जयंत होवाळ
jayant.howal@timesgroup.com

आरे कॉलनीत मेट्रोचा कारडेपो उभारणे व गिरगाव काळबादेवीतील प्रकल्पबाधितांचे पुनर्वसन, ही खऱ्याअर्थाने कुलाबा वांद्रे सीप्झ मेट्रो-३ प्रकल्पातील दोन मोठी आव्हाने होती. आरे कॉलनीत कारडेपो उभारण्याचा मार्ग जवळपास मोकळा झाला आहे. तर गिरगाव काळबादेवीतील प्रकल्पग्रस्तांचे पुनर्वसनही जवळपास मार्गी लागले आहे. या पुनर्वसनासाठी मुंबई मेट्रो रेल्वे कॉर्पोरेशनने अथक परिश्रम घेतले. पुनर्वसन नेमके कसे कसेल, याचा उहापोह करणारी पुस्तिका नुकतीच प्रकाशित करण्यात आली. पुनर्वसन कशा प्रकारे होणार, प्रकल्पबाधितांची नवी वास्तू कशी असेल, त्यांना कसा लाभ मिळेल, याचा घेतलेला हा आढावा...

पुनर्वसनाचा मेट्रोमार्ग

कुलाबा-वांद्रे-सीप्झ मेट्रो-३ मार्ग

- कुलाबा-वांद्रे-सीप्झ मेट्रो-३ मार्गामुळे प्रभावित होणाऱ्या काळबादेवी- गिरगाव भागाच्या पुनर्वसन योजनेवरील माहिती पुस्तिकेचे प्रकाशन नुकतेच मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांच्या हस्ते झाले. काळबादेवी-गिरगाव प्रकल्पबाधितांसाठी राबविण्यात येत असलेल्या पुनर्वसन व पुनर्विकास योजनेच्या संपूर्ण माहितीचा या पुस्तिकेत समावेश आहे.

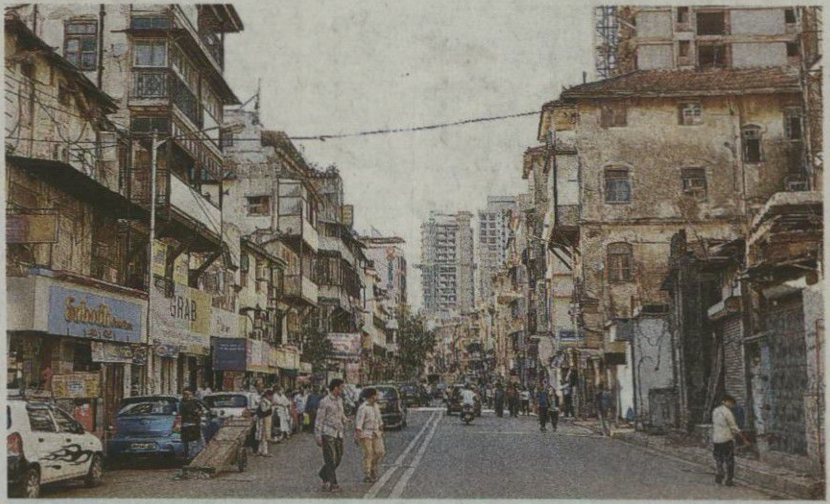
- मेट्रो ३ मार्गिकेतील गिरगाव आणि काळबादेवी ही भूमिगत मेट्रो स्थानके अतिशय दाटीवाटीच्या ठिकाणी आहेत. ही स्थानके जरी पूर्णतः भूमिगत असली, तरी स्थानकाचे प्रवेशद्वार, बाहेर पडण्याची जागा, व्हेंटिलेशन शाफ्ट आणि इतर सहाय्यक इमारती या जमिनीवर असणार आहेत. त्यासाठी तात्पुरत्या तसेच कायमस्वरूपी भूसंपादनाची आवश्यकता होती.
- यासाठी मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशनने विकास नियंत्रण अधिनियम (३३/७) बृहन्मुंबई महापालिका अंतर्गत काळबादेवी-गिरगाव प्रकल्पबाधितांसाठी पुनर्वसन योजना आराखडा तयार केला व त्याला महाराष्ट्र सरकारने मान्यता दिली.
- या योजनेअंतर्गत काळबादेवी-गिरगाव येथील प्रकल्पबाधित कुटुंबांचे ते राहत असलेल्या ठिकाणीच पुनर्वसन होणार आहे. यामध्ये ३०० चौरस फूटापर्यंतच्या घरांच्या बदल्यात दुप्पट आकाराची घरे, ३०० ते ४४४.४४ चौ.फूट घरांच्या बदल्यात ६०० चौरस फूट क्षेत्राची घरे, तसेच ४४४.४४ चौ. फूटापेक्षा जास्त क्षेत्राच्या घरांच्या बदल्यात ३५%अधिक क्षेत्राची घरे प्रकल्पबाधित कुटुंबांना देण्यात येणार आहेत. तसेच व्यावसायिक प्रकल्पबाधितांना २०% अधिक क्षेत्रफळाची जागा मिळणार आहे.
- काळबादेवी आणि गिरगाव या विभागात काळबादेवीसाठी के-१, के-२, आणि के-३ तर गिरगाव विभागासाठी जी-१, जी-२ आणि जी-३ अशा ६ विलग असणाऱ्या भूखंडांचा एकत्रित विचार करून त्यावरील प्रकल्पग्रस्तांचे पुनर्वसन के-२, के-३ आणि जी-३ या ब्लॉक्समध्ये करण्याची योजना आखण्यात आली आहे. यामध्ये के-२, के-३ व जी-३ येथे अनुक्रमे काळबादेवी व्यावसायिक केंद्र, काळबादेवी हाईट्स, गिरगाव हाईट्स या नावाने पुनर्विकास योजना राबविण्याचे प्रस्तावित केले आहे.
- विशेष म्हणजे, गिरगाव आणि काळबादेवी मेट्रो स्थानकांची बांधणी याच इमारतींखाली होणार आहे. प्रकल्पबाधित इमारती पाडण्याचे काम सुरू झाले आहे. काळबादेवी-गिरगाव येथील २० जागांवरील ३० इमारतींतील एकूण ७१२ कुटुंबे मेट्रो-३ प्रकल्पामुळे बाधित होणार आहेत. त्यापैकी ६५७ प्रकल्पबाधितांनी कॉर्पोरेशनशी पर्यायी निवासासाठी करार केले आहेत. ६०५ कुटुंबांना तात्पुरती घरे अथवा घरभाडे देण्यात आले आहे.

काळबादेवी गिरगावसाठी कॉर्पोरेशनने तयार केलेल्या पुनर्विकास योजना कौतुकास्पद आहेत. वेगवान बांधकामासाठी नवीन तंत्रज्ञानाचा वापर करावा.

– देवेंद्र फडणवीस, मुख्यमंत्री

मुंबई मेट्रो-३ प्रकल्पामध्ये गिरगाव आणि काळबादेवी ही सर्वात महत्त्वाची मेट्रो स्थानके आहेत. काळबादेवी-गिरगाव येथील प्रकल्पबधितांचे पुनर्वसन ज्या पद्धतीने व ज्या गतीने होत आहे, त्याविषयी आनंद वाटतो. त्याप्रमाणेच येथील रहिवाशांनी हा प्रकल्प समजून आम्हाला सहकार्य केले, त्याबद्दल त्यांचे विशेष आभारी आहोत.

– अश्विनी भिडे, व्यवस्थापकीय संचालक, मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन.

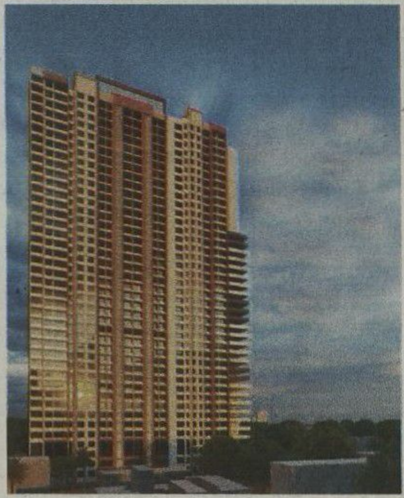


आव्हानांवर मात

कुलाबा-वांद्रे-सिप्झ हा मेट्रो-३ प्रकल्प सुरुवातीपासून अनेक समस्यांचा सामना करत आहे. कारडेपोचा प्रश्न, वृक्षतोड, गिरगाव व काळबादेवीतील प्रकल्पग्रस्तांचे पुनर्वसन, गिरगाव येथील पारशी अग्यारी, रात्रीच्या वेळेस बांधकाम अशा विविध अडचणी भेडसावत होत्या. रात्रीच्या वेळेस बांधकामाचा प्रश्न सुटला आहे. तसेच गिरगाव आणि काळबादेवीतील प्रकल्पग्रस्तांच्या पुनर्वसनाच्या किचकट प्रश्नातूनही मार्ग काढण्यात आला आहे.

पुनर्वसन श्रेणी निवासी

श्रेणी	मूळ एफएसआय	फंजिबल क्षेत्रासह एफएसआय
१	२०२.५ चो.फू.पर्यंत	४०५ चौ.फू.
२	२०२.५ चौ.फू.पेक्षा अधिक व ३०० चौ.फू. पर्यंत	मूळ क्षेत्रफळाच्या दुप्पट ४०५ ते ६०० चौ.फू.दरम्यान
३	३०० चौ.फू. पेक्षा अधिक	६०० चौ.फू. व ४४४.४४ चौ.फू.पर्यंत
४	४४४.४४ चौ.फू. पेक्षा अधिक	मूळ क्षेत्रफळ + ३५ टक्के
व्यावसायिक		
५	मूळ चटई क्षेत्र	मूळ क्षेत्रफळ + २० टक्के



अशा असतील इमारती

काळबादेवी हाइट्स

१ बीएचके	२११ घरे
१ बीएचके मोठी	६० घरे
१.५ बीएचके	३६ घरे
३ बीएचके	१ घर
एकूण	३०८ घरे

गिरगाव हाइट्स

१ बीएचके	१ घर
२ बीएचके	१३४ घरे
२ बीएचके मोठी	५६ घरे
३ बीएचके	३१ घरे
४ बीएचके	११ घरे
४ बीएचके मोठी	८ घरे
एकूण	२४१ घरे

काळबादेवी कमर्शिअल सेंटर

३३ मजले
खालचा मजला मार्केट व
जनरल स्टोअर

क्लस्टरने साधला विकास

या भागातील रहिवाशांचे पुनर्वसन करणे हे खूप क्लिष्ट काम होते. मुळात या भागातील काही इमारती या उपकरप्राप्त आहेत, काही पागडी पद्धतीवरील आहेत. अजूनही ठराविक भाडे देऊन लोक येथील इमारतींमध्ये राहतात. या इमारतींचा पुनर्विकास कसा होणार, ही चिंतेची बाब आहे. अनेक इमारती या खूप जुन्या झाल्या आहेत. काही इमारती मोडकळीस आल्या आहेत. या इमारतींची डागडुजी कोण करणार याविषयीही अनिश्चितता होती. एखाद- दुसऱ्या इमारतीचा पुनर्विकास करणे हे शक्य नव्हते. त्यामुळे क्लस्टर माध्यमातून विकास करण्याचे मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशनने ठरवले. त्यामुळे या इमारतींचा पुनर्विकास शक्य झाला आहे. एक प्रकारे मेट्रो-३ मुळे पुनर्विकासाचा मार्ग मोकळा झाला आहे.