

पुनर्विकासाचे धोरण मूठभरांसाठी कुरण

गेल्या पाच वर्षांपासून मुंबई आणि महाराष्ट्राच्या प्रमुख शहरांमध्ये जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासाचे जबरदस्त पेव फुटले आहे. त्यात पुन्हा झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना ही बिल्डरांना सर्वाधिक फायदा करून देणारी योजना ठरली आहे. मुंबईसारख्या महानगरात मोडकळीला आलेल्या इमारती जुन्या चाळी आणि काही झोपड्या या सर्वांच्या पुनर्विकासाचे अनेक प्रकल्प ठिकठिकाणी सुरू झाले आहेत. दुर्दैव असे की, या सगळ्या पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेमध्ये सामान्य माणसाचा किंवा गरजू मराठी माणसाचा अतिशय थोडासाच फायदा होतो आणि या योजनांमधून बिल्डर राजकारणी आणि सनदी अधिकारी हे बखळब पैसे कमवित आहेत. मुंबईतल्या सामान्य माणसाला परवडेल अशा किमतीत घर देण्याची योजना म्हाडासारख्या संस्थांमार्फत राबवल्या गेल्या. त्यातूनही गेल्या वीस वर्षांत सामान्य माणसाला फक्त दोन लाख घरे मिळू शकली आणि या योजनांमधून पाचपट घरे उच्च उत्पन्न गटाच्या लोकांना विकण्यात बिल्डर मंडळी यशस्वी झाली. पुनर्विकासाचे हे धोरण सामान्य माणसाला फारसे लाभदायी ठरत नाही आणि आता या धोरणासाठी अधिक गांभीर्याने विचार करण्याची वेळ आली आहे. कारण या योजनांमधून केवळ मूठभर लोकांचे उखळ पांढरे होत आहे. बिल्डर इमारत बांधण्याचा खर्च सहन करतो. तिथल्या जुन्या इमारतींच्या रहिवाशांना शंभर सव्वाशे फुटांची जादा जागा देतो. परंतु त्याच्या दसपट सरकारनेच बहाल केलेल्या जादा चटई निर्दे शांकाचा तो इतक्या बेमालूमपणे उपयोग करतो की, या पुनर्विकासांमध्ये त्याचा प्रचंड फायदा होतो. आज मुंबईसारख्या महानगरात सामान्य माणसाला घर घेणे अशक्य झाले आहे आणि आहे ते घर टिकवणेसुद्धा अत्यंत मुश्किल होत आहे. सरकारने आखलेली धोरणे ही कधीही स्पष्टपणे पुढे येत नाहीत. नव्याने आखण्यात आलेले इमारत बांधकामविषयक धोरण किंवा त्याबाबत तयार करण्यात येणारे प्राधिकरण याचा सामान्य माणसाला नेमका किती आणि कसा फायदा होईल, हेदेखील कधीच स्पष्ट होत नाही. बिल्डर सांगेल त्या गोष्टींवरच विश्वास ठेवला जातो. फुकटात मिळणाऱ्या थोड्याफार जागेच्या मोहापोटी बिल्डरच्या अनेक अटी मान्य केल्या जातात आणि सरकारकडून हे प्रकल्प मंजूर करून आणण्यासाठी प्रचंड पैसा चारावा लागतो. अशी कारणेदेखील बिल्डरकडून दिली जातात. म्हणूनच हे पुनर्विकासाचे धोरण सामान्य माणसापेक्षा काही मूठभर लोकांच्या तिजोऱ्या भरणारे ठरत चालले आहे. त्याची नव्या सरकारने नव्याने आखणी करण्याची वेळ आलेली आहे. समाजाच्या मूलभूत गरजांमध्ये अन्न, वस्त्र, निवारा या तीन गोष्टींना महत्त्व असते. परंतु आज निवाऱ्याचा प्रश्न मुंबईसारख्या महानगरात सामान्य माणसासाठी फार मोठे आव्हान बनून राहिला आहे.

डीम कन्व्हेयन्सच्या नावाने लाचखोरी

मुंबईसारख्या महानगराचे उदाहरण घेतले तर पुनर्विकास किंवा रिडेव्हलपमेंट हा विषय महानगरपालिकेपासून ते मंत्रालयापर्यंत तशी भ्रष्टाचाराची साखळी निर्माण करणारा आहे हे सहजपणे दिसून येते. शहर आणि उपनगरातल्या अनेक इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी डीम कन्व्हेयन्स करून घ्यावा लागतो. सरकारने यासंदर्भात विशेष मोहीम राबवली. ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना डीम कन्व्हेयन्स हवा आहे त्यांना सर्व प्रकारची मदत करण्याचे आश्वासन सरकारतर्फे दिले गेले. परंतु नागरिक विकास खात्यातल्या आणि महानगरपालिकेतल्या झारीतल्या शुक्राचार्यांनी डीम कन्व्हेयन्सची हजारो प्रकरणे पैसे खाण्यासाठी तुंबवून ठेवली आहेत. एवढेच नव्हे तर यासाठी दलालांचा सुळसुळाट झालेला दिसून येतो. टक्केवारीच्या भाषेत पैसे चारल्याशिवाय डीम कन्व्हेयन्स होऊ शकत नाही, अशी परिस्थिती निर्माण केली गेली आहे. वस्तुतः सगळी कागदपत्रे असली

किंवा नसली तरीसुद्धा सरकारने संबंधित सोसायटीचे डीम कन्व्हेयन्स करून द्यायची जबाबदारी स्वतःहून स्वीकारली आहे. असे प्रकल्प मार्गी लावण्यासाठी जास्तीत जास्त दहा ते पंधरा दिवस पुरेसे ठरू शकतात. सरकारनेच वृत्तपत्रांमधून मोठमोठ्या जाहिराती दिल्या होत्या. आणि पुनर्विकास करू इच्छिणाऱ्या इमारतींना किंवा गृहनिर्माण संस्थांना डीम कन्व्हेयन्स करून देण्याचे आवाहन केले होते. परंतु लाचखोर कर्मचारी आणि अधिकाऱ्यांच्या प्रवृत्तीमुळे अनेक प्रकरणे रखडलेली आहेत. यासाठीच पुनर्विकासाचे हे धोरण सामान्य माणसाची परीक्षा पाहणारेच ठरले. आणि मूठभरांचे मात्र कुरण ठरले. खरे तर या धोरणाची जर व्यवस्थित अंमलबजावणी झाली तर सामान्य माणसाला त्याचे घराचे स्वप्न साकार करणे सहज शक्य होणार आहे. बिल्डरांना होणारा दहापट फायदा कमी करून तो रहिवाशांपर्यंत पोहचवता आला तर त्याचे डोक्यावरचे हक्काचे छप्पर शाबूत राहू शकेल. केवळ मुंबईच नव्हे तर राज्यातल्या जवळपास मोठ्या शहरांमध्ये या धोरणाचा गडगंज लाभ बिल्डर मंडळी करून घेत आहेत. यामधून सामान्य माणसाला अधिकाधिक घरे देण्याचे उद्दिष्ट ठेवले गेले पाहिजे. सरकार स्वतःच्या बळावर सामान्य माणसाच्या घरांची गरज पूर्ण करू शकत नाही. एका स्वयंसेवी संस्थेने केलेल्या सर्वेक्षणात वीस वर्षांत जर सरकार फक्त दोन लाख घरे बांधणार असेल आणि मुंबईसारख्या महानगरात पंचवीस लाख लोकांची गरज पूर्ण करायची असेल तर त्यांना किती वर्षे वाट पहावी लागेल. म्हणूनच स्वतःच्या घरबांधणी प्रकल्पांबरोबरच पुनर्विकासातून उभ्या राहणाऱ्या इमारतींमधून सामान्य माणसाला परवडणारी घरे दिली गेली पाहिजेत. तशी कायदेशीर तरतूदही झाली पाहिजे. बदलता काळ आणि लोकसंख्येच्या प्रमाणांमध्ये आवश्यक असणारी निवाऱ्याची गरज याचा समतोल साधायचा असेल तर अधिक सर्वेकष पुनर्विकास धोरण आवश्यक ठरते.

मुंबईतला मराठी माणूस टिकला पाहिजे

मुंबईत तर आज हजारो इमारतींच्या पुनर्विकासाचे प्रकल्प सुरू आहेत. परंतु त्याकडे एक नजर टाकली तर पिढ्यान्पिढ्या राहणारा इथला मुंबईचा माणूस त्याचठिकाणी टिकून राहू शकत नाही अशी आज परिस्थिती आहे. प्रामुख्याने दक्षिण मुंबई, मध्य मुंबई किंवा चेंबूर, सायन, वांद्रे इथल्या शहर विभागाचा विचार केला तर मोठमोठे प्रकल्प सुरू आहेत. मात्र तिथे मराठी टक्का शोधून काढावा लागतो. नव्याने उभ्या राहात असणाऱ्या या इमारतींमध्ये अमराठी माणसाचे सर्वाधिक प्रमाण असल्याचेही दिसून येत आहे. गिरण्यांच्या अतिरिक्त जमिनींवर परळ, लालबाग, काळाचौकी, नायगाव, वडाळा या भागांत बहुराष्ट्रीय कंपन्यांची मोठमोठी कार्यालये उभी राहात आहेत. मात्र त्याचठिकाणी काम करणारा आणि पिढ्यान्पिढ्या मुंबईत राहात असलेला मराठी माणूस इथे शोधावा लागत आहे. मुंबईच्या पुनर्विकासाचे धोरण हे इथले मराठी जनजीवन भकास करणारे ठरेल. अशीच आज एकूण परिस्थिती आहे. मुंबईसारखी आंतरराष्ट्रीय महानरी आणि महाराष्ट्राची राजधानी याचा जर विचार केला तर मुंबईतल्या सगळ्या महत्त्वाच्या मालमत्ता अमराठी लोकांच्या ताब्यात गेल्या आहेत. राज्यात किंवा महापालिकेत मराठी माणसाची जरी सत्ता असली तरी या महानगरातल्या मालमत्ता अमराठी लोकांच्या ताब्यात जाणार असतील तर त्या तथाकथित सत्तेचा कोणताही अभिमान बाळगण्यात अर्थ नाही. पुनर्विकासाच्या सगळ्या इमारतींमध्ये मराठी माणसासाठी किमान पंचवीस टक्के घरे राखून ठेवण्याची तरतूद केली गेली पाहिजे. बिल्डरांनी ती घरे मराठी माणसालाच विकली पाहिजेत. तरच मुंबईत मराठी माणूस तग धरू शकेल, अन्यथा हे पुनर्विकासाचे प्रकल्प त्याच्यासाठी विस्थापित करणारे ठरतील.