



# मुंबईतील अनियमित वस्त्यांची स्थिती

अॅन्डी हेगन

अगदी सुरुवातीलाच मी हे थोडक्यात नमूद करू इच्छितो की, सर्वसाधारणपणे भारताच्या लोकसंख्येत प्रचंड वाढ झाली आहे. 1941च्या जनगणनेनुसार भारताची लोकसंख्या 31 कोटी 87 लाख होती तर अलिकडेच झालेल्या 2001च्या जनगणनेनुसार हा आकडा 100 कोटी 2 लाखापर्यंत वाढला आहे. म्हणजेच येत्या 60 वर्षात झालेली वाढ ही 300 टक्के इतकी झाल्याचे कागदोपत्री स्पष्ट होते. भारताच्या शहरी लोकसंख्येचा विचार केला तर 28 कोटी 54 लाख लोक शहरी भागात राहत असल्याचे आणि त्यात 10 कोटी झोपडपट्टीत राहात असल्याचे आपल्याला दिसून येईल.

मुंबईतील 1 कोटी 2 लाख रहिवाशांपैकी 50 ते 60 टक्के लोक मुंबई महानगरीच्या 16 टक्के भूभागावर अनौपचारिक वस्त्यांमध्ये राहत आहेत. ही संख्या 65 लाखांच्या घरात जाते. अशारितीने संपूर्ण जगात सर्वात अधिक झोपडपट्टीवासीय मुंबईमध्ये राहत असल्याची गुणगान रंगीबेरंगी ओळख मुंबई शहराला प्राप्त झाली आहे. अर्थाच झोपडपट्टीचे आगर असे एक बहुरंगी गुणगान मुंबईला चिकटले आहे.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने 1993 मध्ये पश्चिम उपनगरात (22 लाख 27 हजार 300) तर पूर्व उपनगरात (21,70,730 अनधिकृतपणे) राहणाऱ्या झोपडपट्टीवासीयांची संख्या असा समसमान अंदाज व्यक्त केला होता. पण या मुंबईतील एकूण लोकसंख्येचा विचार करता पश्चिम उपनगरापेक्षा (56.60 टक्के) तर पूर्व उपनगरात (77.40 टक्के) अधिक संख्येने झोपडपट्टीवासी राहतात. आणि सर्वात कमी झोपडपट्टीवासी दक्षिण मुंबईतील मूळचे बेट असलेल्या भागात (34.1 टक्के म्हणजेच 10,77,610) लोक राहतात. मुंबईमध्ये 54,75,640 झोपडपट्टीवासीय म्हणजेच एकूण लोकसंख्येच्या 55.3 टक्के राहतात असे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने गृहीत धरले.

झोपडीच्या राहत्या घरांचे सरासरी आकारमान पाहता स्पार्किने सध्या दर कुटुंबाला 13.5 चौ. मीटर एवढ्या जागेचे विद्यमान क्षेत्र घनतेपोटी वापरासाठी धरली असल्याचे मला आढळले. तर एका आकडेवारीत असा दावा केला आहे की सर्व झोपडपट्टीवासीयांपैकी 80 टक्के झोपडपट्टीवासीय 100

चौ.फुटांपैक्षाही (9 चौ. मीटर) कमी जागेत राहतात, तर दुसऱ्या आकडेवारीनुसार शहरातील झोपडपट्टीवासीयांपैकी 67 टक्क्यांपेक्षा अधिक लोक 161 चौ.फुटांपेक्षा (15 चौ.मीटर) कमी जागेत आपली गुजराण करत आहेत. आणि हा जो फरक आहे त्याचे कारण म्हणजे झोपडपट्टीवासीय सर्वसाधारणपणे झोपडीत पोटमाळा करतात. हा पोटमाळा चार ते पाच फूट (1.2 मी. ते 1.5 मी.) उंचीवर असतो आणि त्याचा उपयोग बहुदा सामान ठेवण्यासाठी किंवा झोपण्यासाठी केला जातो. यामुळे उपलब्ध असलेल्या जागेच्या दुप्पटीने जागेचा वापर करता येतो.

माझ्या मते मुंबईतील बहुतेक झोपड्यांना यासारख्या अडचणींनी ग्रासले आहे. अपुऱ्या किंवा पायाभूत सुविधांचा पूर्णपणे अभाव याचा परिणाम म्हणजे वीजपुरवठा आणि पाण्याची जोडणी नसणे यासारख्या समस्यांत होतो. सर्वसाधारणपणे मलनिस्सारणाची व्यवस्था नसणे आणि शौचालयाच्या अपुऱ्या सुविधांचा परिणाम म्हणजे बहुतेक झोपडपट्ट्यांमध्ये उघड्यावर संडासास बसणे. याला पर्याय नसतो आणि उघडी गटारे या समस्या प्रकर्षाने जाणवतात. अगदी आजसुद्धा अनेक झोपडपट्टीवासीयांना उघड्यावर संडासास बसण्याशिवाय दुसरा पर्याय नाही. म्हणजेच रस्त्याच्या कडेला किंवा खाडीवर किंवा मलनिस्सारणाच्या पाईपावर किंवा समुद्राच्या चौपाट्यांवर किंवा समुद्र किनाऱ्यावरील दगडांआड प्रातःविधी व्यवस्था करावी लागते. अशारितीने विशेषकरून पावसाळ्यात पुराच्या पाण्यामुळे आरोग्याच्या समस्या विशेषतः मुलांमध्ये साथीच्या समस्या उद्भवतात. प्रदूषित पुराचे पाणी झोपडपट्टीत राहणाऱ्या लोकांच्या झोपड्यांत घुसते त्यामुळे त्यांचे सामान ठेवण्यासाठी किंवा झोपण्यासाठी कोरडी जागा शोधण्यासाठी त्यांना आपल्या जीवाचे रान करावे लागते.

- 1) पाहा : [www.censusindia.net](http://www.censusindia.net)
- 2) चेंजिंग द रुल्स - सुंदर बुर्रा
- 3) पाहा : [www.censusindia.net](http://www.censusindia.net)
- 4) पाहा : चेंजिंग द रुल्स (नियमातील सुधारणा). सुंदर बुर्रा
- 5) द्विवेदी आणि मल्होत्रा (1995)

- 6) स्क्वॉटर्स अँज डेव्हलपर्स? विनीत मुखिजा 2003
- 7) अफझलपूरकर 1995
- 8) सुंदरम 1995
- 9) स्क्वाटर्स अँज डेव्हलपर्स? विनीत मुखिया 2003

मग प्रकृतीला घातक अशा, मूलभूत सोयी नसलेल्या त्यांच्या मुलाबाळांच्या जीविताला संरक्षण नसणाऱ्या अशा संसर्गजन्य गलिच्छ अवस्थेत लोक का राहतात? मुंबईतील विशेषतः अल्प उत्पन्न गटातील गरीब कुटुंबांना परवडण्याजोग्या घरांचा अभाव असल्यामुळे जेथे घरांच्या किंमती स्वस्त असतात अशा अनधिकृत वस्त्यांत राहण्यास भाग पडते. सर्वसाधारणपणे मुंबईत घर हे महागडेच आहे. त्याचे एक कारण म्हणजे या शहराच्या नैसर्गिक ठेवणीमुळे तिच्या विस्तरावर व्यावहारिक बंधने खूप आहेत. दुसरे कारण म्हणजे जागेच्या किंमती विषयी लोकांनी बांधलेली अटकळ. विशेषतः 1990 मध्ये स्वीकारलेल्या मुक्त अर्थव्यवस्थेमुळे मुंबईतील जमिनीचे भाव साऱ्या जगामध्ये सर्वाधिक झाले. तर कंपनी कामगाराचा सरासरी पगार महिन्याला 2000 ते 3000 रुपये आहे आणि 10 चौ.मीटरच्या अनियमित गाळ्याचे भाडे 1200 रुपये दरम्यान आहे. नियमित कायदेशीर घर घेणे हा फार खर्चिक आहे आणि बहुतेक असे घर मालकी तत्वावर घ्यावे लागते. लोक लोकांना जेथे काम मिळते. बहुतेक करून तेथेच ते वास्तव्य करतात. त्यामुळे जेथे कामाची संधी मिळू लागली अशा भागातच झोपडपट्टी वाढते. अत्यंत तुटपुंज्या रोजगार आणि साध्या घरांसाठी येणारा प्रचंड खर्च यामुळे कामापासून दूरच्या अंतरावरून कामावर जाण्यासाठी येणारा प्रवासखर्च करणे अशा गरीब कुटुंबांना परवडणे शक्य नसते त्यामुळे कामाच्या ठिकाणाहून जितक्या जवळ निवास व्यवस्था होईल त्या ठिकाणीच राहणे लोक पसंत करतात.

### आणखी एक पाऊल पुढे : झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेची रचना

1991 मध्ये झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना आखण्यात आली. या धोरणामध्ये अस्तित्वात असलेल्या झोपड्या

काढून अधिकतम जनघनता असलेल्या निवासांमध्ये पुनर्विकास करण्याचे अंतर्भूत होते. यासाठी एसआरडीने, विकासक आणि नफा कमाऊ खाजगी क्षेत्रांना आकर्षित करून विरूद्ध स्तरावर अर्थपुरवठा (क्रॉस फिर्न्स) करण्यासाठी पुरेशी वित्तीय प्रोत्साहन रकमेवर उभारावी व त्याद्वारे झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकास करावा. त्यातून या ठिकाणच्या झोपडपट्टीत राहणाऱ्या लोकांना थोडे वाढीव क्षेत्राचे गाळे देऊन उरलेल्या गाळ्यांतून त्यांना नफा कमवण्यास मुभा देण्याचे ठरविले.

म्हणून शासनाने भूविकास विनियमात बदल केले आणि मुभा देण्याजोग्या क्षेत्र घनतेत जी चटईक्षेत्र निर्देशकांत मोजली जाते (एफएसआय) तीमध्ये वाढ करून दिली. चटईक्षेत्र निर्देशांक - एफएसआय म्हणजे एखाद्या जागेवर बांधकाम क्षेत्रफळ दाखवणारे सूत्र होय. उदाहरणार्थ एफएसआय 2 आहे. भूखंड 100 चौ.मीटरचा असेल तर बांधकाम करावयाचे क्षेत्र 200 चौ.मीटर इतके होते. परंतु राज्याचे प्रोत्साहन असताना, राज्याचे बाजारमूल्यार्थ सहयोगी धोरण असतानासुद्धा तसेच झोपडपट्टीवासीयांची स्वेच्छासंमती आणि विकासकांकरिता आकर्षक नफा प्रवण प्रोत्साहन दिले असतानासुद्धा अंमलबजावणीची गती धीमी होती. 1995 सालाच्या निवडणुकीनंतर नवीन शासनाने मुंबईतील 40 लाख लोकांना 8 लाख मोफत घरे देण्याचे आश्वासन दिले. ठरवलेल्या धोरणांच्या अनुषंगाने निवडणुकीतील आश्वासनाच्या अंमलबजावणीसाठी नवीन साचा निर्माण केला. गलिच्छ वस्ती (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम 1971 बदलून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाशी (एसआरए) साम्य साधणारा एकमेव प्राधिकरण म्हणून त्याची स्थापना केली. त्यात खाजगी लाभाधिकारी विकासक, सार्वजनिक संस्था, शासकीयतर (गैरसरकारी) संस्था आणि झोपडपट्टीवासीयांच्या सरकारी गृहनिर्माण संस्था यासारख्या कार्यकारी अधिकरंगाचा अंतर्भाव केला. एसआरएचे प्रमुख महाराष्ट्र शासनाने मुख्यमंत्री तर मुख्य कार्याधिकारी म्हणून

एका वरिष्ठ सनदी अधिकाऱ्याची नियुक्ती करण्यात आली. एसआरएच विकास योजनेचे पुनःप्राारूप करणे आणि इमारतींना मंजूरी देणे शक्य व्हावे यासाठी मुंबई महानगरपालिकेचा अधिनियम त्याचप्रमाणे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर नियोजन अधिनियम अनुकूल करून घ्यावा लागला. पुनर्विकास प्लॅटकरिता पात्रतेची व्याख्या हा यातील सर्वात महत्त्वाचा घटक होता. सर्व 225 चौ. फुटाच्या किंवा 20.90 चौ.मीटरचा (चटई क्षेत्र) गाळा मोफत मिळण्यास पात्र ठरतील. अशारीतीची पात्रता आणि एसआरएसखालील पुनर्विकास योजनेस मान्यता मिळाल्यानंतर या प्रकल्पाचे काम करणाऱ्या विकासकाला प्रत्येक प्रकल्पामागे प्रकल्प बाधित कुटुंबांसाठी रु. 20,000/- इतकी रक्कम ठेव म्हणून ठेवावी लागेल. या रकमांवरील व्याज हे मासिक देखभाल खर्च त्याचप्रमाणे महानगरपालिकेचे कर या पोटी खर्च करण्यात यावा. या इमारतीत बांधलेल्या जादा गाळ्यांपासून तसेच व्यापारी गाळ्यांतून विकसकाने पुरेसा नफा कमवावा ज्यातून त्याने झोपडपट्टीवासी कुटुंबाला मोफत घर आणि रु. 20000 ही रक्कम द्यावी.

### हरित कार्यक्रमाचे आगमन

मुंबईत झोपडपट्टी पुनर्विकास योजना ही स्थानिक धोरणातून उदयास आली तर सागर किनारे नियमान प्रक्षेत्र अधिनियम एसीआरझेड राष्ट्रीय स्तरावर नियोजित करण्यात आला. सागर किनारा प्रक्षेत्रांचा कायदा भारताच्या माजी पंतप्रधान इंदिरा गांधी यांनी 1981 मध्ये पुढाकार घेऊन मांडला होता. पण 19 फेब्रुवारी, 1991 मध्ये भारत सरकारने सीआरझेड अधिनियम प्रस्थापित केला आणि त्यानुसार पर्यावरण आणि वने मंत्रालयामार्फत, ज्या राज्यांना समुद्र किनारा लाभला आहे त्या त्या राज्यांना तो लागू केला. या कायद्याच्या अटी ज्या राज्यांना लागू झाल्या त्यांना केंद्र सरकारने समुद्र किनारपट्टीवर किंवा उपसागर किनाऱ्यावर अभयारण्ये, खाडी, नदीकाठ किंवा आत शिरलेले पाणी आणि समुद्रकिनारपट्टीवर प्रक्षेत्रे यासाठी समुद्राच्या भरतीच्या वेळेच्या पाण्याच्या सीमेपासून 500

मीटरपर्यंतच्या सर्व क्षेत्रांसाठी सागरकिनारे नियमन प्रक्षेत्र व्यवस्थापन नियोजन करावे अशा विनंती केली अशी तीन प्रक्षेत्रे आरेखित करण्यात आली.

सप्टेंबर 1997 मध्ये महाराष्ट्राच्या मुख्य सचिवांनी मुंबईमध्ये सागरकिनारे नियमन प्रक्षेत्र-2 च्या अंमलबजावणीत अडचणी असल्याचे निदर्शनास आणले. त्यांनी केंद्रीय पर्यावरण योजनेवर (एसआरएस) मनन करावे आणि म्हणून झोपडपट्टी पुनर्विकास कामे ही प्राधिकृत इमारतींची पुनर्बांधणी असल्याचे समजावे. ही विनंती केंद्रीय पर्यावरण आणि वन मंत्रालयाने सप्टेंबर 1998 मध्ये धुडकावून लावली. उलटपक्षी सीआरझेड-2 च्या खाली ज्या झोपड्या येतात. त्यांना फेब्रुवारी 1991 पासून नियम लावण्यात यावे. अशी त्यांनी मागणी केली.

#### सर्वसाधारण मुंबईवरील परिणाम सीआरझेड-2

मुंबईसाठी सीआरझेड-2चे धोरण अत्यंत महत्त्वाचे आहे, हे मुंबईच्या नकाशावरून दिसून येईल. सध्या अस्तित्वात असलेल्या रस्त्यांच्या बाजूच्या समुद्र किनारी क्षेत्रावर कोणतेही नवे बांधकाम, किंवा अस्तित्वात असलेल्या रस्त्यांच्या बाजूवरील भूक्षेत्रावर प्राधिकृत बांधकामे नवीन बांधकामे किंवा चटईक्षेत्र निर्देशकांच्या प्रमाण पद्धतीच्या अधीनतेसह अस्तित्वातील स्थानिक शहर आणि भूप्रदेश नियोजन विनियमाच्या अधीन राहून प्राधिकृत बांधकाम यांना परवानगी दिलेली नाही. प्राधिकृत इमारतीचे पुनर्बांधकाम हे वापरामध्ये बदल न करता, चटईक्षेत्र निर्देशकांच्या अधीन राहूनच करता येते. इमारतीचा आराखडा आणि बांधकाम हे भोवतालच्या भूदृश्यांशी सुसंबद्ध असेच असले पाहिजे.

#### परिणाम

झोपडपट्टी पुनर्विकास योजनेद्वारे (एसआरएस) अस्तित्वात असलेल्या रस्त्यांच्या बाजूला भूक्षेत्रावरील झोपडपट्ट्यांचा पुनर्विकासासाठी विचार केला प्रमाणीभूत प्रकल्प चटईक्षेत्र निर्देशांक (एफएसआय) 2.5 (एवढाच नव्हे तर घनदाट वस्ती असलेल्या क्षेत्राचे नियमन करतो आणि अशारितीने व्यापारी

आणि निवासी घरांच्या विक्रीकरिता उपलब्ध बांधीव क्षेत्राचे नियमन करतो. नवीन नियमांवलीमुळे झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्पातून गुंतवणूकदारांना मिळणाऱ्या संभाव्य नफ्यामध्ये घट झाली.

सध्या अस्तित्वात असलेल्या मार्गांवरून समुद्रकिनार्याच्या भूक्षेत्रावरील झोपडपट्ट्या पुनर्विकासाच्या शक्यतेपासून किंवा स्वच्छता गृहांसारख्या मूलभूत सोयींपासून संपूर्णपणे वगळण्यात आल्या. अधिक मानवी शहरी विकासाकरिता विकासात्मक उपाययोजनेतील सर्व प्रकारची प्रगती अशाप्रकारे पुसली गेली. मुंबईच्या सागरकिनारा क्षेत्रासाठी असलेल्या तथाकथित पर्यावरण संरक्षणाचा शेवट शहरी पर्यावरणाच्या विकासाला अटकाव करण्यात आला. अर्थात त्यामुळे भयंकर अशी 'जैसे थे' स्थिती राहिली.

सीआरझेड अधिसूचनेच्या अंमलबजावणीच्या वेळी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सीआरझेडच्या प्रकल्प एफएसआय 2.5 खाली यापूर्वीच 58 मंजूरी दिलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनाची होती. अंमलबजावणी केली होती. त्यावेळी 58 प्रकल्पांपैकी 19 प्रकल्पातील बांधकामाचा फार मोठा भाग पूर्ण करण्यात आला होता ही सर्वात खटकणारी गोष्ट आहे. या विरोधाभासाची कल्पना असल्यामुळे झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकाऱ्यांनी महाराष्ट्र शासनाला डिसेंबर 1998 मध्ये पर्यावरण आणि वने मंत्रालयाकडे हा प्रश्न मांडावा आणि या खास प्रकल्पांकरिता पूर्वी हमी दिलेले 2.5चे एफएसआयचे प्रकल्पाचे काम पुढे चालू ठेवण्याविषयी मागणी करावी अशी विनंती केली. अंतिमत! मार्च 2002 मध्ये पर्यावरण व वने मंत्रालयाने सध्या अस्तित्वात असलेला खाडी किनारा, नदीकाठ आणि परतीच्या पाण्याचे क्षेत्र यावरील अस्तित्वात असलेल्या निर्बंधांच्या संदर्भात बदललेली अधिसूचना जारी केली. त्यात जाहीर करण्यात आले की, भरतीच्या पाण्याच्या सीमारेषांपासून रुंदीशी समान एवढे अंतर किंवा 100 मीटर अंतर.

## निष्कर्ष

लोकवस्ती विरळ असलेल्या प्रकरणात (प्रत्येक कुटुंबाला 20 चौ.मी. पेक्षा अधिक) शक्यता असलेले 1.66 चटईक्षेत्राचे विद्यमान प्रत्यासह शक्यता असलेले प्रकल्प चालू ठेवणे शक्य झाले पाहिजे. ज्यात प्रत्येक 10,000 चौ.मी. क्षेत्रात 500 पुनर्वसन प्रमाणे आवश्यक होती. प्रोत्साहन विकास अधिकार (आयडीआर) गुणिले 1.33 चटईक्षेत्र द्यावे लागेल. दुसऱ्या प्रकारात धारावी मोडते जेथे प्रक्षेत्र जनसंख्येची घनता सर्वसाधारणपणे प्रत्येक हेक्टरमागे 500 कुटुंबापेक्षा अधिक इतकी आहे. किंवा जिव्हाळ्याची योजना : लोकांच्या हितासाठी मुंबई शहराने पुढाकार घेऊन सुरू केलेल्या मोकळ्या जागेवरील जिव्हाळ्याची योजना या महत्त्वाच्या पुनःसामंज्यस्याच्या योजना ठरू शकतील. यातील मुंबई शहर वाहतूक प्रकल्प (एमयुटीपी) योजना हे त्याचे उत्तम उदाहरण आहे.

सागरकिनारा प्रक्षेत्र व्यवस्थापन योजना (सीझेडएमपी) पर्यावरण आणि वने मंत्रालये ऑगस्ट 1995 मध्ये हस्तांतरित करावयाची होती. महाराष्ट्र शासनाने त्यांची सागरकिनारा प्रक्षेत्र व्यवस्थापन योजना केंद्रीय मंत्रालयाकडे सादर केली. तथापि मुंबईतील नदीकाठचे क्षेत्र आणि खाडीकाठचे क्षेत्र यांचा त्यात अंतर्भाव केलेला नव्हता. अशारीतीने पर्यावरण आणि वने मंत्रालयाने 1996 मध्ये सागरीकिनारा प्रक्षेत्र व्यवस्थापन योजना ही, महाराष्ट्र शासनाने नदीकाठ, खाडीकिनारे आणि घुसलेले पाणी यासारख्या राहून गेलेल्या क्षेत्राची माहिती अंतर्भूत करण्याच्या अटीवरच स्वीकार केली. ही प्रक्रिया नोव्हेंबर 1998 रोजी पूर्ण झाली.

पर्यावरण संरक्षण अधिनियमाच्या कलम 3 (जे) आणि 3 (2)(व्ही)साठी तसेच पर्यावरण संरक्षण नियमावलीच्या नियम 5 (3)(3) 2004 मध्ये केलेल्या संशोधनाशी संदर्भित.

हे उच्च घनता असलेल्या (प्रत्येक हेक्टरवर 500 हून अधिक कुटुंबाचा समावेश असलेल्या) 1.66 चटई क्षेत्रांतर्गत शक्यता असलेल्या सीआरझेड पुनर्विकास योजना तयार करणे सध्यातरी शक्य नाही. विद्यमान प्रकल्पांतर्गत सीआरझेड योजना

बनविणे. अशारीतीने निवासी नि व्यापारी गाळ्यांच्या सध्याचा बाजार यांच्या संयोगासह आणि हस्तांतरणीय विकास हक्काकरिता सध्याचे अपेक्षित दर किंवा बांधकाम खर्चाकरिता प्रकल्प एफएसआय 1.33 पासून 2.25 पर्यंत वाढवणे उचित होईल असे वाटते.

भारतातील संवेदनशील परिस्थिती अशी आहे की प्रक्षेत्रांचे रक्षण करण्याची गरज आहे यात शंकाच नाही. त्याप्रमाणे या दिशेने सध्या चालू असलेले प्रयत्न आणखी सक्षम करण्याची गरज आहे. विद्यमान स्वरूपातील सागरकिनारा नियमन प्रक्षेत्र धोरण हे आजच्या स्वरूपात भारतीय सागर किनारा हा इतका बहुविध आहे की तो सरसकट ढोबळ संवर्गात गठित करणे शक्य नाही या गोष्टीकडे दुर्दैवाने लक्ष देत नाही. भारताच्या नागरी सागरकिनारा पर्यावरणाची वास्तवता ही कायद्यात पुरेशा प्रमाणात प्रतिबिंबित होत नाही. पर्यावरण विकासात अडथळा आणण्याऐवजी सागर किनारा आणि पर्यावरण यांच्या संरक्षणाचा आव आणत सर्वसाधारण अधिसूचना काढण्यापूर्वी भारताच्या नागरी सागर किनाऱ्याविषयीच्या माहितीचे विश्लेषण केले पाहिजे.

महानगरपालिकांना एखाद्या जागेवर पुनर्विकास करणे आवश्यक आहे की इतर विकासाचा दुसरा मार्ग पत्करला पाहिजे आणि तो कुठल्याही परिस्थितीत ठरवता आले पाहिजे. पर्यावरणीय आणि परिस्थितीजन्य स्थितीच्या अस्तित्वात असलेल्या अनौपचारिक वसाहती आणि लोक संघटना यांना सांगून घेऊन एखाद्या विनिर्दिष्ट स्थान निश्चयाचा थोडक्यात अभ्यास तयार असला पाहिजे.

सीआरझेड-2च्या मर्यादित अस्तित्वात असलेल्या प्रधिकृतच बांधकामाच्या बाजूच्या भूप्रदेशावर असलेल्या झोपड्यांना त्यांच्या पुनर्विकासासाठी ज्यादा एफएसआय का द्यायचा? क्षेत्र विकासामुळे होणारे वाढीव जमिनीचे मूल्य, संपूर्ण शहराच्या पर्यावरणात सुधारणा (अधिक चांगले आरोग्य आणि जीवनमानाच्या उंचावणारा स्तर यासह) याकडे कानाडोळा केल्याने सुसाध्यता आणि नफेगिरी यांच्या अभावामुळे या

वसाहतींच्या पुनर्विकासाचे काम थांबले आहे. परिणामतः या प्रक्षेत्राचा विकास करण्यासाठी गुंतवणूकदारांना प्रोत्साहन दिले जात नाही. सुसाध्यतेच्या अभावामुळे नव्हे तर सामान्य बँकानीसुद्धा कर्ज देण्यापूर्वी हमीपत्र बांधकामाच्या शक्यतेला प्राधान्य देणे यामुळे शासकीय संस्था - बांधकाम करणारे हे या कामापासून तोडले गेले एवढेच.

सागर किनाऱ्यावरील लोकांची वाढलेली ठिकाणे अधिक काळजीपूर्वक विशेषतः 2004च्या त्सुमानीनंतर हाताळण्याची गरज आहे हे सर्वसाधारणपणे समजण्याजोगे आहे. संपूर्ण जगात उच्चांकावर असलेल्या मुंबईच्या दाट लोकवस्तीचा विचार करता आणि पुरेशा स्वच्छतेच्या सोयी, उचित मलनिस्सारण व्यवस्था, आरोग्यदायी स्वच्छ पाणी, कचऱ्याचे व्यवस्थापन, यासाठी मानवी जीवनाला आवश्यक असणारी सभोतालची परिस्थिती याचा विचार करता, मुंबईच्या नागरी वास्तवतेला परिचित नसलेल्या धोरणांवर आधारित पुनर्विकासापासून आणि या संबंधीच्या पर्यावरणीय समस्या अनियमित वसाहतींना वगळणे हे संयुक्तिक होणार नाही. अस्तित्वातील प्राधिकृत बांधकामापासून पाणी क्षेत्राच्या बाजूला उभ्या आहेत अशा सर्व झोपड्या पुनर्विकास आणि इतर प्रत्यक्ष सुधारणांपासून सध्या वगळण्यात आल्या आहेत. या वसाहती सर्वसाधारणपणे मुंबईतील उत्तर-पश्चिम उपनगरांतील मनोरी किंवा मढ येथील खाडीच्या बाजूने सीआरझेड-3च्या मर्यादेत सीआरझेड-1च्या (भारताच्या सीमारेषेलागत) सीमेवर स्थित आहेत. किंवा त्या खाडी, नदी आणि चिखल यांच्या काठावर आणि समुद्राकडे असणाऱ्या शिळांवर, सर्वसाधारण इमारतींच्या मागे वसलेल्या आहेत. त्यांना कोणत्याही प्रकारच्या विकासापासून वगळण्यात आल्यामुळे इमारतीची परवानगी, स्वच्छतागृहाच्या सोयीसाठी सुद्धा कदाचित त्यांना परवानगी नाकारली जाईल.

शहराच्या विकासात या वसाहतींना सामावून घेण्यासाठी काहीतरी डावपेच लढवण्याचा प्रयत्न करणे गरजेचे आहे. अशा वसाहती खरोखरच अडचणीच्या ठिकाणी उदा. पूरप्रवण क्षेत्रात वसलेल्या असतात. झोपडपट्टी पुनर्वसन अधिनियानुसार

पात्रतेच्या प्रकरणात, संबंधित कुटुंबाला जवळच्या भागात (उपलब्ध असलेल्यास) जागा द्या किंवा अस्तित्वातील पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये संपूर्णपणे मोफत जागा (जेथे प्रत्येक हेक्टरवर 500 हून कमी रहिवाशी युनिट्स सामावून घेतली आहेत अशा ठिकाणी) द्या. मधल्या काळामध्ये त्याच्या मानवी स्वच्छतागृह प्रणालीचे अधिकार आणि पुरेशा मूलभूत सोयी याकडे दुर्लक्ष होता कामा नये.

सामुदायिक शौचालये बांधणे आणि माणसांनी टाकलेल्या कचऱ्याच्या व्यवस्थापनाची अंमलबजावणी करणे हे पहिले पाऊल होऊ शकेल.

सर्व रहिवाशांकरिता आरोग्यदायक नागरी पर्यावरणाच्या दिशेने एकोप्याने काम करण्याची जबाबदार प्राधिकाऱ्यांची वास्तव बांधिलकीने राजकारण करत बसण्यापेक्षा सुसाध्य होणाऱ्या कामावर लक्ष केंद्रित करण्याची गरज आहे. सर्व रहिवाशांसाठी परिपूर्ण पर्यावरणाच्या वचनबद्धतेचा जो आधार आहे त्याच्या वास्तवातील मानवी जीवनाकरिता आवश्यक असलेल्या सुस्थितीसाठी 'हरित कार्यक्रम सीआरझेड'चे नव्याने प्रारूप तयार केले पाहिजे. आणि जोपर्यंत जनसामान्यांना त्यांच्या भोवतालच्या परिस्थितीचा त्रास सहन करतात तोपर्यंत समुद्रकिनारा, त्यावरील तिवरे आणि सागर यांचे संरक्षण करणे का आवश्यक आहे यामागील त्याची जाण अगदीच अल्प राहिल. आणि त्याचबरोबर ते पाळत असलेले नियम आणि विनियम हे विसरायचे नसतात आणि ते काही मूठभर लोकांच्या विशेषाधिकाराची गरज म्हणून स्वीकारलेले नाहीत हे लक्षात घेतले पाहिजे.

### या पाठ विवेचनाचा भावार्थ

माझ्या 2004 मधील विवरणातील केंद्रीय मुद्दा मुंबईतील विनिर्दिष्ट नागरी विकास प्रक्रिया या संशोधनावर आधारित होता. मी 2001 मध्ये भारतीय गैरशासकीय संस्था असलेल्या क्षेत्रीय स्रोत केंद्र, सामाजिक उन्नयन संस्थेत (स्पार्क) स्वेच्छाकार्य करीत असताना या कार्यात गुंतलो गेलो. विशेषकरून, राष्ट्रीय सागर किनारा विनियम प्रक्षेत्रे (सीआरझेड) धोरणाचा मुंबईतील

स्थानिक झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रक्रियेवर होणारे परिणाम यावर मी लक्ष केंद्रित केले होते.

**संदर्भस्रोत :**

- ★ बॉम्बे/ दी सिटीज विदिन शारदा द्विवेदी, राहूल मल्होत्रा, इमिन्स डिझाईन्स प्रा. लि., मुंबई 1995, 201
- ★ मेट्रोपोलिटन नाऊ / अर्बन कल्चर इन ग्लोबल सिटीज, रमेश कुमार, विश्वास सिंगर वेरलॅंग वेन, 2000
- ★ पब्लिक पेसेस बॉम्बे, राहूल मल्होत्रा, ग्लॅन्टर नेस्ट, मॅक्स मुलर थवन बॉम्बे. अर्बन डिझाइन रिसर्च इन्स्टिट्यूट मुंबई, इमिन्स डिझाईन्स प्रा. लि. मुंबई 1996, स्क्वॅटर्स अँज डेव्हलपर्स? स्लम रीडेव्हलपमेंट इन मुंबई, विनित मुखिजा, किंगज एस ए ए एस.
- ★ स्टडीज इन डेव्हलपमेंट जिऑग्राफी, ए एस एच जी, एटीई
- ★ हॅम्पशायर 2003
- ★ अपग्रेडिंग केस स्टडी इंडिया, सरदार बुररा, स्पार्क 2003 सिटीज अलायन्स प्रोजेक्ट ऑन प्रो-पूअर स्लम अपग्रेडिंग, फ्रेमवर्क फॉर मुंबई, इंडिया.
- ★ फर्स्ट रिपोर्ट सबमिटेड टू सिटीज अलायन्स / युनायटेड नेशन्स सेंटर फॉर ह्यूमन सेलटमेंट (एचएबीआयटीएटी) बाय सोसायटी फॉर प्रयोश ऑफ अरिया सोअर्सिस सेंटर्स (स्पार्क) 2002
- ★ सिटीज अलायन्स प्रोजेक्ट ऑफ प्रो-पूअर स्लम अपग्रेडिंग फ्रेमवर्क फॉर मुंबई, भारत
- ★ फर्स्ट रिपोर्ट सबमिटेड टू सिटीज अलायन्स / युनायटेड नेशन्स सेंटर फॉर ह्यूमन सेलटमेंट (एचएबीआयटीएटी) बाय सोसायटी फॉर प्रयोश ऑफ अरिया सोअर्सिस सेंटर्स (स्पार्क) 2003
- ★ कम्युनिटी लेड इन्फ्रास्ट्रक्चर फायनान्स फॅसिलिटी (सीएलआयएफएफ)
- ★ अन्वुअल रिपोर्ट टू ऑगस्ट 2003 बाय स्पार्क. होमलेस इंटरनॅशनल सिटीज अलायन्स
- ★ लेटर फ्रॉम एस. के. जोशी कन्सर्निंग एम ओ इ एफ नोटीफिकेशन रिगार्डिंग सीआरझेड, ऑगस्ट 29, 2002

अनुवादक : दत्ता कुलकर्णी





