

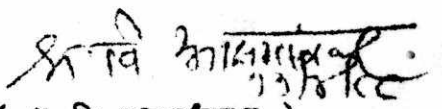
क्र : मुमप्रविप्रा/बैठक-४७

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
५ वा मजला, गृहनिर्माण भवन,
वाट्टे (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१

दिनांक : १३ एप्रिल, १९८८

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या दि. २२ मार्च, १९८८ रोजी झालेल्या ४७व्या बैठकीच्या कार्यवृत्ताची प्रत सोबत पाठविली आहे.

२. सन्माननीय सदस्यांनी या बाबतीत काही हरकती असल्यास त्या कृपया कळवाव्या ही विनंती.


(श. वि. आसगविकर)
सचिव,
कार्यकारी समिती.

प्रति :

सर्व सदस्य.

No. BMRDA/MTG/47.

BOMBAY METROPOLITAN REGION
DEVELOPMENT AUTHORITY,
Griha Nirman Bhavan,
5th floor, Bandra (East),
BOMBAY- 400 051.

Date : 13th April, 1988

The minutes of the 47th meeting of the Bombay Metropolitan Region Development Authority held on the 22nd March, 1988 are enclosed.

2. Members are requested kindly to intimate their objections, if any.

S. V. Asgaonkar 13/4/88
(S. V. ASGAONKAR)
SECRETARY
EXECUTIVE COMMITTEE.

To:

All Members.

उपस्थित

डॉ. व्हा.
नगर

श्री. वि.
नगर

श्री. रम.
नगरसेव

श्रीमती
नगरसेव

श्री. भग.
नगरसेव

श्री. रमे.
विधान

श्री. चंद्र.
विधान

श्री. स. श.
महापालि
मुंबई मह

श्री. दिनेश
शासनाचे
नगर विव

श्री. दिनेश
शासनाचे
गृहनिर्माण

श्री. के. न.
व्यवस्थाकी
सिडको, मुंब

177

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या
सत्तेचाळीसव्या बैठकीचे कार्यवृत्त

दिनांक : २२ मार्च, १९८८ (मंगळवार)

वेळ : सकाळी १०.३० वाजता.

सभस्थान : समिती कक्षा, ५वा मजला, मंत्रालय..

उपस्थित सदस्य :

डॉ. व्ही. सुब्रमण्यम् नगर विकास व गृहनिर्माण मंत्री	--	अध्यक्ष
श्री. विलास विष्णू सावंत नगर विकास राज्यमंत्री	--	सदस्य
श्री. रमणलाल छोटालाल अंकलेश्वरिया नगरसेवक, मुंबई महानगरपालिका.	--	सदस्य
श्रीमती इंदुमती त्रि. पटेल, नगरसेविका, मुंबई महानगरपालिका.	--	सदस्या
श्री. भगवतराव अण्णासाहेब पाटील, नगरसेवक, मुंबई महानगरपालिका.	--	सदस्य
श्री. रमेश दुबे, विधान सभा सदस्य.	--	सदस्य
श्री. चंद्रशेखर प्रभू, विधान सभा सदस्य.	--	सदस्य
श्री. स. श. तिनडकर, महापालिका आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका.	--	सदस्य
श्री. दिनेशकुमार जैन, सासनाचे सचिव, नगर विकास विभाग	--	सदस्य
श्री. दिनेश अप्पलपूरकर, सासनाचे सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहस्य विभाग	--	सदस्य
श्री. के. न. लिंगाजी, व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, मुंबई.	--	सदस्य

श्री. एस. आर. काकोडकर,
महानगर आयुक्त.

-- सदस्य-सचिव.

निर्मात :

श्री. एस. आर. श्रीनिवासन,
वित्त सल्लागार, मुंमप्रविप्रा.

बाब क्र. १ : प्राधिकरणाच्या दि. ३०.११.८७ व दि. २९.१२.८७ रोजी झालेल्या (१) शेहवालीसच्या आणि (२) विशेष बैठकीची कार्यवृत्ते पक्के करणे. . .

दिनांक ३०.११.८७ व दि. २९.१२.८७ रोजी झालेल्या ४६व्या आणि विशेष बैठकीची कार्यवृत्ते पक्की करण्यात आली.

बाब क्र. २ : प्राधिकरणाच्या ४६व्या व विशेष बैठकीच्या कार्यवृत्तावर केलेली कार्यवाही.

वरील बाब टिप्पण्यावर चर्चा होऊन प्राधिकरणाचे कार्यवाही अहवालाची नोंद घेतली.

बाब क्र. ३ : मुंबई बेट शहरातील उपकर आकारलेल्या जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतीची धरमालकडून पुनर्बांधणी-मुं.म.प्र.वि. प्राधिकरण अधिनियमच्या कलम १३ खालील अधिसूचनेच्या दुस्तीसाठी प्रस्ताव.

३.१ या बाबीच्या संबंधात खालील कागदपत्रे मुद्दा सदस्यच्या विचारार्थ पाठविण्यात आली होती :-

(अ) दि. १६ मार्च १९८८ रोजी झालेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीच्या ११४ व्या बैठकीमधील या बाब टिप्पणीच्या संबंधातील कार्यवृत्त^{ज्यामध्ये} सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग यांनी दिलेले स्पष्टीकरण, महापालिका आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी काढलेले मुद्दे आणि श्री. शिरीष पटेल यांनी सुचविलेला पर्यायी प्रस्ताव याचा समावेश होता.

(ब) महाराष्ट्र अधिनियम १९८६ च्या २१/२ अधिनियमद्वये दुस्ती केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७६ ला जोडलेली तिसरी अनुसूची यामध्ये महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला प्रत्यर्पित करावयाच्या जादा गाळ्यांचे कोष्टकवार विवरणपत्र दिले आहे आणि

(क.) (१) मुंबईची दुसरी विकास योजना. १९८१-२००१ यावरील मुंबई विकास योजना सल्लागार समितीचा अहवाल (२) मुंबई विकास योजना सल्लागार समितीने शिफारस केल्याप्रमाणे बृहन्मुंबईसाठी तयार केलेल्या प्रारूप विकास नियंत्रण निमयावली १९८३ यामधून घेतलेले विकास अधिकार हस्तांतरित करण्यासंबंधीचे उतारे.

३.२.१ सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग यांनी सदर प्रस्ताव समजावून सांगितला.

३.२.२ त्यांनी असे सांगितले की, १९५६ मध्ये मुंबई महानगरपालिकेने जुव्या इमारतीची पाहणी केली होती आणि त्या आधारावर मु.म.प्र.वि.प्राधिकरणाच्या नियोजन विभागाने असा अंदाज केला होता की, जेथे विद्यमान वटइक्षेत्र निर्देशक रपेसा कमी आहे अशा बेट शहरातील 'अ' प्रवर्गाच्या उपकर इमारतींसाठी जर प्रोत्साहन म्हणून २ वटइक्षेत्र निर्देशक देण्यात आला तर बेट शहरातील जादा लोकसंख्या ही सुमारे १.५० लाख राहिल. यामुळे मिळणा-या एकूण जादा तळ क्षेत्रापैकी काही टक्के क्षेत्र हे, इमारती पडणे इत्यादीमुळे बेघर झालेल्या/होणा-या आणि सध्या संकमण शिबिरात राहत असलेल्या आणि ज्यांच्या इमारती विकास योजनेच्या आरक्षणाखाली आलेल्या आहेत अशा व्यक्तींच्या निवासासाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला देण्यात येईल. यामुळे अंदाजित जादा लोकसंख्या त्या प्रमाणात कमी होईल. त्यांनी असेही नमूद केले की, पुनर्बांधणीचा हा कार्यक्रम १५-२० वर्षांच्या कालावधीपर्यंत चालेल म्हणजे, लोकसंख्येत होणारी वाढ ही एकदम न होता हळूहळू काही कालावधीमध्ये होईल. त्यांनी असेही सांगितले की, बरेचसे पुनर्बांधणीचे प्रस्ताव हे संयुक्त पुनर्बांधणीसंबंधी असून त्यामध्ये पुनर्बांधणीच्या वेळी होणारे इमारतीचे भट अंतर्भूत आहेत.

३.२.३. मुंबईचे महापौर यांनी आपल्या पत्र क्र. एमएस/४७६८/एम. दि. ७ मार्च, १९८८ मध्ये उपस्थित केलेल्या मुद्दयच्या संदर्भात सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग यांनी ^{असा} बुलासा केला की, संदर्भातील पुनर्बांधणी योजना ही महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या पुनर्बांधणी प्रयत्नांखाली पुरक असेल. त्यांनी असेही स्पष्ट केले की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला जे गाळे प्रत्यर्पित करण्यात येतील ते संकमण शिबिरात राहणा-या किंवा ज्यांना विकास योजना आरक्षणांमुळे बेघर व्हावे लागेल अशा व्यक्तींना देण्यात येतील. मालकच्या ताब्यातील पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतींमधील जादा गाळयच्या वाटयच्या संबंधात, महाराष्ट्रात १५ वर्षे निवास वगैरेसारख्या ब्रेकमीच्या अटी घालता येतील. त्यांनी असेही सांगितले की, जर ७० टक्के रहिवासी मालकी हक्काचे हस्तांतरण करून मागण्यासाठी सहाकारी संस्था स्थापन करून पुढाकार घेतील तर अशा संस्थेला घरमालकापेक्षा अधिक प्राथम्य देण्यात येईल.

३.३.१ जेथे विद्यमान घटई क्षेत्र निर्देशांक २ पेसा कमी आहे अशा इमारती-मधील जुन्या जागांच्या संबंधात कोणतीही सूट दिली जाणार नाही असा बुलासा सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग यांनी केल्यानंतर श्री. वंद्रशेखर प्रभू असे म्हणाले की, ज्या इमारतींनी १.६० पेसा कमी घटई क्षेत्र निर्देशांक वापरला आहे अशा इमारतीच्या संबंधात पुनर्बांधणीचे प्रस्ताव अंमलात येतील असा याचा अर्थ होतो. त्यांनी असेही निदर्शनास आणले की, १९६७ पूर्वी जुन्या इमारतीमध्ये पोटगाळयंत्रा परवानगी होती. इमारतीच्या घटई क्षेत्रामध्ये जर पोटगाळयाचे क्षेत्रसुद्धा धरले तर निर्माण होणारे जादा तळ क्षेत्र हे फारच अल्प राहिल. तसेच, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला गाळे प्रत्यर्पित करण्याचे टाळण्यासाठी घरमालकांना सुपुढ्या करण्यास वाव राहिल.

३.३.२ त्यांनी (श्री. वंद्रशेखर प्रभू यांनी) आणखी सांगितले की, इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी शासनाने तयार केलेल्या विशेष विनियमानुसार, रहिवाश्यांना जुन्या इमारतीमध्ये त्यांच्या ताब्यात असलेले क्षेत्र किंवा ७० चौ.मी. एवढे कमाल क्षेत्र यापेकी जे कमी असेल ते क्षेत्र द्यावयाचे आहे. पुष्कळांशी जुन्या इमारतीच्या भारवाहक भिंती या बऱ्याच रूंद आहेत असेही त्यांनी सांगितले अशा इमारतीची आरसीसी मध्ये पुनर्बांधणी करतांना घरमालकांना अधिक परिबद्ध क्षेत्र मिळण्याची शक्यता असली तरी तो रहिवाश्यांना मात्र विद्यमान घटई क्षेत्राएवढे क्षेत्र देईल. म्हणजेच, घरमालकांना घटईक्षेत्र निर्देशांक दोन दिल्यामुळे मिळणाऱ्या फायद्याहून अधिक असा छुपा फायदासुद्धा मिळेल. म्हणून त्यांचे असे मत होते की, प्रस्तावित केल्याप्रमाणे प्रोत्साहन देण्याऐवजी घरमालकांना काही जादा परिबद्ध क्षेत्र देण्यात यावे की ज्यामुळे पुनर्बांधणीचे काम वर्धनक्षम होईल. यामुळे ज्या इमारती जुन्या पण सुस्थितीत आहेत त्या वगळता पर्वत ज्या इमारती छरोखरीच मोडकळीस आलेल्या स्थितीत आहेत. त्यांचेच नूतनीकरण करण्याचे काम हाती घेता येईल.

३.३.३ सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग यांनी सांगितले की, जुन्या इमारतीमधील घटई क्षेत्राऐवजी परिबद्ध क्षेत्राएवढे क्षेत्र रहिवाश्यांना देण्याच्या सूचनेचा विचार करता येईल.

३.४.१ महापालिका आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी नमूद केले की, मुं. म. प्र. वि. प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीने सदर प्रस्तावावर सुमारे दोन तास सविस्तर चर्चा केली होती. परंतु ते कोणत्याही निर्णायक निर्णयाप्रत येऊ शकले नाहीत. त्याऐवजी, समितीने असा निर्णय घेतला की, प्राधिकरणाला विचारपूर्वक निर्णय घेणे शक्य व्हावे म्हणून प्राधिकरणाला वर्चेच्या मतिताऱ्याची कल्पना देण्यात यावी.

३.४.२ महापालिका आयुक्त यांनी आपली असे सगितले की, गृहनिर्माण विभागाचे तयार केलेल्या बाब टिप्पणीच्या परिच्छेद ३ मध्ये "इमारतीची नमुना पाहणी" असा उल्लेख आहे. कार्यकारी समित्याच्या बैठकीमध्ये त्यांनी (महापालिका आयुक्तानी) नमुना पाहणीची कागदपत्रे त्यांना दाखविण्यात यावी अशी विनंती केली होती. तथापि, सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांनी दिलेली कागदपत्रे ही 'नमुना पाहणीची' संबंधित नव्हती तर त्यामध्ये मु.म.प्र.वि. प्राधिकरणाच्या नियोजन विभागाचे जादा तळ क्षेत्र, जादा लोकसंख्या इत्यादीसंबंधीचे काही अंदाज होते. आणि हे अंदाज ग्राह्य गृहितावर आधारलेले नव्हते असे त्यांनी सगितले. 'डी' नगरपालिका विभागात प्रत्येक इमारतीमधील गृहीत धरलेली सरासरी गाळ्यांची संख्या ही "१०.९४" अशी दखविण्यात आली आहे. महापालिका आयुक्त यांनी असे सगितले की, ही गृहित धारणा वस्तुस्थितीनिष्ठ नाही. थोडक्यात, महापालिका आयुक्त यांनी असे सगितले की, त्यांना उपलब्ध करून दिलेली कागदपत्रे ही आर्थिकदृष्ट्या दुरुस्त्यापलीकडे असलेल्या इमारतीच्या नमुना पाहणीची नव्हती आणि म्हणून आर्थिकदृष्ट्या दुरुस्त्यापलीकडे असल्याचे घोषित केलेल्या एकूण इमारतीपैकी ५ ते ६ टक्के इमारतींनी २ पेक्षा कमी चटई क्षेत्र निर्देशक वापरला आहे. हे बाब टिप्पणीमध्ये केलेले मूल्यकित्त ग्राह्य मानता येणार नाही. त्याऐवजी, जुन्या इमारती पाडून महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने पुनर्बांधणी केलेल्या सुमारे १८० इमारतीच्या बाबतीत उपलब्ध असलेली संबंधित माहिती ही कदाचित प्रकल्पाच्या व्याप्तीची योग्य कल्पना देईल व त्यायोगे बाब टिप्पणीतील प्रस्ताव हा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाची जबाबदारी झरोझरच कमी करणार आहे किंवा नाही याचा निर्णय घेता येईल.

३.४.३ १९५६ मध्ये मुंबई महानगरपालिकेने केलेल्या जुन्या इमारतीच्या पाहणीच्या संदर्भात महापालिका आयुक्तानी असे सगितले की, ही पाहणी अशा वेळी करण्यात आली होती की ज्यावेळी राज्य शासनाने असे सूचित केले होते की, जर मुंबई महानगरपालिकेने गलिच्छ वस्ती सुधारणा योजनांचे काम हाती घेतले तर त्यांना पूर्वीच्या गृहनिर्माण मंडळाला देण्यात येत असलेले वित्तीय सहाय्य देण्यात येईल, त्यांनी असे स्पष्ट केले की, उपकर इमारती व चटई क्षेत्र निर्देशक या कल्पना त्यावेळी अस्तित्वात नव्हत्या आणि म्हणून ती पाहणी/निर्माण होणारे जादा तळ क्षेत्र काढण्यासाठी आधार म्हणून वापरण्याची कल्पना तर्कसंगत वाटत नाही.

३.४.४ पूर्वीच्या मुंबई दुरुस्ती आणि पुनर्बांधणी मंडळ अधिनियमच्या तरतुदी व या अधिनियमच्या बदली आलेल्या महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमच्या तरतुदी यांच्या संदर्भात महापालिका आयुक्त यांनी असे सगितले की, एक निवासी गाळा असलेला बंगला किंवा एक निवासी गाळा असलेली वाणिज्यिक इमारतसुद्धा ह्या उपकर इमारती आहेत. गृहनिर्माण विभागाचे प्रस्तावित केलेल्या सध्याच्या योजनेप्रमाणे जर अशा

इमारतीची पुनर्बांधणी करण्यास परवानगी देण्यात आली तर त्यामुळे बिल्डर्सना अशा इमारती एक रकमी खरेदी करण्याची व त्याची पुनर्बांधणी करण्याची एक उत्तम संधी मिळेल व त्यायोगे हे जादा तळ क्षेत्र अफाट किंमतीला विकून त्यांना अमाप फायदा मिळविता येईल.

३.४.५ जुन्या इमारतीमधील विद्यमान भाडेकरूंचे हितसंबंध हे, मुंबई भाडे, हॉटेल आणि निवासगृहे दर नियंत्रण अधिनियम, १९४७ अन्वये सुरक्षित राखले जातात या युक्तिवादाच्या संदर्भात महानगरपालिका आयुक्त यांनी असे नमूद केले की, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४(१ए) मध्ये अशी तरतूद आहे की, प्रमाणित भाडे आणि अनुषंगी वाढ यासंबंधातील तरतुदी ह्या दि.१.१०.८७ रोजी किंवा त्यानंतर बांधलेल्या कोणत्याही नवीन इमारतीला किंवा पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतीला पाच वर्षेपावेतो लागू होणार नाहीत आणि म्हणून घरमालकाने पुनर्बांधणी केल्यानंतर जुन्या इमारतीच्या विद्यमान भाडेकरूंना हे तथाकथित संरक्षण उपलब्ध होणार नाही. तसेच उक्त अधिनियमाच्या कलम १३, पोटकलम (१) च्या खंड (एच एच) च्या तरतुदीअन्वये, दोनपेसा अधिक मजले नसलेल्या इमारतीच्या भाडेकरूंकडून जागेचा ताबा पुनर्बांधणीसाठी मागण्याचा अधिकार आहे.

३.४.६. थोडक्यात, महापालिका आयुक्त यांनी असे सांगितले की, गैरवाजवी फायद्यासाठी आणि भाडेकरूंचे नुकसान करून बिल्डर्सना या योजनेचा फायदा घेऊ देण्यात येऊ नये. जुन्या इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी घरमालकाना जर वटई क्षेत्र निर्देशिकांचे प्रोत्साहन दाखविण्यात आले तर बिल्डर्स हे या योजनेमध्ये घुसणे अपरिहार्य आहे. योजनेमध्ये बिल्डर्सचा प्रवेश किंवा बाजमी भाडवलाचा प्रवेश अपरिहार्य आहे असे वाटत असेल तर त्यादृष्टीने जाणीवपूर्वक निर्णय घ्यावा लागेल.

३.५. आणखी चर्चा केल्यानंतर सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग यांना अशी विनंती करण्यात आली की, त्यांनी प्रत्यक्षात मोडकळीस आलेल्या २९६ इमारतीपैकी सुमारे १०० इमारतींची योग्य पाहणी करण्याची व्यवस्था करावी आणि प्राधिकरणाला योग्य व विचारपूर्वक निर्णय घेणे शक्य व्हावे म्हणून त्या पाहणीचे निष्कर्ष प्राधिकरणाला उपलब्ध करून देण्यात यावेत.

३.६ सदस्यांनी या प्रश्नाचा सर्व दृष्टीकोनातून विचार करून आपले तपशीलवार पर्यायी प्रस्ताव सादर करावेत अशी अध्यक्षानी सदस्यांना विनंती केली म्हणजे हे प्रस्ताव प्राधिकरणच्या पुढील बैठकीत विचारार्थ घेता येईल.

३.७ सदर बाबीसंबंधीची पुढील चर्चा त्याप्रमाणे स्थगित ठेवण्यात आली.

अध्यक्षांच्या सूचनेप्रमाणे प्राधिकरणाने कार्यसूचीवरील खालील बाब क्र. ११ व १२ यावर विचारविनिमय केला.

बाब क्र. ११ : १९८८-८९ सालचा वार्षिक कार्ये-कार्यक्रम

प्राधिकरणाने बाब टिप्पणीवर विचारविमर्श केला आणि त्या अनुषंगाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र. ३६८ :

"असा ठराव मंजूर करण्यात येत आहे की, (अ) टिप्पणीसह सादर केलेल्या १९८८-८९ सालचा वार्षिक कार्याचा कार्यक्रम संमत करण्यात येत आहे आणि (ब) वार्षिक कार्ये-कार्यक्रमात अंतर्भूत केलेल्या योजनांच्या तपशीलांना मान्यता देण्यास कार्यकारी समितीला याद्वारे प्राधिकृत करण्यात येत आहे."

बाब क्र. १२ : १९८८-८९ सालचा अर्थसंकल्पीय अंदाज

प्राधिकरणाने बाब टिप्पणीवर विचारविमर्श केला आणि त्या अनुषंगाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र. ३६९ :

"असा ठराव मंजूर करण्यात येत आहे की, १९८८-८९ सालचा अर्थसंकल्प आणि १९८७-८८ सालचे सुधारीत अंदाज यातील महानगर प्राधिकरणाच्या जमा आणि खर्च रकमा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम १९७४ चे कलम २३(१) खाली मंजूर करण्यात येत आहेत.

"त्यापुढे असाही ठराव मंजूर करण्यात येत आहे की, राज्य शासनाकडून कलम १८(१)(अ) अन्वये योजना अनुदानाबाबतीत प्रत्यक्ष जेवढी अनुदान रक्कम या प्राधिकरणाला मंजूर करण्यात येईल तेवढी रक्कम शासनाच्या मान्यतेमध्ये नमूद करण्यात आलेल्या शर्तीप्रमाणे त्या योजनांवर खर्च करण्यास हे प्राधिकरण महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करीत आहे.

"त्यापुढे असा ठराव मंजूर करण्यात येत आहे की, प्राधिकरण याद्वारे कार्यकारी समितीला योजना सर्वेक्षण इत्यादी कार्यक्रम अहवालात समाविष्ट न केलेल्या आणि प्रत्येकी अंदाजे रु. १० लाखापेक्षा अधिक देय नसलेल्या बाबींना मंजूरी देण्याचा आणि या मर्यादेपेक्षा

१४१
-: ८ :-
अधिक नसलेला व मंजूर अर्थसंकल्पात तरतूद न केलेला कोणताही खर्च करण्याचा अधिकार, अशा प्रकरणांचा अहवाल आगामी बैठकीत प्राधिकरणाला सादर करण्याच्या अटीवर देत आहे. "

वेळेअभावी बाब क्र. ४, ५, ६, ७, ८, ९, १० व १३ वरील वर्षा लांबणीवर टाकण्यात आली.

अध्यक्षांचे आभार मानल्यानंतर बैठकीचे कामकाज समाप्त झाले.

M

INV I

MINUTES OF THE 47TH MEETING OF THE BOMBAY METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY

DATE : 22nd March, 1988 (Tuesday)
TIME : 10.30 A.M.
PLACE : Committee Room, 5th Floor, Mantralaya.

MEMBERS PRESENT :

- Dr. V. Subramanian, Minister for Urban Development & Housing. - Chairman
- Shri Vilas V. Sawant, Minister of State for Urban Development. - Member
- Shri R.C. Ankleswaria, Councillor, B.M.C. - Member
- Smt. Indumati T. Patel, Councillor, B.M.C. - Member
- Shri Bhagwantrao A. Patil, Councillor, B.M.C. - Member
- Shri Ramesh Dube, M.L.A. - Member
- Shri Chandrashekhar Prabhu, M.L.A. - Member
- Shri S.S. Tinaikar, Municipal Commissioner, Bombay Municipal Corporation. - Member
- Shri D.K. Jain, Secretary to Government, Urban Development Department. - Member
- Shri D.K. Afzulpurkar, Secretary to Government, Housing & Special Assistance Department. - Member
- Shri K. Nalinakshan, Managing Director, C.I.D.C.O., Bombay. - Member
- Shri S.R. Kakodkar, Metropolitan Commissioner. - Member-Secretary

INVITEE :

Shri S.R. Srinivasan, Financial Adviser, BMRDA.

Item No.1 : Confirmation of the minutes of (i) the 46th Meeting and (ii) the Special Meeting of the Authority, held on 30.11.1987 and 29.12.1987, respectively.

Minutes of the 46th meeting, held on 30.11.1987 and of the Special Meeting, held on 29.12.1987 were confirmed.

Item No.2 : Action taken on the minutes of the 46th Meeting and the Special Meeting of the Authority.

After discussion, action taken report on the minutes of the abovementioned meetings were noted.

Item No.3 : Reconstruction of old and dilapidated cessed buildings in the Island City of Bombay by landlords - Proposal for amendment of Notification issued under Section 13 of the BMRDA Act.

3.1. In connection with this item, following papers were also sent to the members for consideration :-

(a) Minutes of the 114th Meeting of the Executive Committee, BMRDA, held on 16.3.1988 pertaining to this Item Note wherein clarification furnished by the Secretary, Housing & Special Assistance Department, points made out by the Municipal Commissioner, Bombay Municipal Corporation and the alternative proposal suggested by Shri Shirish Patel was incorporated.

(b) Third Schedule appended to the Maharashtra Housing & Area Development Act, 1976, as amended by Maharashtra Act XXI of 1986 wherein tabulated statement of surplus tenements to be surrendered to the Maharashtra Housing & Area Development Authority (MHADA) is given, and

(c) Extracts pertaining to Transfer of Development Rights from (i) Bombay Development Plan Advisory Committee's Report on Bombay's Second Development Plan, 1981-2001; and (ii) Draft Development Control Rules for Greater Bombay, 1983 as recommended by the Bombay Development Plan Advisory Committee (BDPAC).

3.2.1. The Secretary, Housing & Special Assistance Department explained the proposal.

3.2.2. He mentioned that survey of the old buildings was carried out by the Bombay Municipal Corporation in 1956, on the basis of which the Planning Division of the BMRDA had estimated that if 'A' category of cessed buildings in the Island City where existing FSI is less than 2 are allowed FSI 2 as an incentive, additional population in the Island City would be about 1.50 lacs. Out of the total additional floor space that will thus be created, a certain percentage would be surrendered to MHADA for accommodating persons who are/will be dis-housed due to collapse of buildings, etc. and presently staying in transit camps and whose buildings are under Development Plan reservations. To that extent the estimated additional population will go down. He also stated that programme of reconstruction will cover a period of 15-20 years, which means that addition to population will take place gradually over a period of time and not at one stroke. He also said that many reconstruction proposals relate to composite reconstruction involving grouping of buildings during reconstruction.

3.2.3. Referring to points raised by the Mayor of Bombay in his letter, No.MS/4768/M, dated 7th March, 1988, the Secretary, Housing & Special Assistance Department clarified that the scheme of reconstruction under reference will be over and above reconstruction efforts of MHADA. He further clarified that tenements which will be surrendered to MHADA will be allotted to the occupants of transit camps or to those who would be dishoused on account of Development Plan reservations. He also stated that in respect of allotment of additional tenements in reconstructed building that will be with owner, usual conditions such as 15 years stay in Maharashtra, etc. could be prescribed. He also reiterated

that where 70% of the occupiers come forward to form a co-operative society for transfer of ownership rights, the society will be given preference over landlord.

3.3.1. After Secretary, Housing & Special Assistance Department clarified that no relaxation in open spaces will be granted to buildings where the existing FSI is less than 2, Shri Chandrashekhar Prabhu stated that it would mean that proposals for reconstruction will in effect be in respect of buildings with consumed FSI of less than 1.60. He also pointed out that prior to 1967 lofts were allowed in old buildings. If the loft area is also added to the floor area of the building the excess floor area that can be created will be marginal. Moreover, there will be scope for manipulation by landlords for evading surrender of tenements to MHADA.

3.3.2. He mentioned that as per the Special Regulation framed by Government for reconstruction of buildings, the occupants are to be given area occupied by them in the old building or maximum area upto 70 square metres, whichever is less. He pointed out that many old buildings have load bearing walls of higher width. In the process of reconstruction of such buildings with R.C.C., the landlord will be able to get much larger built-up area, while he will give to the occupants only the existing carpet area. This means that owner will be able to get this substantial hidden benefit over and above the incentive on account of grant of FSI 2. He was, therefore, of the view that instead of giving incentive as proposed, owners should be allowed certain additional built-up area which will make reconstruction viable. This will also ensure that only buildings which are in a really dilapidated condition will be taken up for renovation and not others which may be old but are in sound condition.

3.3.3. The Secretary, Housing & Special Assistance Department stated that the suggestion to give occupants area equal to the built-up area

rather than carpet area in the old buildings can be considered.

3.4.1. The Municipal Commissioner, Bombay Municipal Corporation stated that the Executive Committee of the BMRDA had discussed the proposal extensively for about two hours but did not arrive at any conclusive decision. Instead the Committee decided that the Authority be apprised of the gist of the discussion to enable the Authority to take a well considered decision.

3.4.2. The Municipal Commissioner further stated that in para.3 of the Item Note prepared by Housing Department there is a reference to "A sample survey of buildings". In the Meeting of the Executive Committee he (the Municipal Commissioner) had requested that sample survey papers be shown to him. However, papers given to him by the Secretary, Housing Department did not relate to the 'sample survey', but were some guesstimates of additional floor space, additional population, etc., made by the Planning Division of BMRDA. He observed that these estimates were not based on valid assumptions. Pointing out that assumed average number of tenements in each building in 'D' Municipal Ward was "10.94", the Municipal Commissioner stated that that assumption was far removed from reality. In sum, the Municipal Commissioner stated that papers which were made available to him did not constitute a sample survey of buildings declared beyond economic repairs and therefore, the assessment made in the Item Note that 5 to 6% of the total number of buildings declared as beyond economic repairs have consumed FSI less than 2, can not be accepted as valid. Instead, relevant data in respect of about 180 buildings which have been reconstructed by MHADA after demolition of old buildings which is available would perhaps give a good idea of the size of the problem in order to judge whether the proposal in the Item Note is going to really relieve MHADA's responsibility as thought of.

3.4.3. Referring to survey of old buildings conducted by Bombay Municipal Corporation in 1956, the Municipal Commissioner stated that it was made at a time when the State Government had indicated that if Bombay Municipal Corporation undertook Slum Clearance Schemes, it would be

granted financial assistance as was granted to erstwhile Bombay Housing Board. He clarified that when survey was made, the concepts of cessed buildings and F.S.I. were not at all in existence, and so the idea of using that limited exercise as the basis for working out additional floor space that would be created did not stand to reason.

3.4.4. Referring to the relevant provisions of the erstwhile Bombay Repairs and Reconstruction Board Act and the Maharashtra Housing & Area Development Act which replaced the first mentioned Act, the Municipal Commissioner stated that even a bungalow having one residential tenement or a commercial building having one residential tenement are cessed buildings. If reconstruction of such buildings are allowed as per the present scheme proposed by Housing Department that will provide a fantastic opportunity to builders to purchase such buildings on outright and reconstruct the same with main objective of pocketing huge profits by selling extra floor space at exorbitant prices.

3.4.5. Referring to the argument that interests of existing tenants of the old buildings are safeguarded by the Bombay Rent, Hotel and Lodging Houses Rates Control Act, 1947, the Municipal Commissioner pointed out that Section 4(1A) of the said Act provides that provisions relating to standard rent and permitted increases will not apply for five years to any building newly constructed or reconstructed on or after 1-10-1987 and as such so called protection would not be available to existing tenants of old buildings after reconstruction by landlord. Moreover, provisions of clause (hh) of sub-section (1) of Section 13 of the said Act allows recovery of possession of premises from tenants of building having not more than 2 floors for reconstruction.

3.4.6. Summing up, the Municipal Commissioner stated that builders should not be allowed to

exploit
disadv
F.S.I.
are bou
privat
decisi

3.5.
Housing
arrang
out of
condit
to ena

3.6.
examin
altern
meetin

3.7.
deferr

then c
Agenda

Item N

the fo

RESOLU

the ye
approv
author
includ

Item N

exploit the scheme for unconscionable profits and to the disadvantage of tenants. If owners are given incentive F.S.I. for reconstruction of old buildings, the builders are bound to step in. In case entry of builders or private capital is considered inevitable, a conscious decision to that effect will have to be taken.

3.5. After further discussion, the Secretary, Housing & Special Assistance Department was requested to arrange to get a proper survey made of about 100 buildings out of about 296 buildings which are in acutely dilapidated condition and make available the findings to the Authority to enable a well considered decision to emerge.

3.6. The Chairman also requested the Members to examine the problem in all its aspects and submit detailed alternative proposals which could be discussed in the next meeting of the Authority.

3.7. Further consideration of the Item was accordingly deferred.

At the suggestion of the Chairman, the Authority then considered the following Items Nos. 11 and 12 on the Agenda :

Item No.11 : Annual Works Programme for the year 1988-89.

The Authority considered the Item Note and passed the following Resolution :

RESOLUTION NO.368 :

"Resolved that (a) the Annual Works Programme for the year 1988-89 presented with the Item Note is hereby approved and (b) the Executive Committee is hereby authorised to accord approval to the details of the schemes included in the Annual Works Programme."

Item No.12 : Annual Budget Estimates for the year 1988-89.

The Authority considered the Item Note and passed

the following Resolution :

RESOLUTION NO. 369 :

"Resolved that the Annual Budget Estimates for the year 1988-89 and the Revised Estimates for the year 1987-88 showing the estimated receipts and expenditure of the Metropolitan Authority are hereby approved, under Section 23(1) of the BMRDA Act, 1974.

"Resolved further that the Authority hereby authorises the Metropolitan Commissioner to incur expenditure in respect of Plan grants to be received from the State Government, under Section 18(1)(a) of the Act to the extent of amount released by the State Government as approved and subject to the conditions attached in the sanction of the Government.

"Resolved further that the Authority hereby authorises the Executive Committee to sanction schemes/surveys, etc., not included in the Works Programme, estimated to cost not more than Rs.10 lakhs in each case and to authorise the incurring of any expenditure not exceeding the same limit in respect of which provision has not been made in the approved budget, subject to report of such cases being made to the Authority at the next meeting."

For want of time consideration of Items Nos.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 and 13 was deferred.

The meeting ended with a vote of thanks to the Chair.
