

THE REMAKING TIMES

A mission to save lives and create a World Class Mumbai | Rs. 5 |

New Chairman of RoMF



Darshan Gandhi,
Chairman, RoMF

In the managing committee meeting on 17th April 2010, Mr. Darshan Gandhi, son of late Shri Lalit Gandhi was unanimously elected as the new chairman of Remaking of Mumbai Federation. Aged 37, Darshan Gandhi is a civil engineer from IIT, Mumbai and has over 15 years of work experience in the building and construction industry.

He is determined to fulfill his father's dream of remaking Mumbai.

After his election Darshan told the committee, "Our federation is made up of over 15,000 local supporters and over 50 NGOs and Associations and is growing by the day.

This is our biggest asset with which we

shall not only fulfill our past and present commitments but also move from strength to strength in the future. With the real estate markets gradually improving and a keen interest shown by global construction players in our project, we hope to further formalize our deals soon and kickstart our dream of remaking C ward and Mumbai."

Cluster v/s Individual Redevelopment



A doable world class master plan if cluster development approach is adopted. (pic for representational purpose only)

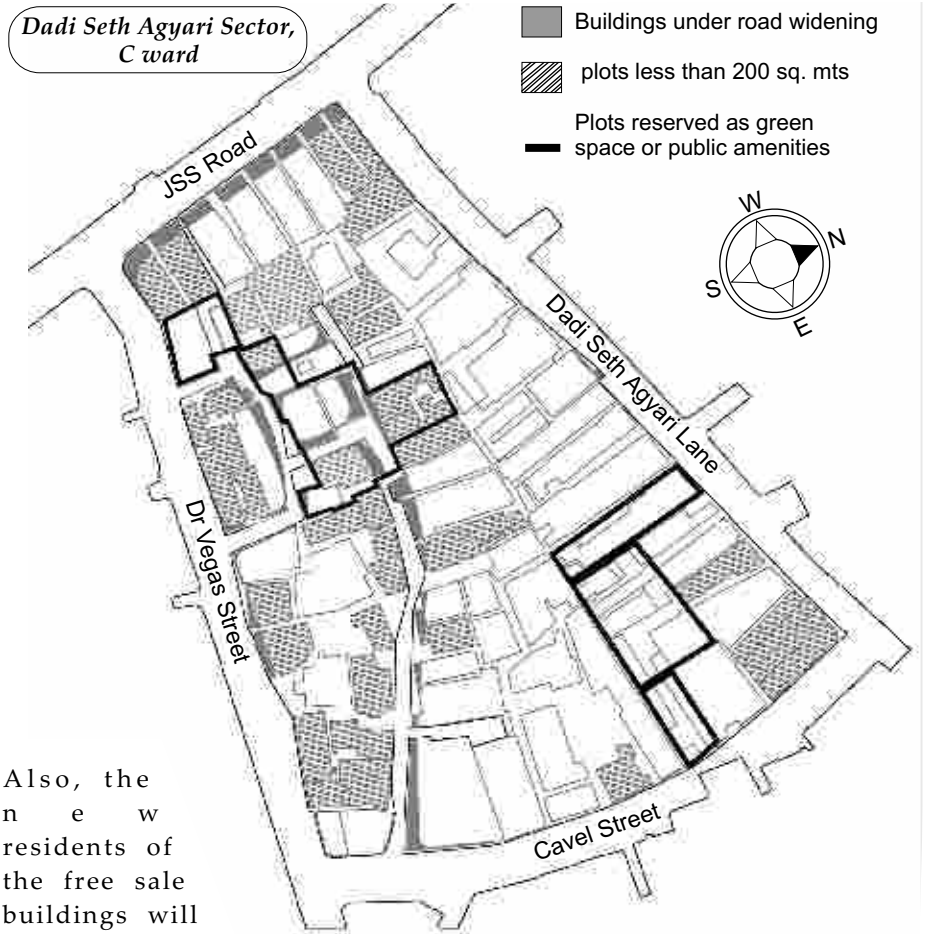
Remaking of Mumbai has initiated and propagated the idea of cluster development in Mumbai as our city cannot be remade building by building and in order to see holistic development in our lifetime, clusters have to be targeted to bring about trans-formation in Mumbai.

To illustrate the cluster [DCR 33 (9)] vs individual [DCR 33 (7)] development approach, let's take a small piece of land in C ward bounded by Dadi Seth Agyari lane in the north, JSS Road in the west, Dr Vegas Street in the south and Cavel Street in the east.

This piece of land is approximately 5.1 acres and houses 73 buildings. It has 1610 tenements out of which 857 are residential and 753 commercial. No developer will take interest in many of these 73 buildings will lose considerable amount of land in road widening or because the plot is reserved as green space in the 1991 Development Control Regulations. Out of the 73 buildings, 32 buildings will lose space in road widening, 16 buildings are on reserved land and 7 buildings come in both these categories. Thus 39 buildings on this piece of land are of no use to the developer. More so, 37 plots are less than 200 sq. mts which leaves the developer with little incentive for his project to become economically feasible. Thus approximately 5000 people will continue to live under the shadow of death if redevelopment is expected to be done building by building on this plot!

Even if some builders approach the tenants of two-three buildings together so that he gets 60-70% built up area as FSI incentive, there will be no space for any amenities like parking, playgrounds and the infrastructure upgradation like augmentation of drainage lines, drinking water pipes, electrical lines will not take place. Thus tenants will continue to live a life of deprivation as the only benefit they will receive is a slightly bigger house with attached sanitation facilities.

Dadi Seth Agyari Sector, C ward



Also, the new residents of the free sale buildings will only add to the density of the area and make it more congested and polluted.

Remaking of Mumbai Federation believes that a better approach to the redevelopment of the old and dilapidated areas is Cluster based redevelopment whereby a number of buildings based on a minimum plot area are taken together for redevelopment. Such an approach can provide for the upgradation of a lot of common infrastructure like widening of roads, footpaths, gardens, providing parking spaces etc. thus not only providing safe housing but also enhancing the quality of life of the residents in the neighbourhood.

If all the 73 buildings are taken together for redevelopment, a few tall buildings can be built and ample space can be freed on the ground for playground, parking, hawking space and a school. All tenants will get rehab

houses as specified in government rules and few free sale buildings can come up to subsidize the cost of free housing. More so, with the help of global planners and architects, latest technology available to create eco friendly, sustainable architecture will be used. The 5 old wells can be made functional again and underground pipes can be widened to suffice the water and energy needs of the residents. Shopkeepers will be rehabilitated on the same plot of land and will be provided with better loading/unloading facilities and working environment. This will not only bring about a transformation at a faster pace but also be a role model of redevelopment for other parts of the city and the country.

If the tenants, landlords and the developers can come together, such massive development is possible within a span of five-seven years.

Master Visionary:

H.H. Sri Sri Ravishankarji

Editor:

Mayank Gandhi

Editorial Board:

Alka Abichandani, Anil Shinde, K S Mishra, Mahabaleshwar Morje, Shashank Ninawe, Vikas Narayan, Vimal Punmiya, Vinod Sampat, Viren Kapadia, Yahswant Dalal

Managing Committee:

Chairman:

Darshan Gandhi (Chairman & Manging Director, Lok Group)

President:

P N Bhagwati (Ex Chief Justice of India)

Vice President:

Girish Gokhale (Ex. Municipal Comm)

Y P Trivedi (Hon Rajya Sabha Member)

Padmashree Nana Chudasama

(Ex Sheriff Mumbai, GIANTS Intl)

Anand Gupta (Hon. Gen Sec, BAI)

Adolf Tragler (Director of SRS)

Chief Co-ordinator:

Ashok Gulati (Secretary-BCRA)

Secretary:

Mayank Gandhi (Activist)

Jt. Secretaries:

Gurunath Dalvi (President-IA)

Vijay Kalantri (President AIAI)

Mahabaleshwar Morje (President of FOA)

Shankar Desai (Ex president of BAI)

Vikas Narayan (VP-Tenants Assn of India)

Zoeb A Bootwala (President-Sir JJ Marg Citizens Welfare Assn.)

Treasurer:

Vimal Punmiya (Chairman AIBC)

Jt. Treasurer

Muhammadali Patel (Gen Sec, FAM)

Shashank Ninawe (Prof. Raheja)

S Dharamadhikari (Pres- ISSE)

Yashwant Dalal (Pres-EAAI)

Vinod Sampat (Adv. & Pres Co-op. Soc Resi & Users & Welf Assn)

Special Advisory Council:

Shri Narayan Murthy (Chairman and Chief mentor Infosys Technologies)

Dr. Vijay Khole (V.C-Mumbai University)

Dr. Snehlata Deshmukh (Former V.C- Mumbai University)

Mr. Shashi Prabhu (Architect)

Mr. Mahesh Mudda (Chairman Builders Association of India)

Mr. A. Rathinvelu (CEO Knowledge City TN)

Mr. William Unsworth (Environmentalist)

द रीमेकिंग टाइम्स

एक मिशन: मुम्बई को बचाने और विश्वस्तरीय शहर बनाने का । रु. ५।



दर्शन गांधी, चेयरमैन
आर ओ एम एफ

आर ओ एम एफ के नए चेयरमैन

आरओएमएफ के प्रणेता ललित गांधी के असमय निधन पर हुई क्षति को यथासंभव कम करने के प्रयास किए जा रहे हैं। इसी सिलसिले में 7 अप्रैल को हुई इसकी मैनेजमेंट कमेटी की मीटिंग में श्री ललित गांधी के सुपुत्र दर्शन गांधी को सर्वसम्मति से चेयरमैन चुन लिया गया। 37 साल के श्री दर्शन गांधी आईआईटी-मुम्बई से सिविल इंजीनियर हैं और बिल्डिंग तथा कंस्ट्रक्शन इंडस्ट्री का उन्हें 15 सालों का अनुभव है। अपने पिता के मुम्बई-रीमेकिंग के सपने को

हर-हाल में पूरा करने को वे प्रतिबद्ध हैं।

चेयरमैन चुने जाने के बाद दर्शन ने कमेटी को बताया कि हमारा फेडरेशन (आरओएमएफ) 15,000 स्थानीय समर्थकों और 50 एनजीओ के सक्रिय सहयोग से मिलकर बना हुआ है और हमारे लिए खुशी की बात है कि यह दिन-ब-दिन तरक्की कर रहा है। यह हमारी सबसे बड़ी संपत्ति है और इसके माध्यम से हम न सिर्फ अपने अतीत और

वर्तमान के सपनों को साकार करेंगे, बल्कि इससे भविष्य में और बड़े-बड़े काम करेंगे। चूंकि रीयल इस्टेट मार्केट धीरे-धीरे सुधर रहा है और ग्लोबल कंस्ट्रक्शन कंपनियों ने हमारे प्रोजेक्ट में दिलचस्पी दिखानी शुरू कर दी है अतः हमें आशा ही नहीं पूर्ण विश्वास है कि हम अपना डील जल्द ही पूरा कर लेंगे और सी-वार्ड के रीमेकिंग का शुभारंभ कर लेंगे।



अगर क्लस्टर डेवलपमेंट अपनाया जाता है तो मुम्बई में भी वर्ल्ड क्लास का मास्टर-प्लान लागू किया जा सकता है। (चित्र केवल प्रतीकात्मक उपयोग के लिए)... हम चाहें तो केन यांग के मास्टर प्लान को ले सकते हैं।

क्लस्टर बनाम इंडीविजुअल रीडेवलपमेंट

आरओएमएफ ने मुम्बई के चौतरफा और टिकाऊ विकास के लिए क्लस्टर रीडेवलपमेंट के अप्रोच की पहल की है, क्योंकि एक-एक बिल्डिंगों के (इंडीविजुअल) रीडेवलपमेंट से इस शहर का रीमेकिंग नहीं किया जा सकता है। अतः सभी तरह के विकास और भविष्य को ध्यान में रखते हुए क्लस्टर रीडेवलपमेंट का ही अप्रोच हमें अपनाना होगा ताकि मुम्बई शहर का संपूर्ण रूप से कायापलट किया जा सके। क्लस्टर रीडेवलपमेंट [डीसीआर 33(9)] और इंडीविजुअल रीडेवलपमेंट [डीसीआर 33(7)] अप्रोच को हम कुछ यूं समझते हैं। उदाहरण के लिए हम सी-वार्ड के दादी सेठ अगियारी लेन जमीन का एक टुकड़ा लेते हैं। यह जमीन उत्तर में दादी सेठ अगियारी लेन, पश्चिम में जेएसएस रोड, दक्षिण में डा. वेगास स्ट्रीट और पूर्व में कावेल स्ट्रीट के बीचोबीच स्थित है।

यह जमीन 5.1 एकड़ के क्षेत्र में है और इसमें 73 पुरानी बिल्डिंगें हैं। इसमें 1610 फ्लैट्स हैं जिसमें 857 रेशिडेंशियल और 753 कमर्शियल हैं। इसमें कोई भी बिल्डर या डेवलपर दिलचस्पी इसलिए नहीं लेगा कि इसकी अधिकतर जमीन सड़कों को चौड़ा करने में चली जाएगी या इसलिए भी दिलचस्पी नहीं लेगा कि डीसीआर (1991) के तहत इसके अंतर्गत आने वाले कई प्लॉट ग्रीन स्पेस के लिए रिजर्व हैं। इन 73 बिल्डिंगों में से 32 बिल्डिंगों की जगह सड़कों को चौड़ा करने में चली जाएगी और 16 बिल्डिंगों रिजर्व लैंड पर स्थित हैं। जबकि 7 बिल्डिंगों इन दोनों कटेगरी में आती हैं। इस तरह से 73 में कुल 39 बिल्डिंग डेवलपमेंट के लिए किसी काम की नहीं हैं। इसके अतिरिक्त, 37 प्लॉटों का क्षेत्रफल 200 स्क्वायर मीटर से कम है जिससे डेवलपर के पास कोई इंसेटिव नहीं बच पाता कि इसका रीडेवलपमेंट आर्थिक रूप से संभव या फायदेमंद हो सके। अतः करीब 5,000 लोग मौत से साए में ही जी रहे होंगे अगर इनका रीडेवलपमेंट एक-एक बिल्डिंग में किया जाता है।

अगर कुछ बिल्डर 2 या 3 बिल्डिंग के रीडेवलपमेंट का प्रस्ताव लेकर टेनेंट्स के पास जाते हैं ताकि उन्हें बिल्ट-अप एरिया का 60 से 70 प्रतिशत एफएसआई बतौर इंसेटिव मिले, तो इसके बाद दूसरी बुनियादी (इन्फ्रास्ट्रक्चर) सुविधाओं जैसे कि पार्किंग, प्ले-ग्राउंड, ड्रेनेज लाइन, पीने के पाइप, इलेक्ट्रिक लाइन के लिए जगह ही नहीं मिलेगी। टेनेंट्स उसी बदहाली में अपना जीवन यापन करने को मजबूर होंगे। फर्क बस इतना होगा

कि वे थोड़े से बड़े फ्लैट में रहेंगे जिसमें साफ-सफाई की सुविधा अलग से मिलेगी। हालांकि

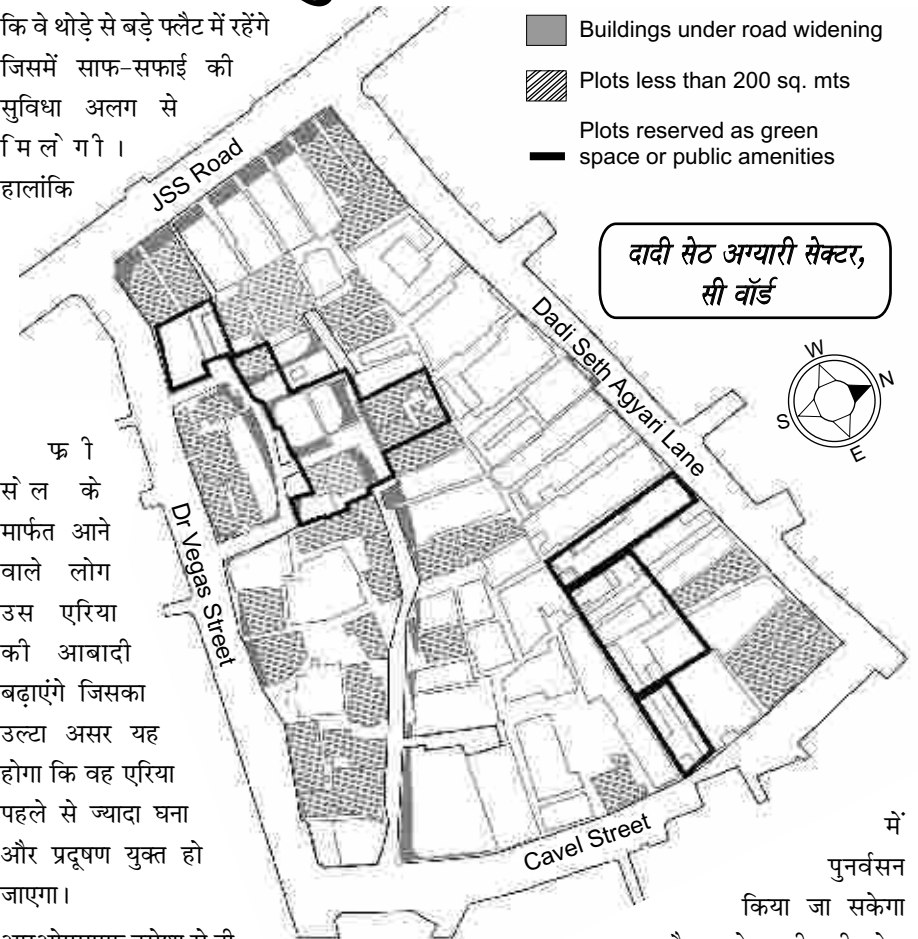
फ्री

सेल के मार्फत आने वाले लोग उस एरिया की आबादी बढ़ाएंगे जिसका उल्टा असर यह होगा कि वह एरिया पहले से ज्यादा घना और प्रदूषण युक्त हो जाएगा।

आरओएमएफ हमेशा से ही यह कहता आया है कि पुरानी और जर्जर हो चुकी बिल्डिंगों के रीडेवलपमेंट का रास्ता क्लस्टर अप्रोच से ही होकर गुजरता है जहां कम से कम प्लॉट पर ज्यादा से ज्यादा बसे बिल्डिंगों को एक साथ लिया जाता है और फिर उसका पुनर्विकास किया जाता है। इस तरह के रीडेवलपमेंट के फार्मूले से बहुत सारी कामन इन्फ्रास्ट्रक्चर सुविधाओं जैसे कि सड़कों को चौड़ा करना, फुटपाथ, गार्डन, पार्किंग स्पेस इत्यादि का अपग्रेडेशन किया जा सकता है। इस तरह से लोगों को न सिर्फ सुरक्षित मकान मिलेंगे बल्कि उनके साथ-साथ आसपास के लोगों का जीवन-स्तर काफी हद तक सुधरेगा।

अगर इन सभी 73 बिल्डिंगों का समावेश कर एक साथ रीडेवलपमेंट के लिए किया जाता है तो कुछ ही ऊंची बिल्डिंगों का कंस्ट्रक्शन करके सारी समस्याओं का हल निकाला जा सकता है। इससे एक तरफ जहां अ%छे खासे ओपेन स्पेस का निर्माण किया जा सकता है, वहीं पर प्ले-ग्राउंड, पार्किंग, चहलकदमी के लिए जगह, स्कूल आदि की उचित व्यवस्था की जा सकती है। सभी रूढ़िवासीयों का सरकार द्वारा प्रतिपादित नियमों के अनुसार नए घरों

Buildings under road widening
Plots less than 200 sq. mts
Plots reserved as green space or public amenities



दादी सेठ अगियारी सेक्टर,
सी वॉर्ड



मार्गदर्शक और प्रणेता:

श्री श्री रविशंकर

संपादक:

मयंक गांधी

संपादकीय बोर्ड:

अलका अभिचंदानी, अनिल शिंदे, के. एस. मिश्रा, महाबलेश्वर मोरजे, शशांक निनावे, विकास नारायण, विमल पुनमिया, विनोद संपत, वीरन कपाड़िया, यशवंत दलाल

मैनेजिंग कमेटी:

दर्शन गांधी चेयरमैन, (लोक-ग्रुप के सीएमडी)

प्रेसीडेंट

पी. एन. भगवती (सुप्रीम कोर्ट के पूर्व मुख्य न्यायाधीश)

वाइस-प्रेसीडेंट

गिरीश गोखले (पूर्व बीएमसी कमिश्नर)

वाई. पी. त्रिवेदी (राज्य सभा सांसद)

पद्मश्री नाना चुडासमा (मुम्बई के पूर्व शेरिफ, जायंट इंटरनेशनल के अध्यक्ष)

आनन्द गुप्ता (महासचिव, बिल्डर एसोसिएशन ऑफ इंडिया)

एडोल्फ ट्रेगलर (निर्देशक, एसआरएस)

चीफ कोऑर्डिनेटर:

अशोक गुलाटी (सचिव, बीसीआरए)

सेक्रेटरी:

मयंक गांधी (एक्टिविस्ट)

ज्वाइंट सेक्रेटरी:

गुरुनाथ दलवी (प्रेसीडेंट- आईए)

विजय कलंत्री (प्रेसीडेंट- एआईएआई)

महाबलेश्वर मोरजे (प्रेसीडेंट- एफओए)

शंकर देसाई (एक्स-प्रेसीडेंट-बीआईआई)

विकास नारायण (वाइस-प्रेसीडेंट- टीआईआई)

जोएब बुटवाला (प्रेसीडेंट-सर जेजे मार्ग सोल्यूशन बेलफेअर ग्रुप)

ट्रेजरर:

विमल पुनमिया (चेयरमैन- एआईबीसी)

ज्वाइंट ट्रेजरर:

मोहम्मद अली पटेल (जनरल सेक्रेटरी- एफएएम)

शशांक निनावे (प्रोफेसर, रहेजा कॉलेज)

एस. धर्माधिकारी (प्रेसीडेंट- आईएसएसई)

यशवंत दलाल (प्रेसीडेंट- आईआई)

एड. विनोद संपत (प्रेसीडेंट- सीएसआरयूडब्ल्यूए)

स्पेशल एडवाइजरी कौंसिल:

श्री नारायण मूर्ति (इंफोसिस टेक्नालॉजिस के चेयरमैन और मुख्य परामर्शदाता)

डा. विजय खोले (वाइस-चांसलर, मुम्बई यूनिवर्सिटी)

डा. स्नेहलता देशमुख (पूर्व वाइस-चांसलर, मुम्बई यूनिवर्सिटी)

शशि प्रभु (आर्किटेक्ट)

महेश मुद्दा (चेयरमैन- बीआईआई)

ए. रथिनवेलु (सीईओ- नॉलेज सिटी टीएन)

विलीम्यस अन्सवर्थ (पर्यावरणविद)

में पुनर्वसन किया जा सकेगा और कुछेक ही फ्री सेल

बिल्डिंग बनवाने की जरूरत पड़ेगी

जिससे 'फ्री-हाउसिंग' की कीमत को कम करने में मदद मिलेगी। इसके अलावा चूंकि आरओएमएफ की टीम में विश्व स्तर के टाउन-प्लानर और आर्किटेक्ट शामिल हैं, अतः उनकी सेवा लेकर क्लस्टर रीडेवलपमेंट की बिल्डिंगों को ज्यादा ईको-फ्रेंडली तथा उच्च-तकनीकयुक्त बनाया जा सकेगा। इस एरिया में मौजूद 5 पुराने कुओं का फिर से बेहतर इस्तेमाल हो सकेगा और अंडरग्राउंड के पाइपों को और भी चौड़ा किया जा सकेगा ताकि पानी और बिजली की सुविधाएं निर्बाध रूप से चालू रहें। दुकानदारों को उसी प्लॉट पर बसाया जाएगा और उन्हें काम करने का पहले से काफी अ%छा माहौल और सुविधाएं प्रदान की जाएंगी। इससे शहर का न सिर्फ तीव्र गति से विकास होगा, बल्कि देश के दूसरे शहरों के चौतरफा विकास के लिए यह एक रोल-मॉडल बन सकता है।

अगर टेनेंट, लैंडलार्ड और डेवलपर्स एक साथ मिलकर आगे आते हैं तो महज 5 से 7 सालों के बीच यहां के लोगों की किस्मत चमक सकती है, इसमें कोई शक नहीं।

द रीमेकिंग टाइम्स

एक मिशन: मुंबईला वाचवायचे आणि विश्वस्तरीय शहर बनवायचे | रु. ५ |



श्री. दर्शन गांधी, अध्यक्ष, आर.ओ.एम.एफ.

आर.ओ.एम.एफ. चे नविन अध्यक्ष

७ एप्रिल २०१० रोजी आयोजित कार्यकारी मंडळाच्या बैठकीत (सभेत) कैलासवासी श्री. ललित गांधी ह्यांचे सुपुत्र श्री. दर्शन गांधी ह्यांचे सुपुत्र श्री. दर्शन गांधी ह्यांची रिमेकींग ऑफ मुंबई फेडरेशनचे नविन अध्यक्ष म्हणून बिनविरोध निवड झाली आहे. श्री. दर्शन गांधी हे ३७ वर्षांचे असून त्यांनी आय.आय.टी. मुंबई येथून सिव्हिल इंजिनियरची पदवी प्राप्त केली आहे. इमारत बांधकाम इंडस्ट्री मधील कामाचा त्यांना १५ वर्षांचा अनुभव आहे.

'मुंबईचा कायापालट' हे त्यांच्या वडीलांचे स्वप्न पूर्ण करण्याचा विडा त्यांनी उचललेला आहे.

निवडून आल्यावर श्री. दर्शनभाई ह्यांनी कार्यकारी मंडळाला सांगितले की, आपल्या फेडरेशनला सुमारे १५,००० स्थानिक तसेच ५० च्या वर एन.जी.ओ. आणि इतर संस्था ह्यांची साथ मिळाली असून दिवसेंदिवस त्यात वाढच होत आहे, आणि हीच आपली मोठी कमाई आहे. ज्याच्या आधारे आपण फक्त आपली जुनी व वर्तमान आश्वासने पूर्ण

करू एवढेच नव्हे तर भविष्यकाळातील वाटचालीत सुध्दा आपली ताकद वाढण्यास मदत होईल.

रिअल इस्टेट मार्केटमध्ये वाढहोत असतानाच जागतिक बांधकामामध्ये आवड आपल्या प्रोजेक्टमध्ये अतिशय उत्कटतेने आवड दाखवित आहेत. आम्ही अशी आशा करतो की आपली पुढील योजना लवकरच तयार होऊन 'सी' वार्डचा व मुंबईचा कायापालट करण्याच्या आपल्या स्वप्नाची सुरुवात करू.



जर सामुहिक विकास योजनेचा स्वीकार केला तर त्याचा वर्ल्ड क्लास मास्टर प्लान (फोटो फक्त माहितीसाठी)

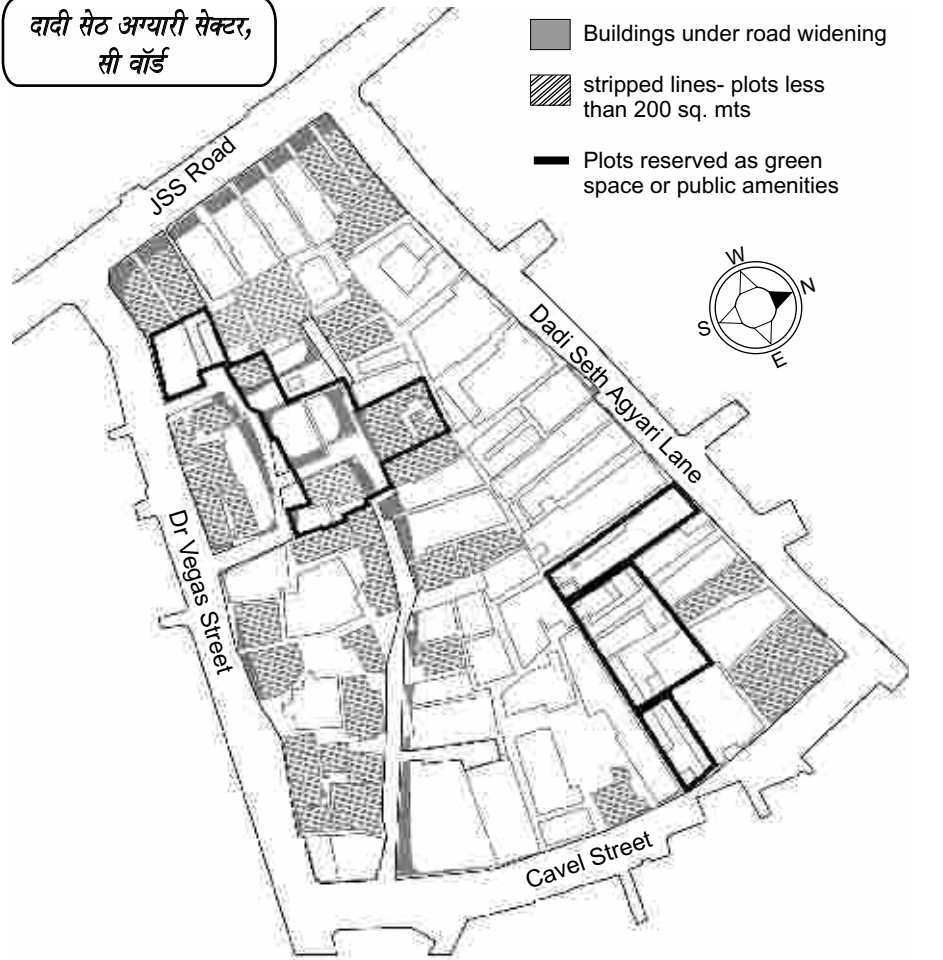
सामुहिक विरुद्ध स्वतंत्र पुर्नविकास

आपले शहर इमारतींच्या जागी इमारतींची पुर्नबांधणी करू शकत नाही. म्हणून मुंबईमध्ये सामुहिक विकासाची कल्पना रिमेकींग ऑफ मुंबईने प्रथमच प्रचारात आणली. मुंबईचा कायापालट करण्यासाठी व आपल्या रहाणीमानाचा चांगला विकास घडवून आणण्यासाठी सामुहिक विकास हे लक्ष्य ठेवले पाहिजे.

सामुहिक विकास (डी.सी.आर. ३३(९)) हा विरुद्ध स्वतंत्र विकास (डी.सी.आर. ३३(७)) पेक्षा फायदेशीर कसा ते पाहू, त्यासाठी सी वार्ड मधील जमिनीचा एक छोटा भाग घेऊ की ज्याच्या उत्तरेला दादीसेठ अग्यारी लेन, पश्चिमेला जे.ए.एस. रोड, दक्षिणेला डॉ. वेगास स्ट्रीट रोड व पूर्वेला कॅवेल स्ट्रीट, हा जमिनीचा तुकडा सरासरी ५.१ एकर असून त्यात ७३ इमारतींचा समावेश आहे. त्यामध्ये १६१० भाडेकरूंची घरे असून त्यापैकी ८५७ हे घरगुती व ७५३ हे व्यवसायिक आहेत. ह्या ७३ इमारतींमधील खूपशा इमारतींमध्ये विकासांना आवड नाही कारण त्या त्या जागा ह्या १९९१ च्या विकास नियमन कायदानुसार रस्ता रुंदीकरण व हरीत पट्टा ह्या नियमाखाली येतात. ७३ इमारतींपैकी ३२ इमारतींची जागा रस्ता रुंदीकरणाच्या नियमानुसार वाया जाते, तर १६ इमारती ह्या राखीव जागांवर उभ्या आहेत व ७ इमारती ह्या वरील दोन्ही नियमांत येतात, त्यामुळे ह्या जमिनीच्या भागावरील उरलेल्या फक्त ३९ इमारती ह्या विकासांच्या फायद्याच्या नाहीत. त्यात भर म्हणजे ३७ प्लॉट हे २०० स्के.मी. पेक्षाही कमी आहेत ज्याच्यामुळे विकासाकाला ह्या प्रोजेक्टमध्ये आर्थिकदृष्ट्या खूपच थोडा फायदा मिळू शकतो म्हणून जर ह्या जागेवर इमारतीच्या जागी इमारत असा पुर्नविकास झाला तर सरासरी ५००० लोक मृत्युच्या छायेत रहाण्याची शक्यता जास्त आहे.

जरी काही बिल्डर्सनी दोन-तीन इमारतींच्या भाडेकरूंना एकत्र आणून विकास करण्याचा प्रयत्न केला तर त्यांना ६०% ते ७०% वाढीव एफ.एस.आय. च्या अधिनियमाखाली जास्त मिळेल. पण मग तेथे इतर सुविधा म्हणजेच वाहनतळ, खेळाचे मैदान तसेच बांधकामातील अधिक चांगल्या सुविधा उदा. सांडपाणी व्यवस्था, पिण्याचे पाणी, वीज पुरवठा ह्या सुविधांमध्ये वाढकरण्यास जागा मिळणार नाही. त्यामुळे भाडेकरू वरील गोष्टींपासून वंचित राहून आपले

दादी सेठ अग्यारी सेक्टर, सी वॉर्ड



जीवन असेच पुढे व्यतीत करतील, त्यांना फक्त एकच फायदा होईल की संडास बाथरूमची घरातच सोय असलेले थोडे मोठे घर मिळेल व फ्री सेल इमारतींमधील नविन घरे ही त्या जागेची घनता वाढवून ती अजून गर्दीची व प्रदुषित होईल.

रिमेकींग ऑफ मुंबई फेडरेशनचा असा विश्वास आहे की जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतींचा पुर्नविकास हा जर सामुहिक विकास योजने अंतर्गत केला तर कमीत कमी जागेवर उभ्या असलेल्या इमारती एकत्र करून त्यांचा पुर्नविकास चांगल्याप्रकारे होऊ शकतो. अशा प्रकारचा दृष्टीकोन हा खूपशा सर्वसामान्य गोष्टींमध्ये वाढकरू शकतो. उदा. रस्ता रुंदीकरण, पादचारी मार्ग, उद्याने, वाहनतळ इत्यादी ह्या गोष्टी फक्त सुरक्षित घरच देत नाही तर नजिकच्या काळातील रहाणीमानात उत्तम वाढकरते. जर सर्व ७३ इमारती एकत्रपणे पुर्नविकासासाठी घेतल्या, तर काही थोड्या उंच इमारती बांधून बाकीच्या जमिनीवर खेळाचे मैदान, वाहनतळ, फेरीवाले, शाळा ह्यांचा वापरासाठी खूप जागा मिळेल. सर्व

भाडेकरूंना सरकारी कायद्याप्रमाणे पुर्नविकसित जागा मिळतील व काही फ्री सेल इमारतींमुळे त्यांचा उपकर कमी होईल. त्यात भर म्हणजे जागतिक रचनाकार व वास्तु विशारद ह्यांच्या मदतीने अस्तित्वात असलेल्या नविन तंत्रज्ञानाद्वारे इको फ्रेंडली सस्टेनेबल वास्तुशास्त्राचा उपयोग केला जाईल. ५ जुन्या विहिरी पुन्हा उपयोगात आणून व जमिनीवरील पाईप ह्यांची क्षमता वाढवून भाडेकरूंची पाणी व वीजेची गरज भागविली जाईल. दुकानदारांना त्याच जागेवर प्रस्थापित वरून माला ने-आण करण्यासाठी, उतरविण्यासाठी, चढविण्यासाठी, कामाचे वातावरण ह्यांच्या चांगल्या सुविधा उत्पन्न करून दिल्या जातील. ह्यामुळे (सामुहिक विकास) फक्त जलदगतीने जागेचा कायापालट होणार नाही तर देशातील व शहरातील इतर भागांसाठी एक चांगले उदाहरणनिर्माण होईल.

जर भाडेकरू व जमिन मालक एकत्र आले तर अशा प्रकारचा मोठ्या प्रमाणातील विकास येत्या ५-७ वर्षांत होणे शक्य आहे.

मार्गदर्शक और प्रणेता:

श्री श्री रविशंकर

संपादक:

मयंक गांधी

संपादकीय बोर्ड:

अलका अभिचंदांनी, अनिल शिंदे, के. एस. मिश्रा, महाबलेश्वर मोरजे, शशांक निनावे, विकास नारायण, विमल पुनमिया, विनोद संपत, वीरन कपाडिया, यशवंत दलाल

मैनेजिंग कमेटी:

ललित गांधी चेयरमैन, (एमसीएचआई के पूर्व अध्यक्ष और लोक-ग्रुप के सीएमडी)

प्रेसीडेंट

पी. एन. भगवती (सुप्रीम कोर्ट के पूर्व मुख्य न्यायाधीश)

वाइस-प्रेसीडेंट

गिरीश गोखले (पूर्व बीएमसी कमिश्नर)

वाई. पी. त्रिवेदी (राज्य सभा सांसद)

पदमश्री नाना चुडासमा (मुंबई के पूर्व शेरिफ, जायंट इंटरनेशनल के अध्यक्ष)

आनन्द गुप्ता (महासचिव, बिल्डर एसोसिएशन ऑफ इंडिया)

एडोल्फ ट्रैग्लर (निदेशक, एसआरएस)

चीफ कोऑर्डिनेटर:

अशोक गुलाटी (सचिव, बीसीआरए)

सेक्रेटरी:

मयंक गांधी (एक्टिविस्ट)

ज्वाइंट सेक्रेटरी:

गुरुनाथ दलवी (प्रेसीडेंट- आईए)

विजय कलंत्री (प्रेसीडेंट- एआईएआई)

महाबलेश्वर मोरजे (प्रेसीडेंट- एफओए)

शंकर देसाई (एक्स-प्रेसीडेंट-बीआई)

विकास नारायण (वाइस-प्रेसीडेंट- टीएआई)

जोएब बुटवाला (प्रेसीडेंट - सर जेजे मार्ग सीटीजन वेलफेअर ग्रुप)

ट्रेजरर:

विमल पुनमिया (चेयरमैन- एआईबीसी)

ज्वाइंट ट्रेजरर:

मोहम्मद अली पटेल (जनरल सेक्रेटरी- एफएएम)

शशांक निनावे (प्रोफेसर, रहेजा कॉलेज)

एस. धर्माधिकारी (प्रेसीडेंट- आईएसएसई)

यशवंत दलाल (प्रेसीडेंट- ईएआई)

एड. विनोद संपत (प्रेसीडेंट- सीएसआरयूडब्ल्यूए)

स्पेशल एडवाइजरी कौंसिल:

श्री नारायण मूर्ति (इंफोसिस टेकनॉलॉजिस के चेयरमैन और मुख्य परामर्शदाता)

डा. विजय खोले (वाइस-चांसलर, मुंबई यूनिवर्सिटी)

डा. स्नेहलता देशमुख (पूर्व वाइस-चांसलर, मुंबई यूनिवर्सिटी)

शशि प्रभु (आर्किटेक्ट)

महेश मुद्दा (चेयरमैन- बीएआई)

ए. रथिनवेलु (सीईओ- नॉलेज सिटी टीएन)

विलीयम्स अन्सवर्थ (पर्यावरणविद)

ધી રીમેકીંગ ટાઇમ્સ

અમુલ્ય જીંદગીઓ બચાવો અને એક સમૃદ્ધ શહેર બનાવો મુંબઈ ને । ર. ૫।



આર.ઓ.એમ.એફ. ના નવા ચેરમેન

નેજીંગ કમિટીની તા. ૭ મી એપ્રિલ, ૨૦૧૦ ના રોજ યોજાયેલ મિટિંગમાં શ્રી. દર્શન ગાંધી, શ્રી લલિત ગાંધીના સુપુત્રને રિમેકીંગ ઓફ મુંબઈ ફેડરેશનના નવા ચેરમેન તરીકે સર્વાનુમતે ચૂંટી કાઢવામાં આવેલ. શ્રી દર્શન ગાંધી, ૩૭ વર્ષના છે અને તેઓ આઇ.આઇ.ટી., મુંબઈ ના સિવિલ એન્જીનીયર છે. તેઓને બિલ્ડિંગ અને કન્સ્ટ્રક્શન ઇન્ડસ્ટ્રીનો ૧૫ વર્ષોનો બહોળો અનુભવ છે. તેઓ તેમના પિતાશ્રીનો

રિમેકીંગ ઓફ મુંબઈ નો સ્વપ્ન સાકાર કરવા કટીબદ્ધ છે. શ્રી દર્શન ગાંધીએ ચૂંટાઇ આવ્યા બાદના કમીટી સમક્ષ સંબોધનમાં જણાવ્યું કે આપણા ફેડરેશનમાં ૧૫,૦૦૦ થી પણ વધુ સ્થાનિક સમર્થકો અને ૫૦ જેટલા નોન-ગવર્નમેન્ટલ ઓર્ગનાઇઝેશન્સ (ગક્ટ્સ) અને એસોસિયેશન્સ છે અને દિવસો દિવસ તેમાં વધારો જ થતો રહે છે. આ આપણી મોટામાં મોટી આસ્કયામત છે જેના વડે આપણે આપણાં જૂના તથા નવા

વચનોને પાળવામાં સક્ષમ તથા સફળ થઇશું પરંતુ ભવિષ્યમાં પણ વધુ શક્તિશાળી થઇ ને આગળ વધીશું. રિયલ એસ્ટેટ માર્કેટમાં ધીમે ધીમે સુધારો થવાથી અને વિશ્વના અન્ય નામાંકિત કન્સ્ટ્રક્શન ઇન્ડસ્ટ્રીના લોકોનો આપણા પ્રોજેક્ટમાં રસ દાખવવાથી આપણે આપણાં કામોને નિશ્ચિત સ્વરૂપ આપીશું અને નજીકનાં ભવિષ્યમાં સી-વોર્ડનો ડ્રીમ પ્લાન શરૂ કરીશું.



A doable world class master plan if cluster development approach is adopted. (pic for representational purpose only)

ક્લસ્ટર વિરુદ્ધ એકલ દોકલ બીલ્ડિંગ ડેવેલપમેન્ટ

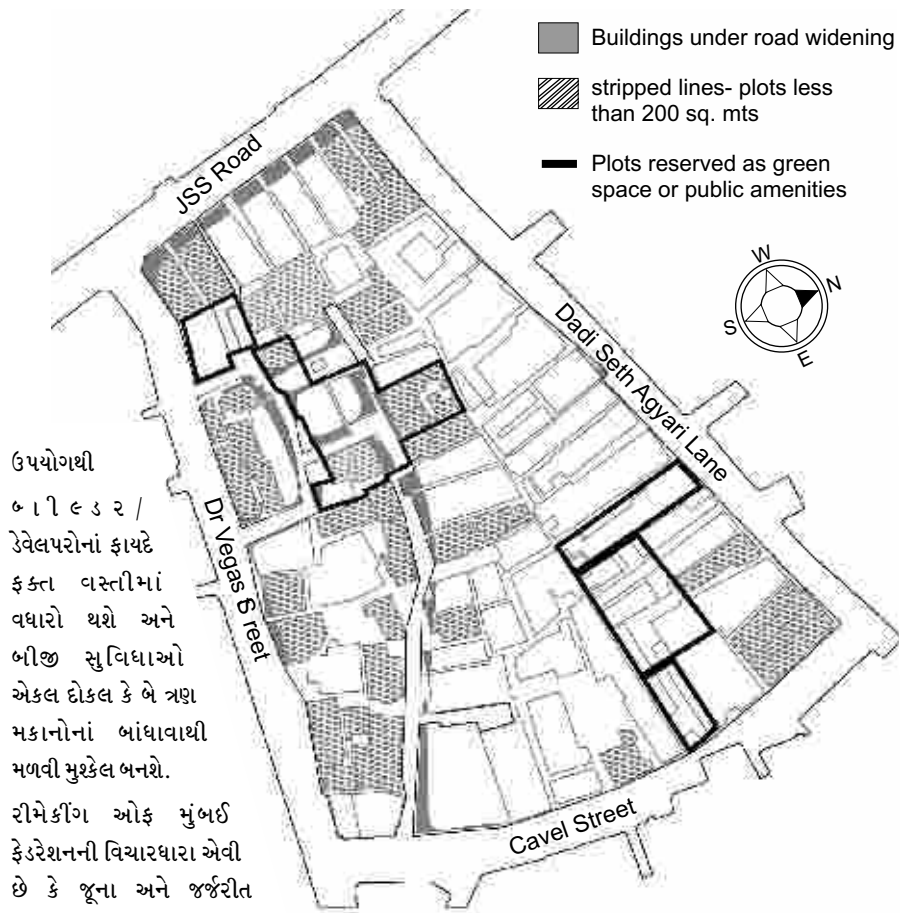
રીમેકીંગ ઓફ મુંબઈ ફેડરેશનનાં સંપૂર્ણ પ્રયત્નોથી ક્લસ્ટર ડેવેલપમેન્ટનાં વિચારોને પૂર્ણ તકો મળશે અને એકરૂપ, વ્યવસ્થિત અને વર્ષો સુધી ટકનાર મકાનો તથા રસ્તાઓ અને અન્ય સુવિધાઓને ડેવેલપ કરી શકાશે. પરંતુ એકલ દોકલ અથવા ખુણા ખાચરાનાં નાનાં નાનાં મકાનોનાં રીડેવેલપમેન્ટથી મૂળભૂત સુવિધાઓને કશો જ ફાયદો થશે નહીં.

આપણે નમુના રૂપે ક્લસ્ટર (ડીસીઆર ૩૩(૯) હેઠળ) વિરુદ્ધ એકલ બિલ્ડિંગ (ડીસીઆર ૩૩(૭) હેઠળ) થનાર રીડેવેલપમેન્ટમાં દાદીશેઠ અગીયાર લેન (ઉત્તરમાં), જે.એસ.એસ. રોડ (પશ્ચિમમાં) ડો. વિગાસ સ્ટ્રીટ (દક્ષિણમાં) અને કાવલે સ્ટ્રીટ (પૂર્વમાં) નો દાખલો લઇને આગળ જોઇએ.

આ જમીનનાં ટૂકડામાં લગભગ ૫.૧ એકરની જમીન ઉપર ૭૩ જેટલાં મકાનો આવેલ છે. તેમાં લગભગ ૧૬૧૦ ભાડૂતોમાંથી ૮૫૭ રહેણાંક (રેસીડન્સ) અને ૭૫૩ ધંધાદારી (કમર્શીયલ) યુનીટો છે. બીલ્ડિંગ ડેવેલપમેન્ટ અને બીલ્ડરો આવા જમીનનાં ટૂકડામાં જરા પણ રસ ન દાખવે તે સ્વભાવિક છે, તેનું કારણ છે રોડ કપાતમાં ચાલ્યા જતાં મકાનો અને જમીનો તથા ૧૯૯૧ ના નોટીફિકેશન પ્રમાણેનાં ડીસી રેગ્યુલેશન માં ગ્રીનબેલ્ટમાં ચાલી જતી જમીનો અને મકાનો આ ટૂકડા ઉપર આવેલ છે. ૭૩ મકાનોમાંથી ૩૨ મકાનોની જમીનો તથા મકાનોનાં ભાગ રોડ પહોળા કરવામાં ચાલી જશે, ૧૬ બીલ્ડિંગો રીઝર્વેશનમાં અને ૭ મકાનો આવી બન્ને કેટેગરીમાં આવે છે.

આથી ૩૯ મકાનો આ ૫.૧ એકરની જમીન ઉપર બીલ્ડરો માટે જરા પણ ઉપયોગી ન હોવાથી ડેવેલપમેન્ટ કઇ રીતે ડેવેલપમેન્ટ કરશે? આ ઉપરાંત, ૩૭ પ્લોટ એવાં છે કે તેઓની જમીન ૨૦૦ સ્કે. મીટરથી પણ ઓછી છે અને બીલ્ડર ડેવેલપમેન્ટ માટે તેવી જમીનો કે મકાનો જરાપણ ફાયદાકારક ન હોવાથી ડેવેલપમેન્ટ થઇ શકશે નહીં. આનાં ફળ સ્વરૂપે લગભગ ૫૦૦૦ લોકોને જૂનાં મકાનોમાં જ રહેવું પડશે અને તે પણ ક્યારે દગો આપી દેશે તેની કોઇને ખબર નથી, એક પ્લોટ પર એક મકાનનું ડેવેલપમેન્ટ જરાપણ ફાયદાકારક નથી તે લોકોએ જાણવું જરૂરી છે.

આવી પરિસ્થિતિમાં થોડા મકાનોનાં ભાડૂતોને ડેવેલપર્સ/બીલ્ડરોને બે ત્રણ મકાનોનાં સહડેવેલપમેન્ટ માટે સમજાવી રહ્યા છે અને તેથી તેમનાં ફાયદા ખાતર જ ૬૦-૭૦ ટકા બીલ્ડઅપ એરીયા ઇન્સ્ટ્રીક્ટિવ એફ.એસ.આય. નાં રૂપમાં તેમને મળી શકશે અને ભાડૂતોને થોડી વધુ જગ્યાઓ મળી રહેશે પરંતુ મૂળભૂત સુવિધાઓ તો જેમની તેમ જ રહેશે. ભાડૂતોને સેલ્ફ કન્સ્ટ્રક્શન ફોલો ટાઇપ ધર મળશે પરંતુ બીજી તરફ રસ્તાઓની પહોળાઇ, પાર્કિંગની વ્યવસ્થા, અન્ટરગ્રાઉન્ડ સુએઝ લાઇન અપગ્રેડેશન તથા પીવાનાં પાણીની સમસ્યાઓ વગેરે સુધારી શકાશે નહીં. આવનારી હવે પછીની પેઢી માટે રમતગમતનાં મેદાનની વ્યવસ્થા પણ તેમાં થશે નહીં. આથી વધારાનાં એફ.એસ.આય. નાં



ઉપયોગથી

૫.૧૯૩૨ / ડેવેલપમેન્ટોનાં ફાયદે ફક્ત વસ્તીમાં વધારો થશે અને બીજી સુવિધાઓ એકલ દોકલ કે બે ત્રણ મકાનોનાં બાંધવાથી મળવી મુશ્કેલ બનશે.

રીમેકીંગ ઓફ મુંબઈ ફેડરેશનની વિચારધારા એવી છે કે જૂના અને જર્જરીત મકાનોનું રીડેવેલપમેન્ટ ક્લસ્ટર બેઝ હોવું જોઇએ જેમાં જમીનો સંપૂર્ણ રીતે એક છત્ર હેઠળ આવે અને તેનાં અમુક ભાગ ઉપર રીડેવેલપમેન્ટ થાય, ખુલ્લી જમીનો અને રમત ગમતનાં મેદાનો બની શકે તથા રોડ પહોળા એક સાથે થાય અને મૂળભૂત સુવિધાઓ સંપૂર્ણ લોકોપયોગી બની રહે. લોકોની રહેણી કરણીમાં પણ ફરક પડશે અને આજુબાજુનાં વિસ્તારો એકસરખા બદલાશે.

જો આ ૭૩ બિલ્ડિંગોનું એક સાથે રીડેવેલપમેન્ટ કરવામાં આવે તો થોડાં ઉચ્ચા મકાનો બંધાય પરંતુ જમીન ઉપર રમત ગમતનાં મેદાન, પાર્કિંગ માટેની સુવિધાઓ, રસ્તા અને રસ્તા ઉપરનાં ફેરીવાળાઓ માટે અલગ જગ્યા રાખવામાં આવેલી હોવાથી ગંદકી વગેરે દૂર કરી શકાય છે. દરેક ભાડૂતોને સરકારે સુચવેલ જગ્યાઓ મળશે કદાચ ધારવા કરતાં બહુ વ્યવસ્થિત પણ હશે અને થોડાં મકાનો ફી સેલનાં પણ બનશે જેથી કરીને નવાં મકાનો બનશે તેની પડતર કિંમતની વસૂલી પણ તેમાં થઇ શકશે. ઉપરાંત, જગપ્રસિદ્ધ પ્લાનર્સ અને આર્કિટેક્સની ક્ષમતાઓનો આપણને લાભ મળી રહેશે. આ ૫.૧ એકરમાં આવેલ જૂનાં પાંચ કુવાઓને ફરીથી વ્યવસ્થિત રીતે ઉપયોગમાં લઇ શકાશે. જમીનની સુધારણા સાથે ઇલેક્ટ્રીસિટી અને પાણીની સમસ્યાઓનો સંપૂર્ણ ઉકેલ પણ થઇ શકશે. દુકાનદારો અને ધંધાદારી ભાડૂતોને તેમની જગ્યાઓમાં નવિ સુવિધાઓ સાથે પુનઃ વસાવવામાં આવશે અને તેમને માટેની જરૂરીયાતોનો સંપૂર્ણ ખ્યાલ કરવામાં આવશે.

આમ કરવાથી ફક્ત ૫.૧ એકર જમીન ઉપર જ ફાયદો થશે તેવું નથી તેવી જ રીતે બીજી જગ્યાઓ અને જમીનોને આજ દૃષ્ટાંતથી બદલાવ લાવવામાં આ એક ઉદાહરણ મદદરૂપ થઇ શકશે, જે આપણાં શહેર માટે અને દેશમાટે પણ સિમાચિન્હરૂપ થઇ રહેશે.

આવી ભવ્ય વિચારેલી વ્યવસ્થાને સાકાર કરવા માટે નજીકનાં ભવિષ્યમાં જ, ભાડૂતોની અને મકાન માલીકોની સંપૂર્ણ તૈયારીથી જ રીડેવેલપમેન્ટ શક્ય બનશે. જેને માટે હવે પછીનાં પાંચ-સાત વર્ષનો સમય લાગી જશે.

- માસ્ટર વિઝનરી:**
પ.પૂ. શ્રી. શ્રી. રવિશંકરજી
- તંત્રી:**
શ્રી. મયંક ગાંધી
- તંત્રી વિભાગ:**
અલ્કા અભિયંદાની, અનિલ શિંદે, કે. એસ. મીશ્રા મહાબળેશ્વર મોરજે, શશાંક નીનાવે, વિકાસ નારાયણ, વિમલ પુનમિયા, વિનોદ સંપટ, વિરેન કાપડિયા, યશવંત દલાલ.
- મેનેજીંગ કમિટી:**
ચેરમેન:
શ્રી. લલિત ગાંધી (ભૂતપૂર્વ પ્રમુખ - MCHI) (ચેરમેન અને મે. ડાયરેક્ટર - લોક ગ્રુપ)
- પ્રેસિડેન્ટ:**
શ્રી પી.એન. ભગવતી (ભૂતપૂર્વ ચીફ જસ્ટીસ ઓફ ઇન્ડિયા)
- વાઈસ-પ્રેસિડેન્ટ્સ:**
શ્રી ગીરીશ ગોખલે (ભૂતપૂર્વ મ્યુનિસિપલ કમીશનર-મુંબઈ)
શ્રી વાઈ.પી. નિવેદી (રાજ્યસભાના મેમ્બર, તથા અગ્રગણ્ય અર્થશાસ્ત્રી)
પદ્મશ્રી નાના ચુડાસામા (ભૂતપૂર્વ શેરિફ-મુંબઈ, જાયન્ટ્સ ઇન્ટરનેશનલના ચેરમેન)
શ્રી આનંદ ગુપ્તા (જનરલ સેક્રેટરી - બિલ્ડર્સ એસોસિએશન ઓફ ઇન્ડિયા)
મી. એડોલ્ફ ટ્રાગલર (ડાયરેક્ટર - સ્લમ રિહેબિલિટેશન સોસાયટી)
- મુખ્ય કોઓર્ડિનેટર:**
શ્રી અશોક ગુલાટી (સેક્રેટરી - બી.સી.આર.એ.)
- સેક્રેટરી:**
શ્રી મયંક ગાંધી (ચળવળકર્તા)
- સહ-સેક્રેટરીઓ:**
શ્રી ગુરુનાથ દળવી (પ્રેસિડેન્ટ - ઇસ્ટીટ્યુટ ઓફ આર્કિટેક્ટ્સ)
શ્રી વિજય કલંત્રી (પ્રેસિડેન્ટ - ઓલ ઇન્ડિયા એસોસિએશન ઓફ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ)
શ્રી મહાબળેશ્વર મોરજે (જનરલ સેક્રેટરી - ફોલો ઓનર્સ એસોસિએશન)
શ્રી શંકર દેસાઈ (ભૂતપૂર્વ પ્રેસિડેન્ટ - બિલ્ડર્સ એસોસિએશન ઓફ ઇન્ડિયા)
શ્રી વિકાસ નારાયણ (વાઈસ પ્રેસિડેન્ટ - ટેનન્ટ્સ એસોસિએશન ઓફ ઇન્ડિયા)
શ્રી ઝોએબ એ. બૂટવાલા (પ્રેસિડેન્ટ - સર જે. જે. માર્ગ સિટિઝન્સ, વેલફેઅર એસોસિએશન)
- ખજાનચી:**
શ્રી વિમલ પુનમિયા (ચેરમેન - ઓલ ઇન્ડિયા બિઝનેસ કાઉન્સિલ)
- સહ-ખજાનચીઓ:**
શ્રી મુહમ્મદઅલી પટેલ (જનરલ સેક્રેટરી - ફેડરેશન ઓફ એસોસિએશન ઓફ મહારાષ્ટ્ર)
શ્રી શશાંક નીનાવે(પ્રોફેસર રાહેજા કોલેજ ઓફ આર્કિટેકચર)
શ્રી એસ. ધર્માધિકારી (પ્રેસિડેન્ટ - ઇન્ડિયન સોસાયટી સ્ટ્રક્ચરલ ઇન્જીનીયર્સ)
શ્રી યશવંત દલાલ (પ્રેસિડેન્ટ - એસ્ટેટ એજન્ટ્સ એસોસિએશન)
શ્રી વિનોદ સંપટ (પ્રેસિડેન્ટ - કો-ઓપરેટિવ સોસાયટી રેસિડન્સ ગુઝર્સ એન્ડ વેલફેઅર એસોસિએશન)
- મેમ્બરો:**
શ્રી એ. જોકીન (પ્રેસિડેન્ટ - નેશનલ સ્લમ ડેવલપમેન્ટ ફેડરેશન)
શ્રી શરદ મહાજન (આર્કિટેક્ટ)
શ્રી વિ.કે. જે. રાણે (ભૂતપૂર્વ મેનેજીંગ ડાયરેક્ટર - ઇન્ડિયન રેલ્વે કન્સ્ટ્રક્શન)
- એડવાઈસરી કાઉન્સિલ:**
શ્રી. નારાયણ મૂર્તિ (મુખ્ય સંસ્થાપક - ઇન્ફોસિસ ટેકનોલોજીસ)
શ્રી (ડો.) વિજય ખોલે (વાઈસ ચાન્સેલર - મુંબઈ યુનિવર્સિટી)
શ્રીમતી (ડો.) સોહલતા દેશમુખ (ભૂતપૂર્વ વાઈસ ચાન્સેલર - મુંબઈ યુનિવર્સિટી)
શ્રી. શશી પ્રભુ (આર્કિટેક્ટ)
શ્રી. મહેશ મુડા (પ્રેસિડેન્ટ - બિલ્ડર્સ એસોસિએશન ઓફ ઇન્ડિયા)
શ્રી. જી. રાધીન વેલુ (સી.ઈ.ઓ. - નોલેજ સીટી - તામિલનાડુ)
મી. વિલિયમ અન્સવર્થ (પર્યાવરણવાદી - મલેશિયા)

Published by:
Remaking of Mumbai Federation
161, Chhapawala Building, 1st floor, Dadi Seth, Agyari lane, Chira Bazaar, Mumbai 400002.

Printed by:
Pixyl Print and Production, 177 A Veer Savarkar Marg, Mahim, Mumbai 400016.

Call 4049 7999
for free ambulance
9.30 am -6 pm