



झोपडपट्टी : गृहनिर्माण समस्यावर उपाय

पंकज जोशी

दुसऱ्यांच्या जागेवर झोपडया बांधण्याला सुरुवात मुंबईमध्ये 1947 च्या आधीपासून म्हणजे स्वातंत्र्यपूर्व काळापासून झाली; व वाढत राहिली. झोपडयांची पहिली अधिकृत खानेसुमारी जानेवारी 1976 मध्ये राज्य सरकारतर्फे केली गेली. त्यावेळी 2335 छोटया छोटया वस्त्यांमध्ये 9,02,015 झोपडयांची नोंद करण्यात आली. भविष्यकाळात वसाहतींच्या दृष्टीने या झोपडयांना ओळखपत्रे देण्यात आली. 1976 च्या गणनेनुसार जे झोपडीवासी होते ते सर्व झोपडी सुधारणा योजनेसाठी पात्र होते. या सुधारणांत झोपडपट्टी सुधारणा, पुनर्विकास आणि पुनर्वसन यांचा अंतर्भाव होता. सरकारने त्यावेळेस असे निश्चित केले होते की इथून पुढची अतिक्रमणे परिणामकारकपणे व कठोरपणे थांबवली जातील. सुरुवातीस जरी कठोरपणे झोपडवासीयांना बाहेर काढून काही जागा रिकाम्या केल्या गेल्या तरी झोपडया शहराच्या इतर भागांत पुनः प्रस्थापित झाल्या व त्यांची वाढ चालूच राहिली.

पन्नास टक्क्याहून अधिक झोपडया या खाजगी जागांवर उभ्या राहिल्या, त्या मागोमाग नगरपालिकेच्या जमिनीवर. 76.6

टक्के नोकऱ्या जरी मूळ बेटांवरच्या वॉर्डस् मध्ये होत्या, तरी तिथे फक्त 21.1 टक्के झोपडवासी रहात होते. उपनगरांतील वस्त्यांमध्ये 83 टक्के झोपडवासी रहात होते. या झोपडपट्टया ज्या जमिनी विकासासाठी योग्य नाहीत अशा जमिनीवर बहुतेककरून होत्या; उदा. कमी उंचीच्या दलदलीच्या जागा, टेकडयावरील उतार, किंवा रेल्वे मार्गाच्या बाजूला. झोपडपट्टीच्या खानेसुमारीत पदपथावर राहणाऱ्यांच्या समावेश नव्हता. ज्या खाजगी जमिनी सार्वजनिक उपयोगासाठी म्हणून विकास योजनेत राखून ठेवल्या होत्या, अशा जागांवर बहुतेक झोपडपट्टया उभारल्या गेल्या.

या झोपडपट्टयांतील संख्येच्या घनतेत खूपच तफावत होती. ही घनता 750 ते 200 झोपडया प्रति हेक्टर जागेत अशी होती की, 10 ते 15 टक्के झोपडीवासी त्या वस्त्यांतच काम करतात. धारावीसारख्या ठिकाणी झोपडपट्टयांची खूप गर्दी झाली आहे. या झोपडपट्टीचे क्षेत्रफळ 175 हेक्टर इतके असून त्यात वेगवेगळ्या प्रकारची मालकी आहे व तिथली लोकवस्ती 3.5 लक्ष आहे. धारावी सारख्या मोठ्या

झोपडवस्तीत कातडी कमवण्याचे व हातभट्टीच्या दारूचे मोठे केंद्र असून तिथे सूटकेस, मिठाई, सोन्याचे दागिने वगैरे तयार होतात व हे ठिकाण कल्पक बुद्धीचे केंद्र आहे. हे ठिकाण म्हणजे जणू उद्योजकतेचे मूर्तिमंत प्रतीक आहे. मुक्त उद्योगांच्या या क्षेत्रास ना सरकारचे सहाय्य, ना कोणत्या कायद्याची आडकाठी.

प्रत्येक झोपडीचे सरासरी क्षेत्रफळ 12.5 चौ. मीटर व फक्त 12.72 टक्के झोपडया या पक्क्या मालाने (वीट, चूना, सीमेंट वगैरे) बांधलेल्या आहेत. भाडयाने देण्याचा उद्योग हा इथे महत्वाचा होता कारण 45 टक्के लोक भाडयाने राहतात. इथली आरोग्य व्यवस्था अत्यंत निकृष्ट व पाणीपुरवठाही अपुरा, सार्वजनिक नळाद्वारे मिळणारा. सुमारे 48 टक्के घरे आर्थिक दृष्ट्या कमकुवत वर्गाच्या मालकीची व 39 टक्के घरे कमी उत्पन्नवाल्या लोकांच्या मालकीची. यातली 79 टक्के कुटुंबे 1960 नंतर मुंबईत आली व 50 टक्के स्थलांतरीत देशाच्या अन्य राज्यातून आले.

संदर्भ

भारताची व्यापारी राजधानी मुंबई, भारताच्या इतर भागातून व विशेषतः आजूबाजूच्या ग्रामीण प्रदेशातून येणाऱ्या स्थलांतरीतांचे आकर्षण केंद्र आहे. घरासाठी कधी नव्हे एवढी मागणी वाढली 1941 ते 1971 च्या दरम्यान जेव्हा मुंबईची 2/3 वस्ती ही स्थलांतरीतांची होती. पण नोंद घेण्याजोगा महत्वाचा कल म्हणजे अनधिकृत विभागाची वाढ हा होय. या क्षेत्रातल्या नोकऱ्या 1961 मध्ये एकूण नोकऱ्यांच्या निम्म्या, 1991 मध्ये दोन तृतीअंश अशा होत्या व त्या सतत वाढतच आहेत. अधिकृत व अनधिकृत क्षेत्राच्या दुहेरी अर्थव्यवस्थेचे अस्तित्व व उत्पन्न ही एक सत्यस्थिती आहे व शहराच्या नियोजन व विकासाचा हा आवश्यक भाग असायला हवा.

अनधिकृत विभागातील लोक एकजिनसी नाहीत. शहरातील विविध प्रकारची कमी पगार देणारी कामे करणारा, लोकसंख्येचा हा एक खूप मोठा विभाग असून वेगवेगळ्या प्रकारची सामाजिक - आर्थिक पार्श्वभूमी असलेला आहे. या

सर्व अनधिकृत विभागातील एक महत्वाचे समान लक्षण म्हणजे या क्षेत्रातील कामगार हे असुरक्षित व अनियमित मजूर व भांडवली बाजारामुळे बळी पडू शकतात. उदा., त्यांना अर्थव्यवस्था, कामगार संरक्षण कायदे वा कामाचे फायदे वगैरेचा लाभ घेता येत नाही. झोपडपट्टयात राहणारे बहुसंख्य लोक या अनधिकृत उद्योगात काम करतात व ते मुंबईतल्या कोणताही विशेषाधिकार नसलेल्या मोठ्या विभागाचे प्रतिनिधीत्व करतात. या अनधिकृत विभागातील आर्थिक व्यवहार हा झोपडपट्टयातच केला जातो त्यामुळे हे विभाग अशा उत्पादकतेचे विभाग ठरतात की जे शहराच्या भरण पोषणासाठी आवश्यक आहेत. झोपडपट्टया या अनुत्पादक, अस्वच्छ, धोकादायक जागा आहेत अशी त्यांची सर्वसाधारण प्रतिमा जनमानसांत आहे त्याच्या हे अगदी विरुद्ध आहे या अनधिकृत विभागाकडून शहरात नेमकेपणाने आर्थिक हातभार किती लागतो याचे गणित करणे कठीण असले तरी स्वस्त उत्पादन व सेवा या झोपडपट्टया शहरामधील अधिकृत क्षेत्राला देतात, त्या शक्य आहेत, याचे कारण अनधिकृत विभाग कमी पगारावर काम करतो व स्वतःचा राहणीखर्च मर्यादित ठेवतो. उलट या स्वस्त उत्पादनामुळे, सेवांमुळे व मजुरीमुळे शहराचा फायदा होतो परंतु झोपडपट्टीवासीयांना याची किंमत चुकवावी लागते व ती त्यांच्यासाठी हानिकारकही ठरते.

1980च्या सुमारास मुंबईच्या सर्व लोकसंख्येच्या 50 टक्के (सुमारे 4.5 दशलक्ष) लोक झोपडपट्टयात रहात होते पण त्यापैकी 70 टक्केच अधिकृतरीत्या जाहीर केलेल्या झोपडयात रहात होते. झोपडयांपैकी अंदाजे 40 टक्के झोपडवासीयांचे उत्पन्न दारिद्र्य रेषेच्या खाली होते. त्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन व पुनर्विकासात घरांच्या सुधारणांच्या बाबतीत काहीतरी करणे ताबडतोब आवश्यक आहे याची जाणीव झाली. घरांची ही दुःस्वप्नवत अवस्था 80 नंतरच्या घरबांधणी सुधारणा या समर्थ व्यावहारिक धोरणाद्वारे राबवली असे राज्य सरकारने अत्यंत हुशारीने मांडले. या व्यवहारकौशल्याच्या, 80 नंतरच्या व 90 च्या सुरवातीच्या घरबांधणीविषयक

धोरणांनंतर, एक प्रतीकात्मक ठसा उमटवला आहे. हे समर्थ व्यवहारकौशल्य, जे देशांत व जगांत मान्य पावले आहे त्यानुसार हे धोरणांच्या विकसनाला दुहेरी दृष्टीकोनाची शिफारस करते, त्यायोगे समाजाला व बाजारपेठांना दोघांनाही सामर्थ्यवान बनवण्यास प्राधान्य देते. (यूएमसीएचएस 1990)

मुंबईचे झोपडपट्टी पुनर्विकासाचे धोरण झोपडया पाडण्याचे व त्या जागी झोपडीवासीयासाठी दुसरी कडून पैशाची मदत देवून घर बांधणे असे होते. तीन पाठोपाठच्या पुनर्विकास कार्यक्रमाद्वारे या धोरणाची अंमलबजावणी झाली. पहिला कार्यक्रम 1985 मध्ये सुरु झाला. सुरुवातीला हा कार्यक्रम झोपडपट्टीवासीयाना मर्यादित आर्थिक मदत देण्यावर आधारित होता. पण क्रॉस सबसिडीचा मुद्दा नंतर याच कार्यक्रमात झोपडपट्टी धारकांसाठी व विकासाकांसाठी क्रॉस सबसिडीत वाढ करण्यात आली.

या धोरणाची सुरुवात व त्यात सुधारणा राज्य सरकारने केली. यामध्ये कायदे, संस्थात्मक व आर्थिक सुधारणांच्या द्वारा मदतीचे वातावरण तयार करण्यात आले; व त्यातून घरपुरवठा करणाऱ्या वेगवेगळ्या विभागांना प्रोत्साहन देण्यात आले. उदा. औपचारिक व अनौपचारिक व्यापारी विभाग, बिगर सरकारी संस्था व सामाजिक संस्था. या संस्थानी आपल्या जवळील पैशांचे स्रोत घरबांधणीच्या विकासासाठी वापरावेत अशी कल्पना होती. तथापि प्रत्यक्षांत यामुळे केवळ 'रचनात्मक तडजोड' झाली, जिच्यामुळे अनधिकृत विभागासाठी घर बांधणीचा विकास बाजारपेठेच्या धोरणावर अवलंबून राहिला. याचा परिणाम म्हणून समाजाला अप्रत्यक्ष मार्गाने मदत करणे हे दुय्यम स्थानावर राहिले राज्य व देशाच्या पातळीवरील जी धोरणे आखली गेली त्यांची 'बाजारपेठेसाठी मदत करणे' या गोष्टीस प्राथमिकता मिळाली. त्यामुळे बाजारपेठेवर अवलंबून असणाऱ्या घरबांधणीचा विकास झाला. व त्या विकासाने शहरी गरीब समाजाच्या गरजांकडे बहुतांशी दुर्लक्ष केले.

1980 व 1990 च्या अखेरच्या मुंबईतील मदतीच्या धोरणाच्या काही परिणामांचे अवलोकन करणे व त्यांचा

अस्तित्वात असलेल्या अधिकृत वस्त्यांशी असलेला संबंध लावण्याचा प्रयत्न 'आकृतीमय प्रवासातून' (ग्राफीक जर्नी) हा या निबंधाचा उद्देश आहे. तेव्हा अस्तित्वात असलेल्या अनधिकृत वस्त्यांनी पायाभूत घटक आणि रस्ते, जलनिःसारण, पाणी वगैरेसाठी व सेवांसाठी स्वतःच्याच सोयी विकसित केल्या होत्या. त्यावरून सयुंक्तिक परवडण्याजोगे, आधारभूत व योग्य पुनर्वसन कसे असावे याची दिशा मिळू शकते. या सर्व प्रक्रियेतून हा छायाचित्रांसहचा निबंध असे दाखवून देतो की झोपडया 'आधुनिक सांस्कृतिक दृष्टया उदासीन' बांधकामाचा नमूना म्हणून स्वीकारार्ह नाहीत ही समजूत खोटी असून उलट झोपडया हया सांस्कृतिक दृष्टया मुंबईच्या घरबांधणी प्रश्नाचे बहुरंगी स्वीकारार्ह समाधानकारक उपाय आहे.

मदतीचे धोरण

निवाऱ्यासाठी जागतिक धोरणाला अनुसरून भारत सरकारने 1988 मध्ये राष्ट्रीय घरबांधणी धोरण (राष्ट्रीय घर बांधणीधोरण) आखले. राष्ट्रीय घर बांधणीधोरण हे राष्ट्रीय पातळीवरील निवारा धोरण म्हणून काम करील व देशामध्ये सर्वांगीण घर बांधणी विभागाच्या विकासासाठी एक विशाल धोरण म्हणून उपयोगी पडेल. यावर आधारित असा स्वतःचा घरबांधणी कार्यक्रम राज्य सरकारे विकसित करतील. आपापल्या राज्यातील घरबांधणी समस्येचे गाभीर्य लक्षात घेऊन या धोरणांचा आवाका सुसंगत ठेवतील. घरांची सर्वसाधारण मागणी लक्षात घेऊन त्यासाठी घरांचा पुरवठा करणे हे या धोरणाचे मुख्य उद्दिष्ट असेल; व त्यायोगे अधिक झोपडयांची व अतिक्रमित वस्त्यांची वाढ नियंत्रित केली जाईल (सन 1988)

भारत सरकारने स्थापन केलेल्या राष्ट्रीय घरबांधणी धोरणाचे अनेक उद्देश होते. उदा.

- 1) घरबांधणी विभागाच्या विकासात गरीब समाजास सहभाग घेण्यास मदत करणे. त्यासाठी त्यांना जमीन, घरबांधणी साहित्य व आर्थिक सहाय्य देणे.
- 2) घरबांधणी विभागात गुंतवणूक करण्यास प्रोत्साहन देणे.
- 3) यात संबंधित बाजारपेठांना मागणीप्रमाणे पुरवठा करून

मदतीचे वातावरण तयार करण्यासाठी सध्याच्या नियमाना बाजूस सारून नवीन नियम करणे.

4) प्राथमिक सेवा उपलब्ध करून मानवी वस्त्यांच्या भोवतालचा प्रदेश सुधारणे. (जीओआय. 1988,3)

ही उद्दीष्टे गाठण्यासाठी राष्ट्रीय घर बांधणीधोरणाप्रमाणे (एनएचपी) काही धोरणे पुरस्कृत केली. उदा. जमिनीचा उपभोगकाल नियमित करणे, घरबांधणीसाठी विशेष आर्थिक व्यवस्था सुरु करणे, भाडेतत्वावरील घरांच्या पद्धतीचे पुनरुज्जीवन, सहकारी व एकत्र येऊन केलेल्या घरबांधणीस प्रोत्साहन, बिगर सरकारी संस्थांच्या (एनजीओस) सहभागाचे संस्थाकरण, अयोग्य कायद्यांचे नियंत्रण काढून टाकणे, तसेच बाजारपेठेच्या कार्यक्षमतेच्या आड येणारे नियम काढून टाकणे व उच्च उत्पन्नवाल्यांच्या घरबांधणीवर नियंत्रण आणणे (जीओआय 1988,⁴) एनएचपी ने शहरी गरीब समाजास पुरेशा घरांची उपलब्धता यांची आवश्यकता व निकड यावर भर दिला आहे. घरबांधणी समस्येकडे लक्ष केंद्रित करण्यासाठी विशेष धोरणांची शिफारस एनएचपी ने केली आहे. ती अशी : झोपडपट्टी सुधारण्यासाठी असलेल्या कार्यक्रमाच्या प्रमाणात वाढ करणे, जमीनीला उपभोगकाल प्रदान करणे, आर्थिक संस्थांकडून मिळू शकणाऱ्या भांडवलाची सहज उपलब्धता, घर बांधणीसाठी बचत योजनांची संस्थापना, व या सर्वात समाजाचा सहभाग वाढविणे. (जीओआय 1988,⁷) केवळ घरबांधणीसाठी नॅशनल हाऊसिंग बँक' या अर्थपुरवठा करणाऱ्या संस्थेची स्थापना हे एनएचपी बँकेचे मुख्य उद्दिष्ट होते. एनएचपी निर्माण करण्यामागचे मुख्य उद्दिष्ट घराघरातून बचत गोळा करून तसेच भांडवली बाजारातूनही निधी जमवून त्याची पुनर्गुंतवणूक घरबांधणी विकासासाठी करावयाची व अशा तऱ्हेने एनएचपी ने विशाल आर्थिक विकासात सहभागी होऊन घरबांधणी कार्यक्रमास मदत करावी हे होते यामुळे आर्थिक तसेच सामाजिक विकासालाही खात्रीपूर्वक हातभार लागेल.

घरबांधणी विभागाचा विकास खाजगीकरणातून व्हावा

यावर एनएचपीचा भर होता. त्याचप्रमाणे घरबांधणी अर्थ व्यवस्थेची निर्मिती यावरही भर होता. या योगे जमीन व घरबांधणी सुधारणांची अंमलबजावणी करून लोकांना परवडणाऱ्या दरात घरबांधणीसाठी अर्थपुरवठा होऊ शकेल. एनएचपीने त्यांच्या खाजगीकरणाच्या धोरणाचा एक भाग म्हणून एनजीओचा सहभागास प्रोत्साहन देणे हा होता. या एनजीओनी घरबांधणीचा तसेच शहरी गरीबांसाठी नागरी सेवा योजनांचा प्रस्ताव तयार करणे, अंमलबजावणी करणे आणि व्यवस्थापन करणे अपेक्षित होते. तसेच शहरी गरीबांसाठी साधनांची जमवाजमव करून त्यांना घरबांधणीस क्षेत्राच्या विकासात सहभागी करून घेणे अशा तऱ्हेचा मोठा सहभाग एनजीओ कडून अपेक्षित होता. एनएचपीने घरबांधणी संस्थांना व क्षेत्रविकास प्राधिकरणांना आपली भूमिका अशा तऱ्हेने बदलायला सांगितले की त्यांनी घरे पुरवठादार बनण्यापेक्षा जास्त मदतनीस म्हणून काम करावे. अशा तऱ्हेने राष्ट्रीय झोपडपट्टी धोरण (नॅशनल स्लम पॉलिसी) जे भारत सरकारने सूत्रबद्ध केले होते त्याने आपली भूमिका घरबांधणी अर्थव्यवस्था विकसित करण्यासाठी साधन-सामुग्रीचे पुनर्विभाजन करण्यासाठी अधोरेखित केली. तसेच विकासाच्या प्रक्रियेस अडथळा ठरणाऱ्या निवडक नियमांची हकालपट्टी संस्थाविषयक सुधारणा पुढे आणून संस्थाविषयक व्यवस्थांचे विकेंद्रीकरण करणे व सरकार, खाजगी विभाग, समाज व एनजीओ यांच्यामध्ये एकमेकास जोडणारी साखळी निर्माण करणारी संस्थाविषयक रचना निर्माण करणे हे पण अपेक्षित होते.

राष्ट्रीय घरबांधणी धोरणाच्या एनएचपीच्या आखणी नंतरच्या काळात मुंबईच्या घरबांधणी धोरणात जाणीवपूर्वक बदल झाला असे दिसते. महाराष्ट्र राज्य सरकारने अमलात आणलेले धोरण पुनर्विकासाकडे केंद्रित झालेले दिसते. 1970 आणि 1980 च्या सुरुवातीस ते धोरण सुधारणा व स्तर उंचावण्याचे होते. त्याच्या अगदी विरुद्ध नवीन धोरण होते. पुनर्विकासाकडे विशेष लक्ष धोरण म्हणून जे दिले ते प्रेरक प्रक्रियेवर आधारित होते. खाजगी विकासकांना झोपडपट्टीचा

विकास करण्यास प्रोत्साहन देण्यात येत होते व त्याबदल्यात त्यांना बोनास म्हणून विकासयोग्य जागा हे मुंबईच्या विकासकांसाठी अतिशय प्रेरक गोष्ट होती; विशेषकरून जेव्हा मुंबईत विकासक्षम जागेचा तुटवडा होता व घरबांधणीला जमिनीसाठी मोठी गुंतवणुक करावी लागत होती. (इकॉनॉमिस्ट 1995) 1990 पासून महाराष्ट्र सरकारने पुनर्विकासाची दोन वेगळी धोरणे अवलंबिली आहेत. 1) स्लम रिडेव्हलपमेंट स्कीम (एसआरडी) झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना 2) स्लम रिहॅबिलिटेशन स्कीम (एसआरएस) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना

एसआरडी मुंबई शहराच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमाचा (डेव्हलपमेंट कंट्रोल रेग्युलेशन) भाग म्हणून 1991 मध्ये सुरु झाली. विकेंद्रित खाजगी क्षेत्राने पुढाकार घेऊन केलेली योजना असे तिचे स्वरूप होते. या योजनेद्वारे झोपडपट्टी पुनर्विकासासाठी मालक, विकासक, सहकारी गृहनिर्माण संस्था (झोपडीवासियांच्या) व बिगरसरकारी संस्था (एनजीओ) वगैरे प्रवर्तक म्हणून पुढे येऊन विकास करतील. पुनर्विकासात त्याच जागांवर 180-225 चौ. फूटाच्या गाळ्यांच्या अपार्टमेंटमध्ये झोपडीवासियांचे पुनर्वसन होईल. या गाळ्यांसाठी अशांत: मदत मिळेल व झोपडीवासियांना दर गाळ्यांसाठी 1500 रु.ची वर्गणी द्यावी लागेल व उरलेली बांधकामाची रक्कम विकासकाला या योजनेखाली दिलेल्या जादा बांधकाम क्षेत्रापासून मिळणाऱ्या उत्पन्नातून भागवली जाईल. ही योजना सुसाध्य करण्यासाठी झोपडपट्टी विभागासाठी जादा चर्टईक्षेत्र (एफसआय) मंजूर करण्यात आले; ज्या योगे जास्तीत जास्त चर्टईक्षेत्राचा विस्तार करणे शक्य होईल (100 टक्क्याहून जास्त) (जीओम 1997)

तथापि एसआरडी योजनेने पुनर्विकास प्रकल्पापुढे दोन महत्वाची बंधने घातली. पहिले बंधन म्हणजे विकासकाने एकूण गुंतवणुकीवर 25 टक्क्याहून जास्त फायदा घेता कामा नये व दुसरे बंधन म्हणजे जास्तीत जास्त एफएआरच्या (फ्लोअर एरिया रेशो) वर असता कामा नये. एसआरडी योजना विफल झाली कारण बहुतेक बाबतीत खाजगी विकासकांना ती फारशी आकर्षक वाटली नाही. मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास

प्राधिकरणाने (एमएमआरडीए) या योजनेच्या व्यवहार्यतेच्या अभ्यास केला व असे दाखवून दिले की झोपडयांची घनता वाढल्यामुळे विकास योजनेतील जो विक्रीचा भाग होता त्यात घर झाली; व त्यामुळे तो प्रकल्प विकासकाच्या दृष्टीने कमी आकर्षक झाला. 500 टेनमेंटस प्रति हेक्टर अशी घनता असलेल्या जागी पूर्ण एफएआर वापरून बिल्डिंग बांधली तर 40 टक्के भाग टेनमेंटससाठी लागून उरलेला 60 टक्के विक्रीसाठी उपलब्ध होऊ शकतो. पण जिथे 1250 टेनमेंटस प्रति हेक्टर अशी घनता आहे त्या ठिकाणी जादा एफएआर वापरून बांधलेल्या इमारतीचा 100 टक्के भाग टेनमेंटससाठीच लागणार व विक्रीसाठी काहीच उपलब्ध असणार नाही. (एमएमआरडीए 1996-टेबल 1)

या अभ्यासातून हेही दिसून आले की प्रकल्पाची आर्थिक व्यवहार्यता बर्हशी झोपडपट्टीच्या घनतेवर व तिच्या स्थानावर (लोकेशन) अवलंबून आहे.

मुंबईतील रहिवासी जागांच्या 1992 मधील किमती वरून केलेल्या अभ्यासातून असे सिद्ध झाले की मुंबईत एसआरडी योजना सुसाध्य व्हायची असेल तर झोपडपट्टीच्या घनता प्रति हेक्टर 500 किंवा कमी असायला हवी (एमएमआरडीए 1996-268). तथापि 825 टेनमेंटस प्रति हेक्टर घनता असल्यास ही योजना फक्त ज्या विभागात रहिवासी जागांची किंमत 13200 (1992ची किंमत) रु. पेक्षा कमी असेल तिथेच व्यवहार्य होऊ शकते. एमएमआरडीए 1996-268 अशा तऱ्हेने ही योजना खाजगी विकासकाकडून फेटाळली गेली, कारण त्याच्यामागे त्या योजनेत त्यांच्या फायदा कमावण्याच्या इच्छेवर अंकुश लावला गेला.

1995 मध्ये एसआरडीच्या जागी नवीन स्लम रिहॅबिलिटेशन स्कीम (एसआरएस) आणण्यात आली. स्थानिक सरकारात बदल झाल्यामुळे ही योजना पुढे आली. नवीन पुनर्विकास योजनेत विकासकाच्या फायद्यावर जे बंधन घातले होते व ज्या बंधनामुळे विकासकाच्या फायद्यावर नियंत्रण आले होते ते काढून टाकले; तसेच या योजनेद्वारा शहरी गरीब

समाज जो झोपडपट्टीत रहात होता त्याला मोफत घरे मिळणार होती (जीओम 1997). तत्वतः ही योजना पूर्वीच्याच योजनेसारखी होती. त्यात फरक एवढाच होता की नवीन योजनेत गरीब समाज व खाजगी विकासकांचा फायदा नियमांचे शिथिलीकरण, करयोजनेतून मुक्ती (टॅक्स हॉलिडेज) व विकास हक्काचे हस्तांतरण (ट्रान्सफर ऑफ डेव्हलपमेंट राईटस (टीडीआर) ¹ या द्वारे होणार होता. (अफझुलपुरकर 1995) एसआरएस योजना ही मुख्यत्वेकरून राज्य सरकारने नियुक्त केलेल्या सल्लगार समितीच्या व पूर्वीच्या मुंबईतील घरबांधणीचा अभ्यास करून शिफारशी करायच्या होत्या.

सरकारने नेमलेल्या कमिटीने केलेल्या व सरकारने मान्यता दिलेल्या शिफारशीवर आधारित एसआरएस योजनेचे काही ठळक मुद्दे पुढीलप्रमाणे (अफझुलपुरकर 1995 जीओम 1997)

- 1) मुंबईत झोपडपट्टी व अतिक्रमण वस्त्यामध्ये 1 जाने. 1995 पूर्वीपासून राहणाऱ्या सर्व गरीब समाजास या योजनेखाली पुनर्वसन करण्यासाठी पात्र समजले जाईल.
- 2) या योजनेखाली फायदा मिळणाऱ्या सर्वांना 21 चौ. मी. (225 चौरस फूट) जागा दिली जाईल.
- 3) पहिली 10 वर्षे महानगरपालिकेच्या मालमत्ता करात सूट दिली जाईल व नंतर पुढच्या दहा वर्षांत तो कर हळू हळू वाढत जाईल.
- 4) कमिटीने विकासकाला दर झोपडपट्टी घरासाठी रु. 20,000 चा कॉर्पस फंड निर्माण करण्यास सांगितले आहे (इमारतीच्या बांधकाम खर्चाच्या अंदाजित रकमेच्या 13 टक्के एवढा) या फंडातून इमारतीचा भविष्यातील डागडुजीच्या खर्च भरून निघेल.
- 5) पूर्वीच्या योजनेत फायदा 25% पर्यंतच मर्यादित ठेवण्याचे जे बंधन होते ते काढून टाकण्यात आले.
- 6) वेगवेगळ्या झोपडपट्टी वस्त्यांसाठी त्या कोठे (लोकेशन) आहेत त्यानुसार पुनर्वसन व विक्री यांचे प्रमाण वेगवेगळे ठरवण्याची मुभा (टेबल नं. 5 पहा)

7) एकूण सम्मत एफएआर वरील बंधन दूर करण्यात आले आहे. पण त्याच जागी बांधकाम केल्यास 2.5 हा एफएआर वापरावा. जास्त एफएआर साठी इतर साईट्स वरील टीडीआर वापरावा

कमिटीने बिल्डिंग संबंधीचे अनेक नियम शिथिल केले.

उदा. आग-प्रतिबंधक प्रणाली, वापरावयाच्या खोल्यांची किमान मापे, मोकळी जागा सोडण्यासंबंधीचे नियम इत्यादी, जेणे-करून या पुनर्विकास प्रकल्पांची आर्थिक सुसाध्यता वाढावी. एसआरएसच्या अंमलबजावणीत सुसूत्रता आणण्यासाठी व त्याच्यावर देखरेख ठेवण्यासाठी केंद्रिय स्वायत्त नियोजन प्राधिकरण (सेंट्रल ऑटोमोनोस प्लॅनिंग ऑथॉरिटी), एसआरए (स्लम रिहॅबिलिटेशन ऑथॉरिटी) या नावाने 1997 मध्ये प्रस्थापित केली गेली. ही एसआरए महाराष्ट्र रीजनल अँड टाऊन प्लॅनिंग (एमआर अँड टीपी 1966) च्या अंतर्गत निर्माण केली गेली. एसआरए अॅक्ट एक खिडकी प्राधिकरण म्हणून कार्य करते. या प्राधिकरणातर्फे मुंबईतील एसआरएस खालील प्रकल्पांची तपासणी व मान्यता देण्याचे काम चालते. इमारतींना मान्यता मिळण्याच्या प्रक्रियेतील अडथळे निवारण करणे, हे यांचे उद्दीष्ट आहे. पूर्वी या अडथळ्यांमुळे अनेक प्रकल्पांचे सुसाध्यतेस बाधा पोहचत होती. (जीओम 1997)

खाजगी क्षेत्राकडून शहरी गरीबांना घरे पुरवण्याबाबतच्या राज्य सरकारच्या अड्याच्या सव्वा अपेक्षा अल्पजीवी ठरल्या. फायद्यावर दृष्टी ठेवून चालण्याऱ्या खाजगी क्षेत्राकडून शहरातील गरीब समाजासाठी मोफत घरे पुरवण्याच्या धोरणातील मूर्खपणा पुढे सिद्ध झाला जेव्हा 1990 च्या अखेरीस शहरातील बांधकामाच्या किमती झपाटयाने खाली आल्या. तथापि 1998 मध्ये एसआरएसचे पुनरुज्जीवन करण्यासाठी राज्य सरकारने शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प लिमिटेड नावाच्या एका कंपनीची निर्मिती केली (एसपीपीएल) तिचे सुरवातीचे भांडवल सहा अब्ज रुपयांचे होते (इंडियन एक्सप्रेस 1998, बवाडम) एसपीपीएलचे मुख्य उद्दिष्ट हे होते की 2000 सालापर्यंत सार्वजनिक जमिनी व झोपडयामध्ये राहणाऱ्या शहरी गरीब

समाजाला राज्य सरकार 2 लक्ष गाळे पुरवेल, हे निवडणुकीपूर्वी दिलेले वचन पूर्ण करणे. (इंडियन एक्सप्रेस 1998) या प्रक्रियेमध्ये एसपीपीएलने विकासकाची भूमिका पत्करली व खाजगी बांधकाम उद्योजकांनी ठेकेदार म्हणून काम केले (बवाडम, 1998)

एसआरए व एसपीपीएल यांच्यावर ते मूलतः विकासकांच्या बाजूचे आहेत अशी अनेकांकडून मोठ्या प्रमाणावर टीका झाली. कारण विकासकांना पुनर्विकासाच्या नावाखाली घरबांधणी उद्योगाच्या तत्कालीन परिस्थितीचा गैरफायदा त्यांनी घेऊ दिला (टीओआय 2001, टीओआय 2003) वादग्रस्त पुनर्वसन धोरणांतर्गत शहरातील 2 दशलक्ष झोपडपट्टीवासियांपैकी गेल्या दशकात जेमतेम 2 टक्के कुटुंबांचे पुनर्वसन होऊ शकले (टीओआय 2003) एसआरएस स्वकीमद्वारे मार्च 2000 पर्यंत फक्त 3486 घरे झोपडपट्टीवासियांसाठी बांधण्यात आली (टीओआय 2000) एसआरएस व एसपीपीएल यांची चौकशी करण्यासाठी तिनईकर समिती नेमली होती. त्यांनी असा निष्कर्ष काढला की पुनर्वसन योजनेत पहिल्या दिवसापासून दोष होते व त्यात अनेक अनियमित व्यवहारांचा सतत उपद्रव होता. हा अनियमितपणा म्हणजे खाजगी बांधकाम व्यावसायिकांवर मेहेरनजर होय (बवाडम, 1998). एसपीपीएलच्या कामकाजाच्या पद्धतीतील अनेक चुकांवर तिनईकर कमिटीने बोट ठेवले. उदा. विशिष्ट कामासाठी (अॅडव्हॉक) म्हणून मार्गदर्शक तत्वातून सूट, प्रत्यक्ष गरजेपेक्षा अधिक पैशाचे वाटप करणे, एसपीपीएलच्या निर्मितीशी संबंधित विकासकांना विशेष मेहेरबानी दाखवणे व शेवटी सार्वजनिक जागा कमालीच्या कमी (नाममात्र) किंमतीत विकासकांना (बिल्डर्सना) देऊन टाकणे.

सारांश

मुंबईमध्ये घरबांधणी व पुरवठा यावर खाजगी क्षेत्रातील विकासकांचे वर्चस्व आहे. मुंबई महानगर प्रदेशामध्ये 1984 ते 1991 दरम्यान खाजगी क्षेत्राचा घरपुरवठा 66 टक्के इतका होता. लोकसंख्येच्या भराभर घातांकानुसार (एक्सपॅनेलन्टअल)

वाढीबरोबर पुरेशा घरांची आवश्यकता पण वाढू लागली. ही वाढ मुख्यत्वेकरून मुंबईच्या उपनगरात व जवळपासच्या महानगरपालिका क्षेत्रात केंद्रित झाली; ज्यांचा आताच्या महानगर प्रदेशात अंतर्भाव होतो. (एमएमआर)

1960 पासून मुंबई महानगर प्रदेशात घरांची सरासरी वार्षिक मागणी 1960 मध्ये 4600 युनिट्स पासून 1970 मध्ये 66000 युनिट्सपर्यंत वाढली; व पुढे 1991-2001 मध्ये तर 85000 युनिट्सपर्यंत वाढली. तथापि सार्वजनिक तसेच खाजगी क्षेत्राकडून नेहमीच्या घरांचा दरवर्षाचा सरासरी पुरवठा 1960, 1970, 1980 व 1990 या काळात अनुक्रमे 17600, 20000, 57000 व 65000 युनिट्सचा फक्त होता. त्यामुळे घरपुरवठ्याच्या नेहमीच्या युनिट्स व त्यासाठी असलेली मागणी यातील दरी अनधिकृत क्षेत्र (झोपड्या व अतिक्रमणे) भरून काढत होते.

मुंबईतील घरं परवडण्याची क्षमता हा देखील एक मोठा प्रश्न आहे ज्याच्यामुळे घराच्या प्रश्नात अडथळा निर्माण होत आहे. सध्या मुंबई शहरात रहिवासी जागांचे भाव, ती कुठे आहे, प्रवासाच्या दृष्टीने सोयीची आहे किवा नाही, इतर सोयी सुविधा वगैरेवर अवलंबून 1700 ते 16000 रु प्रति चौ.फूट एवढी आहे. किंमत परवडण्याचे मुंबईतील प्रमाण (रेशो) भारतात सर्वात जास्त आहे. इथे नेहमीच्या सर्वसाधारण घराची किंमत तुमच्या सरासरी वार्षिक उत्पन्नाच्या 13 पट आहे. अनेक संशोधकांनी मुंबईतील मालमत्तेच्या प्रचंड भावाचा अभ्यास करून त्याचे कारण अयोग्य नियमामुळे हे झाल्याचे सांगितले आहे. हे अयोग्य कायदे म्हणजे अर्बन लँड सीलींग अँड रेग्युलेशन अॅक्ट (युलक्रा) व रेंट कंट्रोल अॅक्ट होत.

युलक्रामुळे विकासयोग्य जमिनींचा पुरवठा थांबला कारण या कायद्याच्या नोटिफिकेशनमध्ये दाखवलेली जमीन ही दावे - खटले यामध्ये अडकलेली होती; व जी जमीन उपलब्ध होती ती सट्टेबाजांनी अधिक भाव मिळेल या आशेने अडवून ठेवली होती. (देसाई 2001) अशा तऱ्हेने विकास योग्य जागेची युलक्राच्या अंमलबजावणीमुळे झालेली कृत्रिम टंचाई व

बाजारपेठेतील सट्टेबाजाचा प्रभाव यामुळे जमिनीच्या किमतीमध्ये भरमसाठ वाढ झाली व त्यामुळे मालमतेच्या किमती भडकल्या.

प्रत्यक्ष मागणी एवढा घरांचा पुरवठा करण्याची सातत्याने असलेली असमर्थता यामुळे मुंबईतील घरांच्या बाजारपेठेत सतत असमतोल जाणवतो ज्यामुळे खाजगी बाजारात सट्टेबाजी व नफेखोरी वृत्तीला खतपाणी मिळत असते. खाजगी क्षेत्राकडून बहुसंख्य शहरी गरीब समाज वगळला जात आहे. त्यांना नेहमीची घरे परवडत नाहीत त्यामुळे त्यांना त्याची घराची गरज अतिक्रमण वस्त्यातून पुरी करणे भाग पडत आहे.

त्यातच रेंट कंट्रोल ॲक्टमुळे परवडणाऱ्या घरांना असलेला भाड्याच्या घरांचा पर्यायही बंद झाला आहे. खरतर त्यामुळे अतिशय अव्यवस्थित ठेवलेल्या (दुरुस्ती न केलेल्या) जुन्या भाड्याच्या घरांचा खूप मोठा साठा शहरात निर्माण झाला आहे. ह्या साठ्यास त्वरीत दुरुस्तीची गरज आहे. अशा तऱ्हेने मुंबई शहरात घरांच्या प्रश्नाचे परस्पराविरोधी चित्र दिसत आहे.

1980 नंतरचे घरबांधणी विषयक धोरण हे प्रकर्षाने दाखवून देते की घरबांधणीसाठी मदत धोरण हे एका अर्थपूर्ण व योग्य धोरणामध्ये परावर्तित न झाल्यामुळे स्थानिक स्तरावर कसे अपयशी ठरले. मुंबईत अमलात आलेल्या घरबांधणी धोरणाचे उद्दिष्ट खाजगी क्षेत्राच्या नफेखोरीच्या आकांक्षा पूर्ण करण्याचे होते व त्यासाठी त्यांना अनेक प्रोत्साहने देऊन बाजारभाव खालच्या पातळीवर आणून शहरी गरीब समाजाला परवडेल अशा किमतीत घरांचा पुरवठा करणे. या धोरणाचे पालन योग्य तऱ्हेने न झाल्यामुळे जे अपयश आले त्यामुळे मागणी व पुरवठा यामध्ये एक मोठी दरी निर्माण झाली. अनौपचारिक क्षेत्राच्या सुधारणेसाठी आवश्यक असलेल्या 1 दशलक्ष घरांची मागणी, नेहमीच्या औपचारिक प्रक्रियांच्या अपयशानंतर सध्या अस्तित्वात असलेल्या साधनातून पुरी करणे हे एक अशक्य काम आहे.

एसआरएसच्या केस स्टडीज पाहिल्यावर त्यातून झोपडीवासीयांचा एक लोकप्रिय कल असा दिसून येतो की ते नवीन अपार्टमेंट हाऊस मध्ये मिळालेले घर विकून पुनः झोपडीत

रहायला जातात. पुनर्वसन केलेला झोपडीवासी आपला फ्लॅट विकून पुनः झोपडपट्टीत जातो यामागचे कारण काय असावे? हे कारण केवळ अधिक पैसे मिळविणे की अन्य काही?

वर वर पाहता झोपडपट्टीत अपार्टमेंट फ्लॅट पेक्षा काही फायदे जरूर दिसतात. अपार्टमेंटमध्ये जरी प्रत्येक झोपडीधारकाला 225 चौ. फुटांचा स्वतंत्र गाळा मिळतो तरी प्रत्येक मजल्यावरील गोळा झालेल्या अनेक गाळ्यामुळे ती रचना थोडी फार झोपडयासारखीच असते. तरीसुद्धा तळमजला वा 1/2 मजल्यांच्या छोट्या इमारतीमधल्या लोकांमधील अनौपचारिक संबंध, व्यावसायिक व सामाजिक संबंध हे या अपार्टमेंट बिल्डींगमध्ये हरवले जातात. इमारतीच्या डागडुजीचा भारी खर्च व बहुमजली अपार्टमेंटमधील जादा उर्जेची गरज व त्याचा खर्च यामुळे पुनर्वसित झोपडपट्टी वासियाची आर्थिक पातळी सुधारण्याची प्रक्रिया थंडावते.

शहरातील घरबांधणी सुधारणा या फक्त रचनेतील सुधारणा असे समजले जाते. म्हणजे त्या घरबांधणीत पूर्वी मुख्यत्वेकरून जो पुरातन साधा (औद्योगिकरणपूर्व) आकार होता त्याऐवजी त्याला आधुनिक औद्योगिकीकरणोत्तर आकार देणे. परंतु हे करताना तेथील रहिवाशांच्या जीवनाच्या अनौपचारिक आर्थिक संबंधात काही अनुषंगिक बदल केले जात नाहीत. उदा. एखाद्याचा मांजा (पतंगाचा काच लावलेला दोरा) बनवण्याचा व्यवसाय असेल तर तो त्याच्या 225 चौ.फूट जागेत तो कसा करू शकेल? कारण या कामासाठी 3' रुंद व 100' लांब जागेची त्याला आवश्यकता आहे. त्याची ही व्यावसायिक गरज जुन्या वस्त्यांमध्ये भागू शकते. कारण तिथे रस्त्याच्या कडेचा त्याला उपयोग होऊ शकतो. झोपडया या उत्स्फूर्तपणे व आयत्या वेळी हाताशी असलेल्या साहित्यातून बनवलेल्या असल्या तरी शहरी गरीबांसाठी निवाऱ्याच्या प्रश्नांना स्वस्त, योग्य उत्तर त्यांनी शोधले आहे निदान अनेक प्रयत्नापैकी त्यातल्या त्यात यशस्वी असा हा उपाय आहे.

सध्याच्या अनधिकृत क्षेत्राची घरे-म्हणजेच झोपडपट्टी म्हणूनच एक समस्या नसून उपाय आहे की जे लोकसंमत

(रुढीबद्ध) सनातन नियोजन नाकारते. झोपडपट्टीवासी ज्या गोष्टींना प्राधान्य देतात त्यांना बरेच वेळा सरकारी अधिकारी व विकास देतातच असे नाही: इथे स्थैर्य, कार्य व सौंदर्य भावना यापेक्षा मोकळी जागा (स्पेस) या गोष्टीस प्राधान्य असते. इथे कदाचित बाथरूमच्या आधी पोर्चचे बांधकाम होईल अथवा कामाची जागा खाजगी शयनगृहापेक्षा जास्त महत्वाची असेल. इथे मूल्यांची उलटापालट झालेली दिसते विशेषतः सार्वजनिक जागा व कामाची जागा यांच्या उपयोगाबाबत सुनियोजित पुनर्वसन /पुनर्विकास योजनेच्या प्रकल्पामध्ये अगदी प्राथमिक, कंटाळवाण्या व कमीतकमी परिचलनाच्या (सर्कुलेशन) जागा अंतर्भूत असतात या उलट झोपडपट्ट्यातील सार्वजनिक जागा त्यांच्या समृद्धी व विविधतेने उठून दिसतात. या प्रक्रियेला सध्याच्या मापदंडाने मोजणे हे चुकीचे ठरेल. जागा 180 चौ. फूट की 225 चौ.फूट याला तसा काही अर्थ नाही. राजकीय दृष्ट्या समाधानकारक उत्तर दर्शविते परंतु ते सांस्कृतिक दृष्ट्याही अयोग्य आहे एवढेच नव्हे तर अपूरेही आहे. यासाठी नवे मापदंड शोधण्याची गरज आहे. या मापदंडानी यांना सामावून घेण्याची आवश्यकता आहे, पुनर्विकासाला नाही. शहरी गरीब वर्गाच्या कठोर वास्तव परिस्थितीचे प्रतिबिंब त्या मापदंडांमध्ये पहायला हवे; व त्यांच्या विशेष गरजांना त्यांनी प्रतिसाद दिला पाहिजे काहीतरी आदर्श कसोट्याच्या आधारे नको.

आणखी एका महत्वाच्या मुद्द्याच्या विचार करावा लागेल व तो म्हणजे असा. की झोपडपट्टीची वस्ती (तिच्या टिकून राहण्याच्या अर्थव्यवस्थेसह) ही पुनर्वापरित शहराचे प्रतिनिधित्व करते. औपचारिक शहराच्या ऊर्जा स्फोटाच्या हे विरोधी आहे. पुनर्वापरित ऊर्जा फार थोडा भाग हा बांधकाम केलेल्या झोपडपट्टीसाठी उपयोगात येतो. हे बांधकाम केलेले आकार उद्योजकांचे विभाग म्हणून तयार होतात, जिथे सर्व तऱ्हेच्या कचऱ्याचा पुनर्वापर व वर्गीकरण होते. मग तो कचरा कागद, काचा, धातू, प्लॅस्टिक, इलेक्ट्रॉनिक घटक, रासायनिक पदार्थ, जैविक किंवा विषारी गोष्टी सुद्धा का असेनात. या पुनर्वापरित घटकांमुळे शहरातील एकूण राहणीचा खर्च कमी होण्यास

मदत होते. पुनर्वसनाच्या संदर्भात एक दशलक्ष घरांच्या पुनर्निर्मितीमध्ये हे पाहणे महत्वाचे ठरेल की आधुनिक आर.सी.सी. अपार्टमेंट ब्लॉक्समध्ये सापेक्ष पर्यावरणीय आघातामुळे (रीलेटीव्ह एनव्हायरमेंटल इम्पॅक्ट) या विभागाचे जो पर्यावरणीय ठेवा आहे त्याचा सर्वनाश होईल.

आताच आपण जर सारासार विचार केला तर 'सेवा पुरवठादार' म्हणून झोपडपट्ट्यांची विविधता मान्य करण्याची हीच वेळ आहे हे आपल्या लक्षात येईल. व ते लक्षात ठेवून झोपडपट्टीचे स्तर उन्नतीकरण, पुनर्वसन, पुनर्वास वगैरे ज्या योजना आजवर हाती घेतल्या त्यांचे पुनरावलोकन करणे जरूर आहे. झोपडपट्टीचे नेटवर्किंग (सेवा व सोयी निर्माण करून) व झोपडपट्टीला व्यवस्थित रूप देणे (बांधलेले आकारांची स्थानिक एनजीओ वसीबीओ च्या मदतीने सर्व संबंधितांशी वाटाघाटीद्वारा पुनर्रचना करणे व त्या द्वारे नेटवर्किंगसाठी मार्ग निर्माण करणे) जमीनीचे नवीन सुधारित चित्र (रमणीय भूप्रदेश) तयार करण्यासाठी लागू पडणाऱ्या सर्व प्रक्रियांचे एक सुयोग्य मिश्रण तयार करणे ही त्या कामातील उपयोगी हत्यारे आहेत.

नवीन रमणीय भूप्रदेश (लँडस्केप) हे दूरदृष्टी ठेवून, पुनर्निर्माण प्रक्रिया हे सर्वसाधारण उद्दिष्ट ठेवून व्हायला हवे. हे उद्दिष्ट तपासून पाहिले जाईल व ते विश्वसनीय अशा सामाजिक, सांस्कृतिक व आर्थिक क्षमतेवर आधारित असेल व त्यात सहभागी नियोजन व आरेखन स्पष्टपणे दिसेल.

यामध्ये हे स्वप्न गाठण्याच्या दिशेने आखलेले धोरण हे अचूक असेल, त्यात निरर्थक कल्पनाविलास टाळला जाईल. यामध्ये कायदेशीर व आर्थिक चौकटीत, सर्व संबंधित, झोपडपट्टीवासी, अधिकारी व विकासक यांची उद्दिष्टे व्यवस्थित नमूद केलेली असतील, नवीन उद्दिष्टांसाठी साजेशी केलेली असतील, अंतर्भूत केलेली असतील व त्यांची प्रथम पासून व्यवस्थित नोंद ठेवलेली असेल.

या मध्ये संवेदनशील पुढाकार, स्थानिक, प्रादेशिक व देशाच्या पातळीवरील राजकीय चौकटीचे आकलन करून घेण्यात येईल तसेच या क्षेत्रातील महत्वाच्या प्रश्नांचे पण

आकलन करुन घेण्यात येईल. शिवाय यात लोकांच्या सहभागाची प्रक्रिया, या लोकांच्या आशा आकांक्षांची परिपूर्ती त्या स्थानिक समाजाच्या बांधिलकीला मान्यता देऊन त्यांच्या निर्णय घेण्याच्या प्रक्रियेने त्यांचे भवितव्य खात्रीने ठरेल.

पाच दशकांचा अनुभवावरून एवढे निश्चित की आपल्याला परिचयाचे जर फलित मिळवावयाचे असेल तर केवळ अलिकडच्या पुनर्वसन प्रक्रियेत दिसले तसे नुसते प्रतिकृती बनविणे आणि प्रतीके व बांधकामात बदल सूचित करणे नव्हे.

त्यामध्ये परिपूर्णतेचा आभास निर्माण करणाऱ्या बांधकाम प्रक्रियेचे पुनर्निर्माण करणे अंतर्भूत आहे. त्यामुळे ती वापरणारा बांधकामाच्या पर्यावरणाशी एकरूप होऊ शकेल. अशी प्रक्रिया शोधून काढावी लागेल ज्यामध्ये वापर करणाऱ्याला यातील बदलक्षम गोष्टी निवड करण्याचे स्वातंत्र्य राहिल. व ज्यामुळे बांधकाम पर्यावरणाची त्यांच्या गरजेनुसार वृद्धी होईल. ते केवळ फॅशनेबल, सुंदर असणार नाही तर मूल्य प्रतिसादक असेल व त्यामुळे अत्यंत उत्साहवर्धक व सुयोग्य वास्तूची निर्मिती होईल. त्यातून सामाजिक, आर्थिक, सांस्कृतिक व पर्यावरणानुकूल परिस्थितीची एक प्रातिनिधिक इमारत तयार होईल यातूनच आर्थिक संबंध व बांधकामाचा परिसर यांचे एकास एक प्रमाण नष्ट होईल कारण औपचारिक प्रणालीला शहरातील बांधकाम परिसरासाठी परवडणाऱ्या, सुयोग्य व सक्षम घरांचा कार्यक्रम पुढे रेटणे भाग पडेल.

टीपा :

1) टीडीआर : विकास हक्काचे हस्तांतरण (ट्रान्सफर ऑफ डेव्हलपमेंट राईट्स) यामुळे एका मालमत्तेतील न वापरलेले विकासक्षेत्राचे दुसऱ्या मालमत्तेत हस्तांतरण करता येते. काही विशिष्ट अवघड अशा जागांमध्ये सध्याची एफआर च्या बंधनामुळे सध्याच्या जागेवर पूर्ण विकास हक्क वापरणे अशक्य आहे. त्या ठिकाणी ही सवलत परिणामकारक ठरते.

2) ही कमिटी नोकरशाहा, खाजगीविकासक, नागरीसमाजाचे

प्रतिनिधी यांची बनवली होती. कमिटीच्या प्रमुख पदी डी. के. अफजुलपूरकर हे होते व ती कमिटी अफजुलपूरकर कमिटी म्हणून ओळखली जात होती.

- 3) विरोधी पक्षाचे सरकार जे सत्तेवर आले त्यानी तिनईकर कमिटी स्थापन केली. एका दृष्टीने पूर्वीच्या सरकारने 1991 मध्ये स्लम डेव्हलपमेंट स्कीम अफजुलपूरकर यांच्या अध्यक्षतेखाली स्थापन केली होती त्या सरकारवर प्रतिहल्ला करण्याच्या उद्देशाने स्थापन केली. कमिटीने मुख्य अत्यंत आदरणीय नोकरशाहा एस. एस. तिनईकर होते, जे एका दशकापूर्वी मुंबई महापालिकेचे कमिशनर म्हणून निवृत्त झाले.

संदर्भ ग्रंथ :

- ★ अप्पादुराई, अर्जुन. : 'डीप डेमोक्रेसी : अर्बन गव्हर्मेंटिलिटी अँड द होरायझन ऑफ पॉलिटिक्स' एन्वॉयर्नमेंट अँड अर्बनायझेशन, 13.2 (2001): 23-43.
- ★ अफजुलपूरकर, डी. के. : प्रोग्रॅम फॉर रिहॅबिलिटेशन ऑफ स्लम अँड हटमेंट डेव्हलपर्स इन बृहमुंबई. मुंबई: महाराष्ट्र सरकार, 1995
- ★ भट विक्रम अँड रायबोन्झिकी : 'हाऊ द अदर हाफ बिल्डस्' सेंटर फॉर मिनीयम कॉस्ट हाऊसिंग मॅकगिल युनिव्हर्सिटी, मॉंट्रियल, 1984
- ★ बवाडम : 'ए कॉन्ट्रॉव्हर्सियल स्कीम' फ्रंटलाईन 15 (18) 1998 रिट्रीव्ह्ड, जून 17, 2003, फ्राम सोर्स www.flonet.com/archiveg.html
- ★ कोरिया, चार्ल्स. (1989) : 'द न्यू लँडस्केप - अर्बनायझेशन इन द थर्ड वर्ल्ड', लंडन: बटरवर्थ आर्किटेक्चर.
- ★ देसाई व्ही. : कम्युनिटी पार्टिसिपेशन इन स्लम हाऊसिंग. न्यू दिल्ली: सेज पब्लिकेशन, 1995
- ★ देसाई पी. : 'द बॉम्बे अर्बन डेव्हलपमेंट प्रोग्रॅम, मुंबई, इंडिया.' थर्ड वर्ल्ड प्लॅनिंग रिव्ह्यू 23 (2) (2001): 137-154

- ★ गव्हर्मेण्ट ऑफ इंडिया (जीओआय) : नॅशनल हाऊसिंग पॉलिसी. नवी दिल्ली : मिनिस्ट्री ऑफ अर्बन डेव्हलपमेंट 1988
- ★ गव्हर्मेण्ट ऑफ महाराष्ट्र (जीओएम) : गाईडलाईन्स फॉर इंप्लिमेंटेशन ऑफ स्लम रिहॉबिलिटेशन स्कीम्स इन ग्रेटर मुंबई. मुंबई: स्लम रिहॉबिलिटेशन ऑथरिटी, हाऊसिंग अँड स्पेशल असिस्टन्स डिपार्टमेंट, 1997
- ★ मिटिलिन डायना : 'स्पॉर्क : डेव्हलपिंग न्यू एनजीओ लाईन्स' एन्वॉयर्मेंट अँड अर्बनायझेशन, 2 (1) (1990): 91-104
- ★ मुंबई मेट्रोपॉलिटन रीजनल डेव्हलपमेंट ऑथरिटी (एमएमआरडीए), मुखीजा, विनीत : 'ड्राफ्ट रीजनल प्लन फॉर बॉम्बे मेट्रोपॉलिटन रीजन 1991-2011, मुंबई : एमएमआरडीए, 1995' एनबर्लिंग स्लम रिडेव्हलपमेंट इन मुंबई: पॅराडॉक्स इन प्रॅक्टीस " हाऊसिंग स्टडीज 16 (2) (2001): 791-806
- ★ पटेल, एस., ईट. अँल : 'बियाँड एव्हिक्शन्स इन ग्लोबल सिटी: पीपल मॅनेजड रिडेव्हलपमेंट इन मुंबई' एन्वॉयर्मेंट अँड अर्बनायझेशन 14.1 (2002): 159-172
- ★ रॅपोपोर्ट अमाँस (1969) : हाऊस फॉर्म अँड कल्चर, न्यू जर्सी: कल्चरल जिऑग्रॉफिक सीरीज, प्रेंटिस हॉल. inc.
- ★ तिवारी पी. व ज्योती पारिख : हाऊसिंग पॅराडॉक्सेस इन इंडिया: इज देअर अ सोल्युशन. बिल्डिंग अँड एन्वॉयर्नमेंट 35 (1) (2000): 59-75
- ★ तिवारी पी. व ज्योती पारिख : 'अँनेलिसिस ऑफ बॉम्बे हाऊसिंग मार्केटस् पॉलिसीज अँड प्रोग्रॅम्स' अर्बन इंडिया 16 (2) (1996):1-42
- ★ टीओआय : 'महाराष्ट्र गव्हर्मेण्ट स्क्रॅप्स स्लम स्कीम' टाईम्स ऑफ इंडिया 12 मार्च (2000) मुंबई एडिशन
- ★ टीओआय : 'स्लम रिहॉबिलिटेशन स्कीम वॉज फ्लॉव्ड् फ्रॉम् डे वन' टाईम्स ऑफ इंडिया 29 ऑगस्ट (2001) मुंबई एडिशन
- ★ टीओआय : 'सी.एम. व्हाऊज टु स्पीड अप स्लम रीसेटलमेंटस्' टाईम्स ऑफ इंडिया 28 जानेवारी (2003) मुंबई एडिशन
युनायटेड नेशन्स सेंटर फॉर ह्यूमन सेटलमेंटस (युनसीएचस). द. इस्तंबूल डिक्लरेशन अँड हॅबिटाट छ अँजेन्डा. इस्तंबूल: हॅबिटाट, 1996
युनायटेड नेशन्स सेंटर फॉर ह्यूमन सेटलमेंटस (युनसीएचस). सिटीज इन द ग्लोबलायझिंग वर्ल्ड. नैरोबी : हॅबिटाट, 2001
- ★ व्होरा पी. : नॅशनल हाऊसिंग बँक : रोल अँड फक्शन इन हाऊसिंग सेक्टर. (2000). रिट्रीव्हड, ऑगस्ट, 18, 2003, फार्म सोर्स: www.shilpabichitra.com/shipla2000/indart14.htm

अनुवादक : एस. एन. निबंधे



