285

9

## मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळ, मुंबई.

मंगळवार दिनांक १८ ऑक्टोबर १९९४ रोजी झालेल्या मंडळाच्या २५ व्या बैठकीचा कार्यवृत्तान्त.

---

मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळाची २५ वी बैठक दिनांक १८ ऑक्टोबर १९९४ रोजी सकाळी ११.०० वाजता गृहनिर्माण भवन सभागृह, तिसरा मजला येथे संपन्न झाली. या बैठकीस पुढील मान्यवर उपस्थित होते.

| | |
|---|---|
| १] श्री. मनोहर विठोबा कोकाटे, | सभापती |
| २] श्री. अशोक लाल, | उपसभापती तथा मुख्य अधिकारी. |
| ३] श्री. यादवराव कांबळे, | उपसचिव, गृ. नि. व वि. स. वि. मंत्रालय. |
| ४] श्री. सुनील कर्वे, | सदस्य. |
| ५] श्री. राजा चव्हाण, | -"- |
| ६] श्री. बाळकृष्ण धुमाळे, | -"- |
| ७] श्री. हेमंत मंडलिक, | -"- |
| ८] श्री. रविंद्र कोटकर, | -"- |
| ९] श्री. मोहन देसाई, | -"- |
| १०] डॉ. माला पाटील, | -"- |
| ११] श्री. चेतन शाह, | -"- |
| १२] श्री. कृष्णा गेनू कांबळे, | -"- |
| १३] श्री. अब्दुल रौफ पटेल, | -"- |
| १४] श्रीमती सरोज कपाडिया, | -"- |
| १५] प्रमुख अभियंता, म. न. पा. यांचे प्रतिनिधी. | |
| १६] उपकर संचालक व निर्धारक महानगरपालिका यांचे प्रतिनिधी. | |

उपसभापती व मुख्य अधिकारी/मुं. इ. दु. व पु. मंडळ श्री. अशोक लाल ह्यांनी मा. सदस्य व उपस्थित अधिकारी ह्यांचे स्वागत करुन मा. सभापती यांचे अनुमतीने औपचारिक रित्या कामकाजास सुरवात केली.

४४६





विषय सूचीवरील बाबींवर चर्चा करण्यापूर्वी मुख्य अधिकारी सर्वप्रथम उपसभापती व मुख्य अधिकारी ह्यांनी सभागृहात अवगत करून दिले की, काल दिनांक १७.१०.९४ रोजी प्राधिकरणाची बैठक होती, त्यात चर्चा होतअसताना असा मुद्दा उपस्थित करण्यांत आला की, मुंबई बेटावरील ज्या जुन्या "अ" वर्गात मोडणा-या उपकरप्राप्त इमारती आहेत, त्या इमारतींना पुनर्विकसित करण्याकरीता मंडळाचे मार्फत "ना हरकत प्रमाणपत्र" प्रदान केली जातात. आणि ही जी पध्दत आहे, ती राज्य शासनाने डिसेंबर१९८४ मध्ये तयार केली होती. काही कारणामुळे ही पध्दत ////////// ३/४ वर्षे अंमलात येवू शकली नाही आणि प्रत्यक्षात जानेवारी१९८९ पासून या योजनेची अंमलबजावणी सुरू झाली आहे. मा.अध्यक्ष/प्रा.यांनी ही पध्दत बदलण्याची गरज आहे असे सुचविले. त्यांच्या मते आज ज्या सुमारे १८ ते १९ हजार उपकरप्राप्त इमारती आहेत, अशा इमारतींमध्ये वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक कमी आहे, त्या इमारतींना जर आपण चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० प्रदान केला तर त्यातील भाडेकरू/रहिवाशांना पुढे येण्याचे प्रोत्साहन मिळते. परंतु ज्या इमारतींमध्ये पूर्वी वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० पेक्षा जास्त आहे, विशेषत: काही इमारतीमध्ये ३.००, ४.०० किंवा ५.०० असा आहे अशा इमारतींच्या मालमत्ताधारकांना पुनर्विकास करावयाचा झाल्यास तो त्यांना तितकासा फायदेशीर ठरणार नाही. मा.अध्यक्ष/प्राधिकरण यांनी असे मत व्यक्त केले की, या योजनेमुळे जर२.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक कमी असलेल्या इमारतींना "ना हरकत प्रमाणपत्र" दिल्यास जेथे चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० पेक्षा अधिक आहे, अशा इमारतींची जबाबदारी भविष्यात मंडळावर येईल. मा.अध्यक्ष/प्रा. यांनी असे मत व्यक्त केले की, ज्या ज्या प्रकरणामध्ये पुनर्विकासासाठी परवानगी दिली आहे, त्याची संपूर्ण माहिती ज्यात एकूण क्षेत्रफळ किती, किती कुटुंबांचा पुनर्विकास होणार आहे, किती अतिरिक्त सदनिका निर्माण होणार आहेत वगैरे, संकलित करून त्यांना सादर करण्यांत यावी. ही संपूर्ण माहिती मिळाल्यानंतर ते आपल्या पातळीवर या संपूर्ण योजनेचा सखोल विचार करू इच्छितात. त्यांची कल्पना आहे की, ते १० ते १५ दिवसामध्ये

या संपूर्ण योजनेत बदल करुन म्हणजे सध्या प्रचलित धोरणाप्रमाणे कमित कमी १८० चौ.फूटाचे गाळे भाडेकरुंना देण्यांत येतात, त्यात आणखी काही वाढीव क्षेत्रफळ पूर्वीच्या भाडेकरुंना देण्यांत यावे व त्याचे योग्य दराने अधिमुल्य भाडेकरुंकडून घेवून योजना पूर्ण करावी. एकंदरीत मा.अध्यक्ष/प्राधिकरण यांनी सदर योजना पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत राबविण्यांत येत असलेल्या योजनांच्या धर्तीवर राबवावयाची आहे, जेणे करुन ////////////////// संपूर्ण पुनर्बांधणीचा जो खर्च आहे तो भाडेकरुंमार्फत उपलब्ध होवू शकेल आणि मुंबई दुरुस्ती मंडळास कोणत्याही प्रकारचा निधी न गुंतवता या संपूर्ण योजना पूर्ण होवू शकतात. ज्या ठिकाणी वापरलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० पेक्षा कमी आहे व जेथे चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० पेक्षा जास्त आहे अशा इमारतींचे संमिश्र प्रस्ताव तयार करावेत. जेणे करुन ही योजना पूर्णत: यशस्वी होऊ शकेल. ही सर्व चर्चा झाल्यानंतर प्राधिकरणाने असे ठरविले की, जोपर्यंत ही नविन योजना अंमलात येत नाही तोपर्यंत मुंबई दुरुस्ती मंडळाने कोणत्याही नविन पुनर्विकासाच्या प्रकरणावर कार्यवाही करु नये. याबाबत मु.अ. ह्यांनी सांगितले की, आजच्या बैठकीच्या कार्यसुचीत चार प्रकरणे अशी आहेत की, काही ठिकाणी भाडेकरु व काही ठिकाणी भाडेकरु आणि मालक एकत्रित येवून त्यांनी पुनर्विकासाकरिता "ना हरकत प्रमाणपत्र" प्रदान करण्याचे प्रस्ताव आपल्या विचारार्थ सादर केले आहेत.

यावर मा.सदस्य श्री.चेतन शहा यांनी असे प्रतिपादन केले की, ////// आपण ज्या /// मालमत्तांना इरादापत्र दिलेले आहे तेथे मंडळाची बांधिलकी आहे की, त्यांनी जर इरादापत्रातील अटींची पूर्तता केलीतर त्यांना "ना हरकत प्रमाणपत्र" देण्यांत येईल. म्हणून प्राधिकरणाच्या "ना हरकत प्रमाणपत्र" न देण्याच्या निर्णयामुळे आपण इरादापत्रच देवू नये म्हणजे "ना हरकत प्रमाणपत्र" देण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. तसेच आत्तापर्यंत जेवढी इरादापत्र देण्यांत आलेली आहेत ती सर्व जर नविन धोरण येत असेलतर रद्द करावी लागतील. यावर मुख्य अधिकारी/मुंइदुवपुमं. यांनी असा खुलासा केला की, ज्यांना "ना हरकत प्रमाणपत्र"

देण्यांत आलेली आहेत त्यांच्या कडून मा. अध्यक्ष/प्राधिकरण यांनी सुचविल्यानुसार हमीपत्र घेवून त्यांना "ना हरकत प्रमाणपत्र" देण्यांत आलेली आहेत. ज्या प्रकरणांमध्ये इरादापत्र दिलेली आहेत, त्याची पूर्तता केल्यावर जर त्यांना "ना हरकत प्रमाणपत्र" प्रदान न केल्यास कायदेशीर बाबी उद्भवण्याची शक्यता नाकारता येत नाही, किंबहुना आता मागिल बैठकीत मंजूर केलेल्या प्रकरणांना "ना हरकत प्रमाणपत्र" देताना "ना हरकत प्रमाणपत्र" धारकांकडून मा. अध्यक्ष/प्रा. यांच्या सुचनेनुसार हमीपत्र घेवूनच प्रदान केली आहेत. सदर हमीपत्रात ३१ ऑक्टोबर १९९४ पर्यंत शासनाने या योजनेत काही बदल किंवा सुधारणा केल्यास त्या "ना हरकत प्रमाणपत्र" धारकांना बंधनकारक रहातील, असे नमुद केले आहे. चर्चेच्या ओघाओघात मुख्य अधिकारी यांनी इरादा पत्राच्या मुद्दयावर भाष्य करताना असे सांगितले की, शासन जे धोरण ठरवितात त्याला अंतिम मंजूरी मिळाल्याशिवाय, ती मंजूरी मिळणार आहे हे गृहीत धरुन जर एखादी गोष्ट करायची असल्यास ती कितपत योग्य आहे ते आपण सर्व माननीय सदस्यांनी ठरवावे.

यावर श्री. चेतन शहा यांनी असा मुद्दा उपस्थित केला की, ज्यांना इरादापत्र देण्यांत आलेले आहे, आणि त्यांनी जर इरादापत्रातील अटींची पूर्तता केल्यास मंडळास त्यांना "ना हरकत प्रमाणपत्र" देणे बंधनकारक आहे. यावर मुख्य अधिकारी यांनी असा खुलासा केला की, हे जे धोरण आहे ते शासनाने ठरविलेले आहे व तसे मंत्री मंडळामध्ये विधेयक मंजूर झाले आहे. ही योजना दहा वर्षापूर्वीची असून त्याची अंमलबजावणी होउन जवळ जवळ सहा वर्षे झालेली आहेत. या धोरणात काही बदल/सुधारणा करावयाच्या झाल्यास त्या प्राधिकरणाच्या किंवा मंडळाच्या स्तरावर होणे शक्य नाही, तो शासन स्तरावर म्हणजे गृहनिर्माण विभाग नव्हेतर खास करुन नगरविकास विभाग तसेच वित्त विभाग व मंत्री मंडळामध्ये विधेयक मंजूर करावे लागेल. मंत्री मंडळासमोर जेव्हा हा मुद्दा

जाईल तेव्हा त्यांना हा विचार करावा लागेल की, जे आम्ही धोरण स्विकारले आहे त्या धोरणात बदल होण्यापूर्वी आपण हवाला दिला आहे, जसे "ना हरकत प्रमाणपत्र" दिले आहे, इमारतचे नकाशे पास झाले आहेत. परंतु त्यांनी इमारतीचे काम सुरु केलेले नाही. याचा संपूर्ण विचार शासनाला काळजीपूर्वक करावा लागेल.

याबाबत मा. सदस्य श्री. चेतन शहा यांनी असा मुद्दा उपस्थित केला की, प्राधिकरणाने जो निर्णय घेतला आहे त्याबाबत मुळातच इरादा पत्र देणे बंद करावे. यावर मुख्य अधिकारी यांनी असा खुलासा केला की, प्राधिकरणाने आम्हाला इरादापत्र देवू नयेत असे आदेश दिलेले नाहीत.

यावर मा. सदस्य श्री. राजा चव्हाण यांनी असे मत व्यक्त केले की, मंडळ जे "ना हरकत प्रमाणपत्र" देते ते शासनाच्या धोरणास सुसंगत राहून देते, त्यामुळे प्राधिकरणाने जो काही निर्णय घेतलेला आहेकी, "ना हरकत प्रमाणपत्र" देण्यांत येवू नये हे बरोबर नाही.

चर्चेच्या ओघाओघात मा. सदस्य श्री. सुनिल कर्वे यांनी सभागृहास असे अवगत करुन दिले की, सदर बाबतीत शासन स्तरावर उच्च स्तरीय समिती नेमण्याचे प्रस्तावित आहे. यावर मुख्य अधिकारी यांनी असा खुलासा केला की, मागिल अधिवेशनामध्ये माननीय मंत्री महोदय यांनी आश्वासन दिले होते की, दुरुस्ती मंडळाच्या कामकाजाबद्दल आणि पुनर्बांधणीबद्दल आम्ही एक उच्च स्तरीय समिती नेमू. त्यास मा. विरोधी पक्ष नेते यांनीही दुजोरा दिला. मुख्य अधिकारी, मुं. इ. दु. व पु. मंडळ यांनी असे सांगितले की, मुंबईत जुन्या इमारतींच्या पडझडी-मुळे मनुष्यहानी होते, वित्त हानी होते आणि त्यामध्ये एक किंवा दोन अधिकाऱ्यांना दोषी ठरविणे किंवा मंडळा-वर ठपका ठेवणे हे योग्य नाही, त्यांनी पुढे असे सांगितले की,

दुरुस्तीच्या पलिकडे जाऊन पुनर्बांधणी करण्याची जबाबदारी ही एका शासकीय यंत्रणेवर सोपविलेली आहे. व या यंत्रणेकडे उपलब्ध असलेला मनुष्यबळ व उपलब्ध असलेला आर्थिक निधी हा इतक्या मोठ्या जबाबदारी करीता पुरेल असे वाटत नाही. मुंबई बेटावरील इमारतींची परिस्थिती लक्षातघेता आपण दरवर्षी १० किंवा १२ इमारतींची पुनर्बांधणी करतो हे पुरेसे नाही. पुढे त्यांनी असे सांगितले की, शासन स्तरावर उपरोक्त परिस्थिती लक्षातघेता एक उच्च स्तरीय समिती नेमण्याचे प्रस्तावित आहे. याबाबत मा. मंत्री [गृहनिर्माण] यांची कल्पना अशी आहे की, ते मा. मुख्यमंत्री महोदय यांना विनंती करतील की, त्यांनी या समितीचे नेतृत्व करावे जेणे करुन इतर संबंधित विभागाशी संवाद साधता येईल. त्यामुळे सदर समितीचे काम लवकर होण्यास मदत होईल.

यावर मा. सदस्य श्री. सुनिल कर्वे यांनी असा मुद्दा उपस्थित केला की, जे नवीन धोरण अवलंबव्याचे प्रस्तावित आहे त्यास नगरविकास खाते, वित्त विभाग, तसेच मंत्री मंडळ इ. ची मंजूरी घेणे जरुरी आहे, तशी मंजूरी घेताना त्याआगोदर संबंधित सर्व व्यक्तींचे आक्षेप, सूचना मागविणे आवश्यक आहे. ह्या सर्व गोष्टींना बराच वेळ लागण्याची शक्यता आहे, वास्तव सध्या जे धोरण "ना हरकत प्रमाणपत्र" देताना अवलंबिले जाते, त्यावर बंधन घालणे किंवा "ना हरकत प्रमाणपत्र" प्रदान करण्याची प्रक्रिया प्रलंबित ठेवणे उचित होणार नाही. प्रस्तावित नवीन धोरण येणार म्हणून सध्याची पध्दती थांबवून नवीन योजना येईपर्यंत वाट पहाणे हे संयुक्तिक होणार नाही. कारण अशाने संपूर्ण पुनर्बांधणीच्या कामास खीळ बसून मुंबई बेटावरील उपकरप्राप्त इमारती ज्या अगोदरच जीर्णावस्थेत उभ्या आहेत, त्यांना धोका उत्पन्न होईल. म्हणून प्राधिकरणाने नवीन धोरण येईपर्यंत मंडळाने "ना हरकत प्रमाणपत्र" न देण्याबद्दलचा निर्णय घेतला आहे तो अगदी चुकीचा आहे असे ///// ///// मत व्यक्त केले, कारण की, त्यांचा हा निर्णय जनहिताच्या अगदी विरुध्द आहे, कारण शासनामार्फत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ व त्यातील सदस्यांची नेमणूक केलेली असल्याने असा

निर्णय घेण्याअगोदर प्राधिकरणाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या सदस्यांचे मत/विचार घेणे आवश्यक होते. तरी याबाबत जर प्राधिकरणाने घेतलेल्या निर्णयाशिवाय दुसरा पर्याय उपलब्ध नसेल तर ह्या निर्णयाच्या निषेधार्थ त्यांनी सदर सभा तहकूबी करण्याचा प्रस्ताव उपस्थितांसमोर मांडला व त्यावर मा. सभापतींनी आपला निर्णय द्यावा अशी प्रतिक्रिया व्यक्त केली.

त्यांनी पुढे असे प्रतिपादन केले की, पुनर्विकासाची योजना राबविण्याच्या दृष्टीने नवीन धोरण अवलंबिण्याच्या कामाकरिता शासनाने याअगोदरच उच्च स्तरीय अभ्यास गटाची स्थापना केली असून त्याबाबतविचार विनिमय चालू आहे व हे प्रत्यक्षात होत असताना व अद्याप शासनाकडून त्याबाबत काही आदेश, सूचना मिळण्याअगोदरच प्राधिकरणाने पुनर्विकासाच्या योजनांबाबत काही निर्णय घेणे म्हणजे मंडळाच्या कामकाजात हस्तक्षेप करण्यासारखे आहे आणि असा हस्तक्षेप करण्याचा अधिकार जरी प्राधिकरणास असला तरी त्याचा वापर हा मंडळाकडून काही आक्षेपार्ह घटना घडत असतील तरच वापरावा असे म्हटलेले आहे. तरी या सर्व बाबींचा विचार करता त्यांनी असे सूचविले की, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने शासनास असा संदर्भ करावा की, प्राधिकरणाने जो निर्णय घेतलेला आहे तो अत्यंत चुकीचा असून, तो मंडळाच्या कारभारात एक प्रकारचा हस्तक्षेप आहे व ह्याबाबत शासनाकडून प्राधिकरणास आवश्यक सूचना देण्यात याव्यात. कारण नवीन प्रस्तावित धोरण जरी स्वागतार्ह असले तरी त्याची प्रत्यक्ष अंमलबजावणी करणेस बराच कालावधी लागण्याचा संभव आहे. त्यामुळे जर पुनर्विकासाच्या कामांना देण्यात येणारी " ना हरकत प्रमाणपत्रे " नवीन धोरण येईपर्यंत प्रलंबित ठेवली तर त्यांचे परिणाम चांगले होणार नाहीत, कारण मंडळातील सदस्य हे जनतेचे प्रतिनिधीत्व करतात व त्यामुळे त्यांच्या क्षोभाला सर्व सदस्यांना, पर्यायाने शासनास सामोरे जावे लागेल.

२५२

९५



वरील निवेदन करुन मा. सदस्य श्री. कर्वे ह्यांनी सभा तहकूबीचा प्रस्ताव सभागृहापुढे मांडला.

परंतु त्यावर अंतिम निर्णय घेण्याअगोदर मा. सदस्य श्री. चेतन शहा ह्यांच्या विनंतीनुसार सदर सभेस उपस्थित असलेले शासनाचे प्रतिनिधी श्री. या. डि. कांबळे ह्यांनी भाष्य करावे अशी सूचना मा. सभापती श्री. कोकाटे ह्यांनी मांडली.

यावर मा. उपसचिव श्री. कांबळे यांनी असे प्रतिपादन केले की, मु. अ. ह्यांनी सुरुवातीला जो विचार मांडला त्या विचाराशी मी पूर्णपणे सहमत आहे. शासनाने दि. २३. १. ८९ ला जे आदेश दिले आहेत त्याची पार्श्वभूमी १९८४ साला पासूनची आहे. शासनाने जो निर्णय घेतलेला आहे, त्यात कमितकमी १६,००० "अ" वर्गातील ज्या इमारती आहेत, त्यांच्या पुनर्बांधणीची जबाबदारी शासन स्वत:च्या खांधावर घेवून या इमारती पुनर्बांधणी करु शकत नाही अशा प्रकारचा निर्णय कॅबिनेटने घेतलेला आहे. ~~सदर निर्णयावर~~ सदर निर्णयावर कुठल्याही प्रकारचा बदल केलेला नाही, तसेच या आदेशाची अंमलबजावणी थांबवावी अशा प्रकारचे आदेश शासनाने प्राधिकरणाला/मंडळाला दिलेले नाहीत. तरीही याबाबत प्राधिकरणाच्या स्तरावर काही बदल केलेले असतील तर ते अद्याप पर्यंत शासनाकडे आलेले नाहीत. पुढे त्यांनी सभागृहास असे अवगत करुन दिले की, माननीय मंत्र्यांनी अभ्यास गटाची जी घोषणा केलेली आहे, त्या घोषणेची प्रक्रिया सध्या शासन स्तरावर प्राधान्याने चालू आहे. तसेच प्राधिकरणाला जर असे वाटत असेल की ///////////////. ज्या आदेशान्वये "ना हरकत प्रमाणपत्रे" दिली जातात त्या आदेशामध्ये बदल होणे आवश्यक आहे, तर प्राधिकरण तशा प्रकारचा संदर्भ, तशा प्रकारचे पत्र शासनाला देवून शासन त्याच्यावर विचार करेल आणि मग प्राधिकरणाच्या भूमिकेशी जर शासन सहमत झालेतर मग २३. १. ८९ च्या आदेशाची अंमलबजावणी थांबवता येईल. अशा प्रकारे शासनाचे आदेश नसताना २३. १. ८९ च्या आदेशाची अंमलबजावणी थांबविणे हे उचित वाटत नाही.

यावर सन्मा. सदस्य श्री. सुनिल कर्वे यांनी सभागृहास वृत्तपत्रामध्ये प्रसिध्द झालेल्या मुंबई महानगरपालिकेच्या अखत्यारित असलेल्या इमारतींना २.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाची सवलत देण्याबाबतच्या बातमीबद्दल थोडक्यात माहिती दिली. यावर उप-सचिव श्री. कांबळे यांनी असा खुलासा केला की, सदर इमारतीचे मालक महानगरपालिका असून सदर इमारती त्यांच्या ताब्यात आहेत. सदर इमारतींची पुनर्बांधणी २.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार करायची असल्यास ती फक्त त्या इमारतीतील रहिवाशी/भाडेकरू यांनी त्यांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन जर ते इमारतीची पुनर्बांधणी करण्यास तयार झालेतर त्यांना २.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक देण्यांत येईल अशी योजना आहे. परंतू मंडळांतर्गत असलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींची परिस्थिती तशी नाही. कारण "अ" वर्गात मोडणा-या ज्या उपकरप्राप्त इमारती आहेत त्या अजुनही मालकांच्या ताब्यात आहेत आणि भाडेकरू विरुध्द मालक अशा प्रकारचा संघर्ष असल्यामुळे आपण फारशी प्रगती करु शकलेलो नाही.

सन्मा. सदस्य श्री. चेतन शहा यांनी असे सांगितले की, मंडळाच्या मागील बैठकीत अशी चर्चा करण्यांत आली होती की, महानगरपालिकेच्या ज्या इमारती आहेत त्यांची दुरुस्ती मंडळा-मार्फत करण्यांत यावी अशी विनंती महानगरपालिकेने केली होती. त्यांची ही विनंती मान्य करणे कितपत योग्य आहे, कारण महानगरपालिका त्यांच्या ताब्यातील किंवा मालकीच्या इमारतींचा दुरुस्ती उपकर भरत नाही. यावर खुलासा करतांना उपसचिव श्री. या. ही. कांबळे यांनी असे म्हटले की, प्राधिकरण अधिनियम १९७६ च्या कलम ८२ मधील तरतुदीनुसार महापालिकेच्या मालकीच्या कोणत्याही इमारतीस उपकर लावता येत नाही. याबाबत त्यांनी सभागृहास असे अवगत करुन दिले की, मागील विधीमंडळाच्या अधिवेशनात महापालिकेने संपादीत केलेल्या इमारतींना दुरुस्ती उपकर लावून त्यांची दुरुस्ती वा पुनर्बांधणी म्हाडाकडून करण्यांत यावी, अशा प्रकारचा प्रश्न विचारण्यांत

rur

१९



आला. त्यांनी दाखल त्यांनी बी.आय.टी. चाळीचा उल्लेख केला. यावर शासनाने असे उत्तर दिले की, अशा प्रकारची नवीन जबाबदारी शासन आता घ्यायला तयार नाही आणि महानगरपालिकेच्या ताब्यात ज्या इमारती आहेत त्या महानगर-पालिकेने एकतर दुरुस्त कराव्यात किंवा दुरुस्ती करणे त्यांच्या आवाक्याबाहेरचे असेलतर सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन त्यांच्या ताब्यात त्या इमारती देण्यांत याव्यात.

यावर मुख्य अधिकारी यांनी असे स्पष्ट केले की, दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणी फक्त सार्वजनिक संस्था जसे मंडळ किंवा महापालिका यांच्यामार्फतच करणे शक्य होणार नाही, कारण आतापर्यंत मंडळाने जवळजवळ ३०० इमारतींची पुनर्बांधणी केली आहे. त्यातील भाडेकरु हे भाडे तत्वावर रहातात, परंतु त्यांच्या इमारतींच्या देखभालीसाठी व दुरुस्तीसाठी लागणारा खर्च व सदरहू इमारतीमधून मंडळास मिळणारे भाडे यात जवळ जवळ पाच कोटीची तफावत आहे. म्हणजेच तोटा सहन करुन सदरहू इमारतींची जबाबदारी मंडळाने स्विकारलेली आहे. या इमारतींची आणखी ३०/४० वर्षांनी पुनर्बांधणी करावी लागेल ही वस्तुस्थिती आहे. त्यांनी सांगितले की, हा मुद्दा त्यांनी काल दि. १७.१०.९४ रोजी झालेल्या प्राधिकरणाच्या बैठकीसमोर सुध्दा मांडला होता. प्रत्येक भाडेकरु व रहिवाशी याची अशी इच्छा असते की, नवीन पुनर्रचित इमारतीमध्ये त्यास मिळणारा गाळा मोफत व मालकी तत्वावर मिळावा, परंतु हे शासनाच्या स्विकृत धोरणात बसत नाही. खरे पहाता, मालकास नवीन पुनर्रचित इमारतीत जुन्या भाडेकरुंना भाडे तत्वावर प्रमाणित भाडे आकारुन गाळे वितरीत करता येतात. किंबहुना ज्या योजनांमध्ये अतिरिक्त गाळयांची उपलब्धता जास्त होत असेल, अशा योजनांतील भाडेकरु त्यांना देय असलेल्या कमित कमी क्षेत्रफळाच्या गाळयाव्यतिरिक्त अधिकच्या क्षेत्रफळाचे गाळे देण्याचा आग्रह धरतात. हे जर धोरण अवलंबवायचे असेलतर प्रचलित चटई

...११/...

क्षेत्र निर्देशांकात वाढ करणे आवश्यक आहे. मा. अध्यक्षांचे असे मत आहे की, २.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाची सवलत ही मालमत्ताधारकांना न देता त्यातील भाडेकरू/रहिवाश्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना देण्यांत यावी. तथापि, महानगरपालिका सुरूवातीस अशा योजनांच्या घरमालकांच्या प्रस्तावांना मंजूरी देईल व प्रस्तावित इमारत राहण्यायोग्य बांधून तयार झाल्यानंतर त्यातील रहिवाश्यांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्यांत येईल.

चर्चेच्या ओघाओघात श्री. पोतदार, कार्यकारी अभियंता [इमारत प्रस्ताव] महानगरपालिका यांनी सभागृहास अशी माहिती दिली की, महापालिकेच्या मालकीच्या असलेल्या एका इमारतीतील भाडेकरूंनी पुनर्बांधणी योजना प्रस्तावित केली होती. सदर योजना कार्यान्वित करण्याच्या उद्देशाने महापालिकेने शासनाकडे ३.१९२ चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढवून देण्यात यावा अशी विनंती केली होती. ३.१९२ पैकी २.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक भाडेकरू/रहिवाश्यांच्या संस्थेस देवून उर्वरित १.१९२ चटई क्षेत्र निर्देशांकान्वये उपलब्ध होणारे गाळे महापालिकेस संक्रमण शिबिरात रहाणाऱ्या भाडेकरूंना पुनर्वसित करण्याच्या उद्देशाने सुपूर्द करण्यांत यावेत. यावर उपसचिव श्री. कांबळे यांनी असे स्पष्ट केले की, महापालिकेच्या ताब्यातील इमारतींचा पुनर्विकास यशस्वीरित्या करणे हे त्या त्या इमारतीत पूर्वी वापरण्यांत आलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकावर अवलंबून आहे. जेथे चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० पेक्षा अधिक आहे, अशा इमारतींचा पुनर्विकास भाडेकरूंनाच काय परंतू एखाद्या विकसकास करणे कदापि शक्य होणार नाही. म्हणूनच त्यांनी मा. अध्यक्ष/प्रा. यांनी सुचविल्यानुसार प्रत्येक भाडेकरू हा मालक झाला पाहिजे ह्या प्रस्तावास सहमती दर्शविली. त्यांनी असेही म्हटले की, अशा प्रकारचे धोरण हे प्राधिकरणाने पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत राबविण्यांत येत असलेल्या योजनांप्रमाणे अवलंबविण्यांत यावे, परंतू परिस्थिती अशी आहे की, सर्व सामान्य भाडेकरू हा पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत बांधण्यांत आलेले गाळे मालकी तत्वावर घेण्यास तयार नाही, किंबहूना लोकप्रतिनिधी सुध्दा जेव्हा विधी मंडळाचे कामकाज चालते त्यावेळी सदरहू भाडेकरूंना भाडेकरू म्हणूनच ठेवण्यात यावे असा आग्रह धरतात.

...१२/...

मुख्य अधिकारी यांनी असे सांगितले की, पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत राबविण्यात येणा-या मालकी तत्वावरील योजनांना केंद्र शासनाकडून अनुदान मिळाले होते, तसेच या योजनेअंतर्गत भरण्यात यावयाचा कर्ज फेडीचा हप्ता हा आपल्या मंडळाच्या अल्प उत्पन्न गटातील गाळधारकांच्या मासिक सेवा आकारापेक्षा अत्यल्प होता. या व अशा अनेक कारणांमुळे पं. प्र. अ. प्र. अंतर्गत योजना राबविणे शक्य झाले, परंतू मंडळाची परिस्थिती पहाता मुंबई बेटावरील मोडकळीत आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींची पुनर्बांधणीची योजना पं. प्र. अ. प्र. च्या धर्तीवर राबविणे कितपत शक्य होईल याविषयी साशंकता आहे. मागच्या बैठकीत पंतप्रधान अनुदान प्रकल्पांतर्गत ज्या योजना राबविणे शक्य झाले नाही त्या योजना मंडळाकडे परत पाठविण्यात आल्या त्यावर मंडळाने कार्यवाही करावी किंवा कसे याबद्दल प्रदिर्घ चर्चा झाली. मुख्य अधिकारी यांनी असे मत व्यक्त केले की, मंडळाची सध्याची आर्थिक परिस्थिती लक्षातघेता अशा योजना राबविणे मंडळास शक्य होईल असे दिसत नाही

वरील सर्व चर्चेअंती मा. सदस्य श्री. सुनिल कर्वे यांनी असे मत व्यक्त केले की, हा मुद्दा जटील स्वरूपाचा आहे व त्यावर सखोल चर्चा करणे आवश्यक आहे. हे सर्व जरी खरे असलेतरी प्राधिकरणाने जो मंडळाच्या "ना हरकत प्रमाणपत्र" देण्याच्या अधिकारात कोणतेही ठोस कारण नसताना हस्तक्षेप केला आहे त्यास मंडळाचा विरोध आहे व त्याच्या निषेधार्थ सभा तहकुबीची सुचना त्यांनी मांडली.

शेवटी सर्वानुमते मा. सदस्य श्री. सुनिल कर्वे यांनी मांडलेल्या सभा तहकुबीच्या प्रस्तावास मान्यता देवून मा. सभापती श्री. कोकाटे यांनी ही सभा तहकुब झाल्याचे जाहिर केले.

सही/-

उपसभापती व मुख्य अधिकारी/मुंइदुवपुमं.

सही/-

सभापती/ मुंइदुवपमं.