

# साडेबारा टक्के योजना

## प्रस्तावना :

जुन्या मुंबईवरील वाढणारा अतिरिक्त लोकसंख्येचा भार कमी करण्यासाठी व नवीन सुनियोजित व सुव्यवस्थापित शहराचा विकास करण्यासाठी शासनाने दिनांक १७ मार्च १९७० मध्ये शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ महाराष्ट्र राज्य (मर्यादित) सिडको, हे महामंडळ स्थापन केले.

सिडको या महामंडळाची स्थापना करुन नवी मुंबई हे नवीन शहर विकसित करण्याची योजना आखण्यात आली. त्यासाठी ठाणे - पनवेल - उरण या तीन तालुक्यातील एकूण ९५ गावच्या जमिनी भूसंपादन करण्याचा निर्णय घेण्यात आला.

संपादित केलेल्या जमिनीच्या मोबदल्यात भूधारकांना सामाजिक न्यायाच्या दृष्टिने व पुनर्वसनाच्या दृष्टिने काही योजनांची सुरुवात करण्यात आली व त्यातूनच साडेबारा टक्के योजनेची बीजे पेरली गेली असे म्हणणे संयुक्तिक होईल.

## (१) साडेबारा टक्के योजनेचा इतिहास :

ज्यांच्या जमिनी नवी मुंबई प्रकल्पाच्या विकासासाठी संपादित करण्यात आल्या अशा भूतपूर्व भूधारकांना निवासासाठी जागा देण्यासंदर्भाने तत्कालीन महसूल विभागात प्रचलीत असलेली गावठाण विस्तार योजना लागू करण्यात आली. गावठाण विस्तार योजनेनुसार भूतपूर्व भूधारकांना कमीत कमी प्रत्येकी १०० चौ.मी. क्षेत्राचा भूखंड त्यांच्या भूसंपादित क्षेत्राच्या पात्रतेचा विचार न करता देण्याबाबत निर्णय घेण्यात आला. तदनंतर या योजनेचे रुपांतर ५ टक्के व नंतर २० टक्के असे करुन योजना राबविण्याबाबत वेळोवेळी निर्णय घेण्यात आला. परंतु सदर निर्णय किंवा योजना या यशस्वीतेकडे वाटचाल करु शकल्या नाहीत असे एकूण आढावा घेतला असता म्हणावे लागेल.

प्रकल्पग्रस्त शेतक-यांच्या निवासी भूखंडाबाबत होत असणा-या सततच्या मागणीचा विचार करून शासनाने दिनांक ६ मार्च १९९० मध्ये साडेबारा टक्के योजना राबविण्याचा पुरोगामी निर्णय घेतला.

## (२) साडेबारा टक्के योजना :

नवी मुंबईत संपादित करण्यात आलेल्या जमिनीपैकी जमीन मालकांना साडेबारा टक्के योजना द्यावी अशा प्रकारचा शासन निर्णय प्रथम दि. ६ मार्च १९९० रोजी घेण्यात आला. त्यानुसार नव्या मुंबईत ज्या खातेदारांच्या जमिनीचा ताबा घेण्यात आला परंतु त्यांनी दि. ६.२.८६ पर्यंत नुकसान भरपाईची रक्कम स्वीकारलेली नाही, तसेच ज्यांच्या जमिनी दि.६.२.८६ रोजी किंवा त्यानंतर संपादित करण्यात आल्या किंवा येतील अशा खातेदारांना (एकटा किंवा संयुक्तिक खातेदार एकत्रित) त्यांच्या संपादनाखालील जमिनीच्या साडेबारा टक्के एवढ्या क्षेत्राचे वाटप करण्यात यावे, मात्र अशा वाटपदारांना सिडकोच्या प्रचलीत गावठाण विस्तार योजना लागू होणार नाही अशा प्रकारचा शासन निर्णय जाहीर केला.

परंतु सदर शासन निर्णयामुळे प्रकल्पग्रस्तांमध्ये असंतोष निर्माण झाल्यामुळे शासनाने सदर शासन निर्णयामध्ये बदल करून दि. २८ ऑक्टोबर १९९४ मध्ये साडेबारा टक्के योजने विषयी नवीन शासन निर्णय जाहीर केला. त्यामध्ये भूसंपादन झालेल्या जवळ जवळ सर्व भूधारकांना एकूण संपादित जमिनीच्या साडेबारा टक्के क्षेत्र देण्याविषयी निर्णय घेण्यात आला. तीच आताची साडेबारा टक्के योजना होय.

## (३) साडेबारा टक्के योजनेची ठळक वैशिष्ट्ये :

शासनाने नवी मुंबईतील प्रकल्पग्रस्ताना साडेबारा टक्के योजनेचा निर्णय घेतानाच दि. ६ मार्च १९९० रोजी शासनाने मुद्दा क्र. "इ" मध्ये वाटप करण्यात आलेल्या जमिनीपैकी किमान ३०% जमीन सुविधा आणि सुखसोयींसाठी राखीव ठेवण्यात यावी अशी तरतूद केलेली आहे , त्यानुसार प्रकल्पग्रस्तांना साडेबारा टक्के भूखंड वाटप करताना ८.७५ % (७० %) प्रत्यक्ष वाटप व ३.७५ % (३०%) क्षेत्र सामाजिक सुखसुविधेसाठी वाटप करण्यात येत आहे.

- १) २८ ऑक्टोबर १९९४ च्या शासन निर्णयानुसार नवी मुंबईतील प्रकल्पग्रस्ताना साडेबारा टक्के क्षेत्राचे सवलतीच्या दरात वाटप.
- २) एकूण वाटप क्षेत्रापैकी भूधारकांना ८.७५% म्हणजेच ७० % क्षेत्राचे वाटप.
- ३) एकूण वाटप क्षेत्रापैकी सार्वजनिक सोई व सुविधेसाठी ३.७५% म्हणजे ३०% क्षेत्राचे वाटप.
- ४) साडेबारा टक्के योजनासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक १.५ ठेवण्यात आला आहे.
- ५) एकूण वाटपाच्या १५% क्षेत्र वाणिज्य वापरासाठी उपयोगात आणण्याची मुभा / सवलत
- ६) अॅवार्डमधील प्रत्येक भूधारकास कमीत कमी ४० चौ.मी. क्षेत्राचे वाटप.
- ७) भूमिहीन गावकामगार, भूमिहीन मिठागर व भूमिहीन शेतमजूर यांना ४० चौ.मी. भूखंडाचे वाटप.
- ८) भूखंड हस्तांतरणी तत्वावर वाटप.
- ९) जमिनीचा विकास, खडीचे रस्ते, पावसाळी पाण्याची गटारे व जलस्तंभाने पाणीपुरवठा इत्यादी पायाभूत सुविधा देऊन तसेच " जसे आहे तसे " या तत्वावर वाटप.
- १०) नागरी जमीन (कमाल मर्यादा व नियमन) प्राधिकरणाच्या तरतुदी लागू.

#### (४) अतिक्रमणाबाबत :

नवी मुंबईतील प्रकल्पग्रस्तांनी केलेली अतिक्रमणे मोजण्याबाबतची कार्यवाही सिडको प्रशासनाने २००४ मध्ये पूर्ण केलेली आहे. अपवादात्मक विरोध करणारी काही गावे शिल्लक असून तीही पूर्णत्वाच्या मार्गावर आहे. सिडकोने संपादित केलेल्या जागेवर प्रकल्पग्रस्तांनी तसेच बिगर प्रकल्पग्रस्तांनी मोठ्या प्रमाणावर अनधिकृत बांधकामे केली असून त्यावर पर्याय म्हणून सिडकोने प्रकल्पग्रस्तांची सर्वेक्षण केलेली बांधकामे नियमित करण्यासंदर्भात सिडको संचालक मंडळाने ठराव क्र.१०४६ दि.०३.०६.२००४ रोजी मंजूर केलेला असून त्यानुसार सध्या कार्यवाही चालू आहे.

## (५) सामाजिक संस्था व मंडळे यांना भूखंड वाटप :

नवी मुंबई क्षेत्रातील सामाजिक सुख सुविधेसाठी भूखंडाचे वाटप सिडकोच्या सामाजिक सेवा विभागामार्फत करण्यात येते. यापूर्वी अशाप्रकारे अनेक सामाजिक संस्थांना भूखंड वाटप करण्यात आलेले असून यानंतरही जागा उपलब्धतेनुसार व सामाजिक संस्थेच्या पात्रतेनुसार भूखंडाचे वाटप करण्यात येत आहे.

## (६) भूखंड वाटपाबाबत येणा-या अडचणी :

साडेबारा टक्के योजनेनुसार भूधारकांना लवकरात लवकर फायदा देण्याबाबत सिडको प्रशासन प्रयत्नशील आहे. परंतु योजनेची अंमलबजावणी करताना काही अडचणी निर्माण होतात. त्या खालील प्रमाणे.

- (१) विकास कामासाठी लागणारा वेळ व निधीची उपलब्धता.
- (२) समुद्रतटीय विनिमायक क्षेत्राची अट.
- (३) बांधकाम उंची विनिमायक क्षेत्राची अट
- (४) नुकसान भरपाईबाबत न्यायालयीन वाद.
- (५) जमिनीच्या मालकी हक्काबद्दल वाद.
- (६) आपआपसामधील हिस्से वाटपाबद्दलचे मतभेद.
- (७) मृत भूधारकांकडून वारस दाखला येण्यास लागणारा वेळ.
- (८) मोठ्या प्रमाणावर होत असलेली अतिक्रमणे
- (९) अतिक्रमण मोजणीबाबत येणारे अडथळे इत्यादी.
- (१०) भूधारकांनी पात्रतेपेक्षा जास्त क्षेत्रावर केलेली अनधिकृत बांधकामे
- (११) अतिक्रमण, CRZ, HRZ, खड्डे, ड्रेनेज इत्यादीमध्ये गुंतल्यामुळे प्रत्यक्ष वाटपासाठी कमी पडणारे क्षेत्र.
- (१२) वारंवार सांगूनही ब-याच भूधारकांनी दस्तऐवजाची न केलेली पूर्तता इत्यादी.
- (१३) काही विषयावर शासनाकडून हवे असलेले मार्गदर्शन.

## (७) पायाभूत सुविधा :

साडेबारा टक्के योजनेनुसार भूखंड वाटप करताना प्रकल्पग्रस्ताना पायाभूत सुविधा देऊन भूखंड वाटप करण्याचे धोरण सिडकोने प्रथम अवलंबिले होते. त्याप्रमाणे खालील सुविधा देण्याचे ठरले आहे.

- १) मातीची भरणी
- २) पोहोच रस्ते / अंतर्गत रस्ते
- ३) पाणीपुरवठा
- ४) पावसाळी पाण्याची गटारे

पायाभूत सुविधेसाठी निधी उपलब्ध करणे आवश्यक आहे. सिडकोने खालील प्रमाणे वर्षनिहाय वाढ करून अंदाजपत्रकीय तरतूद पायाभूत सुविधांसाठी केलेली आहे.

- (१) सन २००२ - २००३ : रु.५.०० कोटी
- (२) सन २००३-२००४ : रु.४३.५० कोटी
- (३) सन २००४-२००५ : रु.५८.३९ कोटी
- (४) सन २००५-२००६ : रु.६८.८५ कोटी

**(८) साडेबारा टक्के योजनेअंतर्गत भूखंड वाटपाची कार्यवाही शीघ्रगतीने करण्याबाबत योजलेले उपाय :**

- १) स्वतंत्र विभाग निर्माण करून अधिकारी व कर्मचारी यांच्या संख्येत वाटप करण्यात आली आहे.
- २) मुख्य भूमि व भूमापन अधिकारी / भूमि व भूमापन अधिकारी यांना विकसित क्षेत्रात ५०० चौ.मी. व विकसनशील क्षेत्रात १५०० चौ.मी. क्षेत्रापर्यंत भूखंड वाटपाचे अधिकार प्रदान करण्यात आले आहेत.
- ३) संपूर्ण गावाच्या जमीन संपादन केलेल्या प्रकल्पग्रस्ततांचे संगणीकरण हाती घेण्यात आलेले आहे. त्यानुसार संपूर्ण गावांच्या गावनिहाय व प्रकल्पग्रस्तनिहाय संगणकीय भूखंडपुस्तिका तयार करण्यात येत आहेत.
- ४) ज्या ठिकाणी एकच भूखंड व एकच पात्र व्यक्ती आहे त्यांना सोडतीची वाट न बघता सरळ पध्दतीने भूखंड वाटप.
- ५) मध्यस्थांची संख्या कमी करण्यासाठी व फसवणूक टाळण्यासाठी मुखत्यारपत्र (GPA) अमान्य.
- ६) भूधारकांनी केलेल्या अतिक्रमणांचा विचार करून सिडकोने ती नियमित करण्यासंदर्भात संचालक मंडळाचे ठराव क्र. ९०४६ दिनांक ३.६.२००४ रोजी संमत केलेले असून त्यानुसार कार्यवाही सद्या चालू आहे व शासनासही त्याबाबत अवगत केलेले आहे.
- ७) अर्ज न करणा-या भूधारकांची माहिती संगणक पुस्तिकेमध्ये समाविष्ट करण्यात येऊन संपूर्ण गावची भूखंडाची पात्रता व क्षेत्र प्रकल्पग्रस्तनिहाय काढण्यात येत आहे.

- ८) पायाभूत सुविधांच्या कामांसाठी अंदाजपत्रकीय तरतुदीत दरवर्षी वाढ करण्यात येत असून साडेबारा टक्के योजनेसाठी पायाभूत सुविधांची कामे मोठ्या प्रमाणावर हाती घेण्यात येत आहेत.
- ९) भूधारकांना गावठाणा ऐवजी शहरी दर्जाची पायाभूत सुविधांची कामे करून देण्याबाबत अभियांत्रिकी विभाग काम करत आहे.
- १०) साडेबारा टक्के योजनेतर्गत सोडतीद्वारे संपूर्ण गावाचे भूखंडाचे वाटप एकाचवेळी करण्यासाठी संगणकीय सोडतीचा उपयोग सुरु करण्यात आलेला असून त्याद्वारे आतापर्यंत ऐरोली नोडमधील संपूर्ण चारही गावांचे (दिवा, चिंचवली, ऐरोली, दिघे) पूर्ण वाटप करण्यात आलेले आहे.
- ११) सिडकोच्या इतिहासात एकाचवेळी सर्वात जास्त ३,५ एकर क्षेत्रावर मौजे - ओवे - मुर्बी येथील भूधारकांना भूखंडाचे वाटप करून अर्ज केलेल्या सर्व भूधारकांना संगणकीय सोडतीद्वारे वाटप करण्यात आले.

### (९) संगणकीय भूखंडपुस्तिका

साडेबारा टक्के योजना शीघ्रगतीने राबविण्याबाबत सिडको प्रशासन प्रयत्नशील असून त्या प्रयत्नांचाच एक भाग म्हणून प्रत्येक गावच्या भूखंडपुस्तिका तयार करण्याचे काम हाती घेण्यात आले आहे. सदर पुस्तिकांना अंतिम स्वरूप देण्याबाबतची कार्यवाही सुरु असून तदनंतर प्रकल्पग्रस्तांसाठी " सुविधा केंद्र " स्थापन करण्याचा मनोदय आहे.

### भूखंड पुस्तिकेचे फायदे :

- १) संपूर्ण गावच्या एकूण संपादनाची अचूक माहिती मिळेल.
- २) गावातील सर्व भूधारकांची पात्रता मिळेल.
- ३) प्रकल्पग्रस्तांच्या पात्रतेनुसार संपूर्ण गावच्या भूखंडाची आरेखन कार्यवाही करता येईल.
- ४) ज्या भूधारकांनी अर्ज केले नाहीत त्यांची पात्रता व संपादनाबाबत माहिती मिळेल.
- ५) आवश्यकतेनुसार संपूर्ण गावासाठी जमीन राखीव ठेवण्यात येईल.
- ६) साडेबारा टक्के योजनेत पारदर्शकता येईल.

### (१०) प्रकल्पग्रस्त सुविधा केंद्र :

संपूर्ण नवी मुंबईतील संपादन झालेल्या जमिनीबाबत व प्रकल्पग्रस्तांना देण्यात येणा-या साडेबारा टक्के योजनेतील नस्तींचे संगणकीकरण करण्याबाबतची कार्यवाही सद्या सुरु असून त्यानंतर प्रकल्पग्रस्तांना त्यांच्या संपादित जमिनीविषयी व साडेबारा टक्के भूखंड

योजनेबाबतची माहिती " एक खिडकी योजना " सुविधेनुसार देण्याबाबतची कार्यवाही करण्यात येणार आहे.

सदर कामासाठी संगणक क्षेत्रातील नामांकित कंपनी विप्रो ही प्रणाली स्थापन / तयार करण्याबाबतचे काम करत आहे.

### **(११) संगणकीय सोडत :**

प्रकल्पग्रस्तांना भूखंड वाटप करण्यासाठी पूर्वी मानवी पध्दतीने चिड्या टाकून सोडत काढण्यात येत होती. त्यासाठी भरपूर वेळ लागत असे, तसेच सोडतीसाठी जी मूलभूत माहिती आवश्यक होती ती सुध्दा तयार करणे अत्यंत जिकरीचे व वेळखाऊ होते.

परंतु आता संगणकीय भूखंड पुस्तिका तयार होत असल्याने संपूर्ण गावाची माहिती एकावेळेस उपलब्ध होते व संपूर्ण गावाची सोडत पाच मिनिटात पूर्ण होऊन प्रकल्पग्रस्तांना तात्काळ सोडतीच्या प्रिंटस वाटप करण्यात येतात.

उपरोक्तपणे कार्यवाही करून भूखंड वाटपाच्या प्रक्रियेत निश्चितपणे पादर्शकता आणणे व प्रकल्पग्रस्तांना लवकरात - लवकर भूखंड वाटप करणे याबाबत सिडको प्रशासन प्रयत्नशील आहे.