

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणच्या  
४९व्या स्थगित बैठकीचे कार्यवृत्त

दिनांक : २९ ऑगस्ट, १९८८ (सोमवार)

वेळ : दुपारी २.३० वाजता

समास्थान : समिती कक्षा, ५वा मजला, मंत्रालय

उपस्थित सदस्य :

डॉ. इसहाक जमखानवाला  
नगर विकास मंत्री.

अध्यक्ष

डॉ. वा. रा. शेरकर  
गृहनिर्माण मंत्री

सदस्य

श्री. बी. ए. देसाई  
नगर विकास राज्यमंत्री

सदस्य

श्री. दिवाकर ना. रावते  
अध्यक्ष, स्थायी समिती  
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

सदस्य

श्रीमती इंदुमती त्रि. पटेल  
नगरसेविका

सदस्या

श्री. भगवंतराव अ. पाटील  
नगरसेवक

सदस्य

श्री. रमेश दुबे  
विधानसभा सदस्य

सदस्य

श्री. चंद्रशेखर प्रगू  
विधानसभा सदस्य

सदस्य

श्री. स. श. तिनईकर  
महापालिका आयुक्त  
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

सदस्य

श्री. दिनेशकुमार जैन  
शासनाचे सचिव,

सदस्य

नगर विकास विभाग

श्री. दिनेश अप्पुलपूरकर  
शासनाचे सचिव

सदस्य

गृहनिर्माण व विशेष सहकार्य विभाग

श्री. के. नलिनासब,  
व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको

सदस्य

श्री. एस. आर. काकोडकर,  
महानगर आयुक्त

सदस्य-सचिव

निमंत्रित

श्री. ए. एस. राय,  
शासनाचे सचिव,  
नगर विकास विभाग, आणि

श्री. का. रा. ज्ञानभाग  
वित्त सल्लागार,  
मु. म. प्र. वि. प्राधिकरण

बाब क. ४. (घालू) : बंदबंद पुनः प्राप्ति योजना,  
ब्लॉक तीन ते सहा यासाठी प्राप्त विकास योजना

४.० काही विकास आराखडा प्रस्ताव प्राधिकरणाने दि. ४.९.१९८७ व दि. १९.८.१९८८ रोजी झालेल्या आपल्या दोन बैठकींमध्ये मान्य केले होते. आजच्या बैठकीत प्राधिकरणाने खालील विकास आराखडा प्रस्तावांचा विचार करून खालीलप्रमाणे निर्णय घेतले :

(१) एनसीपीए मूळड (घालू)

प्राधिकरणाने नोंद घेतली की -

(एक) शासनाच्या महसूल व वन विभागाने एनसीपीएला ९९ वर्षांच्या भाडेपट्टा कराराने नरिमन पोईन्ट येथे सुमारे ७.८ एकराचा (३१,५८२.४९ चौ.मी.) मूळड नेमून दिला होता आणि पुढे  $\frac{2}{3}$  क्षेत्र वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी उपयोगात आणण्यास शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलबीएल २५६५/४०५५२-ए १, दि. १० एप्रिल, १९६८ व १४ एप्रिल १९७१ व्दारे परवानगी दिली होती.

(दोन) त्यानंतर १९८३ मध्ये शासनाने एनसीपीएला या मूळडावर निवासी सदनिका व दुतर्फा दुकाने (कार्यालये नव्हे) बांधण्यास शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलबीएल २५६५/४०५५२/भाग तीन/जी८, दि. २० ऑक्टोबर, १९८३ व्दारे परवानगी दिली होती.

(तीन) मुंबई उच्च न्यायालयाने न्यायमूर्ती भरुवा यांनी दि. 23.8.1968 च्या आपल्या निर्णयद्वारे, जमिनीचा 2,00,000 चौ.फुटांइतका भाग निवासी-नि-वाणिज्यिक समूहासाठी वापरण्यासंबंधीचा एनसीपीएचा युक्तिवाद उचलून धरला. (मुंबई उच्च न्यायालयात द खल केलेला 1964 चा रिट अर्ज क्र. 1181 - सामान्य मूळ दिवाणी अधिकारिता - श्री. किसन मेहता, मुंबई बचाव समिती आणि हेमा सांकलिया विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य, एनसीपीए, श्री. अजित बी. केरकर आणि श्री. जे. जे. मागा).

(चार) त्यानंतर एनसीपीए ने आपल्या 23 ऑगस्ट 1968 च्या पत्राद्वारे असे कळविले की, त्यांनी इमारतीच्या दुतर्फा दुकाने बांधण्याची कल्पना स्केचेने सोडून दिली असून त्या मूळडावर फक्त निवासी इमारतीच बांधण्याचे ठरविले आहे.

नगरविकास मंत्री व मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाचे अध्यक्ष यांनी असे लक्षात आणून दिले की, त्या मूळडाच्या 1/2 क्षेत्रावर 22 मजली निवासी इमारत बांधून 2,00,000 चौ.फुटांच्या सदनिका (बांधकाम केलेले क्षेत्र) विकण्याच्या एनसीपीएच्या विनंतीचा महसूल व वन विभागाने वित्त विभागाचा सल्ला घेऊन आधीच विचार केलेला होता, त्यात तर्त. अशी होती की सदनिका विकल्यानंतर भालेत्या एकूण निधीपैकी 40 टक्के रक्कम शासनाला त्याचा हिस्सा म्हणून देण्यात येईल आणि 40 टक्के रक्कम एनसीपीए सरकारी कर्जरोख्यामध्ये किंवा शासन ठरविलेला अशा शासकीय महामंडळाच्या कर्जरोख्यामध्ये गुंतविले आणि त्यावर त्यांना किमान 10 टक्के व्याज मिळविता येईल. (पहा-शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलबीएल 2424/281/पीआरए केआरए 48/भाग-3/जी-८ दिनांक 12 ऑगस्ट 1968).

एनसीपीए च्या कार्यचालनासाठी पैसा उभा करण्याच्या दृष्टीने या मूळडाच्या 1/2 भागात ~~अलिशान इमारत बांधण्यास~~ अलिशान इमारत बांधण्यास एनसीपीएला परवानगी देण्याच्या प्रस्तावास श्री. चंद्रशेखर प्रभू यांनी जोरदार विरोध केला. त्यांनी असे सांगितले की, एनसीपीए ने, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडून किंवा शासनाकडून आवश्यक परवानगी न घेता प्रस्तावित अलिशान निवासी इमारतीकरिता आगाऊ पैसे स्वीकारण्यास सुरुवात केली आहे. त्यांनी अगोष्टी म्हटले आहे की, एनसीपीए चे कामकाज फक्त मोठ्या लोकांसाठी आहे. बहुसंख्य नागरिकांच्या सांस्कृतिक गरजा भागविण्यासाठी मुळीच नाही. त्यांच्या मते भारी किंमतीच्या या सदनिका बांधून व विकून फक्त मूठभर श्रीमंत लोकांचा फायदा होईल आणि ते बंधवे रेलमेक्षण क्षेत्राच्या समतेत विकासास हानिकारक ठरेल. संपूर्ण एनसीपीए मूळड फक्त एनसीपीएच्याय कार्यात्मक सुविधा वाढविण्यासाठी उपयोगात आणावा आणि ते त्या संस्थेच्या उद्दीष्टाशी सुसंवादीही होईल असे त्यांचे मत आहे.

त्यांनी असे म्हटले आहे की जर एनसीपीएला आपल्या कार्यवाहनाचा सर्व भागविण्यासाठी खरोखरच पैसाची गरज असेल तर तो मिळविण्यासाठी यापेक्षा कमी आक्षेपार्ह व कमी हानिकारक भ्रष्टाचर्या पध्दती असू शकतात. या संबंधात, त्यांनी अशी सूचना केली की, एनसीपीएला, जागेची रमणीयता वगैरे राखून अंशतः भूमिगत व अंशतः जमिनीच्या वर असा एक मोठा मोटारतळ बांधता येईल. आणि या वाहन तळ्याचा जागा, बरिजन पॉइंट भागातील कंपन्या, हॉटेले इत्यादींना एकतर विकता येतील किंवा भाड्याने देता येतील. एनसीपीएला आपल्या कार्यवाहनाचा सर्व भागविण्यासाठी कोट्यावधी खर्चाची गरज आहे म्हणून श्रीमंतासाठी अलिशान घरे बांधून विकण्याची एनसीपीएला परवानगी <sup>द्वारे</sup> यु. पितवाद मोठा विचित्र आहे. इतर संस्था सुध्दा तितक्याच जोरदारपणे असा युक्तिवाद करू शकतील आणि त्यामुळे जनतेच्या मनात एनसीपीए विषयी गैरविश्वास मात्र निर्माण होईल.

श्री. दिवाकर रावते यांनी अशी सूचना केली की, एनसीपीएचा प्रस्ताव स्विकारल्यास शासनाला जो जास्ती पैसा मिळेल त्यापेकी निदान रु. ५ कोटी मुंबई महानगरपालिकेस देण्यात यावेत. कारण महापालिकेला प्रस्तावित निवासी इमारतीला पाणीपुरवठा, जलनिःसारण इत्यादी आवश्यक त्या नागरी सेवा पुरवठ्या लागतील. या सूचनेच विचार करण्याचे अध्यक्षांनी मान्य केले.

आजची चर्चा केल्यानंतर आणि आधी झालेल्या कायदेविषयक गोष्टी लक्षात घेऊन शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलबीएल-२५८५/९४१/पीआरए केआरए ४६/भाग ३/जी-८ दि. १२ ऑगस्ट १९८८ यात आधीच समाविष्ट केल्याप्रमाणे मूळडच्या <sup>१</sup>/<sub>८</sub> जागेत निवासी सदनिका बांधून विकण्यास परवानगी देण्याबद्दलची एनसीपीए ची विनंती मान्य करण्याचा अंतिम निर्णय प्राधिकरणाचे घेतला.

(२) हेलिपॅड :

मुंबई महानगरपालिकेच्या सुधारित प्रास्थ विकास आराखड्यात वर्ल्ड ट्रेड सेंटरच्या पश्चिमेकडे बगिच्यासाठी राखून ठेवलेल्या त्रिकोणी जमिनीच्या तुकड्याचा वापरात बदल करून अति महत्वाच्या व्यक्ती इत्यादींच्या सोयीसाठी हेलिपॅड करण्याच्या प्रस्तावावर प्रदीर्घ विचार करण्यात आला. वाहतुकीची दाटी आणि पर्यावरणाचे परिणाम लक्षात घेता हेलिपॅडसाठी मूळडच्या वापरात बदल करणे फार अनिष्ट होईल असे सदस्यांना वाटले. म्हणून तो मूळड पूर्वी ठरविल्याप्रमाणे बगिच्यासाठीच राखून ठेवण्यात याव असा निर्णय घेण्यात आला.

(3) गुड्ड क. २४० व २४०ए - अनेक मजली मोटार तळ :

गुड्ड क. २४० व २४०ए वाणिज्यिक वापरसह अनेक मजली वाहन तळासाठी राखून ठेवण्यात यावेत किंवा कसे या प्रश्नावर सविस्तर चर्चा झाली. नगरविकास विभागाने १६ जुलै, १९८७ च्या आपल्या पत्रात, नियोजित अनेकमजली मोटार तळ आर्थिकदृष्ट्या टिकाऊ राहण्याच्या दृष्टीने या दोन गुड्डांचा वापर मोटार तळ सुविधा म्हणून तसेच विविध वस्तुभांडार आणि उपहारगृह यांसारख्या वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी नेमून देण्यात यावा अशी शिफारस केली होती. याची प्राधिकरणाने नोंद घेतली.

श्री चंद्रशेखर प्रभू यांनी अनेक मजली मोटार तळ व वाणिज्यिक वापरासंबंधीच्या प्रस्तावास अनेक कारणावळी तीव्र आक्षेप घेतला. त्यांनी असे म्हटले आहे की, संपूर्ण बँकबे क्षेत्रात रस्त्यावर वाहने उभी करण्याबद्दल आकार घेतल्याशिवाय अनेक मजली मोटार तळावरील जागेसाठी मागणी उभारी कमी राहिल. अनेक मजली मोटार तळावर वाहने उभी करण्यास पुरेशी मागणी नाही या कारणास्तव, शेवटी नियोजित अनेक मजली मोटार तळावरील जागेचा वापर इतर प्रयोजनासाठी करण्यात येईल अशी भीती त्यांनी व्यक्त केली. या संबंधात त्यांनी असे नमूद केले की ओबेरॉय हॉटेले सार्वजनिक रस्त्याची जागा जणू काही आपली खाजगी मालमत्ता असे समजून त्या जागेचा वाहने उभी करण्यासाठी फुकट वापर करीत आहेत. त्यांनी असे सांगितले की, वाणिज्यिक वापरासह अनेक मजली मोटार तळ बांधण्यास परवानगी देण्यापेक्षा ओबेरॉय टॉवर्सला प्रशस्त भूमिगत वाहनतळाची सोय करण्यास संभावे आणि बँकबे भागात सार्वजनिक रस्त्यावर खाजगी वाहने उभी करण्याबद्दल जबर आकार घेण्यात यावा.

अनेक सदस्यांनी निरनिराळे विचार मांडले. उदाहरणार्थ, अनेक मजली मोटार तळ बांधण्यास परवानगी देताना अशी शर्त घालावी की त्या गुड्डाचा  $\frac{1}{3}$  वटईक्षेत्र निर्देशांक वाहनतळ उभारण्यासाठी वापरावा आणि बँकबे भागातील कार्यालयाना तो भाडेपट्ट्याने द्यावा.  $\frac{2}{3}$  वटईक्षेत्र निर्देशांक वाहने उभी करण्यासाठी शुल्क भरणाऱ्या अभ्यागतांसाठी राखून ठेवावा आणि  $\frac{1}{3}$  विविध वस्तु भांडार व उपहारगृह अशा वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी वापरावा. तथापि श्री. चंद्रशेखर प्रभू यांनी, या क्षेत्रात जास्तीच्या वाणिज्यिक वापराची सोय निर्माण केल्यामुळे या भागात वाहने अथिऊ वाहने येतील व वाहतूक दाटीवी परिस्थिती आपली बिघडेल या मुद्द्यावर जोर दिला.

पुष्कळ चर्चा झाल्यावरही या प्रस्तावावर सर्वमान्य निर्णय होऊ शकला नाही.

(५) बेस्ट्या 33 के.व्ही. उपकेंद्रासाठी मूखंड :

समुन डोंक येथील बेस्ट्या सध्याच्या उपकेंद्रावरील जाग हलका करण्यासाठी वर्ल्ड ट्रेड सेंटरने स्वाधीन केलेल्या जमिनीपैकी 2000 चौ.मीटरचा मूखंड आपले 33 केव्ही क्षमतेचे उपकेंद्र स्थापन करण्यासाठी बेस्टने मागितला आहे हे प्राधिकरणाने लक्षात घेतले. बँकचे रेलमेशन योजनेच्या ब्लॉक सहामध्ये बेस्टचे बस आगार आहे व त्यामुळे त्या आगाराला लागून बेस्ट्या उपकेंद्रासाठी जाग निर्देशित करावी असे ठरविण्यात आले.

(५) क्रीडांगण व जिमखाना :

मुंबईत निरनिराळ्या सेवांतील हजारो शासकीय अधिकारी आहेत. परंतु त्यांना परवडेल अशा नाव घेण्याजोग्या जिमखान्याच्या सुविधा नाहीत. ही वस्तुस्थिती प्राधिकरणाने लक्षात घेतली. कार्यकारी समितीने या बाबीचा काळजीपूर्वक विचार केला होता आणि राज्य शासन, केंद्र शासन, सार्वजनिक उपक्रम इत्यादी संस्थांमधील अधिकाऱ्यांमध्ये मंत्रणाव व सामंजस्य वाढविण्याच्या दृष्टीने, दिल्लीला व अव्यक्त असलेल्या सुविधांच्या धर्तीवर मुंबईमध्ये वर्ल्ड ट्रेड सेंटरने परत केलेल्या मूखंडावर योग्य जिमखाना सुविधा निर्माण करण्यात याव्यात असा निर्णय घेतला होता याची नोंद घेण्यात आली. कार्यकारी समितीने अशी शिफारस केली होती की, क्लब/जिमखाना यांचे किमान  $\frac{1}{3}$  सदस्यत्व शासकीय अधिकाऱ्यांसाठी राखून ठेवण्यात यावे आणि उरलेले इतरांसाठी निवड तत्वावर छुले ठेवावे.

समाजातील आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल असलेल्या बहुसंख्य लोकांना किमान निवासाची सुव्हा सोय उपलब्ध करून देणे शासनाला अतिशय कठीण जात आहे हे लक्षात घेऊन मूळनिर्माण मंत्र्यांनी या प्रस्तावास तीव्र विरोध केला. पण त्याचबरोबर नगरविकास मंत्री व मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाचे अध्यक्ष तसेच नगरविकास राज्यमंत्री यांनी या प्रस्तावाचे जोरदार समर्थन केले आणि नवी दिल्ली व त्याचप्रमाणे, इतर राज्यांच्या राजधानीच्या शहरांत असलेल्या जिमखान्यांच्या धर्तीवर महाराष्ट्राच्या राजधानीतही अशा प्रकारची संस्था स्थापन करणे अतिशय इष्ट ठरेल या मुद्द्यावर जोर दिला. त्यांनी असे निदर्शनास आणले की, दुर्बल घटकांच्या घराची समस्या फार महत्वाची आहे आणि ती हाताळण्यासाठी शासनाने अनेक योजना व प्रकल्प आधीच सुरु केले आहेत. म्हणून अधिकाऱ्यांच्या जिमखान्यासाठी मूखंड राखून ठेवण्यापुरता असलेला हा प्रस्ताव आणि शासन गंभीरपूर्वक लक्ष पुरवित असलेला दुर्बल घटकांच्या घराचा प्रश्न यति कोपताही संधर्ष निर्माण होण्याचे कारण नाही. आणखी चर्चा केल्यानंतर क्रीडांगण व जिमखाना यांसाठी मूखंड निर्देशित करण्याचा प्रस्ताव, विकास नियंत्रण नियमांस आरीन राहून, मान्य करण्यात आला.

269

-: 9 :-

(E) ग्रुंड क.८६ :

प्राधिकरणाने या प्रस्तावाचा विचार करून असा निर्णय घेतला की, वाढत्या लोकसंख्येच्या गरजा भागविण्यासाठी योग्य खाजगी बाजार/विविध वस्तु भांडार यांची अत्यंत निकड आहे हे लक्षात घेऊन हा ग्रुंड खाजगी बाजार/विविध वस्तु भांडारासाठी राखून ठेवण्यात यावा.

उरलेल्या विकास आराखडा प्रस्तावाचा विचार करण्याचे काम लक्षणीवर टाकण्यात आले.

अध्यक्षाने आमदार मानल्यर्जितर वंठीसे कामकाज संपादन झाले.

साठी  
रणाने  
व.  
त्यांना  
थेक रणाने  
णि  
मंत्रभावा  
र  
निर्माण  
मितीने  
छुले ठेवावे.  
साची  
ऊन  
स मंत्री  
नी यानी  
यच्या  
तही  
ना.  
आहे  
केत. म्हणून  
णि शासन  
संधर्ष  
साठी  
करण्यात  
9/-

27

MINUTES OF THE ADJOURNED 49TH MEETING OF THE BOMBAY METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY.

DATE : 29th August, 1988 (Monday)  
TIME : 2.30 P.M.  
PLACE : Committee Room, 5th Floor, Mantralaya.

MEMBERS PRESENT :

- Dr. Ishaq Jamkhanwala, Minister for Urban Development. - Chairman
- Dr. W.R. Sherekar, Minister for Housing. - Member
- Shri B.A. Desai, Minister of State for Urban Development. - Member
- Shri Diwakar N. Raote, Chairman, Standing Committee, Bombay Municipal Corporation. - 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

INVITEES :

- Shri A.S. Rao, Secretary to Government of Maharashtra Urban Development Department, and
- Shri K.R. Shanbhogue, Financial Adviser, B.M.R.D.A.



Item No.4 (Contd.) : Draft Development Plan for Backbay Reclamation Scheme - Blocks III to VI.

4.0. Some of the Development Plan proposals were approved by the Authority in its two earlier meetings, held on 4-9-1987 and 19-8-1988. The Authority considered the following Development Plan proposals in today's meeting and took certain decisions as below :

(1) N.C.P.A. Plot (Contd.) :

The Authority noted that -

- (i) Government in Revenue & Forests Department had allotted about 7.8 acres (31,582.49 sq.metres) plot of land at Nariman Point to NCPA on 99 years lease and further permitted them to exploit 1/4th of the area for commercial purposes (vide Government Resolutions in Revenue & Forests Department, No.LBL 2565/40559-AI, dated 10th April, 1968 and 14th April 1971);
- (ii) thereafter, in 1983 Government permitted NCPA to construct residential flats and shopping arcade (except offices) on the plot (vide Government Resolution in Revenue & Forests Department, No.LBL 2565/40559/Part III/G8, dated 20th October 1983);
- (iii) by the decision given by Justice Bharucha of Bombay High Court on 23.4.1986 NCPA's plea to use part of the land for residential-cum-commercial complex to the extent of 2,70,000 sq.ft. was upheld (Writ Petition No.1161 of 1985, filed in the Bombay High Court - Ordinary Original Civil Jurisdiction - Shri Kisan Mehta, Save Bombay Committee and Smt. Hema Sankalia Vs. State of Maharashtra, NCPA, Shri Ajit B. Kerkar & Shri J.J. Bhabha);
- (iv) subsequently, vide their letter dated 23rd August 1988, NCPA informed that they had voluntarily given up the idea of building a shopping arcade and decided to build only a residential building on the plot.

The Minister (UD) & Chairman, EMRDA pointed out that the Government in <sup>the</sup> Revenue & Forests Department had already considered, in consultation with the Finance Department, the request of NCPA to construct a 22-storey residential building on  $\frac{1}{4}$ th of the plot area and sell the flats of 2,70,000 sq.ft. (constructed area) subject to the condition that out of the total surplus funds which they will generate by selling the flats, 50% will be remitted to Government as its share while the remaining 50% NCPA will invest in Government securities or such Government Corporation securities as may be decided by Government on which they will earn an interest of minimum 10%, (vide Government Resolution in Revenue & Forests Department, No.LBL 2585/941/Pra Kra 46/Part 3/G-8, dated 12th August 1988).

Shri Chandrashekhar Prabhu strongly opposed the proposal to allow NCPA to construct a luxury apartment building on  $\frac{1}{4}$ th of the plot area with a view to generate funds for the operational expenses of NCPA. He alleged that NCPA had, without obtaining necessary permission from either BMRDA or from the Government, gone ahead with accepting booking amounts for the proposed luxury residential building. He alleged that NCPA was elitist in its functioning and was not really serving the cultural needs of the vast majority of the citizens. According to him, constructing and selling the exorbitantly priced flats will only benefit the highly affluent minority and that will be detrimental to the balanced development of Backbay Reclamation Area. He was of the opinion that the entire NCPA plot should be utilised only for furthering and expanding the functional facilities of NCPA proper and for creating facilities which would be in harmony with its basic aims and objectives. He stated that if NCPA really needed funds for meeting its operational expenses there could be less objectionable and less damaging methods of generating them. In this connection, he suggested that NCPA could construct a large car park, partly underground and partly above the ground, with proper landscaping, etc. and the parking spaces could be either sold or rented out to companies, hotels, etc. who have their establishments in the Nariman Point area. He stated that allowing NCPA to

construct and sell luxury apartments for the affluent on the ground that crores of rupees were needed for NCPA's operational expenses is a strange argument which could also be advanced by other institutions equally vehemently and will only help to create mistrust about NCPA in the minds of the general public.

Shri Diwakar Raote suggested that out of the surplus funds which will accrue to Government if NCPA's proposal is accepted, at least Rs.5 crores should be given to the Bombay Municipal Corporation because BMC will have to provide the necessary civic services such as water supply, drainage, etc., to the proposed residential building. The Chairman agreed to examine the suggestion.

After further discussion and in view of the legal commitments already made, the Authority finally decided to concede NCPA's request to allow them to construct and sell residential flats on  $\frac{1}{4}$ th of the plot area as already incorporated in Revenue & Forests Department's **Resolution, No. IBL-2585/941/** Pra Kra 46/Part 3/G-8, dated 12th August 1988.

(2) Helipad :

The proposal for changing the user of the triangular piece of land to the west of World Trade Centre, which was reserved for garden in the revised draft Development Plan of Bombay Municipal Corporation, for helipad purpose for the convenience of WVIPs etc. was considered at great length. Members felt that in view of the traffic congestion and environmental implications, it will be highly undesirable to convert the user of the plot for a helipad. It was, therefore, decided that the existing garden user should be retained on that plot.

(3) Plots Nos.240 and 240A - Multi-storied car park :

There was elaborate discussion on the question whether plot Nos.240 and 240A should be earmarked for a multi-storeyed car park along with some commercial user. The Authority noted that the

Urban Development Department vide their letter, dated 16th July 1987, had recommended that in order to make the proposed multi-storeyed car park an economically viable proposition, the user of the plots should be designated as Car Parking Facility-cum-Commercial user such as departmental store and restaurant.

Shri Chandrashekhar Prabhu strongly objected to the proposal of multi-storeyed car park with commercial user on several grounds. He stated that unless on street parking in the entire Backbay area is charged there would be little demand for space in multi-storeyed car park. He expressed the apprehension that eventually parking space in the proposed multi-storeyed car park would be converted into some other user on the ground that there was not enough demand for parking in the multi-storeyed car park. In this connection he mentioned that Oberoi Hotels are using public road space as if it was their private property and using the same for free parking. He stated that rather than permitting multi-storeyed car park with commercial user, the existing buildings such as Oberoi Towers should be asked to create large underground parking facilities and parking of private vehicles on public roads in Backbay area should be heavily charged.

Several members expressed different views such as for instance permitting construction of multi-storeyed car park on the condition that 1/3rd of FSI on the plots be used for creating parking space which could be leased out to offices located in Backbay area, 1/3rd be reserved for visitors on payment of parking fees and 1/3rd be used for commercial user such as departmental store/restaurant. Shri Chandrashekhar Prabhu however, stressed that creating additional commercial user in this area will worsen the traffic congestion in the area by attracting more vehicles from outside.

Despite considerable discussion no agreed decision emerged on this proposal.

(4) Plot for BEST's 33 KV Sub Station :

The Authority noted that BEST had demanded a plot of 2,000 sq.metres out of the land surrendered by World Trade Centre for locating its 33 KV Sub-Station in order to reduce pressure on their existing sub-stations at Sassoon Dock. It was decided that since BEST already has its Bus Depot in

Block VI of Backbay Reclamation Scheme, the land adjacent to the Bus Depot should be earmarked for locating the BEST's Sub Station.

(5) Playground and Gymkhana :

The Authority took note of the fact that there are thousands of Government Officers belonging to different services and different disciplines stationed at any given time in Bombay, but they have no worthwhile Gymkhana facilities within their affordable means. It was noted that the Executive Committee had carefully considered this matter and had decided that with a view to promoting esprit-de-corps and better understanding among Officers belonging to State Government, Central Government, Public Sector Undertaking, etc. suitable Gymkhana facilities should be created in Bombay on the plot of land surrendered by the World Trade Centre on the lines of similar facilities existing in Delhi and elsewhere. The Executive Committee had recommended that atleast 1/3rd of the membership of the Club/Gymkhana should be reserved for Government Officers and the rest thrown open to others on a selective basis.

Minister, Housing strongly opposed the proposal in view of the fact that Government was finding it extremely difficult to provide even minimal housing facilities to large number of people belonging to the economically weaker sections of the society. At the same time Minister, Urban Development & Chairman, BMRDA as well as Minister of State for Urban Development strongly supported the proposal and stressed that it would be very desirable to create such an institution in the capital of Maharashtra on the lines of similar Gymkhanas' existing in other State capitals as well as in New Delhi. They pointed out that the problem of weaker section housing is very important and the Government has already initiated number of schemes and projects for tackling it. There was, therefore, hardly any conflict between the limited proposal for earmarking of a plot of land for Officers Gymkhana and the larger issue of weaker section housing which has been engaging serious attention of the Government. After further discussion, the proposal for earmarking the plot for playground and gymkhana was approved subject to

277

Development Control Rules.

(6) Plot No.86 :

The Authority considered the proposal and decided that in view of the critical need in the area for a suitable private market/departmental store for serving the needs of the growing population, the plot should be reserved for private market/departmental store.

Consideration of the remaining Development Plan proposals was deferred.

Meeting terminated with a vote of thanks to the Chair.

-----