मुंबईच्या पूर्व किनारपट्टीलगतच्या भूप्रदेशाचा अभ्यास

राहुल मेहरोत्रा, अनिरुद्ध पॉल, पंकज जोशी

युरोप आणि आशिया या खंडांमधील इतर शहरांप्रमाणेच मुंबईचे ऐतिहासिक महत्त्व वेगळ्या वळणावर जात असून नगरनियोजनकर्त्यांच्या कल्पनेतील महानगर प्रदेश म्हणून मुंबई विकसित होत राहिली आहे. शहराचा असा कायापाटल होत असताना महानगरक्षेत्रात (मूळ ऐतिहासिक मुंबईसह) ठिकठिकाणी काही खास क्षेत्रे निर्माण झाली आहे. अशा क्षेत्रांचे महत्त्व हे त्या त्या क्षेत्राच्या संपर्कसुविधांवर काहीसे अवलंबून असते. मुंबई शहर हे सध्या महत्त्वाच्या ऐतिहासिक टप्प्यावर असून महानगर प्रदेशातच्या व त्याचप्रमाणे संभाव्य जागा अथवा निर्माण होणाऱ्या मोकळ्या जागा किंवा शहरामध्येच निर्माण होऊ शकतील अशा जागा यांच्या परस्परसंबंधातील विचारविमर्श चालू आहे. शहराच्या मध्यवर्ती भागात बंद पडलेल्या उद्योगधंद्यांच्या ठिकाणी अडकलेल्या जमिनी पुन्हा ताब्यात घेऊन लोकांसाठी त्याचा वापर करण्यासाठी मोठा वाव आहे. गिरण्यांच्या जमिनी व शहराच्‍ पूर्वकिनाऱ्या लगतचा भूप्रदेश या दोन बाबी, जमिनी ताब्यात घेण्याच्या प्रक्रियेतील कळीचे मुद्दे आहेत. वारेमाप महत्त्वाकांक्षा, हव्यास आणि नाना प्रकारचे संघर्ष या प्रक्रियेसाठी घातक ठरत आहेत.

या संदर्भात मुंबई शहराचे भौगोलिक स्थान व महानगर प्रदेश यांचा विचार करता, शहराच्या पूर्व किनाऱ्यालगतच्या जागांचे विशेष मोल आणि महत्त्व आहे. मुंबईसारख्या ऐतिहासिक शहराची महानगरप्रदेशाशी सांगड घालत असताना ती बाब, पूर्व किनारपट्टीतील बंदरांच्या जागांचा फेरवापर शहराच्या दृष्टीने कसा करण्यात येईल यावर अवलंबून असेल. आणखी एक बाब अशी की प्रादेशिक विकास आणि मुंबई-पुणे-नाशिक हा नव्याने विकसित होणारा 'सुवर्णत्रिकोण' लक्षात घेता, पूर्वीपासून अस्तित्त्वात असलेली महत्त्वाची ठिकाणे व नव्याने विकसित होणारा प्रादेशिक त्रिकोण - ज्यांमध्ये नव्याने निर्माण होणारे उद्योगधंदे, विशेष आर्थिक क्षेत्र आणि कृषि निर्यात क्षेत्र यांचा समावेश असेल - यांच्यामध्ये संपर्क प्रस्थापित करण्याच्या दृष्टीने पूर्वकिनारपट्टीवरील बंदरे अतिशय महत्त्वाची ठरतील. महानगर प्रदेशाच्या विकासामध्ये या बंदरांचे स्थान महत्त्वाचे असेल. ही बाब लक्षात घेऊनच नगर संकल्पचित्र

संशोधन संस्था आणि कमला रहेजा विद्यानिधी वास्तुशास्त्र पर्यावरण शिक्षण संस्था या दोन्हीही संस्थांनी पूर्वकिनाऱ्यावरील बंदरांच्या संबंधातील संभाव्य क्षमतेच्या अभ्यासाचे कार्य एकत्रितपणे हाती घेतले.

पूर्वकिनारपट्टीतील बंदरांचे क्षेत्र हे अंदाजे 1800 एकर (गिरण्यांकडे असलेली जमीन केवळ 400 एकर एवढीच आहे) असून शहराचा फार मोठा भाग या क्षेत्राने व्यापलेला आहे. औद्योगिक पर्वानंतरची शहरातील लोकांची सातत्याने बदलणारी अभिरुची आणि त्यांच्या बदलत्या आशा आकांक्षा याबाबींसह मुंबईची अर्थव्यवस्था बदलत असल्याने गिरण्यांच्या जमिनींप्रमाणेच या क्षेत्रामधील जमिनींच्या संबंधात फार मोठ्या घडामोडी घडत आहेत. पूर्व किनारपट्टीतील जमिनींबाबतच्या अभ्यासामध्ये निश्चित केल्याप्रमाणे ससून गोदीतील बंदराच्या जमिनीपासून ठाणे खाडीवरील पूल आणि नवी मुंबई या सर्व परिसरातील बंदरांच्या संपूर्ण जमिनींचा समावेश होतो. या क्षेत्रात मुख्यत्वेकरून मुंबई बंदर विश्वस्त मंडळाच्या जमिनींचा समावेश होतो आणि अभ्यासाच्या प्रयोजनार्थ त्यांचे तेरा विभागांमध्ये विभाजन करण्यात आले आहे. या अभ्यासकार्यामध्ये ज्या जमिनींचा विचार करण्यात आला आहे. त्यामध्ये संरक्षण विभागाकडे असलेल्या जमिनींचा आणि माझगाव गोदी, नौसेना गोदी व भाभा अणुसंशोधन केंद्र यांच्याकडे असलेल्या जमिनींचाही समावेश होतो. संरक्षण विभागाकडे असलेल्या जमिनींचा समावेश, अभ्यासासाठी निश्चित केलेल्या क्षेत्रामध्ये होता तरीही त्या जमिनींच्या संबंधात प्रवेशबंदी होती. वस्तुत: सार्वजनिक क्षेत्रातील उपलब्ध माहितीवर हा अभ्यास अवलंबून असल्याने सर्वसाधारण लोकांसाठी खुल्या असलेल्या क्षेत्रांमध्येच केवळ हे अभ्यासकार्य केलेले आहे. या अभ्यासाचे कार्यक्षेत्र, पश्चिमेस हार्बर रेल्वे आणि पूर्वेस सागरकिनारा, उत्तरेस ठाणे खाडीपूल व दक्षिणेस ससून गोदी एवढ्यापुरतेच मर्यादित आहे. अशाप्रकारे अभ्यासक्षेत्रामध्ये मुंबईबंद विश्वस्त मंडळ, राष्ट्रीय रासायनिक खते, एचपीसीएल आणि आयपीसीएल यांच्याकडील जमिनींसारख्या महत्त्वाच्या उद्योगधंद्यातील जमिनींचा आणि संरक्षणविभागाच्या काही जमिनींचा समावेश होतो.

मुंबई बंदर विश्वस्त मंडळाकडे असलेले अभ्यासक्षेत्र 1806 एकर एवढे असून ते मुंबई शहरातील गिरण्यांच्या जमिनींच्या 4.5 पट अधिक मोठे आहे, आणि मुंबई महानगरपालिकेने त्यापैकी केवळ 6 टक्के जमीन सार्वजनिक वापरासाठी राखून ठेवली आहे व 1 टक्क्याहून कमी - प्रत्यक्षात केवळ 0.85 टक्के - एवढी जागा मोकळी जागा म्हणून राखून ठेवली आहे. मुंबईच्या पूर्वकिनाऱ्यालगत प्रवेशबंदी असलेली 28 कि.मी. एवढी किनारपट्टी आहे ही बाब लक्षात घेता मोकळ्या जागांचे प्रमाण इतके अत्यल्प असणे ही बाब अनाकलनीय आहे. अशा प्रकारे मुंबईच्या पूर्वेकडील किनारपट्टी लोकोपयोगी कामांसाठी कितपत उपयोगात आणता येईल याचाच केवळ विचार करून नव्हे तर मुंबई शहराचे भौगोलिक आणि प्रत्यक्ष स्थान याबाबतचे नियोजन नव्याने करण्याच्या दृष्टीनेही या किनारपट्टीमुळे वाव मिळू शकेल. लोक कल्पनाही करू शकणार नाहीत अशा प्रकारे पूर्वेकडील किनारपट्टी ही प्रत्यक्षात जोडली गेली तर (एरव्ही लांब आणि दूरवरची वाटणारी) नवी मुंबई ही शहरातील लोकांना महानगरचाच एक भाग असल्यासारखी वाटेल. त्याचप्रमाणे संभाव्य जलमार्ग वाहतूक सुविधांमुळे त्या क्षेत्रातील येणे-जाणे व वाहतूकही नियोजनबद्ध आणि सुरळीत होईल.

महानगराच्या किनाऱ्यालगतच्या भागांशी शहराचा भागसंलग्न करण्यामध्ये, पूर्वकिनारपट्टीच्या विकासाचा हातभारच लागेल असे नियोजनकर्त्यांना जाणवत आहे व ते साध्य होऊ शकेल असेही त्यांना वाटते. या परिसरातील नागरी जमिनीच्या या पट्ट्यामधील जमिनींच्या किंमतीमधील चुरशीची चढाओढ हे त्यामागचे कारण असू शकेल. शिवाय, (एवढ्या व्यापक क्षेत्राच्या बाबतीत मुंबई बंदर विश्वस्त मंडळ हे एकमेव ताबेदार असूनही) सिने-नाट्यक्षेत्रातील अनेक

कलाकारांनी या ठिकाणी येऊन जागा घेऊन ठेवलेल्या आहेत. त्याचप्रमाणे अनधिकृत अतिक्रमणामुळे आणि त्या जमिनींच्या संबंधातील संभाव्य विकासाच्या बाबतीत मुंबई बंदर विश्वस्त मंडळाच्या एककल्ली विचाराच्या परिणामी या जमिनींचे अनेक प्रकारे विभाजन होऊन शहराचा एकत्रित विकास विफल ठरू लागलेला आहे. अर्थातच यासंबंधातील कार्यकारी प्राधिकरणाने विद्यमान सोयी-सुविधांचा विस्तार करण्याचे म्हणजेच मुंबई बंदर ही एक अग्रगण्य शहर म्हणून पुन:प्रस्थापित करण्याचे ठरवले आहे. मुंबईकर जनता याबाबत साशंक आहे. नव्याने विकसित रुपांतरीत केलेल्या जागा मोठ्या प्रमाणात लोकोपयोगी कामांसाठी वापरण्यात आल्या पाहिजेत असे मुंबईकरांना वाटते. तथापि, याची दखल घेण्यासाठी राज्य शासनाकडे योग्य यंत्रणा नसल्याने अशा प्रकारे मोठ्या प्रमाणावर पद्धतशीर कार्य सुरू करणे आणि किरकोळ स्वरुपाचे विधायक बदल घडवून आणणे या दोहोंमधील तफावत अधिकच वाढत आहे. मुंबई बंदर विश्वस्त मंडळाने ही संभाव्य बाब लक्षात घेतली आणि नगरनियोजनाच्या बाबतील त्यांनी सहकार्य केले. मुंबईबंदर विश्वस्त मंडळ हे स्वत:च एक प्रभावी यंत्रणा ठरेक, इतकेत नव्हे तर विद्यमान समस्यांचा (असंतुष्ट कर्मचारीवर्गापासून ते अनधिकृत अतिक्रमणांचा) गुंता सोडवण्यासाठी आणि विद्यमान दायित्वांचे रुपांतर स्वत:साठी व शहरासाठी मतांमध्ये करण्याकरिता ती एक मोलाची यंत्रणा ठरू शकेल.

मुंबई बंदर विश्वस्त मंडळाच्या पूर्व किनारपट्टीतील जमिनींपैकी (836 एकर) केवळ 50 टक्के क्षेत्राचाच वापर बंदराशी संबंधित कामांसाठी करण्यात येत आहे ही बाब लक्षात घेण्याजोगी आहे. वस्तुत: वापरात नसलेल्या विस्तीर्ण जागा, पायाभूत सोयी आणि रस्ते हे आजचे चित्र आहे. ठिकठिकाणी उभ्या असलेल्या वापरात नसलेल्या जुन्या वखारी (पुन:पुन: वापरण्याजोग्या भक्कम आणि चांगल्या) हे या जमिनींच्या संबंधातील विदारक वास्तव आहे. मुंबई बंदर विश्वस्त मंडळाच्या इतर जमिनींवर झपाट्याने वाढणाऱ्या लोकसंख्येचा परिणामी अतिक्रमणे झालेली आहेत. या ठिकाणी भरपूर मनुष्यबळ इतर साधनसंपत्ती असल्याने कामगार उपलब्ध होत असल्यामुळे रोजगाराच्या नव्या संधी उपलब्ध होऊ शकतात. या सर्व घटकांची फेररचना करून सर्व घटक एकत्रितपणे कामाला लावणे हे एक प्रकारचे आव्हानच आहे. हे सर्व घडवून आणण्यासाठी कोणता उपाय यथोचित ठरेल? जमीन मनुष्यबळ आणि पायाभूत सोयीसुविधा यासारख्या महत्त्वाच्या बाबींचा विनियोग, आपण एक सामाजिक घटक म्हणून शहराच्या विकासासाठी व त्याचप्रमाणे आज त्या ठिकाणांचा वापर व वहिवाट करणाऱ्यांच्या हितासाठी कशाप्रकारे करणार आहोत? इतरही आणखी बऱ्याच प्रश्नांचा विचार करणे आवश्यक आहे. या परिसराच्या संबंधात पर्यावरणाचा विचार करावा लागेल (वर्षातील सहा महिने फ्लेमिंगोंचे - रोहित - वास्तव्य या ठिकाणी असते.) जतन करण्याजोग्या जुन्या परंपरागत इमारती आणि ज्यांचा पुन: पुन: वापर करता येईल अशा इमारती, शिवडीच्या किल्ल्यासारखी तशाच प्रकारची बांधकामे आणि मुंबईची पूर्वकिनारपट्टी म्हणून ज्यांचा विचार आम्ही करत आहोत अशा या तोलामोलाच्या क्षेत्रातील इतर अनेक घटकांचाही विचार करणे आवश्यक आहे.

नेमकेपणाने याच प्रश्नांचे आकलन करून घेण्यासाठी व त्यावर विचार करण्यासाठी पायाभूत विकास वित्तीय महामंडळाच्या सहाय्याने, नगर संकल्पचित्र संशोधनसंस्था आणि कमला रहेजा विद्यानिधी वास्तुशास्त्र व पर्यावरण शिक्षण संस्थेची संकल्पचित्र शाखा यांनी ऑगस्ट 2000 मध्ये मुंबईच्या पूर्वकिनारपट्टीचा बारकाईने अभ्यास करण्यासाठी हा प्रकल्प हाती घेतला जमिनीच्या वापराबाबतचे विश्लेषण आणि पूर्वकिनारपट्टीलगतच्या मालमत्तांच्या प्रत्येक मालमत्तेच्या संबंधातील कालावधी यांचा विचार हा प्रकल्पात समाविष्ट करण्यात आलेला आहे. या क्षेत्रातील पायाभूत सुविधा आणि उपयुक्त ठरणारी बांधकामे यांची सूचीही तयार करण्यात आली आणि मुंबई बेटाचा हा परिसर मोठ्या

महानगर प्रदेशास संलग्न करण्याबाबतच्या संभाव्य क्षमतेचाही विचार करण्यात आला. मुंबई बंदराच्या ऐतिहासिक विकासाबाबत पुरातत्वशास्त्रीय संशोधन करण्यात आले व बंदराच्या जमिनींवर इतस्तत: वसलेल्या वसाहतींचे तपशीलवार रेखांकन करण्यात आले.

अशा प्रकारचा अभ्यास पूर्ण झाल्यानंतर संबंधित संस्थांना ठामपणे असे वाटले की, बाहेरच्या सेवाभावी संस्थांपुरते मर्यादित न राहता शासनातील धोरण ठरवणाऱ्या यंत्रणेला थेट या अभ्यासाबाबत कळवणे निकडीचे आहे. परिणामी, या अभ्यासाची माहिती देण्यासाठी संबंधित पथकाने दिनांक 17 जुलै, 2002 रोजी महाराष्ट्र शासनाच्या तत्कालिन मुख्यसचिवांची भेट घेतली. यासंबंधातील प्रक्रिया सुरू करण्याबाबतची त्यांची प्रतिक्रिया आणि त्यांनी दिलेली आश्वासने ही विधायक व प्रेरक अशीच होती.

मुख्य सचिवांनी दिनांक 19 ऑक्टोबर, 2002 रोजीच्या आदेशाद्वारे (शासन निर्णय क्र. टीपीबी4302/1732/सीआर/185/02/यूडी-1 दिनांक 19 ऑक्टोबर, 2002 पहा) आयुक्त मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण यांच्या अध्यक्षतेखाली, मुंबई बंदर विश्वस्त मंडळ आणि इतर शासकीय अभिकरणे व तसेच इतर सेवाभावी संस्था यांच्या प्रतिनिधींचा समावेश असलेल्या नियुक्त कार्यबलाची स्थापना केली. भविष्यकाळात पूर्वेकडील किनारपट्टीचा विकास बंदराच्या आणि शहराच्या विकासाच्या दृष्टीने कसा करता येईल याबद्दलची नेमकी रुपरेषा ठरवणे हेच या नियुक्त कार्यबलाचे उद्दिष्ट आहे.

नियुक्त कार्यबलाचे काम संथगतीने सुरू झाले आणि त्यामुळे निरनिराळ्या अभिकरणांमधील परस्परसंवाद दुरापास्त झाला. परस्परांमधील संशयी व स्वार्थीवृत्ती इतकी उघड होती की सभा घेणे ही बाब पूर्णतया अशक्यप्राय ठरली. सुदैवाने राज्य शासनाने श्री. संजय उबाळे, सचिव (विशेष प्रकल्प) यांच्या नेतृत्त्वाखाली बंदरासाठी 'कल्पचित्र-मुंबई' (व्हिजन मुंबई) हा जो दुसऱ्या फळीतील गट स्थापन केला होता त्यांने नियुक्त कार्यबलाच्या कार्याला बऱ्याच जोमाने हातभाल लावला. या कार्याच्या संबंधात जवाहरलाल नेहरू बंदर विश्वस्त मंडळाचे अध्यक्ष श्री. आर. बुद्धिराजा यांच्या अध्यक्षतेखाली निवेदने सादर करण्यात आली व चर्चा करण्यात आली आणि मुंबईच्या पूर्वकिनारपट्टीच्या संबंधातील विशिष्ट नियुक्त कार्यबल आणि मुंबईच्या नियोजनाची मोठ्या प्रमाणावरील प्रक्रिया यांची योग्य प्रकारे सांगड घातली गेली तर मुंबई बंदर, बृहन्मुंबई आणि महानगरप्रदेश यांची प्रचंड भरभराट होऊ शकेल.

मुंबई महानगर प्रदेश प्राधिकरणाने या प्रक्रियेतील आपली एक जबाबदारी म्हणून पूर्वकिनारपट्टीच्या संबंधातील 'कल्पचित्र योजना' (व्हिजन प्लॅन) तयार करण्यासाठी एक पथक निर्माण करण्याच्या प्रयोजनार्थ नगर संकल्पचित्र संशोधन संस्था (यूडीआरआय) स्थापन केली. पूर्व किनारपट्टीमध्ये ज्यांच्या मत्ता आणि मालमत्ता आहेत त्यांच्याशी विचारविनिमय करणे सुकर व्हावे यासाठी 'कल्पचित्र योजना' (व्हिजन प्लॅन) एक मूलभूत दस्ताऐवज ठरू शकेल. संपूर्ण पूर्व किनारपट्टी ही एखाद्या कोऱ्या पाटीसारखी मोकळी आहे असे कल्पनेला ताण देऊन मानले तर त्या जमिनीची विकासात्मक दृष्टीने प्रक्रियात्मक फेरव्यवस्था करण्यासारख्या निरनिराळ्या बाबींचा विचार 'कल्पचित्र योजने'मध्ये (व्हिजन प्लॅन) करावा लागेल. या किनारपट्टीमध्ये बंदरांसाठी शहरासाठी व महानगर प्रदेशासाठी या संभाव्य क्षमता आहेत त्यासंबंधात या ठिकाणी ज्यांच्या मत्ता व मालमत्ता आहेत त्यांच्या व त्याचप्रमाणे जनतेच्या जाणीवा जागृत करणे हाच या साऱ्या प्रक्रियेचा उद्देश आहे.

ही सर्व प्रक्रिया सुकर व्हावी म्हणून आणि मुंबई शहराच्या भवितव्याच्या दृष्टीने पूर्व किनारपट्टीचे महत्त्व लक्षात घेऊन, यासंबंधात अभ्यासकार्य करणाऱ्या संस्थांनी 'स्थलविशेष विश्लेषण' समाविष्ट असणारा हा महत्त्वाचा दस्तऐवज या प्रकाशनाच्या स्वरुपात लोकांपर्यंत पोहोचवला

पाहिजे असे ठरवले. तसेच या प्रकाशनाच्या पूर्व नगर संकल्पचित्र संशोधन संस्था, कमला रहेजा विद्यानिधी वास्तुशास्त्र व पर्यावरण शिक्षण संस्थेची संकल्पचित्र शाखा, पुकार आणि एमएमबी, मुबंई यांनी या बाबतीत जनतेचा सहभाग अधिकाधिक असावा या उद्देशाने एक जाहीर परिषद घेतली होती. (या परिषदेच्या तपशीलासाठी परिशिष्ठ पहा) हा प्रकाशित दस्ताऐवज जनतेला उपलब्ध करून देण्याबाबतची आवश्यकता व त्याचप्रमाणे पूर्वकिनारपट्टीतील जमिनींचा फेरवापर कालांतराने शहराच्या एक संघ रचनेमध्ये योग्य प्रकारे कसा करता येईल यासंबंधातील जनतेच्या अधिकाधिक सहभागाचे महत्त्व, या बाबींवर परिषदेत भर देण्यात आला.

या क्षेत्राच्या संबंधात काय होऊ शकेल यासंबंधीचे कोणतेही प्रस्ताव मांडण्याचा प्रयत्न या प्रकाशनामध्ये करण्यात आलेला नाही, तर मुंबईच्या पूर्व किनारपट्टीतील विद्यमान साधनसंपत्ती आणि संभाव्य क्षमता यांच्याबाबतीतील विश्लेषणापुरताच हा अभ्यास मर्यादित ठेवण्यात आला आहे.

पूर्वकिनारपट्टीतील जमिनींच्या संभाव्य वापराचे महत्त्व मुंबईच्या भविष्यासाठी किती आहे हे लोकांना जाणवून देणे हा मुख्य उद्देश आहे. यामुळे मुंबईच्या दाट लोकवस्तीच्या भागाचे चित्र बदलू शकेल. इतकेच नव्हे तर मुंबईचे जे काही भाग पुन: जोडले जाऊ शकतील अशा प्रकारच्या मोठ्या प्रमाणावरील नियोजनाची ही अखेरचीच संधी असेल.

उतारे - सौजन्य : 'मुंबईच्या पूर्वकिनारपट्टीलगतच्या भूप्रदेशाचा अभ्यास', नगरसंकल्पचित्र व संशोधन संस्था आणि कमला रहेजा विद्यानिधी वास्तुशास्त्र व पर्यावरण शिक्षण संस्था यांनी केलेले स्थलविशेष विश्लेषण, 2005

अनुवादक : सरल धीर

▪ ▪ ▪ ▪ ▪

29/26B