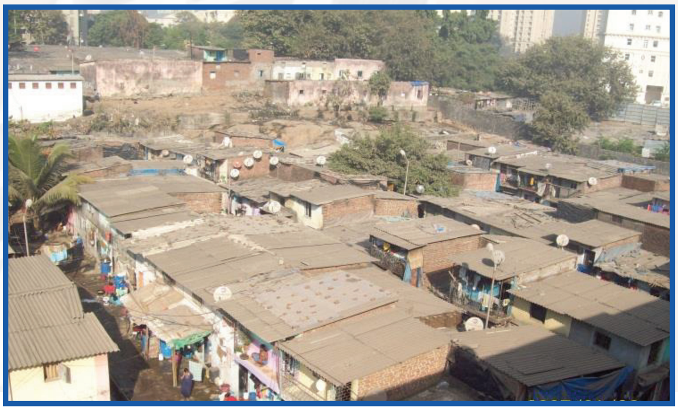
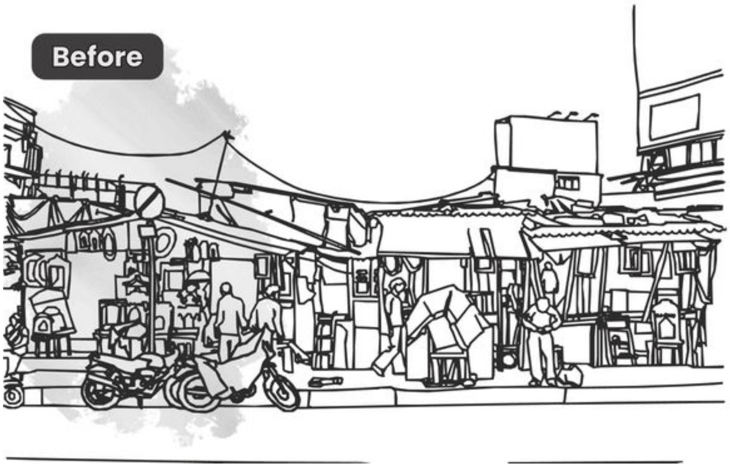
मुंबई महानगर प्रदेश
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, ठाणे



झोपडीतून...
हक्काच्या घरात



मंडई इमारत, खेवरा सर्कल ग्लॅडि अल्वारीस रस्ता, मानपाडा, ठाणे (पश्चिम) ४००६१०
दूरध्वनी क्रमांक ०२२ – ४१३५६८४०
ई–मेल thane@sra.gov.in

प्रस्तावना:-

मुंबई पाठोपाठ महानगरातील शहरे झोपडपट्टीमुक्त व्हावीत तसेच झोपडपट्टीमधील रहिवाशांच्या राहणीमानाचा दर्जा उचंवावा या उद्देशातुन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविली जाते. याकरिता ठाणे, नवी-मुंबई, कल्याण-डोंबिवली, भिवंडी-निजामपुर, वसई-विरार, मिरा-भाईंदर, उल्हासनगर व पनवेल या ८ महानगरपालिका तसेच अंबरनाथ, बदलापूर, अलिबाग, पेण, खोपोली, माथेरान, कर्जत व पालघर या ८ नगरपरिषद आणि बोईसर ग्रामपंचायत कार्यक्षेत्रांकरिता मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे स्वतंत्र प्राधिकरण नियुक्त करण्यात आले.

मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाचा अंर्तगत एक घटक असून प्राधिकरणामार्फत विविध शासकीय, निमशासकीय, खाजगी जमिनीवर असलेल्या झोपडपट्टीमधील झोपडपट्टीधारकांचे राहणीमान उंचावणेकामी पात्र झोपडपट्टीधारकांना पक्की घरे देण्याबाबतचे नियोजन व अंमलबजावणी केली जाते. शासन निर्णयानुसार प्राधिकरणामार्फत पात्र झोपडीधारकांना "**३०० चौ. फुट चटई क्षेत्रफळ**" असलेली सदनिका विविध सुविधांसह जसे "**बालवाडी, समाजमंदीर, सोसायटी कार्यालय, वाचनालय, कौशल्य विकास केंद्र**" इत्यादीसह उपलब्ध करून दिले जाते.

पार्श्वभुमी:-

रोजगाराच्या वाढत्या संधीमुळे राज्य व देशभरातुन नागरिक मुंबई व मुंबईच्या आसपासच्या महानगरातील शहरांकडे आकर्षित होत गेली. परंतु मुंबईतील वाढती लोकसंख्या व वाढत्या घरांच्या किंमतीमुळे लोक राहण्याकरिता पर्याय म्हणून मुंबईच्या आसपास असणाऱ्या महानगरातील शहरांकडे मोठया प्रमाणात वळाली. कायम चढत जाणारा लोकसंख्येचा आलेख व परिणामी कमी पडत जाणारी जागा यामुळे मुंबईप्रमाणे महानगरातील जागेचे भाव आकाशाला भिडत गेले. अशा घनदाट वस्तीत सर्वसामान्य माणुस हा नेहमी त्याच्या आवाक्यात असलेल्या घरांपासून वंचित राहत आलेला आहे. परिणामी एका अवघड समस्येचा उदय झाला ती म्हणजे... **"झोपडपट्टी"**

या झोपडपट्टीतून शहराची अर्ध्याहून जास्त लोकसंख्या पसरलेली आहे ज्याने महानगरातील बरीचशी जागा व्यापलेली आहे. राज्याचा विकासात मुंबईप्रमाणे महानगरातील शहरांचा मोलाचा वाटा आहे, जो झोपडपट्टीमध्ये वसलेल्या झोपडीधारकांच्या कष्ट व मेहनतीशिवाय शक्य होणार नाही. झोपडपट्ट्यांमुळे पसरणारी रोगराई आणि अस्वच्छतेचा फटका फक्त झोपडीधारकांनाच बसत नसून सभोवतालच्या परिसरात राहणाऱ्या नागरिकांना त्याचे परिणाम भोगावे लागतात. झोपडपट्टी हा महानगरातील शहरांचा महत्वाचा घटक असून त्याला दुर्लक्षित करण्या एवेजी योग्यरित्या विकसित करणे हाच सर्वोत्तम पर्याय निवडून **"अधिकृत आवास"** हे योग्य पाऊल राज्य शासनाने उचलले ते म्हणजे **"झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना"**

योजनेची माहिती:-

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही राज्य शासनाची एकमेव अधिकृत योजना आहे ज्यामध्ये झोपडीधारकांना सर्व सुखसोयीसह **"मोफत घरे"** मिळवुन देण्यासोबतच झोपडपट्टीवासीयांना **हक्काचे घर** देणे व त्यांचे **जीवनमान उंचावणे** हे ध्येय शक्य झालेले आहे. झो. पु. योजनेतील झोपडीधारकांना त्याच जागेवर घरे बांधून दिली जावे

याकरिता "**मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची**" स्थापना करण्यात आलेली आहे. जागेचा स्त्रोत म्हणून वापर करत जागेचा प्रोत्साहनपर चटई क्षेत्र निर्देशांक (**Incentive FSI**) विकासकास देण्यात येतो, त्याचा वापर करून विकासक त्या जागेवर विक्रीसाठी इमारत बांधून झोपडीधारकांसाठी मोफत घरे बांधून देतो. मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रातील झोपडपट्टयांचा विकास करण्यासाठी शासनाने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण अर्थात "**SRA**" ची स्थापना केली.

मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण योजनेमध्ये दिनांक ०१/०१/२००० पुर्वीच्या पात्र झोपडीधारकास ३०० चौ.फु. निवासी सदनिका **(Residential)** व पात्र वाणिज्य **(Commercial)** झोपडीधारकास २२५चौ. फु. वाणिज्य गाळा मोफत देण्यात येतो. तसेच दिनांक ०१/०१/२००० नंतर परंतु ०१/०१/२०१० पर्यंतच्या संरक्षण पात्र झोपडीधारकास सशुल्क म्हणजे २.५ लाख इतकी रक्कम घेऊन सदनिका वितरित करण्यात येतात. पुनर्वसनासाठी निर्माण केलेल्या घरांची किमंत विक्रीसाठी तयार केलेल्या घरांच्या किंमतीतून विकासकाला आकारता येते, जेणेकरून शासनाला कुठल्याही प्रकारचा आर्थिक बोजा येत नाही.

<u>योजना राबविण्याची प्रकीया / अंमलबजावणी:-</u>

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना ही मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रातील ८ महानगरपालिका ८ नगरपरिषद व १ ग्रामपंचायत क्षेत्रात कार्यान्वित असून, आज विविध मालकी हक्क असलेल्या जमिनींवर झोपडपट्टीचा विस्तार झालेला आहे. योजनेकरिता विकासक व वास्तुविशारद निवडण्याचे सर्वस्वी अधिकार हे योजनेतील झोपडीधारकांकडे असतात. झोपडपट्टीतील **५१ टक्के किंवा त्याहून अधिक** झोपडीधारकांनी एकत्र येऊन स्वेच्छेने आपल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना करावयाची असते आणि मुख्य प्रवर्तक नियुक्त करावा लागतो. या योजनेसाठी स्वतंत्र आणि लोकशाही पद्धतीने उचलले जाणारे हे पाऊल झोपडीधारकांच्या हक्काचे असते. झोपडीधारकांना या योजनेची व होणाऱ्या फायद्याची विस्तृत माहिती देण्याकरिता एक खुली सर्व साधारण सभा म्हणजेच **(General Body Meeting)** आयोजित करावी लागते. सदर सभेमध्ये ५१ टक्के किंवा त्याहून अधिक झोपडीधारकांच्या संमतीने निवडण्यात आलेला विकासक, वास्तुविशारद आणि सर्व झोपडीधारक यात उपस्थित असतात. पारदर्शक पद्धतीने सर्व प्रश्नांची उत्तरे मिळाल्यानंतरच निर्णय घेतला जातो.

त्यानंतर झोपडीधारकांनी नेमलेला विकासक सर्व पात्र झोपडीधारकांसोबत वैयक्तिक करारनामा **(Individual Agreement)** हस्ताक्षरीत करून घेतो आणि योजनेच्या मंजुरीसाठी प्रस्ताव मान्यतेकरिता प्राधिकरणात सादर करतो. विकासकाकडुन प्राप्त प्रस्तावानुसार योजना क्षेत्रावरील झोपडीधारकांच्या पात्रता निश्चितीकरिता प्राधिकरणामार्फत बायोमॅट्रीक सर्वेक्षण करण्यात येते. योजनेतील अपात्र झोपडीधारकांना **अपर जिल्हाधिकारी ठाणे तथा अपिलीय प्राधिकारी** यांच्याकडे अपिल दाखल करण्यात येते व अपिलीय प्राधिकारी यांच्याकडील अपिलातील आदेशाने व्यथीत झालेल्या झोपडधारकास **तक्रार निवारण समितीकडे (GRC)** अपिल दाखल करण्याची तरदूत आहे.

सर्व झोपडीधारकांना त्यानंतर अस्थायी **सक्रमण शिबिरात (Transit Camp)** घरे दिली जातात अथवा प्राधिकरणाच्या नियामानुसार **घरभाडे** दिले जाते. पुनर्वसन योजनेमध्ये समाविष्ट झालेल्या झोपडीधारकांना विकासक यांचेमार्फत झोपडी रिकामी केल्याच्या दिनांकापासून दरमहा सर्व सभासदांनी व विकासक यांनी सहमतीने मान्य करण्यात आलेले भाडे सभासदांच्या **बँक खात्यात वर्ग** करण्यात येते. तसेच दरवर्षी किमान **५टक्के** प्रमाणे भाडेवाढ देणे विकासकांवर बंधनकारक आहे.

झोपडीधारकांसोबत करारनामा झाल्यानंतर योजनेतील झोपडया पाडून पक्या घराच्या बांधकामाची सुरूवात केली जाते. प्राधिकरणाच्या नियमावलीला अनुसरून आणि प्राधिकरणाच्या निरीक्षणाखाली सर्व प्रकीया पुर्ण केली जाते. सदर योजनेमध्ये मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणामार्फत "**नियोजन प्राधिकारी**" म्हणून भुमिका बजावली जाते. योजनेतील विकासकामार्फत सादर केलेल्या प्रस्तावाची प्राधिकरणाकडुन छाननी करून प्रस्तावास मान्यता देऊन बांधकामाची परवानगी देण्यात येते. योजनेतील विकासकास परवानगी देण्याच्या अगोदर संबंधित विकासकाच्या **आर्थिक स्थितीची (Financial Stability)** पडताळणी प्राधिकरणामार्फत केली जाते.

योजनेतील इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर इमारतीमधील सदनिकांचे/गाळयांचे वितरण लॉटरी पद्धतीने झोपडीधारकांना केले जाते. योजनेमध्ये झोपडीधारकास पक्क्या घराच्या व्यतिरिक्त **बालवाडी, समाजमंदीर, सोसायटी कार्यालय, वाचनालय, कौशल्य विकास केंद्र, अदयावत तंत्रज्ञानाची लिफ्ट, अत्याधुनिक अग्निशमन यंत्रणा, खेळण्याकरिता मोकळी जागा, इमारती परिसरात सीसीटीव्ही कॅमेरा इ.** इतर सुविधा देखिल पुरविल्या जातात.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेमध्ये पात्र झोपडीधारकांना सदनिका व गाळा **वाटप केल्याच्या दिनांकापासून पुढील पाच वर्षे खरेदी-विक्री किंवा सदनिका भाडे तत्वावर देऊ शकत नाही.** एखाद्या झोपडीधारकास पाच वर्षानंतर सदनिकेची खरेदी विक्री करावयाची असल्यास, मुळ झोपडीधारकाने प्राधिकरणास अर्ज करून नियमाप्रमाणे सदनिकेची मुद्रांक शुल्क भरून सदनिकेची खरेदी विक्री करता येते.

झोपडपट्टीवासीयांच्या समस्या व योजनेतील फायदे:-

मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रातील सर्व झोपडपट्टयांमधील समस्या या साधारणत: सारख्याच आढळुन येतात. झोपडीधारकांना भेडसावणाऱ्या समस्या व झो.पु. योजनेमुळे झोपडीधारकांच्या जीवनात होणारा अमुलाग्र बदल खालीलप्रमाणे :-

अ.क्र.	झोपडपट्टीमधील झोपडीधारकांच्या समस्या / अडचणी	झो. पु. योजनेमुळे होणारा बदल
१)	झोपडपट्टी वसाहतीमध्ये वीज/पिण्याचे पाणी/पक्की घरे यांसारख्या मुलभुत सुविधांचा अभाव आढळुन येतो	योजनेमुळे झोपडीधारकांना मुलभुत सुविधा प्राप्त होऊन त्यांच्या स्वप्नातील हक्काच्या/पक्क्या घराचे स्वप्न पुर्ण होते.
२)	झोपडपट्टी वसाहतीमधील लहान मुलांना खेळण्याकरिता व अभ्यासाकरिता अपुरी जागा असल्याने त्यांच्या सर्वांगिण विकासास अडथळा येत असतो.	झो. पु. योजनेमुळे लहान मुलांना खेळण्यास मोठया प्रमाणात जागा उपलब्ध होते. तसेच अभ्यासाकरिता मोठी जागा व चांगले वातावरण मिळाल्याने त्यांचे भवितव्य सुधारण्यास मदत होते. याव्यतिरिक्त योजनेतील मुलांना बालवाडी, वाचनालय, कौशल्य विकास केंद्र उपलब्ध होते, याव्दारे त्यांचा शारिरिक व मानसिक **असा एकात्मीक** विकास होण्यास मदत होते.
३)	दरवर्षी पावसाळ्यात झोपडपट्टीक्षेत्रातील घरांमध्ये पाणी साचून झोपडीधारकांचे बरेचसे वित्तीय नुकसान होऊन, पावसाळयात झोपडीधारकांना पाण्यामुळे संसर्गजन्य आजारास सामोरे जावे लागते.	याउलट झो. पु. योजनेतील पक्क्या इमारतीमधील घरामुळे दरवर्षी पावसाळ्यात होणाऱ्या नुकसानीस सामोरे जावे लागत नाही.

४)	झोपडपट्टी वसाहतीमध्ये शौचालयास घरांपासून लांब जावे लागते व तेथे देखील लांब रांगामध्ये उभे रहावे लागते.	झो. पु. योजनेमुळे प्रत्येक घरांमध्ये स्वतंत्र शौचालय असल्याने शौचालयाच्या समस्यांना सामोरे जावे लागत नाही. परिणामी महिला व लहान मुलांना लांब रांगामध्ये उभे रहावे लागत नाही.
५)	झोपडपट्टी वसाहतीत घरांमधील अंतरे फार कमी असल्यामुळे कौटुंबिक जीवनातील गोपनियता **(Privacy)** हवी तशी राहत नाही.	याउलट योजनेतील इमारतीमधील सुटसुटीत अंतरातील घरांमुळे कौटुंबिक जीवनातील गोपनियता **(Privacy)** राखली जाते.
६)	झोपडपट्ट्यांमधील छोट्या रस्त्यांमुळे रुग्णवाहिका येण्या-जाण्यास अडथळा येत असतो. बहुतांश ठिकाणी रुग्णास स्ट्रेचरवरून घेऊन जाण्यास देखील रस्ता उपलब्ध नसतो.	आपात्कालीन वेळी रुग्णवाहिका निवासी इमारतीपर्यंत पोहोचू शकत असल्याने रहिवाशांची/रुग्णांची गैरसोय होत नाही.

<u>योजनेचे ध्येय व उपलब्धी:-</u>

महानगरक्षेत्रातील झोपडीधारकांना त्यांच्या **हक्काचे घर देणे व त्यांचे जीवनमान उंचावणे** हेच मुख्य ध्येय मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे आहे. झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनाला वेळोवळी गती देण्याचा प्रयत्न करणे व यासोबत वेळावेळी योजनेकरिता नविन धोरण व नियमावलीची अमंलबजावणी करणे. घरांच्या व्यतिरिक्त झोपडीधारकांचे आयुष्य सुखदायी बनविण्यात एसआरए चा मोठा हातभार आहे. मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना झाल्यापासून **अनेक** झोपडपट्टीवासीयांना सदनिका वितरित केल्या आहेत. गेल्या अनेक वर्षाच्या कारकीर्दित असंख्य अडथळे असताना देखिल प्राधिकरणाने चांगले यश प्राप्त करण्याचा प्रयत्न केलेला आहे व पुढे देखील असाच प्रयत्न करण्याकरिता प्राधिकरण कटीबध्द राहील.

...धन्यवाद...

★संपर्क★

मंडई इमारत, खेवरा सर्कल ग्लॅडि अल्वारीस रस्ता, मानपाडा, ठाणे (पश्चिम) ४००६१०

दूरध्वनी क्रमांक ०२२ – ४१३५६८४०

ई–मेल thane@sra.gov.in

पूर्ण झालेल्या योजनेतील सदनिकेची छायाचित्रे

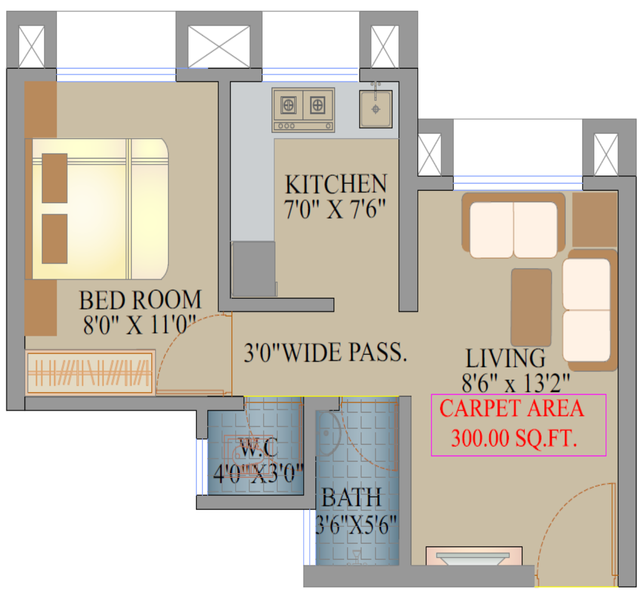
हॉल

बेडरुम

टॉयलेट

किचन

बाथरुम



TYPICAL FLAT
REHAB BUILDING