पुणे पत्रकार सहकारी गृहरचना संस्था

कार्यालय : पत्रकारनगर.सिधू इमारत.पुणे ४११०१६

पत्रकार नगर पुनर्निर्माणासाठी गेले अनेक दिवस आपण करीत असलेल्या प्रयत्नाना पुन्हा एकदा गती देण्यात आली असून **"झाली तर आत्ताच"**अशा स्थिती पर्यत ही योजना आणण्यात आपल्याला यश आले आहे.आता सर्वानी सहकार्याने व एकजुटीने प्रयत्न करण्याची गरज आहे.

पत्रकार नगरची आपली सध्याची जागा महाराष्ट शासनाने कब्जेहक्क पध्दतीने काही अटी व शर्ती वर सहकारी गृह निर्माणासाठी आपल्याला दिलेली आहे.सध्याचा त्याचा भोगवटादार वर्ग दोन आहे.पुनर्निर्माणाचा विचार करण्यासाठी आपणास योग्य ती फी शासनास देउन हा भोगवटादार वर्ग सर्वात आधी दोनचा एक करुन घ्यावा लागणार आहे. वर्ग बदलण्याचा धोरणात्मक निर्णय घेण्यासाठी शासकीय स्तरावर घालविण्यात आलेला दोन तीन वर्षाचा वेळ, त्या साठी नेमकी किती फी काय दराने घ्यावी हे ठरविण्यात झालेला उशीर, गृहनिर्माण क्षेत्रास गेली तीन चार वर्षे सतावणारी मंदी आणि करोना मुळे वाया गेलेले मागचे वर्ष या पार्श्वभूमीवर पुनर्निर्माणाची योजना रेंगाळली होती.गेले काही दिवस त्यात कोणतीहि मोठी हालचाल करता आली नव्हती.मात्र सर्वच परिस्थितीवर पंचसमितीचे लक्ष होते. आवश्यक त्या गोष्टीचा पाठपुरावा करण्यात येत होता.अद्ययावत माहितीचे संकलन करण्यात येत होते,आवश्यक ते शासकीय आदेश, न्यायालयीन निकाल व कागदपत्रे जमा करण्यात येत होती. पुनर्निर्माण योजना सभासदांच्या जास्तीत जास्त फायद्याची कशी करता येईल याची चाचपणी करण्यात येत होती. पुनर्निर्माण योजनेतील धोरणात्मक,कायदेशीर व व्यावहारिक अडचणी आता कमी झाल्या असून पुनर्निर्माणासाठी सभासदांनी आता तातडीने विचार करण्याची गरज आहे. पुनर्निर्माणासाठी त्वरीत निर्णय घेउन येत्या वर्षभराच्या काळात योजनेस गती न दिल्यास नियम बदलामुळे ही योजना मार्च २०२२ नंतर विकसनासाठी आर्थिकदृष्टया अडचणीची व सभासदांसाठी तोटयाची होण्याची भिती आहे.त्याचे मुख्य कारण असेः

सहकारी गृह निर्माण संस्थाना कब्जेधारक पध्दतीने दिलेल्या शासकीय जागांवर पूर्वी दिलेल्या प्रयोजना व्यतिरिक्त अन्य काही (म्हणजे पुनर्निर्माण) करावयाचे असल्यास त्या जागेचा भोगवटादार वर्ग दोन ऐवजी एक करुन देण्याच्या प्रस्तावास १३ एप्रिल २०१७ रोजी धोरणात्मक मान्यता देण्यात आली होती.मात्र अशी मान्यता देण्यासाठी दर निश्चित करण्यात आला नव्हता.मान्यता देण्यासाठी ॲन्युअल स्टेटमेंट ऑफ रेटस (आर आर रेट) नुसार जमिनीच्या त्या वर्षी च्या शासकीय दराच्या १५ टक्के एवढी फी आकारण्याची निश्चिती ८ मार्च २०१९ रोजी करण्यात

आली. मात्र हा दर आदेशाच्या तारखेपासून पुढील तीनच वर्षे (म्हणजे ८ मार्च २०२२ पर्यंत) लागू रहाणार असून त्या नंतर त्या वर्षीच्या दराच्या ६० टक्के फी आकारण्यात येणार आहे.सूदैवाने या वर्षी आर आर रेटच्या दरात बदल करण्यात आलेला नाही. पत्रकार नगरच्या जमिनीचा सध्याचा आर आर रेट चौरस फुटास सुमारे २५०० रुपये एवढा आहे. त्याच्या १५ टक्के हिशोबाने सुमारे ४ कोटी ८५ लाख रुपये फी शासनास भरुन आपल्याला पुनर्निर्माणाची परवानगी घ्यावी लागेल.ही रक्कम भरण्यासाठी ८ मार्च २०२२ पर्यंतच वेळ आहे. त्या नंतर वाढीव टक्केवारी नुसार हिच रक्कम २० कोटी रुपयांच्या घरात जाईल.स्वाभाविकच पुनर्निर्माणाची योजना विकसनाच्या दृष्टीने कमी व्यवहार्य होईल.प्रत्येक सभासदाचा विचार केला तर व्यक्तिगत नुकसान २० लाख रुपयांचे होईल आणि तेवढया रक्कमेची जागा आपणास कमी मिळेल. आपल्याला मिळू शकणाऱ्या जादा जागेपैकी १५० ते २०० फूट जागा सोडून देण्याच्या नुकसानीस तोंड द्यावे लागेल.तसे होउ नये या साठी पुनर्निर्माण योजनेस गती देण्याची प्रक्रिया त्वरीत सुरु करणे आवश्यक आहे.त्या साठी सर्वात प्रथम **“पुनर्निर्माण योजनेस आमचा पूर्ण पाठिंबा आहे”** एवढाच ठराव आपल्याला करावा लागणार आहे. तो झाला की मिळू शकणारी जादा जागा,सोई सुविधा व अन्य तपशील आपणासमोर मांडता येईल.प्रिमियम एफएसआय, टीडीआर, व ॲनसिलिअरी एफएसआय या सर्वाचे प्रमाण व दर नव्याने आलेल्या एकात्मिक विकास नियमावलीत (युडीसीपीआर) निश्चित करण्यात आले आहेत त्या मुळे कोणत्याहि विषया संबंधी आता संभ्रमाची स्थिती नाही. पुनर्निर्माणाच्या सर्वच प्रक्रियेत सर्व साधारण सभेच्या मान्यते खेरिज कोणतीहि गोष्ट होणार नाही.सर्वसाधारण सभेत जो कोणी विकसक (डेव्हलपर) बहुमताने निश्चित करण्यात येईल त्याच्या कडून जास्तीत जास्त लाभ सभासदांना मिळवून देण्याची परिस्थिती गेल्या पाच वर्षात प्रथमच निर्माण झाली आहे.कायद्यात झालेल्या नव्या दुरुस्त्यांमुळे पुनर्निर्माणाचा ठराव सभासद संख्येच्या ५१ टक्के बहुमताने मंजूर होण्याजोगा आहे व तो सर्वच सभासदांवर बंधनकारक असेल. हे लक्षात घेऊन सर्वच सभासदांनी स्वयंस्फूर्तीने पुनर्निर्माण योजनेत सहभागी व्हावे व मिळणारा जास्तीत जास्त लाभ घ्यावा असे वाटते. आगामी काळात विचारविनिमयासाठी व योजनेविषयीच्या शंका समाधानासाठी सभासदांशी संपर्क करण्यात येईलच. सर्वानी योजनेत सहभागी व्हावे उपयुक्त व्यावहारिक सूचना कराव्या , अडचणीच्या सोडवणुकीचे मार्ग सुचवावेत. सर्वाच्या सहकार्याने व एकजुटीने पुनर्निर्माणाचे काम यावर्षी पुढे नेउया. सर्वाचे सहकार्य मिळावे ही विनंती

ॲड. विजय सावंत , विनायक पटवर्धन, प्रदीप नेवाळकर, विजय लेले, अनंत बेदरकर,

राजाराम जोशी ,ॲड.अनंत शालिग्राम, श्रीमती अरुंधती भिडे, श्रीमती मृदुला कुलकर्णी