



॥ न मे भक्तः प्रणश्यति ॥

सामान्यांच्या घरासाठी वीस टक्क्यांचे योग्य धोरण

निवारा हा देशातील प्रत्येक नागरिकाचा घटनादात अधिकार ठरतो. तो उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी सरकारी यंत्रणांची असते. कारण याबाबतचे सर्व धोरण आणि निर्णय सरकार करित असते. मात्र ही घरे उपलब्ध करून देताना कुठल्याही नियमबाह्य किंवा बेकायदेशीर प्रकारांना खतपाणी घातले जाणार नाही याची काळजी घेतली पाहिजे. सध्या मोठमोठ्या महानगरांमध्ये सामान्य माणसाला घर विकत घेण्याचे स्वप्न पूर्ण करता येत नाही. किंबहुना आहे ते घर टिकवून ठेवणे हीसुद्धा त्याच्यासाठी जोखीम ठरते. ज्यांच्याकडे बखळबखळ पैसा असेल, ज्यांना साठ-सत्तर हजार रुपये महिना पगार असेल, ज्यांच्याकडे दोन नंबरचा पैसा कुठे ठेवावा याची चिंता असेल असे लोकच आता मोठ्या शहरांमध्ये मोठ्या घरांचे धनी होतात. गरीब किंवा अल्पमध्यम उत्पन्न गटातील लोकांना घर म्हणजे एक कायमचे स्वप्न राहते. राज्य सरकारने यापूर्वी म्हाडाच्या माध्यमातून काही मोठ्या शहरांमध्ये परवडतील, अशा दरातली घरे उपलब्ध करून देण्याचा प्रयत्न केला. परंतु गरीब आणि अल्प उत्पन्न गटातील लोकांची संख्या भरमसाट असल्यामुळे हा प्रयत्न अपुरा ठरला. यापेक्षा सरकारी योजनांचाच आणि सवलतींचा पुरेपूर फायदा घेऊन खासगी बिल्डरांनी अक्षरशः खोऱ्याने पैसा ओढला. आजही मुंबई, पुणे, नागपूर, औरंगाबाद या मोठ्या शहरांमध्ये बांधकाम उद्योग किंवा रिअल इस्टेट उद्योग सर्वाधिक भरभराटीला आला आहे. टाटा, बिल्गा, रिलायन्स, गोदरेज यासारखी मोठी उद्योग घराणीसुद्धा आता घरबांधणी उद्योगात उतरली आहेत. यावरून या क्षेत्रात कसा मजबूत पैसा आहे हे सिद्ध होते. याचे एकमेव कारण म्हणजे सरकारकडून सवलती उपटायच्या. कमी किमतीतले भूखंड लुटायचे. पुनर्विकासाच्या नावाखाली पाच पट नवीन बांधकामे करायची. आणि त्यातून शंभर पट नफा कमवायचा असा खात्रीचा उद्योग या लोकांच्या हाती लागला आहे. दुर्दैव असे की, या सगळ्या बिल्डरांच्या नफेखोरीमध्ये गरीब माणसाला कुठे जागाच शिल्लक राहिलेली नाही. आता उशिरा का होईना परंतु, राज्य सरकारच्या डोक्यात प्रकाश पडलेला दिसतो. आणि राज्यातल्या बारा महानगरांमध्ये किंवा ज्यांची लोकसंख्या दहा लाखांच्या वर आहे अशा महानगरांमध्ये बिल्डरांनी केलेल्या बांधकामापैकी वीस टक्के जागा या गरीब, अल्प किंवा मध्यम उत्पन्न गटाच्या लोकांसाठी राखून ठेवण्याचा महत्त्वाचा निर्णय सरकारने घेतला आहे. आता फक्त त्याची अंमलबजावणी प्रामाणिकपणे व्हायला हवी.

मलबार हिल धनदांडग्यांना आंदण

मुंबईसारख्या महानगरात मलबार हिल किंवा दक्षिण मुंबईमध्ये गरीब तर सोडाच. परंतु, मध्यम उत्पन्न गटातील माणूस दहा फूट

जागेची खरेदीही करू शकत नाही, अशी आज परिस्थिती आहे. दक्षिण मुंबई आणि आता तर थेट दादरपर्यंतचा परिसर हा धनदांडग्यांना आंदण दिल्यासारखाच ठरतो आहे. ज्यांची किमान दोन कोटी रुपयांची तयारी आहे तेच लोक या भागामध्ये कमीत कमी शंभर दीडशे फुटाची जागा विकत घेऊ शकतात आणि पन्नास साठ कोटींशिवाय मलबार हिलमध्ये जागाच घेता येत नाही असे आज चित्र आहे. जागेचा हा सोनेरी भाव लक्षात घेऊनच अनेक बड्या-बड्या आंतरराष्ट्रीय कंपन्यांनी याठिकाणी गुंतवणूक करायला सुरुवात केली आहे. त्यामुळे या परिसरात सामान्य माणूस आयुष्यात आणि पुढच्या कोणत्याही भविष्यात घर घेण्याची शक्यताच उरलेली नव्हती. मात्र आता बिल्डरांनी जर मलबार हिल, पेडर रोड, मरिन लाईन्स या भागांत बांधकामे केली, टोलेजंग इमारती उभारल्या तर तिथेसुद्धा हाच वीस टक्क्यांचा फॉर्म्युला वापरला पाहिजे. तरच सरकारचा हा निर्णय खऱ्या अर्थाने समाजाला समान वागणूक देणारा ठरेल. केवळ पैशाच्या जोरावर सामान्य माणसाला हद्दपार केले जात असेल तर ही असमानता एक सामाजिक विकृती मानली पाहिजे. दक्षिण मुंबईला काही सोने चिकटलेले नाही किंवा मलबार हिलच्या डोंगरामध्ये हिऱ्या माणक्यांच्या खाणी नाहीत. जेणेकरून तिथले भाव ७०-८० हजार चौरस फुटापर्यंत जावेत. केवळ गडगंज पैसा आहे. अनेक प्रकारच्या इस्टेटी आधीपासूनच तिथे करून ठेवलेल्या आहेत आणि नंतर दोन नंबरच्या पैशाने तिथल्या श्रीमंतीत भर घातली गेली आहे, असे लोकच या परिसरामध्ये घराचे धनी होऊ शकले.

सामान्य माणसाचे स्वप्न

सरकारने या वीस टक्के घरे राखून ठेवण्याच्या योजनेची तातडीने अंमलबजावणी सुरू करावी. या बिल्डरांकडून म्हाडा रेडीरेकनर दराने घरे घेणार असली आणि तीच घरे नंतर लॉटरी पध्दतीने विकणार असली तरीसुद्धा ती अल्प आणि मध्यम उत्पन्न गटाच्या लोकांना परवडतील अशाच दरात मिळाली पाहिजेत. रेडीरेकनर दराने बिल्डरांकडून ही घरे घ्यायची याचा अर्थ खासगी बिल्डरांच्या दराने त्याची विक्री करायची असे होऊ नये. दक्षिण मुंबईपासून ते दहिसर, मुलुंडपर्यंत समाजातल्या सर्व स्तरातल्या लोकांना योग्य त्या प्रमाणामध्ये घरे देण्याचे काम सरकारच्या या धोरणातून होऊ शकते. ठाणे, कळवा, मुंब्यासाठी सरकारने क्लस्टर योजना आखायचे ठरवले आहे, याचादेखील सर्वाधिक फायदा बिल्डरांनाच होण्याची शक्यता आहे. परंतु राज्यातल्या सगळ्या मोठ्या महानगरांमध्ये सगळ्या बिल्डरांना वीस टक्के जागा राखून ठेवण्याचाच उपाय जास्त प्रभावशाली ठरू शकतो. यामुळे बिल्डरांच्या नफेखोरीला थोडाफार चाप बसेल आणि सामान्य माणसाचे घराचे स्वप्नही साकार होईल.