पर्यावरणीय अहवालाचा सारांश

नियोजीत पुर्ननिर्माण रहिवासी प्रकल्प

प्रकल्प स्थान

सी.एस. क्र. ९४१, वरळी विभाग, डॉ.ॲनी बेसन्ट रोड, मुंबई

प्रकल्प आयोजक

मे. सिरीयस लॅन्ड होल्डींग्स एलएलपी

प्रकल्प ओळख :

मे. सिरीयस लॅन्ड होल्डींग्स एलएलपी या विकासकांनी सी.एस. क्र. ९४१, वरळी विभाग, डॉ. ॲनी बेसन्ट रोड, मुंबई, येथे अरहिवास पुर्ननिर्मीतीचा प्रकल्प प्रस्तावित केला आहे. सध्या येथे मोडकळीस आलेली व धोकादायक असलेली एक तळ मजला + २ मजल्याची इमारत आहे. हि इमारत सी.आर.झेड. – II ने बाधित आहेत. या जमीनीचा वापर विकास आराखडयानुसार रहिवास वापरासाठी असुन हि इमारत तोडुन येथे तीन तळ माळे + तळ मजला + १ ते ९ मजले पार्कींग + १०वा मजला पार्कींग व पॅन्ट्री + ११ वा मजला रिफ्युज व ऑफीस + १२ ते १७ मजले ऑफीस + १८वा अंशत: ऑफीस, अशी ही अरहिवास इमारत बांधण्याचा प्रस्ताव आहे. विकासकाने एकुण ०९ सदनिका प्रस्तावित केल्या आहे.

सद्य स्थितीतील क्षेत्र हे सागरतटीय निर्बंधीत क्षेत्र–II विभागात असुन हि जागा अधिकृत रोडच्या व इमारतींच्या जमीनीच्या दिशेकडे आहे. म्हणुन या प्रकल्प निर्मीती अगोदर सागर तटीय निर्बंध कायदयानुसार महाराष्ट्र कोस्टल झोन मॅनेजमेंट ऑथोरीटी कडुन परवाना घेणे गरजेचे आहे. सदर जागा ही पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्रात मोडत नसुन फक्त सागरतटीय निर्बंधीत क्षेत्रात मोडते. वरील प्रकल्पाचा एकुण खर्च रजिस्टर मुल्यांकना नुसार रू. ९१,६०,००,०००/– इतकी आहे.

प्रकल्पाचे महत्व :

सी.एस. क्र. ९४१, वरळी विभाग, डॉ. ॲनी बेसन्ट रोड, मुंबई, येथे मोडकळीस आलेली व धोकादायक असलेली एक इमारत आहे. या इमारतीचा विकास करणे गरजेचे असुन त्यासाठी हया जमीनीचे विकास मे. सिरीयस लॅन्ड होल्डींग्स एलएलपी करत आहेत. ही जमीन विकासीत करताना विकासक येथील राहाणाऱ्या लोकांना स्थायी रहिवास देणार असुन हा रहिवास त्यांच्यासाठी सुरक्षित असेल.

प्रकल्पाची माहिती :

अ.क्र.			
	प्रकल्पाचे नाव व ठिकाण	:	अरहिवास पुर्ननिर्माण निर्मीती प्रकल्प : सी.एस. क्र. ९४१, वरळी विभाग, डॉ. ॲनी बेसन्ट रोड, मुंबई , महाराष्ट्र
	प्रकल्प विकासकाचे नाव	:	मे. सिरीयस लॅन्ड होल्डींग्स एलएलपी
१	सध्य स्थितीतील प्रकल्प	:	मोडकळीस आलेली एका तळ मजला + २ मजल्यांच्या इमारतीचा पुर्नकिास
२	आयोजित प्रकल्प	:	तीन तळ माळे + तळ मजला + १ ते ९ मजले पार्कींग + १०वा मजला पार्कींग व पॅन्ट्री + ११ वा मजला रिफ्युज व ऑफीस + १२ ते १७ मजले ऑफीस + १८वा अंशत: ऑफीस अशी ही अरहिवास इमारत
३	प्रकल्प क्षेत्र	:	१,२१४.२६ स्क्वेअर मीटर
४	रस्ता रूंदीकरणासाठी गेलेले क्षेत्र	:	१२२.६२ स्क्वेअर मीटर
५	उर्वरीत क्षेत्र	:	१०९१.६४ स्क्वेअर मीटर
६	एकुण फजिबल एफ. एस. आय.	:	९१८.६७ स्क्वेअर मीटर
७	एकूण प्रस्तावित जागेचे	:	२६२४.८८ स्क्वेअर मीटर

	क्षेत्रफळ		
८	एकुण बांधकाम क्षेत्रफळ	:	३५४३.५५ स्क्वेअर मीटर
९	प्रकल्प खर्च	:	रू. ९१,६०,००,०००/—
१०	पार्किंग व्यवस्था	:	आवश्यक पार्किग (स्थानिय मानदंडानुसार) : ९२ दिलेली पार्किग : ८६ (चारचाकी)

परिसराची माहिती :

संबंधित क्षेंत्र हे आजुबाजुच्या परिसरापेक्षा उंच स्तरावर असुन सागरतटीय निर्बंधन क्षेत्र–II विभागात आहे. या क्षेत्राचे अंक्षांश **18°59'46.73"N** रेखांश **72°48'57.10"E** असे असुन हे क्षेत्र मुंबई विभागातील वरळी विभाग क्षेत्रात मोडते. येथे अस्तित्वात असलेली मोडकळीस आलेली इमारत तोडून अरहिवास वापरासाठी पुर्ननिर्माण करण्याचा प्रस्ताव आहे. त्यासाठी आवश्यक असणाऱ्या विकास गरजा येथे सहज उपलब्ध आहेत. स्थानिय विकास आराखडयानुसा हे क्षेत्र रहिवास विभागात मोडत आहे. हा विकास करताना इमारतीचा वापर अरहिवास वापरासाठी करण्यात येणार आहे. म्हणुन या ठिकाणी आवश्यक सुविधांचा उदा: जवळ असलेली वहातुक यंत्रणा व दळणवळणाची साधने (जल, वायु, रोड, रेल्वे), हॉस्पीटल, बॅका, आवश्यक खरेदीसाठीची दुकाने इत्यादी. वरळी हा विभाग आधीच उत्तमरित्या विकासीत असल्याने वरील सर्व सुविधा या प्रकल्पा पासुन ३ कि.मी अंतरातच आहेत. या प्रकल्पामुळे नैसर्गिक साधनांवर परिणाम होणार आहे. ज्याचा विचार करून व होणाऱ्या परिणामांचे विश्लेषण करून त्यावरती वेळीच उपाययोजना करणे आवश्यक आहे.

१) पाण्याची आवश्यकता :

अ) बांधकामा दरम्यान : बांधकामा दरम्यान पाण्याची आवश्यकता एकतर बांधकामासाठी व दुसरी कडे प्रकल्पात काम करणाऱ्या कामगारांसाठी आहे. यातील पिण्याच्या पाण्याची सुविधा बृहन्मुंबई कडून करण्यात येईल तर बांधकामासाठी लागणारे १७ घन लिटर प्रती दिवस पाणी हे पाण्याच्या टॅंकरद्वारे पुरविण्यात येईल.

ब) प्रकल्प पुर्ततेनंतर :

क्रमांक	माहिती	निर्मीती नंतर एकुण
१	एकुण लोकसंख्या	७४४ माणसे
२	घरगुती वापरासाठी लागणारे पाणी (एकक : घन लिटर प्रती दिवस) (२० लीटर प्रती व्यक्ती)	१४.८८
३	फ्लशिंगसाठी लागणारे पाणी (एकक : घन लिटर प्रती दिवस) (२५ लीटर प्रती व्यक्ती)	१८.६२
४	एकुण पाण्याची आवश्यकता (घन लिटर प्रती दिवस)	३३.५०
५	एकुण सांडपाणी निर्मीती	२६.८०
७	प्रस्तावित सांडपाणी प्रक्रिया	सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्प ३०.०० केएलडी चा असेल.त्यातून प्रक्रीया झालेले चांगले पाणी गाडी धुण्यासाठी, बागकामासाठी व फ्लशिंग साठी वापरण्यात येईल.उर्वरीत

		प्रक्रिया केलेले सांडपाणी निचरा करण्यात येणाऱ्या गटरात सोडण्यात येईल.

सांडपाणी निर्मीती व त्याची विल्हेवाट :

या प्रकल्पातून एकूण २६.८० केएलडी सांडपाणी निर्माण होईल. ते ३० केएलडी क्षमतेच्या सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्पाद्वारे पुर्नवापरायोग्य करण्यात येईल. त्यातून प्रक्रीया झालेले चांगले पाणी गाडी धुण्यासाठी व फ्लशिंग साठी वापरण्यात येईल. उर्वरीत प्रक्रिया केलेले चांगले पाणी सांडपाणी निचरा करण्यात येणाऱ्या गटरात सोडण्यात येईल.

ड) पावसाच्या पाण्याचे निर्गमन :

पावसाचे पाणी वाहून जाण्यासाठी दिलेल्या मानकांनुसार उपाययोजना करण्यात येईल. तसेच पावसाचे पाणी साठवण टाक्या बांधण्यात येतील व पेवर ब्लॉक्स वापरून पावसाचे पाणी जास्तीत जास्त जमीनित मुरवण्याचा प्रयत्न केला जाईल. जेणे करून पावसाचे पाणी वाहून जाण्यासाठी बांधलेल्या नाल्यावर ताण पडणार नाही.

२) घन कचरा निर्मीती :

१) बांधकामा दरम्यान :

बांधकामा दरम्यान येथे दोन प्रकारचा कचरा निर्माण होईल. एकतर मोडकळीस आलेल्या इमारतीची व्हिलेवाट लावल्याने निर्माण होणारा कचरा व दुसरी कडे बांधकामा दरम्यान निर्माण होणारा कचरा.

२) प्रकल्प सुरू झाल्यानंतर :

हा प्रकल्प पुर्नबांधणी प्रकल्प असुन येथे निर्माण होणारा कचरा ओला व सुका या पध्दतीने वेगळा करण्यात येईल. त्यातील ओला कचरा खत निर्मीती साठी वापरण्यात येईल

कडे देण्यात येईल तर सुका कचरा उदा : पेपर, प्लॅस्टिक, ग्लास इत्यादी पुर्नविनिकरण केले जाईल.

क्रमांक	**माहिती**	**लोकसंख्या**	**सुका (कि.ग्रॅ प्रती दिन)**	**ओला (कि. ग्रॅ प्रती दिन)**	**एकुण (कि. ग्रॅ प्रती दिन)**
१	**भविष्यातील रहिवाशी**	७४४	८९.२८	५९.५२	१४८.८०

विजेची गरज :

१) बांधकामादरम्यान :

बांधकामादरम्यान बांधकामासाठी लागणारी विजेची गरज येथील स्थानीक प्राधिकरणाकडून भागवली जाईल ही गरज जवळ जवळ १५० कि.वॅ. पर्यंत असेल.

२) प्रकल्प सुरू झाल्यानंतर :

प्रकल्प सुरू झाल्यानंतर या प्रकल्पासाठी लागणारी विजेची गरज अधिकतम १.०६ मे. वॅ. असुन ती स्थानीक प्राधीकरणाकडून भागवण्यात येईल. विजेचा पुरवठा खंडीत झाल्यानंतर लागणाऱ्या विजेची गरज ५०० के.व्ही.ए. क्षमतेच्या डिझेल जनरेटर ने भागवली जाईल. डिझेल जनरेटर फक्त गजरजेच्या वीज निर्मीती साठी असेल. आगीच्या वेळेस वापरण्यात येणारे उद्वाहन, पाण्याचे पंप, इमारतीतील सर्वांसाठी वापरात असणारे विद्युत बल्ब इत्यादी. मुंबईत फारशी वीज जात नसल्या कारणाने फक्त आवश्यक वापरासाठीच डिझेल जनरेटरचे प्रयोजन केले आहे. सद्य प्रकल्पात विज बचतीचे बरेचसे उपास अंमलात आणण्यात येतील.

१) उद्वाहन व पंप वेरीयेबल फ्रिक्वेन्सी ड्राईव्ह वर चालवण्यात येतील. यामुळे ३० टक्के वीज बचत होईल.

२) सर्व ठिकाणी सी.एफ.एल. दिव्यांचा प्रस्ताव आहे.

३) इमारतीबाहेरील दिवे सुर्यप्रकाशावर चालवण्यात येतील.

४) रहिवास व्यवस्थेंत सुर्यप्रकाशावर चालवण्यात येणारे गरम पाणी पुरविण्यात येईल.

५) इमारतीबाहेरील सर्व ठिकाणचे दिवे हे स्वयंचलीत टायमर आधारीत असतील.

प्रकल्पाचा कालावधी व येणारा खर्च :

हा प्रकल्प पुर्नबांधणी प्रकल्प समुद्रतटीय निर्बंध क्षेत्रात मोडतो. म्हणुन या प्रकल्पाचे बांधकाम आवश्यक ते परवाने मिळाल्यानंतरच सुरूवात करण्यात येईल.या प्रकल्पाचा खर्च प्रमाणीत मुल्यांकना नुसार काढण्यात आला आहे.

बांधकामा दरम्यान घ्यावयाची काळजी :

या प्रकल्पात बांधकामामुळे आजुबाजुच्या परिसरावर परिणाम होऊ नये म्हणुन खालील उपाययोजना या प्रस्तावात मांडली आहे.

१) या प्रकल्पात पुर्वबांधणी केलेले ब्लॉक्स वापरण्यात येतील. जेणे करून पाण्याची आवश्यकता कमी करता येईल व बांधकाम जागेवर निर्माण होणार धुराळा टाळण्यात येईल.

२) बांधकाम हे पुर्वयोजने नुसार आखण्यात येईल. जेणे करून आजुबाजुच्या रहिवाशी लोकांना त्याचा त्रास होणार नाही.

३) ज्या बांधकाम कार्यामुळे आवाज निर्माण होईल अशी कामे रहिवाशी क्षेत्रापासून दुर ठेवण्यात येईल.

४) संबंधीत बांधकाम क्षेत्र पुर्णपणे ५ ते ८ मीटर उंचीच्या कुंपणाने झाकण्यात येईल.

५) हवा, पाणी, ध्वनी, माती, या सर्व घटकांचे ठराविक वेळेत मापन करण्यात येईल व दिलेल्या मानकांप्रमाणे त्यांची पडताळणी करण्यात येईल. या गुणवत्तेत दिलेल्या मानकांनुसार फरक आढळल्यास तो फरक कोणत्या गोष्टींमुळे आला आहे याची पडताळणी करून त्यावर उपाय योजना करण्यात येईल.

सद्य स्थितीतील पर्यावरण स्थिती :

१)　भौतिक पर्यावरण :

जागेची स्थलाकृती व भौगोलीक स्थान : हि जागा रहिवासी व वाणिज्य विकासाठी उपयुक्त आहे.

अक्षांश	:	**18°59'46.73"N**
रेखांश	:	**72°48'57.10"E**
तहसील	:	मुंबई नगर
जिल्हा	:	मुंबई
राज्य	:	महाराष्ट्र

जागेभोवतीची सामाजिक संरचना :

१)　हा पुर्नविकास प्रकल्प मुंबई उपनगरतील वरळी ठिकाणी असून येथे रहिवासी जागेसाठी आवश्यक ती संरचना उपलब्ध आहे.

२)　उत्तम दळणवळण व वाहतूक व्यवस्था आवश्यक आहे. तसेच आगीपासूनची सुरक्षा व इतर सुरक्षा व्यवस्था सुध्दा आवश्यक आहे. त्यासाठी अग्निशामनदल व पोलीस स्टेशन जवळ असणे गरजेचे आहे.

३)　या सर्व व्यवस्था तसेच हॉस्पीटल, बॅका, पोस्ट ऑफिस दुकाने या जागेच्या ३ कि.मी अंतरा दरम्यानच आहे.

४)　बांद्रा हे आधीच विकसीत असून या येथील रहिवासीना आवश्यक गरजेंसाठी फार लांब जावे लागणार नाही.

५)　तसेच पावसाचे पाणी वाहून जाण्यासाठी व सांडपाणी वाहून जाण्यासाठी गटारे या जागेच्या बाजूला उपलब्ध आहेत.

प्रकल्प संपर्क सुविधा :

- हा प्रकल्प रोड, रेल्वे व जल वाहतूकीने जोडला गेला आहे.
- रोड – डॉ. ॲनी बेसन्ट रोड

- जवळचे रेल्वे स्टेशन – लोअर परेल रेल्वे स्टेशन
- हि जागा बस, टॅक्सी या दळणवळण साधनांनी सुध्दा जोडलेली आहे.

पर्यावरण प्रभावाची ओळख, आकलन व त्यावरील उपाययोजना :

पर्यावरण प्रभावाची ओळख व आकलन करण्यासाठी वेगवेगळया पध्दतींचा वापर केला जातो. जेणे करून नैसर्गिक पर्यावरणावर व सामाजिक पर्यावरणावर पडणारा प्रभाव ओळखुन त्याचे नियमन करण्याची उपाययोजना करता येते. यासाठी वेगवेगळया पर्यावरणाच्या घटकांची गुणवत्ता वेळोवेळी तपासणे गरजेचे ठरते. गुणवत्तेत होणारा फरक समजुन व होणाऱ्या बदलाची स्वीकार्यता ठरवुन भविष्यात होणाऱ्या बदलांची आखणी व उपाययोजना प्रकल्प चालु करण्या अगोदरच करता येते.

१) हवेचे पर्यावरण :

बांधकामावेळी उडणाऱ्या धुलीकणांचे व बांधकामा दरम्यान होणाऱ्या वहातुक प्रदुषणाने प्रकल्प ठिकाणाच्या पर्यावरणाची हानी होऊ शकते. तसेच प्रकल्प पुर्तीनंतर विजेअभावी वापरात येणाऱ्या डि.जी.सेट मुळे तसेच प्रकल्प ठिकाणी येणाऱ्या वहानांमुळे हवा प्रदुषण होण्याची संभावना आहे. याकरीता बांधकामादरम्यान धुळ नियंत्रण योजना, उत्तम बांधकाम जागा व्यवस्थापन व येणाऱ्या जाणाऱ्या वहातुकीचे नियंत्रण या सारख्या उपाय योजना या प्रकल्पात योजल्या आहेत. तसेच प्रकल्प पुर्तीनंतर प्रकल्प जागेत उत्तम वहातुक नियमन करण्यात येईल.

२) ध्वनीचे पर्यावरण :

बांधकामादरम्यान वापरात येणाऱ्या यंत्र सामुग्रीमुळे ध्वनी प्रदुषण होऊ शकते. तसेच बांधकाम सामुग्री वाहुन नेणाऱ्या वहातुकीमुळे ध्वनी प्रदुषण होण्याची संभावना आहे. तर प्रकल्प पुर्तीनंतर वहातुकीमुळे ध्वनी प्रदुषण होऊ शकते. यासाठी बांधकामा दरम्यान पुर्ण

प्रकल्प मोठे पत्रे लावुन सीमीत करण्यात येईल. तसेच बांधकामासाठी वापरात येणाऱ्या यंत्र सामुग्रीची योग्य ती देखभाल करण्यात येईल.

३) पाण्याचे पर्यावरण :

बांधकामादरम्यान होणाऱ्या खोदकामामुळे जमीनी खालील भुगर्भपाणी तसेच पाण्याच्या वहनामुळे मातीची होणारी झिज या संभावना आढळुन येतात. त्यामुळे झिज झालेली माती प्रकल्पा जवळील पावसाचे पाणी वाहुन नेण्याकरीता बांधलेल्या गटारामध्ये साचुन आजुबाजुच्या परीसरात पुर सदृष्य परिस्थिती निर्माण करू शकतो. यासाठी बांधकामादरम्यान साठवण टाक्या बांधण्यात येतील. तसेच मातीची झिज होऊ नये म्हणुन उपाययोजना करण्यात येतील.

४) सामाजिक व आर्थिक पर्यावरण :

प्रस्तावित प्रकल्प हा गजबजलेल्या शहरात असुन या प्रकल्पामुळे इमारत उत्तम पध्दतीने बांधण्यात येईल. त्यामुळे येथील रहिवाशांचे जीवन सुरक्षित होईल. तसेच अशा मोडकळीस आलेल्या बांधकामामुळे शहराला आलेले गबाळे स्वरूप सुधारता येईल. या प्रकल्पामुळे सामाजिक व आर्थिक पर्यावरण सुधारण्यास मदत होईल.

या प्रकल्पाचे सामाजिक व आर्थिक फायदे :

अ) या प्रकल्पामुळे येथे रहिवाशांना उत्तम व सुरक्षित घर मिळु शकेल तसेच येथील राहाणाऱ्या रहिवाशांचे विस्थापन होणार नाही.

ब) या प्रकल्पामुळे बांधकामादरम्यान व बांधकाम पुर्तीनंतर व्यावसायिक संधी उपलब्ध होतील. ज्यामुळे कुशल व अकुशल लोकांना प्रत्यक्ष व अप्रत्यक्ष रित्या रोजगार उपलब्ध होईल.

क) या प्रकल्पामुळे या संपुर्ण जागेचा विकास होऊन शहराचा विकास होईल.

सारांश :

प्रकल्प विकासक मे. सिरीयस लॅन्ड होल्डींग्स एलएलपी हे एक पर्यावरण दक्ष विकासक असुन पर्यावरणाची हानी होऊन न देता भविष्यात सर्वांना फायदेशिर होणारा प्रकल्प निर्माण करू इच्छितो. हा प्रकल्प मुंबईच्या वरळी परिसरात असुन सी. आर. झेड. –२ नी बाधीत आहे. परंतु हि जागा अधिकृत रोडच्या जमीनीच्या दिशेने आहे. हा प्रकल्प उत्तम प्रकारे विकसित केला असुन यात आगीची सुरक्षितता, पर्यावरणाची सुरक्षितता व महानगर पालिकेने घालुन दिलेल्या नियमांची पुर्ततेप्रमाणे योजलेला आहे. येथे पावसाच्या पाण्याचे संचयन, घन कचरा व्यवस्थापन व सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्प या आणि अशा अनेक पर्यावरण सुधार कार्यक्रमांनी संयोजित केला आहे.यासाठी पर्यावरण व्यवस्थापन योजना व आपात कालीन व्यवस्थापन योजना यांचा समावेश करण्यात आला आहे. या प्रकल्पात सुर्य उर्जेचा वापर पाणी तापवण्यासाठी करण्यात येईल. तसेच संपुर्ण इमारत ही उर्जा बचत करणाऱ्या दिव्यांनी प्रकाशित असेल तसेच सध्याच्या पर्यावरणाची हानी होणार नाही याची काळजी घेण्यात येईल.

....