

औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, औरंगाबाद.

औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाच्या दिनांक २६.१०.८९
रोजी झालेल्या ४२ व्या सभेचा कार्यवृत्तांत.

सभेस खालील पदाधिकारी उपस्थित होते.

- | | |
|---|-------------------------|
| १] श्री. ईश्वर भोलीकर | सभापती/औरंगाबाद मंडळ. |
| २] श्री. अरविंद महाजन | उप सभापती/औरंगाबाद मंडळ |
| ३] श्री. सुरेश मोडोकर,
नगर रचनाकार
[उपसंचालक नगररचना/औ.बाद]
याचे सदस्य प्रतिनिधी | सदस्य |
| ४] श्री. जी. व्ही. जंजगी
कार्यकारी अभियंता
[आयुक्त मनपा औरंगाबाद]
याचे सदस्य प्रतिनिधी | सदस्य |

विषय क्र. १:- मंडळाच्या दिनांक २७.९.८९ रोजी झालेल्या
४२ व्या सभेचा कार्यवृत्तांत कायम करणे.

ठराव क्र. २१७:

दिनांक २७.९.८९ रोजी झालेल्या ४२ व्या सभेचा कार्यवृत्तांवर
चर्चा होऊन कायम करण्यांत आला.

विषय क्र. २:- न्यायालयीन स्थगितीमुळे औरंगाबाद येथील
सिटीएस नं. २०७१९ मधील प्रलंबीत भूसंपादनाबाबत.

या विषयावर चर्चा करतांना उप सभापतींनी मंडळास माहिती
 दिली की, औरंगाबाद येथील सिटी सर्व्हे क्र. २०७१९ मधील १.१६९११
 हेक्टर जमीन महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास
 प्राधिकरणाकरिता संपादनास्तव प्रस्तावीत केली. त्याप्रमाणे महाराष्ट्र
 गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ च्या कलम ४१ अनुसार प्राथमिक
 सुचना दिनांक २९.११.१९७९ रोजी शासन राजपत्रात प्रसिध्द झाली. सदर
 नोटीस संबंधीत जमिन मालक श्री. बरकतुल्ला अजीमुल्ला याचेवर
 जिल्हाधिका-वामार्फत बजावण्यासाठी पाठविण्यांत आली.

संबंधीताचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर महाराष्ट्र शासनाने सदर जमिन महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकरिता संपादित करण्याचा निर्णय घेतला. अंतिम अधिसूचना दिनांक २५.९.८० रोजीच्या शासन राजपत्रात प्रसिध्द होऊन सदर जमिन २५.९.८० पासून महाराष्ट्र शासनाकडे वर्ग झाली व जिल्हाधिकारी औरंगाबाद यांनी सदर जमिनीचा ताबा या मंडळाकडे दिनांक ५.३.८१ रोजी सुपूर्द केला. प्रत्यक्षा ताबा देताना जमिनीची मोजणी केली असता असे निदर्शनास आले की, सिटी सर्व्हे क्र. २०७१९ या जमिनीचे क्षेत्रम्ब अधिसूचीत क्षेत्रापेक्षा जास्त आहे. या अतिरिक्त क्षेत्राचा घेतलेला ताबा त्यामुळे जिल्हाधिकारी यांना दिनांक २.८.८२ रोजी मुळ मालकांना परत करण्याकरिता परत केली. मुळ जमिन मालक श्री. बरकतुल्ला अजिमुल्ला यांनी या भूसंपादनाविरुद्ध मुंबई उच्च न्यायालयात रिट याचिका क्र. ३२६/८२ दाखल केली व पुढील कार्यवाहीवर स्थगिती आणली.

सदर सिटी सर्व्हे क्रमांकातील उर्वरीत क्षेत्रही संपादन करण्याकरिता अधिक जमिन संपादनाची प्राथमिक सुचना महाराष्ट्र शासनाने राजपत्रात दिनांक २६.७.८२ रोजी प्रसिध्द केली. परंतु जमिन मालकांनी या प्रस्तावीत भूसंपादना विरुद्धही न्यायालयात दुसरी रिट याचिका क्रं. ४९५-अ/८२ दाखल करून पुढील कार्यवाहीवर स्थगिती आणली. रिट याचिकाची सद्यस्थिती अशी.

रिट याचिका क्रं. बाधीत क्षेत्रम्ब

- | | |
|-------------|---|
| १] ३२६/८२ | १.१६.९१ हे. दि. ८.२.८२ पासून मंडळाच्या ताब्यात परंतु न्यायालयीन स्थगितीमुळे प्रलंबित. |
| २] ४९५-अ/८२ | १.२२.८८ हे. दि. २७.८.८२ पासून प्रलंबित. |

मंडळाच्या प्रत्यक्षा ताब्यात आलेल्या १.१६.९११ हेक्टर जमिनीपैकी आतापर्यंत दोन व्यापारी संकुले रस्ता, मंडळाच्या सध्याच्या कार्यालयीन इमारताचा काही भाग यापैकी ३८५० चौ.मी. इतकी जमिन स्थगिती येण्यापूर्वी वापरात आणली. उर्वरीत क्षेत्रावर कार्यालयाची प्रशासकीय इमारत व १२८ उच्च उत्पन्न गट गाळे बांधण्याची योजना आखली होती परंतु न्यायालयीन स्थगितीमुळे वरील योजना अंमलात येऊ शकली नाही अशी माहिती उप सभापतींनी दिली.

प्रकरण न्याय प्रविष्ट असल्याने मंडळास जमिन त्वरीत मिळण्यास आणि त्वरीत योजना राबविण्यास अडचण निर्माण झाली आहे.

ही बाब विचारात घेता व न्यायालयाचा निकाल केंव्हा लागेल हे आज निश्चित नसल्याने यातून मार्ग काढण्याचे दृष्टीने जमिन मालकाशी चर्चा करता त्यांनी सांगितले की, संपूर्ण जमिन ते मंडळास घावयास तयार नाहीत. मात्र २.४ एकर जमिन ते मंडळास घावयास तयार आहेत. त्या प्रमाणे त्यांनी त्याचे कायदे सल्लागारामार्फत लेखी निवेदन दिले आहे. ते घावयास तयार असलेल्या जमिनीची एकूण संपादनाखाली असलेल्या जमिनीशी टक्केवारी ४०.५५ येते. मंडळाच्या कार्यालयाची प्रशासकीय इमारत अद्याप झालेली नाही व प्रकरण न्यायप्रविष्ट असल्याने जर जमिन मालकाशी वाटा-घाटी करून प्रकरण त्वरित निकाली काढले नाही तर सदर इमारत केंव्हा होईल ते सांगता येत नाही. २.४ एकर जमिन मिळाल्यास त्यावर आता झालेल्या २ इमारती शिवाय मंडळाची प्रशासकीय इमारत तयार होऊ शकेल. मंडळाचे कार्यालय हे गेल्या ७ वर्षांपासून तात्पुरत्या भेडमध्ये स्थित असून जागेची अडचण अनुभवत आहे. हवा भेडमध्ये पुरेसा प्रकाश व हवा येऊ नसल्यामुळे कर्मचा-यांच्या कामांमधील कार्यक्षमतेवर परिणाम होतो.

ठराव क्र. २१८:

या विषयावर सविस्तर चर्चा होऊन असा निर्णय घेण्यांत आला की, मुळ जमिन मालक यांनी मंडळाला ०.२७१५ हेक्टर [२.४ एकर] जमिन म्हणजे एकूण जमिनीच्या ४०.५५ टक्के देण्याचे पत्र दिले आहे. सदरचे प्रकरण प्राधिकरणाकडे शिफारशीसह योग्य त्या कार्यवाहीसाठी पाठवावे.

विषय क्र. ३:- औरंगाबाद येथील हॉटेल प्रिन्सराजेव समोरील सीटीएस क्र. २०७२१ या जमिनीवर बांधण्यांत येत असलेल्या १६ उच्च उत्पन्न गट गाळ्यांच्या बांधकामाबाबत ४२ व्या बैठकीत घेतलेल्या निर्णयाचे संदर्भात विचारा बाबत.

या विषयावर चर्चा करतांना उप सभापतींनी मंडळास अशी माहिती दिली की, ब-याच आयटम मध्ये परिमाण [Quantity] वाढलेले आहे पण तरी देखील अट व शर्त क्र. ३७ अनुसार ठेकेदारांना फक्त रु. ४९९ चे देयक मंजूर करता येते याचे कारण असे की, परिमाण जरी २५% नी वाढलेले असले

तरी वाढलेल्या कामाची रक्कम र्श कृ. ३७ प्रमाणे प्रत्येक बाबीची रक्कम रु. ५०००/- पेक्षा जास्त होणे आवश्यक आहे. याबाबतीत फक्त एकाच इमारतीचे बांधकाम असल्यामुळे ब-याच आयटमचे परिमाण जरी २५% पेक्षा जास्त वाढले तरी त्या कामाची रक्कम प्रत्येक आयटमला रु. ५०००/- पेक्षा कमी होते व अशा असाधारण परिस्थितीमुळे ठेकेदाराला कलम ३७ चा फायदा देता येणे अशक्य झालेले आहे. यानंतर उपसभापतींनी असे विषय केले की, ठेकेदाराने गाळ्याचे काम पूर्ण होण्यास कोणताही अडथळा न आणण्याचे आश्वासन दिल्यास ह्या मागणीचा सहानुभूतीपूर्वक विचार करून त्यांनी मागण्यासाठी कलम १७३ प्रमाणे जी कायदेशीर नोटीस दिलेली आहे त्यातील पान क्र. २५ प्रमाणे मजुरीच्या रकमेमध्ये करावयाच्या वाढीबाबत रु. ९६१०/- ची रक्कम देण्यासाठी निर्णयास्तव प्रस्ताव शिफारशीसह प्राधिकरणाकडे पाठवावा.

चर्चा चालु असतांना असा मुद्दा उपस्थित झाला की, ठेकेदाराने रु. ५५,०००/- नुकसानीपोटी मागणी केलेली आहे ती मंजूर केल्यासच ते तडजोडीकरिता तयार आहेत अन्यथा नाही. त्यांनी मागणी केलेल्या रकमेचा तपशील मे. आर. के. कन्स्ट्रक्शन यांच्याकडून मागवून घ्यावा.

ठराव क्र. २१९:

यावर सर्वकष चर्चा होऊन असा निर्णय घेण्यांत आला की, ठेकेदाराने काम पूर्ण होण्यास अडथळा न आणण्याचे आश्वासन दिल्यास त्यांनी त्यांच्या मागण्यासाठी कलम १७३ प्रमाणे जी कायदेशीर नोटीस दिलेली आहे. त्यातील पान क्र. २५ प्रमाणे मजुरी पोटी करावयाच्या वाढीबाबत रु. ९६१०/- ची रक्कम घावयाची झाल्यास त्यासाठी वेगळा प्रस्ताव तसेच त्यांनी रु. ५५,०००/- नुकसानी पोटी केलेल्या मागणीचा सविस्तर तपशील त्यांच्याकडून घ्यावा व नंतर योग्य ती कार्यवाही करणेसाठी प्रस्ताव प्राधिकरणाकडे पाठवावा असे सर्वानुमते ठरले.

विषय क्र. ४:- सातपूर नासिक येथील औरंगाबाद मंडळाच्या वसाहतीमधील दुकानासाठी राखून ठेवलेल्या ३६ भूखंडाच्या वाटपा बाबत.

या विषयावर चर्चा करतांना मा. उप सभापतींनी माहिती दिली की, सातपूर नासिक येथे मंडळाने जवळपास १९२० गाळे बांधून वाटप केले आहे. रहिवासी यांना गरजेच्या सुविधा पुरविण्यासाठी दुकानांची सोय व्हावी म्हणून ३६ भूखंड आरंभित केले आहे. यासाठी जाहिरात देऊन निविदा मागविण्यांत आल्या व त्याची स्वीकृतीची तारीख ३०.८.८९ होती. हया जाहिरातीच्या प्रतिसादात ३३ निविदा प्राप्त झाल्या. दिनांक ३०.८.८९ ला निविदा अधिष्ठापकाची प्रक्रिया चालू असतांना विधानसभा सदस्य श्री. जे. पी. गावीत हयांनी त्यांच्या दि. ३.९.८९ च्या मा. राज्यमंत्री गृहनिर्माण यांना लिहिलेल्या पत्रासोबत भारतीय लोकशाही वादी युवा फेडरेशन सातपूर नासिक यांचे एक निवेदन सादर केले. व त्यात सातपूर नासिक येथील मंडळातर्फे जाहिरात देण्यांत आलेल्या भूखंडावर टप-या लावलेल्या आहेत त्यांना सरकारी दराने ती जागा देण्यात यावी अशी विनंती केली. हया निवेदनावरच मा. गृहनिर्माण राज्य मंत्री महोदयांनी अश्या सूचना दिल्यात की, सर्व भूखंडाची एक सारखी किंमत ठेवून टपरी-धारकांना प्राधान्याने प्रथम भूखंड द्यावे. मा. मंत्री महोदयांच्या सूचनांची अंमलबजावणी व्हावी म्हणून टपरीधारकांनी कार्यकारी अभियंता, नासिक यांना झेराव घालून, धमकावणी व दबावतंत्र वापरून निविदा स्विकारण्यास अडथळा आणला अशी माहिती मंडळास उप सभापतींनी दिली.

तसेच ज्या लोकांनी निविदा भरल्या त्यांनी मा. राज्यमंत्री गृहनिर्माण यांना दिनांक ६.९.८९ रोजी अर्ज करून टपरीधारकांनी मंडळाच्या जागेवर अतिक्रमण कसे केले त्याचे निवेदन केले व निविदा स्वीकृत करून भूखंडाचे वाटप करण्याची विनंती केली.

... ६. .

यावर उप सभापतींनी असे सुचविले की, ३६ भूखंडांपैकी फक्त २८ भूखंडाकरिता निविदा प्राप्त झालेल्या आहेत. त्यातील काही निविदा नामंजूर झाल्यास आणखी भूखंड उपलब्ध होण्याची शक्यता आहे. सबब ह्या शिल्लक भूखंडासाठी परत जाहिरात न देता शिल्लक भूखंडाचे एकत्रीकरण करून त्या जागा तेथील टपरीधारकांना आवश्यकतेनुसार व प्राधिकरणाच्या मूल्यनिर्धारण निधीनुसार किंमत ठरवून वाटप करण्यांत यावे. टपरीधारकांना त्याचे टपरीपुरतीच जागा दिल्यास उपलब्ध जागा जास्त लोकांना वाटता येईल. कारण टपरी करिता थोडकीच जागा लागेल. आलेल्या निविदा स्वीकारून व उरलेल्या भूखंडाचे टपरीधारकांना त्याचे उपजिविकाचे साधन नष्ट न होता आणि कौटुंबिक, आर्थिक अडचण, निर्माण न करता मानवतावादी दृष्टीकोणातून त्यांनाच भूखंडाचे वाटप झाल्यास दोन्ही प्रश्न निकाली निघतील. परंतु टपरीधारकासारख्या विशिष्ट गटाला भूखंड वाटप करण्याबाबत नियम/विनियमात तरतुद नसल्याचे उपसभापतींनी मंडळाच्या निर्दर्शनास आणले त्यामुळे हा प्रस्ताव प्राधिकरणाकडे पाठवावा अशी सूचना सभापतींनी केली.

ठराव क्र. २२०:

या बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन असा निर्णय घेण्यांत आला की, ३६ भूखंडांपैकी फक्त २८ भूखंडाकरिता निविदा प्राप्त झाल्यामुळे शिल्लक ८ भूखंडांशिवाय काही निविदा नामंजूर झाल्यास उपलब्ध होणा-या एकूण भूखंडाचे एकत्रीकरण करून टपरीधारकांना आवश्यकतेनुसार वाटप करण्याचा प्रस्ताव विशेष बाब म्हणून प्राधिकरणाकडे मंजूरीस्तव पाठवावा व प्राधिकरणाची मंजूरी आल्यावरच पुढील कार्यवाही करावी असे ठरले.

विषय क्र. ५:- औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाकडे जुन्या हैद्राबाद राज्यातून हस्तांतरित झालेल्या गाळ्यांचे विक्री पत्र करणे बाबत.

ठराव क्र. २२१:

या विषयावर सविस्तर चर्चा होऊन मंडळाने जुन्या हैद्राबाद राज्याचे वर्ग करण्यांत आलेल्या गाळ्यांचे विक्री पत्र करण्यास मंडळाने मान्यता दिली.

.. ७. .

विषय क्रं. ६:- औरंगाबाद गृहनिर्माण मंडळाचे कार्यालयाच्या गोदामामध्ये तात्पुरते कार्यान्वीत आहे त्यात आवश्यक ते बदल करण्याबाबत.

या विषयावर सविस्तर चर्चा करतांना उपसभापतींनी अशी माहिती दिली की, सध्याचे कार्यालय हे सिमेंट गोडावून मध्ये आहे. कायम स्वस्मी कार्यालयीन इमारत ज्या ठिकाणी बांधावयाची होती त्या जमिनीवर न्यायालयीन स्थगिती आदेश असल्यामुळे पुढील कार्यवाही करता आली नाही. सध्या जी जागा आहे तीही अत्यंत अपुरी असून त्यात मा. सभापती हयांना योग्य असा स्वतंत्र कक्षा तसेच ~~अभियंता~~ म्हात्तासाठी वेगळा कक्षा नाही त्यामुळे सध्या असलेल्या सभागृहाच्या जागेतच थोडासा बदल व नुतनीकरण करण्यासाठी रु. ४४, २८०/- चे अंदाजपत्रक कार्यकारी अभियंता, औरंगाबाद यांनी तयार करून सादर केले आहे. रु. ४४, २८०/- च्या कामांचा खर्च दुस्स्ती व देखभालीसाठी असलेल्या रु. १.६० लक्षा या तरतुदीतून करता येईल असे उपसभापतींनी सांगितले.

ठराव क्र. २२२:

या विषयावर चर्चा होऊन मंडळाने असा निर्णय घेतला की, अपु-या जागे अभावी तातडीची निकड लक्षात घेऊन सध्या असलेल्या सभागृहाच्या जागेतच थोडासाबदल व नुतनीकरण करण्यासाठी रु. ४४, २८० च्या अंदाज पत्रकास मंजूरी दिली. ही मंजूरी प्राधिकरणाची कार्योत्तर मंजूरी अपेक्षित धरून देणेत येत असल्याने योग्य ते प्रस्ताव प्राधिकरणाकडे कार्योत्तर मंजूरी-साठी पाठविणेत यावा.

विषय क्रं. ७:- मंडळातील तांत्रिक, प्रशासन व मिळकत व्यवस्थापन, आणि लेखा शाखेतील रिक्त पदे भरण्या बाबत.

ठराव क्र. २२३:

या बाब टिप्पणीवर सविस्तर चर्चा होऊन असा निर्णय घेण्यांत आला की, औरंगाबाद मंडळास गृहनिर्माणाचे, गाळे वाटपाचे व वसुलीचे दिलेले उद्दिष्ट तसेच इतर कामे सुकर होण्यासाठी रिक्त असलेली पदे भरण्यासाठी प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव पाठवून मंजूरी घ्यावी.

आयत्यावेळचा विषय

विषय क्र. १:- नासिक देवळाली येथील ६० उच्च उत्पन्न गट योजनेचे बंद असलेले बांधकाम व त्यामध्ये उद-
भवलेल्या अडचणी बाबत.

ठराव क्र. २२४:

या विषयावर सविस्तर चर्चा होऊन असा निर्णय घेण्यांत आला की, नासिक देवळाली येथील ६० उच्च उत्पन्न गट योजनेचे बंद असलेले काम सुरु करण्यासाठी विधी शाखेच्या मता अभावी मंडळाने ठेकेदाराच्या करार-पत्रामध्ये लिहिलेल्या लोखंडाची किंमत द्यावी असा निर्णय घेतल्यानंतर आणि त्याप्रमाणे ठेकेदारास काम सुरु करण्याचे आदेश दिल्यानंतर प्राधिकरणाच्या विधी शाखेने त्याचे पत्र क्र. ५६६७ दिनांक १९.१०.१९८९ अन्वये कळविले आहे की, मंडळाने जिऱ्याचा दर तयार करतांना लोखंडाच्या किंमतीचा समावेश केलेला असल्यामुळे ठेकेदाराला लोखंडाची रक्कम वेगळी अदा करणे बरोबर नाही. "परंतु त्यांनी कळविलेले हे मत टेन्डरमध्ये जिऱ्याच्या बाबीमध्ये लोखंडाच्या किंमतीचा समावेश नाही असे स्पष्ट लिहिलेले आहे" या मुख्य बाबीवर आधारित नाही सबब ही बाब विधी शाखेच्या निदर्शनास आणून द्यावी.

विषय क्र. २:- गंगापूर सहकारी साखर कारखाना लिमिटेड यांची कर्मचा-यांसाठी गृहनिर्माण योजना राबविण्याच्या विनंती बाबत.

ठराव क्र. २२५:

या विषयावर चर्चा होऊन असा निर्णय घेण्यांत आला की, गंगापूर सहकारी साखर कारखान्याने त्यांच्या मालकीच्या जागेवर ३५५ घरांची गृहनिर्माण योजना राबविण्याची विनंती केली आहे. परंतु गृहनिर्माणाचा प्रस्ताव प्राधिकरणाकडे खालील अटीवर मान्यतेस्तव पाठविण्यांत येत आहे असे गंगापूर सहकारी साखर कारखान्यास कळवून त्या अटी त्यांना मान्य असल्याबाबत त्यांच्याकडून सहमती घ्यावी.

१] साखर कारखान्याने योजनेची जमिन प्राधिकरणाच्या ताब्यात द्यावी.

- २] लाभधारकांची पात्रता ही प्राधिकरणाच्या नियमानुसार मंडळ निश्चित करेल.
- ३] जमिनीची किंमत शासकीय धोरणाप्रमाणे संबंधीत खात्याकडून निश्चित करण्यांत येईल व कारखान्याच्या प्रस्तावाप्रमाणे सुरुवातीस भरावयाची रक्कम जमिनीच्या किंमतीपोटी वळती करण्याऐवजी तिची किंमत प्रकल्पाच्या किंमतीत धरण्यांत येईल.
- ४] योजने अंतर्गत बाह्य सुविधा पुरविण्याची जसे रस्ते, पाणी, ड्रेनेज, वीज इत्यादी जबाबदारी साखर कारखान्याने घ्यावी व गाळे वाटप झाल्यावर त्याची देखभाल कारखान्यालाच करावी लागेल.
- ५] गृहनिर्माण योजनेकरिता उपलब्ध होणा-या कर्जाची हमी साखर कारखान्याने राष्ट्रीयकृत बँकेची सादर करावी.
- ६] योजना पूर्ण झाल्यावर लाभधारकांनी काही कारणामुळे गाळे ताब्यात घेण्यास नकार दिल्यास सर्व गाळे साखर कारखान्याने घ्यावेत व परतफेडीचे हप्ते भरावेत.
- ७] साखर कारखान्याने गाळेधारकाकडून कर्जाच्या परतफेडीचे हप्ते नियमित वसूल करून मंडळाकडे जमा करावेत.
- ८] कर्जाचे संपूर्ण हप्ते फिटे पर्यंत योजनेची जमिन प्राधिकरणाच्या नांवावर राहिल.
- ९] गाळ्याची किंमत व उपलब्ध होणारे कर्ज यांमधील फरकाची रक्कम गाळेधारकाला भरावी लागेल.

विषय क्र. ३:- नांदेड येथील जयभीमनगर गलिच्छवस्तीच्या सुधारणा योजनेस प्रशासकीय मान्यता देण्याच्या प्रस्तावावर विचार करणे.

ठराव क्र. २२६:

नांदेड नगर परिषदेतर्फे जयभीमनगर या गलिच्छवस्ती सुधारणेच्या प्रस्तावावर विचार होऊन मंडळाने २०-२१ या आर्थिक वर्षात नांदेड नगर परिषदेस नविन काम सुरु करता यावे या दुरुटीने जयभीमनगर या गलिच्छवस्तीच्या सुधारणा कामाच्या रु. ११, ४०, १२० प्रस्तावास मंडळाने मान्यता दिली.