

## संक्षिप्त अहवाल

(सागर तटीय किनारा क्षेत्र अधिसूचना दिनांक ०६.०१.२०११च्या अंतर्गत)

## नियोजित पुनर्विकास प्रकल्प

### “रुंगटा चाळ”

(डि.सी.पी.आर २०३४ नं. ३३(७), मुंबई च्या नियमा अंतर्गत )

प्लॉट बिअरिंग सर्वे नं. ३५५(पार्ट) मलबार  
आणि कुंबळा हिल डिव्हिजन, नेपान्स रोड,  
डि-वार्ड, मुंबई.

## प्रस्तावित

ऐम्प्रेस हॉमर रियल्टी एल.एल.पी.

**प्रस्तावना:**

मेसर्स “ऐम्प्रेस हॅमर रियल्टी एल.एल.पी.” यांच्याकडून बांधण्यात येणारा प्रकल्प हा “रुंगटा चाळ” पुनर्विकास प्रकल्प आहे. हा प्रकल्प प्लॉट नं. ३५५(पार्ट), मलबार आणि कुंबळा हिल डिव्हिजन, नेपांस रोड, डि-वार्ड, मुंबई. येथिल असून हा प्रकल्प बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या हद्दित आहे.

प्रस्तावित प्रकल्प हा तेथे असलेली जुनी विद्यमान **CESSED** ईमारत आणि **NON-CESSED** ईमारत पाडून त्या ठिकाणी नवीन रहिवासी ईमारत प्रकल्प उभारण्यात येणार आहे. हया प्रमल्पात **S+8** मजले रहिवासी म्हणून वापरण्यात येणार आहे. विद्यमान **CESSED** श्रेणी ईमारत तळमजला + १ मजला, २५१.०५ चौ.मीटर अंगभूत क्षेत्र हे १६ निवासी भाडेकरू आहेत. **NON-CESSED** श्रेणी ईमारत हे तळमजला ४५.६१ चौ.मीटर अंगभूत क्षेत्र इतके आहे. हा प्रकल्प सागर तटीय किनारा क्षेत्र कक्षा II द्वारे प्रभावीत आहे. डि पी २०३४ च्या अंतर्गत हा प्रकल्प निवासी क्षेत्रात येतो.

पुनर्विकासानंतरच्या प्रकल्पात २४ सदनिका असतील, त्यापैकी विद्यमान भाडेकरू पुनर्वसनासाठी १६ आणि विक्री घटकासाठी ८ सदनिका देण्यात येतील.

प्रस्तावित प्रकल्प हा सागर तटीय किनारा क्षेत्र कक्षा II द्वारे प्रभावीत आहे. प्रस्तावित प्रकल्प हा १२.२० मीटर रुंद रुंगटा लेन द्वारे २७.४५ मीटर रुंद नापेन्सी रोडला जोडलेला आहे.

प्रकल्पाचं एकूण भूखंड क्षेत्र ३०३.८७ चौ.मीटर आहे. चटई क्षेत्र १,२३५.२६ चौ.मीटर आहे. आणि बांधकाम क्षेत्र १,८५८.७४ चौ.मीटर इतका आहे. प्रस्तावित प्रकल्पात १ निवासी इमारतीचा **S+ ८+९(पार्ट)** मजले व २४ फ्लॅटचा समावेश आहे.

**CESSED** श्रेणी ईमारतीला ३.० चटई क्षेत्रासह म्हाडाने पुनर्विकासासाठी सुधारित **NOC** प्रदान केले आहे.

प्रस्तावित प्रकल्पात एकूण १६ KLD पाण्याची आवश्यकता आहे. सांडपाणी निर्मिती १५ KLD आणि तेच सांडपाणी २० KLD क्षमतेच्या (MBBR तंत्रज्ञान) STP मध्ये उपचार केले जातील. उपचारित पाणी फ्लशिंग (५ KLD) हेतु वापरले जाईल. उर्वरीत पाण्याचे विल्हेवाट महानगर पालिकेच्या गटारात सोडण्यात येईल.

प्रस्तावित प्रकल्पामधून ६० किलो प्रती दिवस इतका घनकचरा तयार होणार आहे. मॅकेनिकल कंपोस्टिंग युनिटचा वापर करून ओला कचरा (३६ किलो प्रती दिवस ) कंपोस्ट केला जाईल. सूका कचरा (२४ किलो प्रती दिवस ) अधिकृत पुर्नवापरकर्तीकडे सुपुर्द करण्यात येईल.

प्रस्तावित प्रकल्पाची किंमत ४ कोटी एवढी आहे. प्रस्तावित प्रकल्पात वाहन पार्किंगसाठी पुरेशी सुविधा उपलब्ध करून देण्यात येईल. एकूण ९ वाहन पार्किंगची तरतूद करण्यात येईल.

#### नियोजित प्रकल्पा विषयी माहिती—:

नियोजित प्रकल्प मेसर्स “एम्प्रेस हॅमर रियल्टी एल.एल.पी.” हा ३०३.८७ चौ.मीटर एवढ्या जागेत बांधला जाणार आहे. प्रकल्पाचे बांधकाम करण्यात येणारे क्षेत्रफळ हे १,२६४.५५ चौ.मीटर एवढा आहे.

#### क्षेत्रफळ माहिती :

उपलब्ध जागा	३०३.८७	चौ.मीटर
बांधकाम क्षेत्रफळ ;(चटई क्षेत्राप्रमाणे)	१,२६४.५५	चौ.मीटर
चटई क्षेत्र	सद्यस्थितीतील बांधकाम क्षेत्र हे २०३४ च्या डि. सी. आर ३३(७) प्रमाणे आहे.	
चटई क्षेत्र	१,२३५.२६	चौ.मीटर

चटई क्षेत्र व्यतिरिक्त	६२३.४८	चौ.मीटर
एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ	१,८५८.७४	चौ.मीटर

**प्रकल्प सारांश :**

क्र.	तपशील	नियोजित प्रकल्प
१	प्रस्तावित इमारतीची संरचना आणि उंची	S+ ८+९(पार्ट) मजले (३१.९५ मीटर उंची)
२	विद्यमान सदनिका	CESSED श्रेणी ईमारत : १ NON-CESSED श्रेणी ईमारत : २
३	प्रस्तावित सदनिका	२४ सदनिका
४	एकूण पाण्याची आवश्यकता	१६ KLD
५	सांडपाणी आवश्यकता	१५ KLD
६	STP क्षमता	२० KLD
७	एकूण घनकचरा	६० किलो प्रती दिवस
८	एकूण विज वापर	०.१ मेगा वॉट
९	पार्किंग तपशील	चार चाकी वाहन : ९
१०	प्रकल्प किंमत	४ कोटी रुपये
११	वैशिष्ट्ये	<ul style="list-style-type: none"> <li>सामान्य क्षेत्रात सौर गरम पाणी आणि सौर दिवे</li> <li>ऊर्जा कार्यक्षम दिवे आणि</li> </ul>

		<p>पाण्याचे साधणे.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● पावसाच्या पाण्याची साठवण टाकीची तरतुद.</li><li>● STP आणि मेकॅनिकल कंपोस्टिंगचा वापर</li></ul>
--	--	--

**अभ्यासाची पध्दत :**

पर्यावरणीय परिणाम परिक्षणाचा अभ्यास करण्यासाठी प्रकल्पापासून ५ कि.मी. त्रिज्या असलेला परिसर विचारात घेतला गेला. पर्यावरणाच्या सध्याची पार्श्वभूमी आजमविण्यासाठी पर्यावरणाच्या अनेक पैलूंना विचारात घेतले. जसे की जमीन, पाणी, हवा प्रदूषण, सूक्ष्म हवामान, ध्वनी, जैविक, सामाजिक व आर्थिक इ.

**नियोजित प्रकल्पाचे स्थान :**

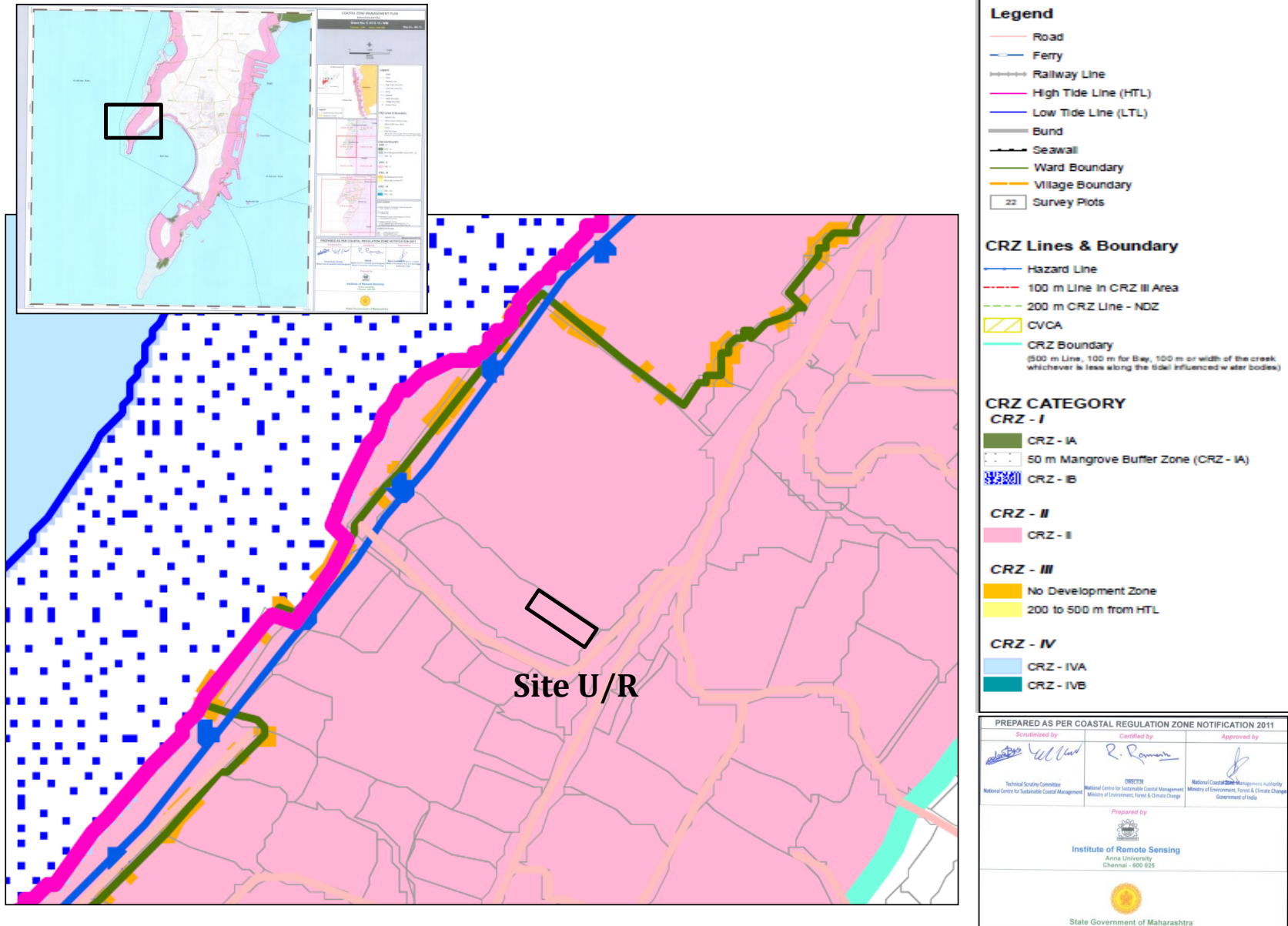
हा प्रकल्प किनारी क्षेत्र पुनर्विकासाखाली येतो. प्रस्तावित पुनर्विकास प्रकल्प हा मलबार आणि कुंबळा हिल डिव्हिजन, नेपान्स रोड, डि-वार्ड, मुंबई येथे बांधण्यात येणार आहे. भौगोलिक संदर्भ प्रस्तावित प्रकल्प हा १८°५७'१६.०२"उ अक्षांश आणि ७२°४७'५१.८४" पू. रेखांशमध्ये आहे. हा प्रकल्प चर्नी रोड रेल्वे स्थानकापासून ३.०० किलोमीटर अंतरा वर आहे आणि ग्रँट रोड रेल्वे स्थानकापासून २.५ किलोमीटर अंतरा वर आहे.

प्रस्तावित प्रकल्पात ३०३.८७ चौ.मीटर भूखंडावर नियोजित आहे.

नियोजित पुनर्विकास प्रकल्पाचे स्थान:

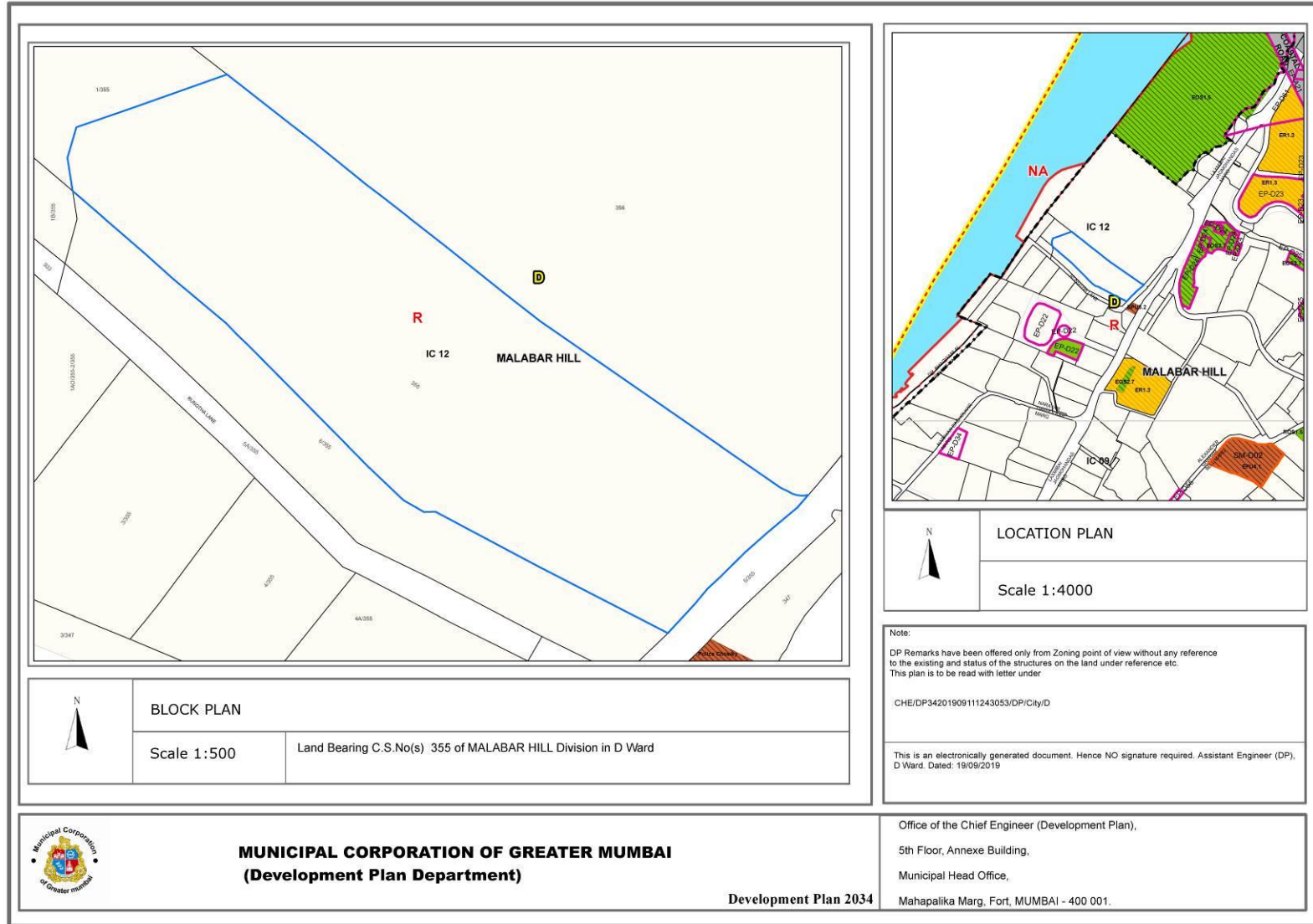








विकास आराखडा



**माहिती स्थान :**

अभ्यास पथकाने विविध पर्यावरण विषयांवर पर्यावरण स्थितीशी निगडीत अशी माहिती खालील प्रमुख स्थानाकडून मिळवली.

१. हवामान, गाव, पाणी आणि आवाज हयांचा दर्जा, जैविक पर्यावरण आणि वाहनाची रहदारी हयांची माहिती गोळा करण्यासाठी जागेची पाहणी आणि सर्वेक्षण केले गेले.
२. प्रकाशित साहित्य जसे, राजपत्रे आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचा पर्यावरणीय स्थिती अहवाल.
३. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे भौगोलिक नकाशे आणि पर्यावरण अहवाल हे साहित्य उपयोगी पडेल.
४. मुंबई शहराची लोकसंख्या अहवाल २०११ आणि उपग्रहीय तसबीर.
५. हवामानाबद्दलची माहिती भारतीय हवामान संस्था (सांताक्रुझ)-

## खालीन काही महत्त्वाचे पर्यावरणातील घटक

### १. हवामान

हया भागातील हवामान प्रामुख्याने दमट असते. पावसाळात अति पाऊस असतो आणि सरासरी तापमान  $१६.६^{\circ}$  ते  $३७.९^{\circ}$  हया दरम्यान असते उन्हाळा आणि हिवाळयातील महिने आणि वर्षभर हवामान ओलसर राहते. खालील चार ऋतुमध्ये वर्ष विभागले गेले आहे.

उन्हाळा	मार्च ते मे
पावसाळा	जून ते सप्टेंबर
पावसाळानंतरचा काळ	ऑक्टोबर ते नोव्हेंबर
हिवाळा	डिसेंबर ते फेब्रुवारी

### हवा पर्यावरण :

हवेची सांप्रत गुणवत्ता पहाण्यासाठी तीन नमुना—स्थाने स्थापून तपासणी केली. या नमुना—स्थानांवर हाय व्हॉल्यूम सॅम्पलर या नमुना गोळा करणाऱ्या यंत्राची उभारणी विविध ठिकाणी केली आणि विहित पध्दतीप्रमाणे ती यंत्रे दिवस—रात्र चालविली. एकत्र झालेल्या नमुन्याच्या हवेवर पुढची प्रक्रिया करून विविध प्रदुषकांची पातळी मोजली जसे की मुख्यतः धूलीकरण (सस्पेंडेड पार्टिक्यूलेट मॅटर, **SPM**), श्वसनीय धूलीकण (**RPM**), नायट्रोजनचे विविध ऑक्साईड (**NO<sub>x</sub>**), गंधक ऑक्साईड (**SO<sub>2</sub>**), शिसे (**Pb**), हायड्रोकार्बन (**HC**), अमोनिया व कार्बन मोनो ऑक्साईड (**CO**) असे आढळून आले की, निवासी व ग्रामीण क्षेत्रासाठी विहित केलेल्या राष्ट्रीय हवा गुणवत्ता मानकानुसार, सर्व प्रदुषकांची पातळी ही कमी व मान्य होणारी आहे.

### जल पर्यावरण :

अरेबियन समुद्र हा हया प्रकल्पाच्या ५ कि.मी. च्या अभ्यासक्षेत्रात येतो. भागामध्ये कोणताही पाण्याचे नमुने घेतले नाहीत कारण प्रकल्पा ठिकाणी कोणत्याही प्रकारचा भुजल साठा नाही. प्रकल्पाला लागणारे पाणी हे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून घेण्यात येईल.

### ध्वनी प्रदूषण :

आवाजाची गुणवत्ता पाहण्यासाठी तीन नमुना स्थाने अभ्यास क्षेत्रात स्थापन करण्यात आली. ही तिन्ही स्थाने प्रामुख्याने रहिवासी विभागात येतात. दिवस काळात तीन पैकी दोन नमुना स्थानकांवर आवाजाची पातळी राष्ट्रीय ध्वनी गुणवत्ता मानकानुसार जास्त असल्याचे आढळले. सातत्याने वाहनांची रहदारी हे हयाचे प्रमुख कारण आहे. सरासरी ध्वनीची पातळी दिवस काळात ५५-६५ डेसीबल इतकी व रात्री काळात ४०-४४ डेसीबल इतकी आढळली.

### वाहनांची रहदारी आणि घनता :

वाहनांचे परीक्षण हे १२.२० मीटर रुंद रंगठा लेन द्वारे २७.४५ मीटर रुंद नापेन्सी रोडला मार्गावर केले गेले. वाहनांच्या रहदारीचे परिक्षण दिवस काळात व रात्री काळात केल्यानंतर असे आढळले की हया मार्गाची वाहतूक क्षमता मर्यादा क्षेत्राच्या आत आहे.

### जमीन वापर :

आभ्यासाचे क्षेत्र हे प्रामुख्याने रहिवासी व व्यावसायिक दृष्टीने विकसित आहे. नियोजित प्रकल्प हा रहिवासीपूनर्विकास प्रकल्प आसल्यामुळे तेथील जमिन वापरामध्ये कुठल्याही प्रकारे बदल होणार नाही.

### जैविक बाब :

अभ्यास क्षेत्राच्या पाहणीवरून असे लक्षात आले कि

१. झाड, वेली आणि इतर वनस्पती आढळून आल्या हया वनस्पती महाराष्ट्राच्या इतर भागातही आढळून येतात.
२. हया अभ्यास क्षेत्रात विविध प्राणी आणि पक्षी आढळून आले.पृष्ठवंशीय प्राण्यांची संख्या जास्त आढळून आली.

### सामाजिक व आर्थिक :

प्रकल्पाची जागा हि मलबार आणि कुंबळा हिल डिव्हिजन, नेपान्स रोड, डि-वार्ड, मुंबई मध्ये येते. हया भागामध्ये मुख्यत्वे लोक नोकरी करणारे आहेत. हया भागात उत्तम प्राथमिक आणि माध्यमिक शाळा आहेत. आरोग्य आणि वैद्यकिय सुविधाही हया भागात उपलब्ध आहेत. हा भाग उत्तम रित्या सर्व भागांशी जोडला गेला आहे.

## पर्यावरणावर प्रभाव:

### हवा—पर्यावरण :

प्रकल्प चालू असताना ट्रक आणि इतर सामुग्री हयांच्या हालचालीमुळे हवेतील धुलीकण, सल्फर डायऑक्साइड, कार्बन डायऑक्साइड यांचे प्रमाण वाढण्याची शक्यता आहे.

प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर वाहनांच्या वाढलेल्या रहदारीमुळे हवा पर्यावरण खराब होण्याची शक्यता आहे.

### जमिन पर्यावरण:

जमिनीचे सपाटीकरण, भरण, साफसफाई यामुळे तिची झीज होऊन ती दूषित होऊ शकते. प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर तयार होणारा कचरा हा पर्यावरणाच्या दृष्टीने घातक ठरू शकतो. प्रस्तावित प्रकल्पामधून ६० किलो प्रती दिवस इतका घनकचरा तयार होणार आहे.

### वाहनांवर होणारा परिणाम :

नियोजित प्रकल्पाचे काम चालू असताना ट्रकने साधनसामुग्रीची ने—आण केली जाईल. त्यामुळे १२.२० मीटर रुंद रंगठा लेन द्वारे २७.४५ मीटर रुंद नापेन्सी रोडला मार्गावर वाहनाची गर्दी होण्याची शक्यता आहे.

प्रकल्प चालू झाल्यानंतर तिथे राहणाऱ्या लोकांमुळे आणि तिथे येणाऱ्या पाहुण्यांमुळे वाहनांच्या संख्येत आणि हालचालीत वाढ होईल.

त्यासाठी हया परिसरातील वाहनांच्या हालचालीचा अभ्यास हा सकाळी आणि संध्याकाळी जास्त रहदारीच्या वेळी केला गेला अभ्यास केलेला परिसर खालील आकृती मध्ये नोंदवला आहे.



### जल पर्यावरण:

तेलगलतीमुळे प्रकल्पाचे काम चालू असताना पाणी खराब होण्याची शक्यता असते. असे होऊ नये म्हणून सेप्टिक टाक्यामध्ये असे पाणी सोडण्यात येते. प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर तयार होणारे सांडपाणी हे पाणी पर्यावरणाला बाधा आणू शकते. प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर तयार होणारे सांडपाणा मुंबईच्या सांडपाणी वाहिन्यां मध्ये सोडण्यात येईल.

### ध्वनी प्रदुषण :

प्रस्तावित योजनेच्या कुंपण-रेषेवर ध्वनी प्रदुषणाची पातळी, केंद्रीय प्रदुषण नियंत्रण मंडळाने आखून दिलेल्या मानक-बंधनाहून कमी राखण्याचे प्रयत्न केले जातील.

कार्यात्मक अवस्थेत वाहनांच्या रहदारीमुळे आणि वीज डी.जी. सेटच्या हाताळणी मुळे ध्वनी प्रदुषणावर परिणाम होऊ शकतो.

### जैविक पर्यावरण:

प्रथम विदित केल्याप्रमाणे, प्रस्तावित प्रकल्पातून अभ्यास-क्षेत्रावर जाणवण्याइतपत प्रदूषणाचा प्रभाव होणार नाही. जमिन-वापर पध्दतीत बदल होत नाही. म्हणून प्रतिबंधक उपाय-योजना केल्याने जैविक पर्यावरणावर किरकोळ विरोधी (मायनर निगेटिव्ह) परिणाम दिसेल. पर्यावरण व्यवस्थापन योजनेत सुचविल्याप्रमाणे प्रदूषण रोखण्यासाठी हरित पट्ट्याची निर्मिती करण्यात येईल.

## सामाजिक—आर्थिक पर्यावरण

प्रकल्प चालू असताना खूप लोकांना रोजगार मिळणार आहे.

प्रकल्प बांधून पूर्ण झाल्यावरही ह्या प्रकल्पाच्या व्यवस्थेसाठी जसे इमारतींच्या देखभाल आणि सहायक सेवा यासारख्या क्रियाकलापासाठी एकूणच खूप लोक लागणार आहेत.

ह्या प्रकल्पामुळे एकूणच खूप चांगला प्रभाव संभावतो.

## पर्यावरणीय व्यवस्थापन योजना

अभ्यास—क्षेत्रात एकत्र केलेली पार्श्वभूमी—माहिती व प्रस्तावित प्रकल्पामुळे होऊ शकणारे परिणाम (उभारणीच्या कालखंडात व कार्यान्वीत झाल्यानंतर) यावर आधारित पर्यावरणीय व्यवस्थापन योजना आखणे योग्य होईल. त्यात विरोधी दुष्परिणाम, जरी किरकोळ असतील तरीही, नियंत्रित करण्याचा भाग असेल. अशी पर्यावरणीय व्यवस्थापन योजनेची कार्यवाही पर्यावरण जास्तीत जास्त स्वच्छ ठेवण्याच्या भावनेतून करावयाचे आहे

## प्रकल्प चालू असतानाचे लक्ष.

१. बांधकामाला लागणाऱ्या सामुग्रीचे व्यावस्थापन
२. धुलीकण कमीत कमी पसरतील म्हणून रस्त्यांवर पाण्याचा वापर
३. उत्तम प्रकारचे इंधन
४. जास्तीत जास्त बांधकाम हे दिवसा करण्यात येईल
५. कामगारांना कापसाचे बोळे देण्यात येतील जेणेकरून त्यांना आवाजाचा त्रास होणार नाही.
६. ह्या काळात तयार होणारे सांडपाणी हे सेप्टिक टँक मध्ये सोडले जाईल.
७. बांधकाम काळामध्ये ट्रक साठी जागा पुरवण्यात येईल.

## प्रकल्प तयार झाल्यावरील लक्ष

१. प्रकल्प झाल्यावर वापरण्यात येणारे डी.जी. सेट हे निश्चित काळाने तपासले जातील.
२. प्रकल्प झाल्यावर तयार होणारे सांडपाणी हे शुद्धिकरण करून तिथे असलेल्या गटारांमध्ये सोडण्यात येईल
३. पर्जन्य पाणी साठवण्याची सोय केली जाईल.
४. तयार होणारा कचऱ्यांचे खत करण्यात येईल व कचरा महानगरपालिकेच्या घंटा गाड्यांना देण्यात येईल.

## निष्कर्ष

प्रस्तावित पर्यावरण नियंत्रण योजनेची कार्यवाही अभ्यासक्षेत्रात केल्यास, प्रस्तुत प्रकल्पाचा चांगला परिणाम दिसून येईल.