशी इ. बाबी विचारात घेवून, समितीने आपला अहवाल शासनास २३ नोव्हेंबर २००० रोजी सादर केला होता.

समितीच्या अहवालासंबंधी लोक प्रतिनिधींशी चर्चा-

५. अफझुलपूरकर समितीच्या शिफारशीच्या अनुषंगाने विधानसभा/विधान परिषदेमध्ये अर्धा तास चर्चा झाली, संबंधित विषयासंबंधी प्रश्नही विचारण्यांत आले होते. सदर प्रश्नांच्या अनुषंगाने, शासनाकडून असे आश्वासन देण्यांत आले होते की, प्राप्त झालेल्या समितीच्या अहवालातील शिफारशींबाबत उपनगरे आणि विस्तारित उपनगरे, येथील . लोकप्रतिनिधींशी चर्चा करण्यांत येईल. शासनाने दिलेल्या या आश्वासनाच्या अनुषंगाने तत्कालीन मा. मंत्री, गृहनिर्माण यांच्या अध्यक्षतेखाली सर्व संबंधित विधानसभा/विधानपरिषद सदस्यांस समितीच्या शिफारशी व संबंधित कागदपत्रे देऊन ४ बैठका आयोजित करण्यांत आल्या होत्या. या बैठकीत झालेली चर्चा व उपस्थित लोकप्रतिनिधींनी व्यक्त केलेले विचार लक्षांत घेवून, विधानसभा व विधानपरिषदेच्या मा.सदस्यांचे मनोगत जाणून घेण्यांत आले होते.

६. अफझुलपूरकर समितीच्या शिफारशींबाबत लोकप्रतिनिधिंनी केलेल्या सूचना विचारात घेतल्यानंतर, समितीच्या शिफारशींबाबत शासनाने पुढीलप्रमाणे निर्णय घेतले आहेत :-

शासन निर्णय :

उपनगरे व विस्तारीत उपनगरे येथील इमारतींच्या समस्यांचे स्वरुप

१. उपनगरे व विस्तारीत उपनगरांमधील इमारतींची जीर्णता तसेच मोडकळीस येण्याचा प्रश्न व समस्या यांचे स्वरुप व कारणे वेगळया प्रकारची आहेत. उपनगरांमधील कांही इमारती मोडकळीस येण्याचे जीर्णता हे एकच कारण नसून, या समस्येस अनेक कारणे आहेत. मंजुरी देण्यात आलेल्या इमारतींची कार्यसूची व अनधिकृत बांधकाम तसेच इमारतींची अयोग्य व अपुरी देखभाल/दुरुस्ती ही पण महत्वाची कारणे आहेत. उपनगरातील एकूण ६४,८५८ इमारतींपैकी ४५,८२६ इमारती मालकी तत्त्वावरील असून, १९,०३२ इमारती भाडेतत्त्वावरील आहेत. भाडेतत्वावरील इमारतीपैकी सुमारे ५० टक्के इमारती महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या मालकीच्या आहेत. उर्वरीत सुमारे १०,००० इमारती हया भाडेतत्वावरील आहेत. उपनगरातील भाडेतत्त्वावरील इमारतींची संख्या हि मुंबई (बेट) शहरातील भाडेतत्त्वावरील इमारतींच्या संख्येच्या तुलनेत कमी आहे. मालकी तत्वावरील तसेच सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मालकीच्या इमारतींची जीर्णता व परिस्थिती विचारांत घेवून, उपाययोजना सुचविण्यासारखी बाब आहे.

मुंबई (बेट) शहर येथील दुरुस्ती व पुनर्रचनेचा अनुभव

२. मुंबई (बेट)शहरामधील उपकरप्राप्त इमारतींची दुरुस्ती व पुनर्रचना करण्यासाठी असलेला कायदा व त्या कायद्यान्वये राबविण्यात आलेल्या योजनेची फलश्रुती फारशी लक्षणीय नाही. त्यामुळे दुरुस्ती झालेल्या इमारतीमधील भाडेकरुंचा या योजनेबद्दलचा अनुभवही उत्साहवर्धक नाही. पुर्नरचित केलेल्या इमारतीचे व तत्संबंधीचे कांही प्रश्न आहेत. या पार्श्वभूमिवर तसेच उपनगरे व विस्तारित उपनगरे येथील भाडेतत्त्वावरील इमारतींची संख्या कमी आहे ही बाब विचारात घेता, मुंबई (बेट) शहर क्षेत्रातील उपकर प्राप्त इमारतींच्या बाबतीत लागू असलेली उपाययोजना, कायदा व तत्संबंधीच्या तरतुदी व हा कार्यक्रम ततोतंत आहे तसाच उपनगरे व विस्तारित उपनगरात लागू करणे आणि राबविणे योग्य ठरणार नाही. उपनगरे /विस्तारीत उपनगरे येथील मालकी तत्त्वावर, गृहनिर्माण संस्थेच्या व भाडेतत्वावरील इमारतींच्या समस्यांचा विचार करुन, योग्य उपाययोजनेशी संबंधित सर्व बाबी विचारात घेवून, शासनाने मुंबई शहर बेटावरील मोडकळीस आलेल्या इमारतींच्या दुरुस्ती व पुनर्रचनेसाठी राबविण्यात येत असलेली योजना व कायदा उपनगरांमधील इमारतीस लागू न करण्याचा निर्णय घेतला आहे.

शासनाने असाही निर्णय घेतला आहे की, उपनगरे व विस्तारीत उपनगरे यासाठी योग्य योजना प्रभावी रितीने लागू करण्यात यावी. मुंबईतील उपनगरे व विस्तारीत उपनगरांमधील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतींबाबत अंमलात आणावयाच्या उपाययोजनेचा तपशील अनुवर्ती परिच्छेदांमध्ये नमूद केला आहे.

उपनगरे व विस्तारीत उपनगरातील इमारतींचे सर्वेक्षण व पुनर्रचना योजना लागू करण्याबाबत..

३. उपनगरांमधील इमारतींसाठीच्या उपाययोजनेमध्ये, १९९० पूर्वी बांधलेल्या इमारतींचे सर्वेक्षण करण्यांत येईल, सर्वेक्षण करताना इमारतींच्या वयापुरता विचार न करता, त्यांच्या ऱ्हासाची कारणे शोधून इमारतींची (उदा. पुनर्रचना करणे आवश्यक असलेल्या, दुरुस्ती आवश्यक असलेल्या इमारती)

वर्गवारी बृहन्मुंबई महानगरपालिका करील. त्यानंतर अशा प्रत्येक वर्गातील इमारतींची वॉर्डनिहाय व म्युनिसिपल घरक्रमांकनिहाय यादी तयार करण्यात येईल. शासनाने निश्चित केलेली योजना उपनगरातील सर्वेक्षण झालेल्या सर्व इमारतींस सरसकट व एकदम लागू न करता, ज्या इमारतींना पुढील ३ वर्षात पुनर्रचनेची गरज आहे, त्या इमारतींसाठी प्रथमतः ही योजना लागू करण्यांत येईल. तद्नंतर टप्प्या-टप्प्याने इतर इमारतींस वर्गवारीप्रमाणे लागू करण्यांत येईल. ज्या इमारतीस ही योजना लागू करण्यांत येईल त्यांची यादी योग्य कार्यपध्दती अनुसरुन प्रसिध्द करण्यांत येईल. प्रसिध्द करण्यात आलेल्या यादीत समाविष्ट असलेल्या इमारतींना परिच्छेद ११ येथे उद्‌धृत केलेली पुनर्रचना योजना टप्प्या-टप्प्याने लागू करण्यांत येईल. ज्या इमारतींची दुरुस्ती व देखभाल करण्याची आवश्यकता आहे, त्यांच्याबाबत लागू करावयाची बंधने व योजना इतर परिच्छेदात उद्‌धृत केल्या आहेत.

इमारतींच्या बांधकामाविषयी अवलंबावयाची तत्त्वे व परिमाने

४. नवरे अपार्टमेंट- सायन, गणेश भवन- काळबादेवी, पुनम चेंबर्स-वरळी, प्रविणश्रुती-विलेपार्ले, सुखसागर-मालाड, गोविंद टॉवर-वांद्रे या इमारती कोसळून झालेल्या दुर्घटनेत मोठया प्रमाणावर जीवित व वित्त हानी झाली होती. त्यासंदर्भात श्री.के.सी.श्रीवास्तव यांच्या अध्यक्षतेखाली नेमलेल्या समितीने, इमारतीचे नकाशे तयार करणे, त्यास मंजुरी मिळविणे, मृद चाचणी आणि इमारतीची रचना इ. बाबींची अंमलबजावणी होत असतांना व इमारतीची देखभाल करीत असतांना इमारतीमध्ये केले जाणारे अनधिकृत बदल यांस प्रतिबंध करण्याची आवश्यकता याबाबत शिफारशी केल्या होत्या. या शिफारशींशी अफझुलपुरकर समितीने पूर्णतः सहमती दर्शवून, केलेल्या शिफारशीनुसार इमारतींच्या बांधकामाविषयी खाली नमूद केलेली तत्त्वे व परिमाणे निश्चित करण्यांत आली आहेत. शासन आता असे आदेश देत आहे की, खाली दर्शविलेल्या तत्त्वे व परिमानांची अंमलबजावणी, इमारतींचे बांधकाम करतांना कटाक्षाने करण्यांत यावी :-

अ) ज्या जमिनीवर इमारतींचे बांधकाम प्रस्तावित केले आहे त्या जमिनीच्या भोगवटा/लीज/मालकीसंबंधी योग्य पुरावा कागदपत्रे व प्रमाणपत्र असणे आवश्यक आहे. बांधकामाच्या परवान्याचा विचार करतांना या अटीची पूर्तता करणे बंधनकारक असेल. दीर्घ मुदतीचे लीज किंवा भोगवटा प्राप्त असल्याशिवाय बांधकामाची परवानगी देण्यात येणार नाही.

ब) बांधकामापूर्वी जमिनीची मृद चाचणी आणि खोल खणून केलेली चाचणी करुन घेणे आणि या चाचणीच्या आधारेच कोणत्या प्रकारचा पाया असावा हे ठरविणे, बांधकाम अभियंत्यावर बंधनकारक असेल.

क) मोठया बांधणीच्या आर.सी.सी.संरचनात्मक तुळयांच्या गज मजबुतीसाठी किमान २५ मि.मि.चे संरक्षणावरण पुरविणे बंधनकारक असेल.

ड) बांधकाम अभियंत्याने केलेल्या मृद चाचणीची सर्व कागदपत्रे स्थायी नोंदीच्या स्वरुपात सुरक्षित ठेवण्यांत यावीत. यामुळे यासंबंधीची तपासणी भविष्यात आवश्यकता भासल्यास करता येईल.

इ) बांधकामास लागणा-या घटकांची विध्वंसक चांचणी करुन घेणे बंधनकारक असेल.

वरील (अ) ते (इ) येथे निर्देशित केलेल्या बाबीसंबंधी व इतर बाबीसंबंधीची कागदपत्रे इमारतीच्या संबंधीचे रेकॉर्ड म्हणून ठेवणे मालकावर/सहकारी गृहनिर्माण संस्थेवर बंधनकारक राहिल.

बांधकाम व्यवसाय करणा-यांवर बंधने

५. शासनाने, असाही निर्णय घेतला आहे की, वरील शिफारशीप्रमाणे कार्यवाही करता यावी यासाठी बांधकाम व्यवसाय करणाऱ्या प्रत्येकांस, परवानाधारक पर्यवेक्षक जो पात्रताधारक अभियंता आहे, परवानाधारक वास्तुशिल्पकार, परवानाधारक वा व्यावसायिक बांधकाम अभियंता (स्ट्रक्चरल इंजिनियर), परवानाधारक प्लंबर, परवानाधारक विद्युत अभियंता इ. तांत्रिक कर्मचारी वर्ग, प्रत्येक कामावर नेमण्याचे व कामावर ठेवण्याचे बंधनकारक करण्यांत यावे. यासंबंधी तांत्रिक कर्मचा-यांची यादी व त्यांच्या नियुक्तीसंबंधीची योग्य करारपत्रे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस सादर करणे बंधनकारक राहील. या तांत्रिक कर्मचारी वर्गास, जे बांधकाम होईल, त्यासंबंधी जबाबदार धरण्यांत येईल.

इमारतींची संरचनात्मक दृष्टीने विवक्षित कालावधीने तपासणी व पध्दत

६. इमारतीच्या आयुष्याचा एक विवक्षित कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर इमारत संरचनात्मकदृष्टया (स्ट्रक्चरल दृष्टया) सुरक्षित आहे किंवा नाही हे ठरविण्यासाठी इमारतीची संरचनात्मकदृष्टया तपासणी करुन, सुरक्षिततेसंबंधी स्ट्रक्चरल इंजिनियरचे प्रमाणपत्र मिळविणे बंधनकारक असेल. इमारतीची तपासणी करुन आवश्यक ते प्रमाणपत्र प्राप्त करण्याची जबाबदारी हि मालकांची किंवा संबंधित गृहनिर्माण संस्थेची राहिल. हे कार्य योग्य रितीने होत आहे किंवा नाही याच्या संनियंत्रणाचे काम महानगरपालिकेकडे राहील. परंतु हे काम प्रत्यक्ष महानगरपालिकेने त्यांचे इंजिनियरकडे सोपविल्यास महानगरपालिकेच्या कामाचा व्याप वाढेल ही बाब विचारात घेऊंन, या कारणास्तव इमारतीच्या सुरक्षिततेसंबंधीची तपासणी करुन प्रमाणपत्र देण्याचे काम महानगरपालिकेने प्रमाणित केलेल्या बांधकाम अभियंत्यांकडे (स्ट्रक्चरल इंजिनियरकडे) सोपविण्याची समितीची शिफारस शासनाने मान्य केली आहे. यासाठी योग्य व पात्र अशा १०० ते १५० बांधकाम अभियंत्यांची (स्ट्रक्चरल इंजिनियरची) सूची बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने तयार करावी. यासंबंधीच्या म्हणजे इमारतीची संरचनात्मक सुरक्षिततेची तपासणी करण्याबाबतच्या प्रमुख बाबी खालीलप्रमाणे राहतील :-

अ) अनुभवी, लक्षणीय कृती, प्रामाणिकता, बांधकामाचा अनुभव असलेल्या बांधकाम अभियंत्यांचा सूचीत समावेश करावा. त्यासाठी नियमावली तयार करण्यांत यावी.

ब) प्रमाणित बांधकाम अभियंत्यांची सूची दर दोन वर्षांनी सुधारित करण्यांत यावी. नवीन बांधकाम अभियंत्यास संधी देण्यांत यावी.

क) १५ वर्षे पूर्ण झालेल्या इमारतींच्या प्रमाणपत्रीकरणास सुरुवात करावी.

ड) १५ ते ३० वर्ष या वयोगटात असलेल्या इमारतींचे दर ५ वर्षानी प्रमाणपत्रीकरण व्हावे. इमारतींचे वय ३० वर्षापेक्षा जास्त झाल्यास प्रमाणपत्रीकरण दर ३ वर्षानी व्हावे. या प्रक्रियेमुळे इमारतीच्या संपूर्ण कालखंडात सुरक्षिततेवर योग्य ते नियंत्रण ठेवता येईल.

इ) बांधकामासाठी प्रमाणपत्र देणा-या संस्थांची व बांधकाम (स्ट्रक्चरल) अभियंत्यांची सूची तयार करणे, बांधकाम अभियंत्याकडून इमारतीचे निरिक्षण करुन घेणे, याप्रकारे कार्यवाही करुन इमारतीची योग्य ती देखभाल होते किंवा नाही यावर महानगरपालिकेने नियंत्रण ठेवावे.

ई) ज्या व्यक्ति वा संस्था विहित कालावधीत प्रमाणपत्राची पूर्तता करणार नाहीत, त्यांच्याकडून दंड वसूल करण्यांत यावा. दंड भरणार नाहीत अशा व्यक्ति वा संस्थांचे भोगवटाप्रमाणपत्र रद्द करण्याची तरतूद करण्यांत यावी,

फ) ज्या प्रमाणित अभियंत्यांनी योग्य प्रकारे काम केले नाही किंवा कमी काम केले आहे त्यांना यादीमधून वगळण्यात यावे. नवीन अभियंत्यांना संधी देण्यात यावी.

वर नमूद केलेली कार्यवाही करण्यासाठी योग्य त्या तरतुदी बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम व तदांतर्गत नियमात करण्याबाबत नगर विकास विभागामार्फत सत्वर कार्यवाही करण्यांत यावी.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची जबाबदारी व तत्संबंधीची तत्वे

७. सहकारी संस्थांची आर्थिक स्थिती, इमारतींची दुरुस्ती, दुरुस्ती व देखभाल निधी, बुडीत निधी, कर्ज निवारण निधी यांचा समितीने विचार केला. इमारतींची अपुरी देखभाल, दुरुस्ती व पुनर्रचनेसाठी आवश्यक असलेल्या निधीची कमतरता व त्यासाठी निधी अपुरा पडणे इत्यादी बाबी व समस्या दूर करणे इत्यादी बाबी संबंधीने विचार केला आहे. नियमांची प्रभावी अंमलबजावणी करण्याची आवश्यकता या बाबीवर तसेच नियमावलीत काही महत्वाचे बदल करण्याची समितीने शिफारस केली आहे.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था अधिनियम, संस्थांची कार्यपध्दती, विविध प्रकारचा निधी, थकबाकी व थकबाकीची वसुली याअनुषंगाने, अधिनियमात करावयाच्या दुरुस्त्या, सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नियमित कामकाजावर लक्ष ठेवणे, वसुली, दुरुस्ती व देखभालीच्या अनुषंगाने करावयाची कारवाई इत्यादी सर्व कामे पहाण्याकरीता व्यवस्थापकाची नेमणूक करणे यासंदर्भात समितीने महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० मध्ये करावयाच्या सुधारित तरतुदीबाबतचा मसुदा तयार करुन अहवालासोबत सादर केला होता.

८. अफझुलपूरकर समितीच्या अहवालाच्या प्रकरण ७ मधील शिफारशींच्या संदर्भात सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभागाने खालीलप्रमाणे अभिप्राय दिले आहेत :-

अ) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी आदर्श उपविधी स्वीकारावेत यासाठी संबंधित अधिकाऱ्यांना यापूर्वीच निदेश देण्यात आले आहेत. आदर्श उपविधीमध्ये संस्थेच्या अंतर्गत कामकाजासंबंधी तरतुद असल्यामुळे अफझुलपूरकर समितीच्या शिफारशीनुसार अशा संस्थांसाठी वेगळे नियम करण्याची आवश्यकता नाही.

ब) बुडित निधी आणि दुरुस्तीसाठीचा निधी यासाठी मुख्य कायदा व नियमांमध्ये तरतुदी करण्याबाबतच्या समितीच्या शिफारशीबाबत असे अभिप्राय देण्यांत आले आहेत की, आदर्श उपविधीमध्ये बुडीत (कर्ज वितरण) निधी आणि दुरुस्ती व देखभाल निधी यांच्या योगदानासंबंधी जरुर त्या तरतुदी करण्यात आलेल्या असून, त्या योग्य व पुरेशा आहेत.

क) सहकार कायद्याच्या कलम १०१ व १५६ चे विकेंद्रीकरण करण्याबाबतच्या समितीच्या शिफारशीबाबत असे अभिप्राय देण्यांत आले आहेत की, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० मधील कलम १०१ व १५६ मध्ये सभासदांकडून थकबाकी वसूल करण्याची तरतूद असल्याने, त्यासाठी उक्त अधिनियमात सुधारणा करण्याची आवश्यकता नाही. याखेरीज कलम १०१ खालील प्रकरणे दोन महिन्यात निकाली काढण्याच्या सूचना सर्व निबंधकांना देण्यात आल्या आहेत. कलम १५६ अनुसार विशिष्ट रकमांच्या वसुलीसाठी मालमत्तेच्या जप्तीचे व विक्रीचे अधिकार निबंधकांना आहेत. अधिनियमात थकबाकी वसुलीसाठी पुरेशा कठोर तरतुदी असल्यामुळे त्यासाठी अधिनियमात सुधारणा करण्याची आवश्यकता नाही.

ड) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेवर व्यवस्थापकांची नेमणूक करण्याबाबत समितीने केलेल्या शिफारशीसंबंधी असे अभिप्राय देण्यात आले आहेत की, सहकारी गृहनिर्माण संस्था हया स्वायत्त संस्था असून, त्यामध्ये शासनाने हस्तक्षेप करुन व्यवस्थापक नेमल्यास त्यास न्यायालयात आव्हान दिले जाऊ शकेल त्यामुळे शासनाने व्यवस्थापक नेमणे उचित होणार नाही.

इ) सदस्य,सह-सदस्य, सहयोगी सदस्य व सहानुभूति सदस्य यांच्या व्याख्येत सुधारणा करुन ही सुधारणा केवळ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना लागू करण्याच्या समितीच्या शिफारशीबाबत असे अभिप्राय देण्यांत आले आहेत की, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, नियम, आदर्श उपविधी यातील सदस्य आदिंच्या व्याख्या स्पष्ट असून, त्यामध्ये सुधारणेची गरज नाही.

ई) व्यवस्थापक व त्याचे अधिकार व कर्तव्ये यासंबंधीच्या समितीच्या शिफारशीबाबत असे अभिप्राय देण्यात आले आहेत की, सहकारी गृहनिर्माण संस्था हया स्वायत्त संस्था असल्याने, त्यावर शासनाने व्यवस्थापक नेमणे इष्ट ठरणार नाही. त्यामुळे उक्त अधिनियमात सुधारणा करण्याची आवश्यकता नाही.

फ) सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी बुडीत निधी, देखभाल निधी, सभासदांकडून वसूल करण्याची तरतूद करण्याबाबत समितीने केलेल्या शिफारशीबाबत असे अभिप्राय देण्यात आले आहेत की, उक्त अधिनियम, नियम व आदर्श उपविधीमध्ये याबाबत तरतुदी असल्यामुळे उक्त अधिनियमात सुधारणा करण्याची आवश्यकता नाही.

ज) सतत थकबाकीदार असणाऱ्या सदस्यास निष्कासित करण्याबाबतच्या समितीच्या शिफारशीबाबत असे अभिप्राय देण्यात आले आहेत की, उक्त अधिनियमातील कलम ३५ मध्ये सतत थकबाकीदार असणाऱ्या सदस्यास निष्कासित करण्याची तरतूद असल्यामुळे, त्यासाठी उक्त अधिनियमात पुन्हा सुधारणा करण्याची आवश्यकता नाही.

ह) सदनिकेत करावयाचे अंतर्गत फेरफार/बदल आणि सदनिकेची पहाणी करण्याचे अधिकार यासंबंधीच्या समितीच्या शिफारशीबाबत असे अभिप्राय देण्यांत आले आहेत की, आदर्श उपविधीतील उपविधी क्र.४७ मध्ये आपल्या सदनिकेमध्ये बदल करण्यासाठी/भर घालण्यासाठी संबंधित सभासदाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची परवानगी घेण्याची तरतूद आहे. सभासदाच्या सदनिकेची तपासणी करुन, दुरुस्तीच्या आवश्यकतेबाबत अहवाल देणे व सभासदाच्या खर्चाने संस्थेने दुरुस्ती करुन घेण्याची उपविधी क्र. ४८ मध्ये तरतूद आहे.

शाविमुमं २२७०५३५०६GR 1325 [part 2]
एच-671(1,000-06-2006)-3

वरील विवेचनाच्या पार्श्वभूमीवर अफझुलपूरकर समितीच्या शिफारशीनुसार उक्त अधिनियम व तदांतर्गत नियम यामध्ये सुधारणा करण्याची आवश्यकता नसल्याचे सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभागाने स्पष्ट केले आहे.

उपनगरे व विस्तारीत उपनगरांतील इमारतींचा विमा

९. इमारतीच्या सुस्थितीच्या दृष्टीने, पर्यायाने इमारतीतील भोगवटादारांचे जिवित व वित्त यांचे संरक्षण करण्याचे दृष्टीने इमारतीतील भोगवटादाराने त्यांच्या इमारतीचा विमा उतरविण्याची शिफारस समितीने केली आहे. इमारतीचा विमा उतरविण्याची सक्ती केल्यामुळे इमारत सुस्थितीत ठेवण्यासाठी सर्व प्रयत्न होतील, अशी अपेक्षा आहे. समितीने ४५० चौ.फू. क्षेत्रफळाच्या सदनिकेचा विम्याचा दरमहा हप्ता रु. २५/- ते ३०/- पेक्षा अधिक आकारण्यांत येवू नये, अशी शिफारस केली आहे. हा हप्ता भोगवटदारांना सुसह्य होईल असे मतही समितीने व्यक्त केले आहे. समितीची ही शिफारस शासनाने स्विकारली आहे.

१०. उपनगरांमधील इमारतींचा विमा उतरविण्याच्या संदर्भात विमा संचालक, शासकीय विमा निधी, विमा संचालनालय, महाराष्ट्र राज्य यांनी खालीलप्रमाणे प्रस्ताव सादर केला होता :-

अ) इमारतीमधील प्रत्येक सदनिकेचा (भाडेतत्त्वावरील व मालकी- तत्त्वावरील इमारतींसह) सर्वसमावेशक विमा उतरविण्यासाठी रु. ३००/- प्रती वर्षी इतका हप्ता आकारण्यांत येईल.

ब) इमारत कोसळल्यामुळे इजा झाल्यास, अथवा मृत्यू झाल्यास, जास्तीत जास्त रु. ५०,०००/- (सध्याच्या रु. १०,०००/- ऐवजी) प्रत्येकी इतके विमा संरक्षण रु. ५,००,०००/- वार्षिक विमा हप्त्यामध्ये (पूर्वीच्या रु. ५,८७,०००/- विमा हप्त्याऐवजी) देण्यात येईल. विमा संचालकांचा प्रस्ताव शासनाने मान्य केला असून, त्यानुसार विमा संचालकांनी पुढील कार्यवाही करावी.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने जाहीर केलेल्या अतिजीर्ण / धोकादायक इमारतींच्या पुनर्रचनेची योजना

११. भाडेतत्त्वावरील जुन्या इमारतीची पुनर्रचना करण्यासाठी नव्याने बांधावयाच्या इमारतीच्या बांधकामाचा संपूर्ण खर्च विकासकाने/सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने करावयाचा आहे. प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक (जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक) प्राप्त होणारी इमारत शासनाने प्रसिध्द केलेल्या यादीत समाविष्ट असलेल्या (परिच्छेद ६ मधील निर्णय क्रमांक ३ प्रमाणे) इमारतीमधील असणे आवश्यक आहे. या दृष्टीकोनांतून प्रोत्साहनात्मक जादा/वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्याची समितीने केलेली शिफारस शासनाने मान्य केली असून, त्यानुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र हे प्रचलित १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे वर/जादा म्हणून विनामूल्य प्राप्त होईल. असे प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र हे प्रत्येक इमारतीच्या बाबतीत तेथील परिस्थितीप्रमाणे भिन्न/वेगळे राहील. उपनगरात व विस्तारीत उपनगरात अनुज्ञेय असलेल्या १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा ते जास्त राहिल. तथापि, भूखंडावरील वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक धरुन एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांक हा २.०० पर्यंत सिमीत राहिल असाही शासनाने निर्णय घेतला आहे. प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक काढण्याचे सूत्र या निर्णयासोबतच्या परिशिष्ट "अ" मध्ये दर्शविण्यात आले आहे. हे सूत्र निश्चित करण्यासाठी मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये जे फेरबदल अपेक्षित आहेत अशा सर्व फेरबदलाबाबत महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७ अन्वये स्वतंत्रपणे कार्यवाही करण्यात येत आहे.

१२. प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक ठरविण्यासंबंधीची गृहिते कोणती असावीत यासंबंधी समितीने केलेली शिफारस शासनाने मान्य केली आहे. सदर गृहिते या निर्णयासोबतच्या परिशिष्ट ''ब'' मध्ये दर्शविण्यांत आली आहेत.

१३. जुन्या इमारतीतील भाडेकरुंना/भोगवटादारांना नवीन इमारतीत सदनिका विनामूल्य व मालकी हक्काने देण्यांत येतील.

मालमत्ता कराची टेलिस्कोपिक पध्दतीने आकारणी करण्याबाबत.

१४. जुन्या इमारतीमधील मूळ भाडेकरुंच्याबाबतीत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या धर्तीवर पुनर्रचित इमारतीमधील सदनिकांवर मालमत्ता कर टेलिस्कोपिक पध्दतीने आकारण्यात येईल.

भाडेकरूंची संख्या निश्चित करण्याकरिता निर्धारीत दिनांक ठरविण्याबाबत.

१५. जुन्या इमारतीची पुनर्रचना करताना, भाडेकरूंच्या संख्येत वाढ होऊ नये, व खऱ्या भाडेकरूंची संख्या निर्धारित करण्याच्या दृष्टीने समितीने, १९८६ च्या सुमारासची तारीख निश्चित करण्याची शिफारस केली आहे. तथापि या संदर्भात साकल्याने विचार करुन, समितीने शासनास अहवाल सादर केल्याची तारीख २३.११.२००० हीच, "निर्धारीत दिनांक" (cut off Date) म्हणून निश्चित करण्याचा शासनाने निर्णय घेतला आहे.

गावठाणांचा विकास करण्याबाबत.

१६. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या सीमेलगत असलेल्या ६० गावठाणांमध्ये पुनर्रचनेच्या कामाला प्रोत्साहन देण्याच्या दृष्टीने, समितीने केलेल्या खालील शिफारशी शासनाने मान्य केल्या आहेत :-

अ) मुंबई शहरात वापरलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकास परवानगी देण्याचे जे तत्त्व मान्य करण्यात आले आहे, तेच तत्त्व या गावठाणांना लागू करण्यात येईल.

ब) गावठाणामध्ये वाहतुकीकरिता केवळ दोन किंवा तीन मार्ग ३.६ मीटर रूंदीचे ठेवावेत. अस्तित्वात असलेल्या उर्वरित रस्त्यांची रूंदी वाढविण्याचे प्रयत्न होवू नयेत. हे मार्ग पादचाऱ्यांना प्रवेशाकरिता वापरता येतील. त्यामुळे सर्व भूखंडापर्यंत वाहनाने अथवा पायी जाता येईल.

क) अग्निशमन दलाच्या नियमानुसार सर्वच रस्त्यांची रूंदी अग्निशमन दलास आवश्यक तेवढी ठेवणे अशक्य आहे. जुन्या गावठाणात अग्निशमन करण्याकरीता अग्नीशमन दलानेच काही पध्दती शोधुन काढणे आवश्यक आहे, यासाठी त्यांनी आधुनिक तंत्रज्ञानाचा वापर करावा.

ड) गावठाण क्षेत्रामध्ये प्रत्येक भूखंडापर्यंत / मुक्कामी पोहोचण्यासाठी मोटारीनेच जाण्या-येण्यासाठी रस्ता असावा ही बाब अनावश्यक आहे.

इ) गावठाणामध्ये सीमांतक (मार्जिनल) खुली जागा उपलब्ध नसल्याने, विकास करतांना खुल्या जागेचा आग्रह धरण्यात येऊ नये.

वरील शिफारशींच्या अनुषंगाने, गावठांणाच्या बाबतीत विकास नियंत्रण नियमावलीत आवश्यक त्या सुधारणा करण्याबाबतची कार्यवाही नगरविकास विभागामार्फत करण्यांत येत आहे.

१७. वरील निर्णयाची अंमलबजावणी करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे आयुक्त/ अतिरिक्त आयुक्त यांच्या अध्यक्षतेखाली एका कार्यगटाची नियुक्ती करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे. या कार्यगटाचे स्वरुप, कार्यकक्षा यासंबंधीचे आदेश स्वतंत्रपणे निर्गमित करण्यांत येतील.

१८. हा शासन निर्णय, नगर विकास विभाग आणि सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग यांच्या सहमतीने निर्गमित करण्यांत येत आहे.

१९. हा शासन निर्णय, महाराष्ट्र शासनाच्या वेबसाईटवर उपलब्ध करण्यांत आला असून, त्याचा संगणक संकेतांक क्रमांक २००६०६०२१७२२१३००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(एन्. रामाराव)
शासनाचे प्रधान सचिव.

प्रत,

१) मा.राज्यपालांचे सचिव, (पत्राने),
२) मा.मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,
३) मा.उप मुख्यमंत्र्यांचे सचिव,
४) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे स्वीय सहाय्यक,
५) मा.राज्यमंत्री, नगर विकास यांचे खाजगी सचिव,
६) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
७) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई४०० ००१,
८) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे संकुलन, अधिदान व लेखाधिकारी कार्यालयासमोर, वांद्रे (पूर्व), मुंबई -५१
९) अप्पर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुबई - ४०० ०३२,
१०) प्रधान सचिव, (१)नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
११) प्रधान सचिव, (२)नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
१२) सचिव, सहकार विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
१३) सचिव, मदतकार्य व पुनर्वसन विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
१४) सचिव, विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
१५) नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, नवीन प्रशासकीय इमारत, तळमजला, पुणे-४११ ००१ ,
१६) सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,
१७) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१,
१८) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क महासंचालनालय, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२,
१९)विमा संचालक, शासकीय विमा निधी ,विमा संचालनालय, महाराष्ट्र राज्य, गृहनिर्माण भवन, १ला मजला, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१,
२०)जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर, जुने जकात घर, फोर्ट, मुंबई ४०० ००१,
२१)जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१,
२२)मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१,
२३)सहनिबंधक, सहकारी संस्था, मल्होत्रा हाऊस,जी.पी.ओ.समोर, मुंबई४०० ००१,
२४)मुख्य अभियंता, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१
२५)मुख्य अभियंता, (विकास योजना) बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई -४०० ००१,
२६)मुख्य अभियंता (शहर) इमारती प्रस्ताव, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई - ४०० ००१,
२७)संचालक, (अभियांत्रिकी सेवा आणि प्रकल्प), बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई - ४०० ००१,
२८) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, अग्निशमन दल मुख्यालय, भायखळा, मुंबई - ४०० ००८,
२९) उपमुख्य अभियंता (इमारती प्रस्ताव) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१,
३०)उपमुख्य अभियंता (पुनर्रचना) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, शंकर आबाजी पालव मार्ग, शिंदेवाडी, दादर, मुंबई ४०० ०१४,
३१)उपमुख्य अभियंता, उत्तर/दक्षिण, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, शंकर आबाजी पालव मार्ग, शिंदेवाडी, दादर, मुंबई १४,
३२)गृहनिर्माण विभागातील सर्व कार्यासने,मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
३३)निवड नस्ती (दुवपु-१ कार्यासन) गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२.

•••••••••••••••

परिशिष्ट "अ"

प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक निश्चित करण्यासाठी वापरावयाचे सूत्र :

पुनर्रचना करण्यात येणाऱ्या इमारतीचे प्रकरणांत प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र काढण्याबाबत खालील प्रमाणे सूत्र निश्चित करण्यांत आले आहे. शासन निर्णयात स्पष्ट केल्याप्रमाणे (शासन निर्णयाच्या परिच्छेद ६ मधील निर्णय क्रमांक ३ व ११) हे सूत्र ज्या इमारती अधिसूचनेद्वारे पुनर्रचित करण्यासाठी घोषित झाल्या आहेत त्या इमारतींनाच लागू होईल. या सूत्रातील संज्ञा पुढीलप्रमाणे आहेत :-

१) RA = Rehabilitation Area

पुनर्वसनाचे बांधकाम क्षेत्र म्हणजे, इमारती मधील व्यक्ती/कुटुंबे यांच्या वापरात असलेल्या सदनिकेचे चटईक्षेत्र + अशा क्षेत्राच्या २० टक्के इतके अतिरिक्त क्षेत्र व सार्वजनिक वापरात असलेले क्षेत्र यांची एकूण बेरीज.

२) MV = Market value

बांधकाम क्षेत्राचे बाजारमूल्य

३) C = Rate of cost of construction per square meter.

बांधकामाच्या खर्चाचा प्रति चौ.मीटरसाठी दर.

सूत्र :-

४) प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र = $\frac{Z}{(MV-C)}$

हया सूत्रातील Z ची किंमत खालीलप्रमाणे आहे.

५) **(Z=RAxC)**

सदर सूत्रामधील गृहिते खालीलप्रमाणे आहेत :-

RA-{पुनर्वसनाचे बांधकाम क्षेत्र म्हणजे पुनर्रचित करावयाच्या इमारतीमधील प्रत्येक सदनिकेचे /गाळयाचे चटईक्षेत्रफळ अधिक २० टक्के क्षेत्राचा समावेश करुन आलेले क्षेत्रफळ हे गाळेधारकाच्या गाळयाचे किंवा सदनिकेचे क्षेत्रफळ समजण्यांत यावे. जुन्या इमारतीतील भिंती भारवाहक (लोड बेअरिंग) असल्यामुळे या चटईक्षेत्रामध्ये २० टक्क्याने वाढ करणे इष्ट राहील. हे क्षेत्रफळ प्रत्येक सदनिकेचे बांधकाम क्षेत्रफळ (Built-up Area) राहिल.

सार्वजनिक जागेचा लाभ देण्यासाठी क्षेत्रफळ वेगळे काढावे. त्याची बेरीज वर निर्देशित केलेल्या बांधकाम क्षेत्रफळात करुन पुनर्रचित इमारतीत भाडेकरुंच्या/गाळेधारकांच्या पुनर्वसनासाठी लागणारे एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ काढण्यांत येईल. अर्थात, सार्वजनिक जागेचा लाभ हा पुनर्रचित इमारतीत देखील सार्वजनिक कार्याकरीताच सिमित राहिल. कोणत्याही एका भाडेकरूस किंवा व्यक्तिस सार्वजनिक जागेच्या क्षेत्रफळाचा लाभ प्राप्त होणार नाही याची दक्षता घेण्यांत यावी.

६) MV= बांधकाम क्षेत्राचे बाजारमूल्य - महाराष्ट्राचे नोंदणी महानिरीक्षक दरवर्षी सिध्द शीघ्रगणक (Ready Reckoner) प्रसिध्द करतात. यामध्ये दर्शविलेला, मुंबईच्या उपनगरामधील वॉर्डनिहाय / किंवा त्यांचे विभागनिहाय प्रत्येक भागामधील सदनिकांच्या विक्रीचा दर हा बांधकामाचे बाजारमूल्य मानण्यात येईल. बाजारमूल्याचा हा दर सिध्द शिघ्र गणकानुसार असल्यामुळे व पूर्वीच निर्धारीत केल्यामुळे सूत्र वापरतांना व त्यानुसार प्रोत्साहनात्मक चटई निर्देशांक प्रदान करतांना निरपेक्षता व वस्तुनिष्ठता राहिल.

७) C = बांधकामाचा दर प्रति चौ.मीटर राहील. हा दर आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई यांनी दरवर्षी १ जानेवारीला त्या वर्षाकरितां, निश्चित करावा. हा दर निश्चित केल्यामुळे याचा वापर करतांना निरपेक्षता राहील व गैर प्रकार घडणार नाहीत. बांधकामाचा प्रति चौ.मी. दर निश्चित करतांना परिस्थितीची वस्तुनिष्ठ जाण व प्रकल्पाचा एकूण खर्चाचा विचार करुन, हा दर महानगरपालिका आयुक्तांनी निश्चित करावा.

८) Z = एकूण पुनर्वसन प्रकल्प खर्च (RA XC)

यापूर्वीच्या परिच्छेदात उल्लेखिल्याप्रमाणे विकासकास जे जादा प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र या योजनेमुळे प्राप्त होईल ते खाली दर्शविलेल्या सूत्राप्रमाणे राहिल :-

$$\text{प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र} = \frac{Z}{(MV\text{-}C)}$$

(MV व C यांची व्याख्या यापूर्वीच्या परिच्छेदात देण्यांत आली आहे.)

वरील सूत्राप्रमाणे काढण्यांत येणारे बांधकाम क्षेत्र हे अनुज्ञेय असलेल्या एक (१) चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे वर (जादा) विनामूल्य विकासकास/सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस प्राप्त होईल.

१) वरील सूत्रानुसार पुनर्वसन बांधकामाचा संपूर्ण म्हणजे १०० टक्के खर्च विकासकाने करावयाचा आहे, हे तत्व गृहित धरण्यांत आले आहे. या सूत्रानुसार उपनगरे व विस्तारीत उपनगरा मधील जुन्या इमारतींची (ज्याची पुनर्रचना आवश्यक आहे) पुनर्रचना करावयाची ठरली तर उपनगरातील जुन्या मोडकळीस आलेल्या व पुनर्रचनेची आवश्यकता असलेल्या इमारतींपैकी ६० ते ६५ टक्के इमारती समाविष्ट होतील व त्यांना योजनेचा लाभ होईल अशी अपेक्षा आहे. वरील सूत्रानुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रत्येक इमारतीस प्राप्त होईल. एकूण चटई क्षेत्र निर्देशांक (प्रोत्साहनात्मक वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक धरुन) दोन (२) इतक्या चटई क्षेत्र निर्देशांकापर्यंत सिमीत राहिल.

::::::::::

परिशिष्ट "ब"

प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक निश्चित करण्यासाठी सूत्र तयार करताना समितीने विचारात घेतलेली गृहीते

सदर सूत्र ठरवितांना महानगरपालिकेने प्रमाणित केलेला बांधकामाचा दर, सिध्द शीघ्र गणकामधील सदनिकांचा रहिवाशी वापरासाठी बाजारात प्रचलित असलेला विक्रीचा दर (प्रती चौरस मीटर) यांचा विचार करण्यांत आला आहे. अशाप्रकारे सूत्र निश्चित केल्यामुळे कोणत्याही योजनेस मंजूरी देतांना अनावश्यक चर्चा अथवा अडचण भविष्यात उद्‌भवणार नाही, कार्यपध्दतीत वस्तुनिष्ठता, निरपेक्षता व पारदर्शकता राहील. प्रत्येक प्रकरणी निर्णय घेण्यास विलंब लागणार नाही. अशा सूत्राचा वापर करतांना इतर गृहिते व तत्सम बाबी खालीलप्रमाणे निश्चित करण्यांत आल्या आहेत :-

- ❖ एकूण पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राचा दर, आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका दर वर्षी १ जानेवारी रोजी घोषित करतील, तो ग्राहय धरण्यांत यावा. हा दर बृहन्मुंबईचे ४/५ विभाग करुन घोषित करणे इष्ट राहील.
- ❖ इमारतीच्या मालकाला व संस्थेच्या रहिवाशांना उपलब्ध करुन दिलेल्या जास्तीच्या (वाढीव) क्षेत्रफळामुळे पुनर्वसन बांधकामाचा १०० टक्के खर्च विकासकास करावयाचा आहे. सदनिकाधारकास पुनर्रचित इमारतीत सदनिका विनामूल्य प्राप्त होणार आहे.
- ❖ बांधकाम खर्चामधील विकासकाचा नफा हा पुनर्वसन प्रकल्पाच्या खर्चाच्या २५ टक्के धरण्यांत यावा. तसेच जमिनीचा/इमारतीचा भोगवटादार, मालक यांस प्रोत्साहनात्मक ५ टक्के (पुनर्वसन प्रकल्पाच्या खर्चाचा) लाभ सदर बांधकाम खर्चाच्या दरात अंतर्भूत करण्यांत यावा. ही रक्कम जमिनीची व इमारतीची नुकसान भरपाई म्हणून भोगवटाधारक किंवा मालकास प्राप्त होईल. वर दर्शविल्याप्रमाणे बांधकामाचा दर निश्चित करतांना प्रकल्पाच्या एकूण खर्चाचा वस्तुनिष्ठ विचार करुन वर निर्देशित केलेल्या बाबीचा समावेश करुन पुनर्वसनाचा एकूण खर्च निश्चित करावा.
- ❖ याकरीता सिध्द शीघ्र गणकामधील दरवर्षीच्या सदनिकांच्या विक्रीचा प्रति चौरस मीटर हा दर विचारात घेण्यांत यावा. सदर योजना सिध्द शीघ्र गणकामध्ये दर्शविल्यानुसार उपनगरे व विस्तारित उपनगरे, ज्याप्रमाणे १०५ गांवामध्ये विभाजीत केलेली आहेत, त्यास अनुसरुन गांवनिहाय, प्रकरणनिहाय लागू करावी.

....