

RECEIVED  
22/11/10

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,  
6813/10  
18/11/10

वि.यो. मुंबई (एफ/नॉर्थ वॉर्ड): वडाळा ट्रक टर्मिनल - विशेष नियोजन प्राधिकरण - मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ११५ अन्वये नियोजन प्रस्तावास मंजूरीबाबतची अधिसूचना.

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग,  
महाराष्ट्र राज्य, मध्यवर्ती कार्यालये,  
पुणे-४११००१,

दि. १६.११.२०१०.

अधिसूचना क्रमांक :- क्र.वि.यो.मुंबई/एमएमआरडीए/वडाळा ट्रक टर्मिनल/कलम ११५/  
टिपीव्ही-३/६८४०, दि.१६.११.२०१०.

पहा :- १) मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडील दि.१६.११.२००९,  
दि.१४.८.२०१० व दि.२१.८.२०१० रोजीची पत्रे.  
२) शासनाचे पत्र क्र.टिपीबी-४३१०/प्र.क्र.२६९/२०१०/नवि-११, दि.१०.११.२०१०.

निर्णय :- सोबतची अधिसूचना (इंग्रजी) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द करावी.

(सु.श.धत्ते)

कार्यासन अधिकारी,  
टिपीव्ही-३, पुणे.

M.C. OFFICE,  
Date: 18/11/10

प्रत :-

- १) मा.प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, (नवि-११) मंत्रालय, मुंबई-३२.
- २) मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, मुंबई. (अधिप्रमाणित नकाशासह)
- ३) मा.आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई.
- ४) मा.उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.
- ५) रेखाकला शाखा, मुख्य कार्यालय, पुणे (अधिप्रमाणित नकाशासह)
- ६) व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, नेताजी सुभाष पथ, मुंबई ४०० ००४.  
/- त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबत पाठविलेली अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्राच्या कोकण विभागीय पुरवणीमध्ये प्रसिध्द करून त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती या कार्यालयासह वरील सर्व कार्यालयास पाठवाव्यात.
- ७) विशेष आदेश धारिका (एस.ओ.फाईल) टिपीव्ही-३.

प्र.वि.प्राधिकरण

25 NOV 2010

क

MC  
AMF  
CTRC

21

**TOWN PLANNING AND VALUATION DEPARTMENT  
MAHARASHTRA STATE, PUNE.**

**NOTIFICATION**

**Date: - 16/11/2010.**

**Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966**

**No.D.P.Mumbai/MMRDA/Wadala Truck Terminal/Sec.115/TPV-3/6840**

Whereas, in exercise of its powers conferred by clause (c) of sub-section (1) of section 40 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) (hereinafter referred to as "the said Act") and all other powers enabling it in this behalf, the Government of Maharashtra has appointed the Mumbai Metropolitan Region Development Authority as the Special Planning Authority (hereinafter referred to as "the said SPA") for the area situated in 'F' (North) ward, of Municipal Corporation of Greater Mumbai, for development for Wadala Truck Terminal, ISBT and other complimentary activities, amenities and infrastructure facilities at Wadala (hereinafter referred to as "the said Notified Area") vide Urban Development Department Notification No.TPB-4305/CR-318/05/UD-11, dated 3<sup>rd</sup> December 2005;

And whereas, certain area of land bearing C.S.No.6(pt) & 9(pt) of village Anik, Wadala admeasuring about 65000 sq.mt. allotted to Mathadi Kamagar Co-op Housing Society has been deleted from the said Notified Area vide Government in Urban Development Department Notification No.TPB-4308/116/CR-20/08/UD-11, dated 13<sup>th</sup> February 2008;

And whereas, the said SPA after following the procedure as laid down under clause (d) of sub-section (3) of section 40 read with subsection (2) of section 115 of the said Act, has prepared the planning proposals for the said Notified Area and published the notice No.T & C/ WTT/DPP/2008, dated 10<sup>th</sup> December, 2008 to that effect in Maharashtra Government Gazette dated 18<sup>th</sup> December, 2008 at page no.183-184 and in newspapers Daily Lokmat (Mumbai) dated 19<sup>th</sup> December, 2008 and Daily Free Press Journal dated 18<sup>th</sup> December, 2008 for calling objections and/or suggestions from the public regarding the published Planning Proposals for the said notified area and has submitted the Planning Proposals under subsection (3) of the section 115 of the said Act to the Government for sanction vide letter No.डब्ल्यू.टी.टी./न.वि.वि./०१/१५७, dated 16<sup>th</sup> November, 2009 & vide letters dated 14<sup>th</sup> August, 2010, 21<sup>st</sup> August, 2010 and Government vide letter dated 10<sup>th</sup> November, 2010 with formal approval directed the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune to accord the sanction to the planning proposals;

WTPV-16TPV HIKishorMUMBAIWTT\_Notification\_Sec.115.doc



And whereas, the Government in Urban Development Department vide Notification No.TPB-1802/150/UD-13, dated 21<sup>st</sup> March, 2003 has delegated the powers exercisable by it, under section 115(3) of the said Act, to the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune;

Now therefore, in exercise of the powers conferred by subsection 3 of section 115 of the said Act and all other powers enabling him in that behalf, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune hereby accords its sanction to the Planning Proposals of the said Notified Area of Wadala Truck Terminal, with some modifications as shown in orange colour on plan and subject to following conditions;

**Conditions:-**

- 1) The Planning Proposals shall immediately come in to effect from the date of approval u/s 115(3) of MRTP Act, 1966.
- 2) This sanction is only for the Planning Proposals like proposed land use, road pattern. Development Control Regulations for the said Notified Area will be sanctioned Separately.
- 3) The said SPA should obtain No Objection Certificate from Municipal Corporation of Greater Mumbai regarding availability of off-site infrastructure like water supply, sewage, storm water drains, transport facilities at the time of granting Development permissions.
- 4) Area of 25% of total area under proposal must be provided as Physical Recreational Ground (RG) / open spaces at appropriate places and sizes, as per provisions of the Development Controls Rules for Greater Mumbai, 1991.
- 5) The provisions of MoEF's CRZ Notification dated 19<sup>th</sup> February, 1991 as amended from time to time shall be applicable to the areas affected by CRZ. The said SPA should obtain No Objection Certificate from State level MCZMA or MoEF wherever necessary and conditions mentioned in such consent shall be binding.
- 6) The SPA shall obtain demarcation plan as per planning proposals from the land record department.
- 7) The said SPA should obtain consent from Maharashtra Pollution Control Board (MPCB) wherever necessary and conditions mentioned in such consent shall be binding.
- 8) While sanctioning building plans, the said SPA shall obtain No Objection Certificate from PWD, Mahavitaran (MSEB) etc. departments wherever necessary.
- 9) No objection certificate from the appropriate authority of Central Government shall be obtained for the lands under Salt Pan use & lands owned by Salt Commissioner.
- 10) No objection certificate from the Competent Authority shall be obtained for the Mangrove Swamp, Mangrove forest lands. Orders issued by the Hon'ble High Court regarding protection of such lands shall be binding.
- 11) Lands declared as protected forest shall be permitted to be developed only after deletion of these lands from protected forest by the Competent Authority.
- 12) Government in Urban Development Department's Resolution No.TPB-4303/49/CR-4/03/UD-11, dt.28/7/2004 shall be binding regarding high rise building.



4/4

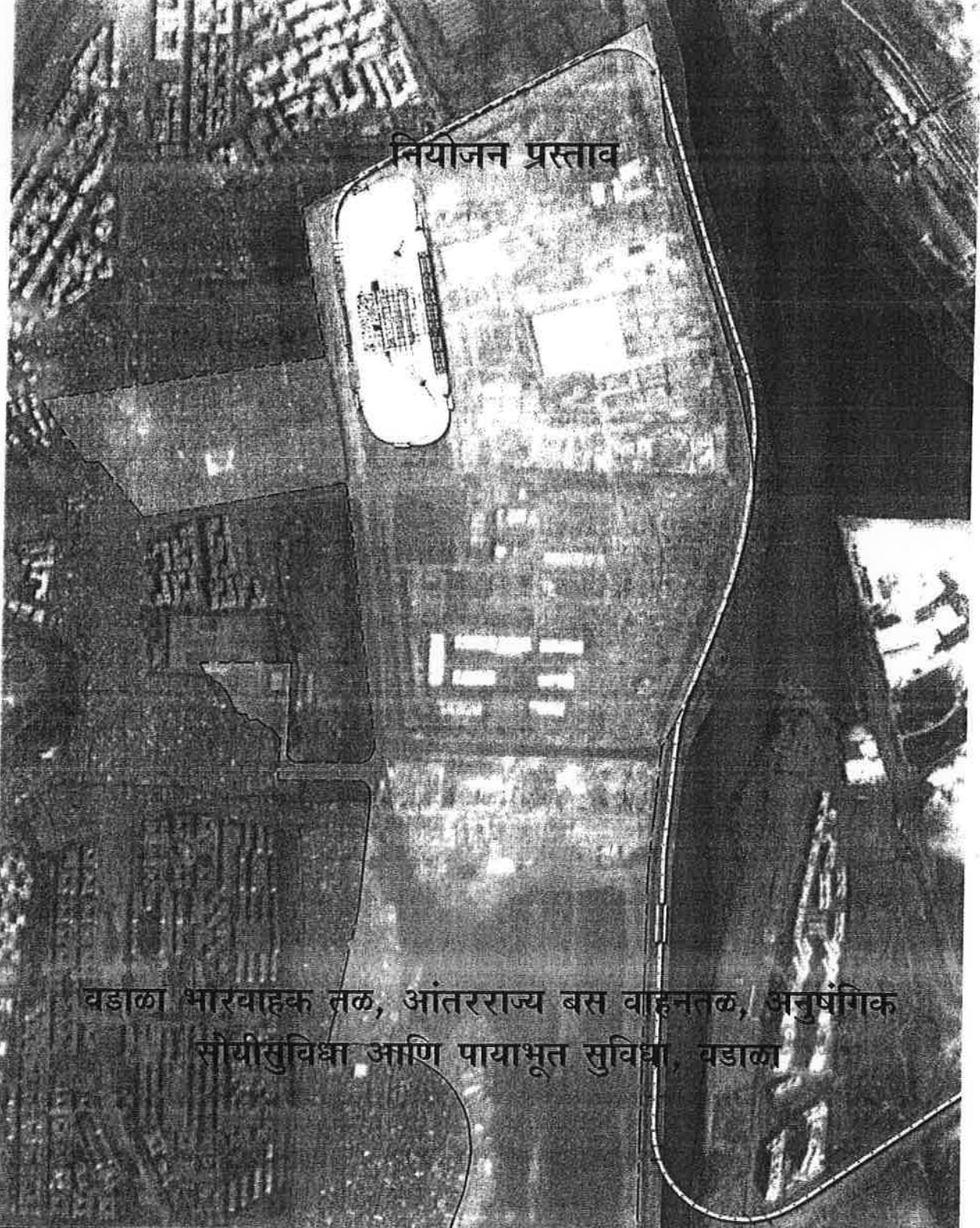
13) Out of Block-L - Residential Staff Housing having area about 0.91 Ha., half of the area shall be developed as Rental Housing/Affordable Housing. Remaining half of the area shall be developed for sale as per Housing Policy.

Note : The Plan showing the Planning Proposal is available for inspection for general public during office hours in office of The Chief (Transport and Communication Division) Mumbai Metropolitan Region Development Authority 8<sup>th</sup> floor, Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai-51.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra.



*सि. डी. लंदे*  
(S. D. Landge)  
Director of Town Planning,  
Maharashtra State, Pune.



## नियोजन प्रस्ताव

वडाळा भारवाहक तळ, आंतरराज्य बस वाहनतळ, अनुषंगिक सौयीसुविधा आणि पायाभूत सुविधा, वडाळा



## मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

वांद्रे-कुर्ला संकुल, वांद्रे (पु), मुंबई - ५१. टेलिफोन : २६५९०००१/०८ फॅक्स : ९१ ०२२ २६५९१२६४



मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
आदेश क्र. 6813/10
दिनांक: 18/11/10
वेळ:

वि.यो. मुंबई (एफ/नॉर्थ वॉर्ड): वडाळा ट्रक टर्मिनल - विशेष नियोजन प्राधिकरण - मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ११५ अन्वये नियोजन प्रस्तावास मंजूरीबाबतची अधिसूचना.

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग,  
महाराष्ट्र राज्य, मध्यवर्ती कार्यालय,  
पुणे-४११००१,  
दि.१६.११.२०१०.

अधिसूचना क्रमांक :- क्र.वि.यो.मुंबई/एमएमआरडीए/वडाळा ट्रक टर्मिनल/कलम ११५/  
टिपीव्ही-३/६८४०, दि.१६.११.२०१०.

पहा :- १) मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडील दि.१६.११.२००९,  
दि.१४.८.२०१० व दि.२१.८.२०१० रोजीची पत्रे.  
२) शासनाचे पत्र क्र.टिपीबी-४३१०/प्र.क्र.२६९/२०१०/नवि-११, दि.१०.११.२०१०.

निर्णय :- सोबतची अधिसूचना (इंग्रजी) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात प्रसिध्द करावी.

*(स.श.यत्ते)*

कार्यासन अधिकारी,  
टिपीव्ही-३, पुणे.

प्रत :-

- १) मा.प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, (नवि-११) मंत्रालय, मुंबई-३२.
- २) मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, मुंबई. (अधिप्रमाणित नकाशासह)
- ३) मा.आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई.
- ४) मा.उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.
- ५) रेखाकला शाखा, मुख्य कार्यालय, पुणे (अधिप्रमाणित नकाशासह)
- ६) व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, नेताजी सुभाष पथ, मुंबई ४०० ००४.

/- त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबत पाठविलेली अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्राच्या क्रोडण विभागीय पुरवणीमध्ये प्रसिध्द करून त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती या कार्यालयासह वरील सर्व कार्यालयास पाठवाव्यात.

- ७) विशेष आदेश धारिका (एस.ओ.फाईल) टिपीव्ही-३.

प्र.वि.शासक
25 NOV 2010
क्र. ....

MC  
AME  
CTRC

**TOWN PLANNING AND VALUATION DEPARTMENT  
MAHARASHTRA STATE, PUNE.**

**NOTIFICATION**

**Date: - 16/11/2010.**

**Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966**

**No.D.P.Mumbai/MMRDA/Wadala Truck Terminal/Sec.115/TPV-3/6840**

Whereas, in exercise of its powers conferred by clause (c) of sub-section (1) of section 40 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) (hereinafter referred to as "the said Act") and all other powers enabling it in this behalf, the Government of Maharashtra has appointed the Mumbai Metropolitan Region Development Authority as the Special Planning Authority (hereinafter referred to as "the said SPA") for the area situated in 'F' (North) ward, of Municipal Corporation of Greater Mumbai, for development for Wadala Truck Terminal, ISBT and other complimentary activities, amenities and infrastructure facilities at Wadala (hereinafter referred to as "the said Notified Area") vide Urban Development Department Notification No.TPB-4305/CR-318/05/UD-11, dated 3<sup>rd</sup> December 2005;

And whereas, certain area of land bearing C.S.No.6(pt) & 9(pt) of village Anik, Wadala admeasuring about 65000 sq.mt. allotted to Mathadi Kamagar Co-op Housing Society has been deleted from the said Notified Area vide Government in Urban Development Department Notification No.TPB-4308/116/CR-20/08/UD-11, dated 13<sup>th</sup> February 2008;

And whereas, the said SPA after following the procedure as laid down under clause (d) of sub-section (3) of section 40 read with subsection (2) of section 115 of the said Act, has prepared the planning proposals for the said Notified Area and published the notice No.T & C/WTT/DPP/2008, dated 10<sup>th</sup> December, 2008 to that effect in Maharashtra Government Gazette dated 18<sup>th</sup> December, 2008 at page no.183-184 and in newspapers Daily Lokmat (Mumbai) dated 19<sup>th</sup> December, 2008 and Daily Free Press Journal dated 18<sup>th</sup> December, 2008 for calling objections and/or suggestions from the public regarding the published Planning Proposals for the said notified area and has submitted the Planning Proposals under subsection (3) of the section 115 of the said Act to the Government for sanction vide letter No. डब्ल्यू.टी.टी./न.वि.वि./०९/९५७, dated 16<sup>th</sup> November, 2009 & vide letters dated 14<sup>th</sup> August, 2010, 21<sup>st</sup> August, 2010 and Government vide letter dated 10<sup>th</sup> November, 2010 with formal approval directed the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune to accord the sanction to the planning proposals;

\\TPV-1\TPV\IR\short\MUMBAI\WTT\_Notification\_Sec.115.doc



9/106

And whereas, the Government in Urban Development Department vide Notification No.TPB-1802/150/UD-13, dated 21<sup>st</sup> March, 2003 has delegated the powers exercisable by it, under section 115(3) of the said Act, to the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune;

Now therefore, in exercise of the powers conferred by subsection 3 of section 115 of the said Act and all other powers enabling him in that behalf, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune hereby accords its sanction to the Planning Proposals of the said Notified Area of Wadala Truck Terminal, with some modifications as shown in orange colour on plan and subject to following conditions;

**Conditions:-**

- 1) The Planning Proposals shall immediately come in to effect from the date of approval u/s 115(3) of MRTP Act, 1966.
- 2) This sanction is only for the Planning Proposals like proposed land use, road pattern, Development Control Regulations for the said Notified Area will be sanctioned Separately.
- 3) The said SPA should obtain No Objection Certificate from Municipal Corporation of Greater Mumbai regarding availability of off-site infrastructure like water supply, sewage, storm water drains, transport facilities at the time of granting Development permissions.
- 4) Area of 25% of total area under proposal must be provided as Physical Recreational Ground (RG) / open spaces at appropriate places and sizes, as per provisions of the Development Controls Rules for Greater Mumbai, 1991.
- 5) The provisions of MoEF's CRZ Notification dated 19<sup>th</sup> February, 1991 as amended from time to time shall be applicable to the areas affected by CRZ. The said SPA should obtain No Objection Certificate from State level MCZMA or MoEF wherever necessary and conditions mentioned in such consent shall be binding.
- 6) The SPA shall obtain demarcation plan as per planning proposals from the land record department.
- 7) The said SPA should obtain consent from Maharashtra Pollution Control Board (MPCB) wherever necessary and conditions mentioned in such consent shall be binding.
- 8) While sanctioning building plans, the said SPA shall obtain No Objection Certificate from PWD, Mahavitaran (MSEB) etc. departments wherever necessary.
- 9) No objection certificate from the appropriate authority of Central Government shall be obtained for the lands under Salt Pan use & lands owned by Salt Commissioner.
- 10) No objection certificate from the Competent Authority shall be obtained for the Mangrove Swamp, Mangrove forest lands. Orders issued by the Hon'ble High Court regarding protection of such lands shall be binding.
- 11) Lands declared as protected forest shall be permitted to be developed only after deletion of these lands from protected forest by the Competent Authority.
- 12) Government in Urban Development Department's Resolution No.TPB-4303/49/CR-4/03/UD-11, dt.28/7/2004 shall be binding regarding high rise building.





13) Out of Block-L - Residential Staff Housing having area about 0.91 Ha., half of the area shall be developed as Rental Housing/Affordable Housing. Remaining half of the area shall be developed for sale as per Housing Policy.

Note : The Plan showing the Planning Proposal is available for inspection for general public during office hours in office of The Chief (Transport and Communication Division) Mumbai Metropolitan Region Development Authority 8<sup>th</sup> floor, Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai-51.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra.



*S. D. Landge*  
(S. D. Landge)  
Director of Town Planning,  
Maharashtra State, Pune.

वि.यो. मुंबई (एफ/नॉर्थ वॉर्ड): वडाळा  
ट्रक टर्मिनल - विशेष नियोजन  
प्राधिकरण = मुंबई महानगर प्रदेश  
विकास प्राधिकरण.  
महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना  
अधिनियम, १९६६ चे कलम ११५ अन्वये  
विकास नियंत्रण नियमावलीस  
मंजूरीबाबतची अधिसूचना.

नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग,  
महाराष्ट्र राज्य, मध्यवर्ती कार्यालये,  
पुणे-४११००१,  
दि. १०.११.२०११.

अधिसूचना क्रमांक :- क्र.वि.यो.मुंबई/एमएमआरडीए/वडाळा ट्रक टर्मिनल/कलम ११५/  
टिपीव्ही-३/१६६, दि.१०.११.२०११.

पहा :- १) मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचेकडील दि.१६.११.२००९,  
दि.१४.८.२०१० व दि.२१.८.२०१० रोजीची पत्रे.  
२) शासनाचे पत्र क्र.टिपीबी-४३१०/प्र.क्र.२६९/२०१०/नवि-११, दि.१०.११.२०१०.

निर्णय :- सोबतची अधिसूचना (इंग्रजी) महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात कृपया प्रसिद्ध करावी.

*(सु.श.यत्ते)*  
(सु.श.यत्ते)

कार्यासन अधिकारी,  
मुख्य कार्यालय, टिपीव्ही-३, पुणे.

प्रत :-

- १) मा.प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, (नवि-११) मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ✓ २) मा.महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स, मुंबई. (मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीसह)
- ३) मा.आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई.
- ४) मा.उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.
- ५) रेखाकला शाखा, मुख्य कार्यालय, पुणे (अधिग्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीसह)
- ६) मा.व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, नेताजी सुभाष पथ, मुंबई ४०० ००४.  
/- त्यांना विनंती करण्यात येते की: सोबत पाठविलेली अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्राच्या कोकण विभागीय पुरवणीमध्ये प्रसिद्ध करून त्याच्या प्रत्येकी १० प्रती या कार्यालयासह वरील सर्व कार्यालयास पाठवाव्यात.
- ७) विशेष आदेश धारिका (एस.ओ.फाईल) टिपीव्ही-३.

**TOWN PLANNING AND VALUATION DEPARTMENT  
MAHARASHTRA STATE, PUNE.**

**NOTIFICATION**

Date: - 10/1/2011.

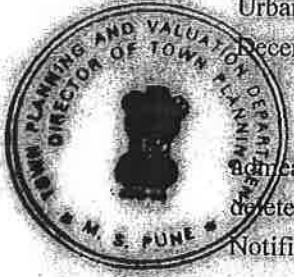
**Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966**

No.D.P.Mumbai/MMRDA/Wadala Truck Terminal/DCR/Sec.115/TPV-3/169

Whereas, in exercise of its powers conferred by clause (c) of sub-section (1) of section 40 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) (hereinafter referred to as "the said Act") and all other powers enabling it in this behalf, the Government of Maharashtra has appointed the Mumbai Metropolitan Region Development Authority as the Special Planning Authority (hereinafter referred to as "the said SPA") for the area situated in 'F' (North) ward, of Municipal Corporation of Greater Mumbai, for development for Wadala Truck Terminal, ISBT and other complimentary activities, amenities and infrastructure facilities at Wadala (hereinafter referred to as "the said Notified Area") vide Urban Development Department Notification No.TPB-4305/CR-318/05/UD-11, dated 3<sup>rd</sup> December 2005;

And whereas, certain area of land bearing C.S.No.6(pt) & 9(pt) of village Anik, Wadala measuring about 65000 sq.mt. allotted to Mathadi Kamagar Co-op Housing Society has been deleted from the said Notified Area vide Government in Urban Development Department Notification No.TPB-4308/116/CR-20/08/UD-11, dated 13<sup>th</sup> February 2008;

And whereas, the said SPA after following the procedure as laid down under clause (d) of sub-section (3) of section 40 read with subsection (2) of section 115 of the said Act, has prepared the planning proposals for the said Notified Area and published the notice No.T & C/ WTT/DPP/2008, dated 10<sup>th</sup> December, 2008 to that effect in Maharashtra Government Gazette dated 18<sup>th</sup> December, 2008 at page no.183-184 and in newspapers Daily Lokmat (Mumbai) dated 19<sup>th</sup> December, 2008 and Daily Free Press Journal dated 18<sup>th</sup> December, 2008 for calling objections and/or suggestions from the public regarding the published Planning Proposals for the said notified area and has submitted the Planning Proposals under subsection (3) of the section 115 of the said Act to the Government for sanction vide letter No.डब्ल्यू.टी.टी./न.वि.वि./०१/१५७, dated 16<sup>th</sup> November, 2009 & vide letters dated 14<sup>th</sup> August, 2010, 21<sup>st</sup> August, 2010 and Government vide letter dated 10<sup>th</sup> November, 2010 with formal approval directed the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune to accord the sanction to the planning proposals;



And whereas, the Government in Urban Development Department vide Notification No.TPB-1802/150/UD-13, dated 21<sup>st</sup> March, 2003 has delegated the powers exercisable by it, under section 115(3) of the said Act, to the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune;

And whereas, in exercise of the powers conferred by subsection 3 of section 115 of the said Act and all other powers enabling him in that behalf, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune has accorded the sanction to the Planning Proposals of the said Notified Area of Wadala Truck Terminal vide Notification No.D.P.Mumbai/MMRDA/Wadala Truck Terminal/Sec.115/TPV-3/6840, dated 16th November, 2010, with some modifications as shown in orange colour on plan and subject to some conditions as mentioned therein. One of the conditions was Development Control Regulations for the said Notified Area will be sanctioned Separately;

Now therefore, in exercise of the powers conferred by subsection 3 of section 115 of the said Act and all other powers enabling him in that behalf and after making necessary enquiries, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune hereby accords its sanction to the Development Control Regulations for the said Notified Area of Wadala Truck Terminal, with some modifications as shown in Red colour (M-1 to M-62) and subject to following conditions;

**Conditions:-**

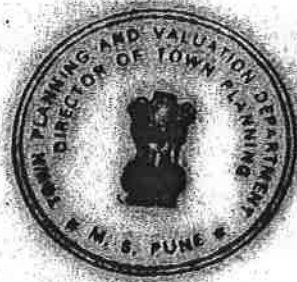
- 1) The Development Control Regulations shall immediately come in to effect from the date of approval u/s 115(3) of MRTP Act, 1966.
- 2) This sanction is only for the Development Control Regulations for the said Notified Area. The said SPA should obtain No Objection Certificate from Municipal Corporation of Greater Mumbai regarding availability of off-site infrastructure like water supply, sewage, storm water drains, transport facilities at the time of granting Development permissions for the F.S.I. above 1.00. Area of 25% of total area under proposal must be provided as Physical Recreational Ground (RG) / open spaces at appropriate places and sizes, as per provisions of the Development Controls Rules for Greater Mumbai, 1991.
- 3) The provisions of MoEF's CRZ Notification dated 19<sup>th</sup> February, 1991 as amended from time to time shall be applicable to the areas affected by CRZ. The said SPA should obtain No Objection Certificate from State level MCZMA or MoEF wherever necessary and conditions mentioned in such consent shall be binding.
- 4) The SPA shall obtain demarcation plan as per planning proposals from the land record department.
- 5) The said SPA should obtain consent from Maharashtra Pollution Control Board (MPCB) wherever necessary and conditions mentioned in such consent shall be binding.
- 6) While sanctioning building plans, the said SPA shall obtain No Objection Certificate from PWD, Mahavitaran (MSEB) etc. departments wherever necessary.



- 9) No objection certificate from the appropriate authority of Central Government shall be obtained for the lands under Salt Pan use & lands owned by Salt Commissioner.
- 10) No objection certificate from the Competent Authority shall be obtained for the Mangrove Swamp, Mangrove forest lands. The orders issued by the Hon'ble High Court regarding protection of such lands shall be binding.
- 11) Lands declared as protected forest shall be permitted to be developed only after deletion of these lands from protected forest by the Competent Authority.
- 12) Government in Urban Development Department's Resolution No.TPB-4303/49/CR-4/03/UD-11, dt:28/7/2004 shall be binding in case of high rise building.

Note : The Development Control Regulations are available for inspection for general public during office hours in office of The Chief (Transport and Communication Division) Mumbai Metropolitan Region Development Authority 8<sup>th</sup> floor, Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai-51.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra.



*S. D. Landge*  
(S. D. Landge)  
Director of Town Planning,  
Maharashtra State, Pune.

वडाळा भारवाहकतळ, आंतरराज्य बस वाहनतळ, अनुषंगिक सोयीसुविधा आणि पायाभूत सुविधा, वडाळा या अधिसुचित क्षेत्राचा नियोजन प्रस्ताव

अनुक्रमणिका

अ.क्र.	प्रकरण	पृष्ठ क्र.
१	प्रस्तावना	१
२	सध्याचा विकास	५
३	प्रस्तावित केंद्राची प्रमुख कार्ये	९
४	रहदारी आणि सार्वजनिक सुविधा	११
५	नियोजन प्रस्तावांचा तपशील	१५
६	अंमलबजावणीची नियोजनशीलता	२३
७	प्रकल्पाचा खर्च आणि वित्त व्यवस्था	२७
८	विकास नियंत्रण	२९

कार्यात अभिकरण म्हणून सक्रिय भूमिका बजावण्याची जबाबदारीपण “विशेष नियोजन प्राधिकरण” घोषित केले असल्याने प्राधिकरणाकडेच सोपवलेली आहे. शासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रापैकी काही भागात सीपीडब्ल्युडीची पारगमन शिबीरे (Transit Camp) अस्तित्वात आहेत. तसेच या क्षेत्रातील काही भाग हा मिठागरांच्या स्वरूपात असून त्यातील काही भागात झोपडपट्ट्या अस्तित्वात आहेत. प्रकल्पाचे सर्वसाधारण क्षेत्र हे समपातळीत असून विकासाच्या दृष्टीकोनातून अत्यंत उपयुक्त आहे. अस्तित्वातील भारवाहकतळ व या क्षेत्राच्या दक्षिणेस असलेल्या काही झोपडपट्ट्या वगळता प्रकल्पाचे उर्वरित क्षेत्र हे मोकळे असून त्यावर विकासाची प्रक्रिया ताबडतोब सुरु करता येईल. उरलेल्या ज्या जागा विविध शासकीय विभागांच्याकडे आहेत त्या प्राधिकरणामार्फत भूसंपादित करण्यात येतील तर झोपडपट्ट्यांबाबत राज्य शासनाच्या प्रचलित पुनर्वसन व पुनर्वसाहत धोरणानुसार (R & R Policy) कार्यवाही करण्यात येणार आहे.

## प्रकरण - २

### सध्याचा विकास

#### २.१ सद्यस्थिती : *Busmit card*

सन १९८४ मध्ये मंजूर करण्यात आलेल्या या प्रकल्पाच्या प्रथम टप्प्यात भारवाहतळासाठी (ट्रक टर्मिनस) विकास करण्यास सुरुवात झाली. येथील विकासासाठी विविध वाहतुक संघटनांबरोबर वारंवार चर्चा करून तसेच त्यांना अपेक्षित सुविधा पुरविण्यात येतात. त्याचप्रमाणे त्यांना त्यांच्या उद्योगांसाठी जागा (प्लॉट्स) देण्यात आल्या आहेत. तथापि आजही बरीचशी मालवाहतुक करणारी वाहने शहराच्या आंतरभागात जात असतात. तसेच राज्याच्या सर्व भागातून होणारी विविध राज्य परिवहन महामंडळामार्फत आणि खाजगी वाहतुकीमुळे मुंबईच्या रस्त्यावर रहदारी संकुलित होते. त्यामुळे मुंबईतील जनतेला ब-याच रहदारीशी संबंधित समस्यांना तोंड द्यावे लागत आहे. खाजगी वाहतुक करणा-या बसेसना शहरात पार्कींगची सुविधा नसल्याने त्या रस्त्यावर व मोकळ्या जागेत लावल्याने अडचण होते. तसेच प्रवाशांनाही चढ-उतार करण्यासाठी निश्चित जागा नसल्याने त्यांनाही फार त्रास सहन करावा लागतो. त्यामुळे मालवाहतुकदार व त्यास अनुसरून असणारे व्यावसायिक त्याचप्रमाणे बस वाहतुकीची सेवा देणारे व त्याचा वापर करणारे प्रवासी या दोन्हींनाही सोयीस्कर ठरेल अशी व्यवस्था या भारवाहतकळ आणि आंतरराज्य बस वाहनतळाच्या माध्यमातून करण्यात येणार आहे.

#### २.२ सर्वेक्षण : *Survey*

मे. स्टुप कन्सलटंट यांची सन २००६ मध्ये या कामाकरिता सल्लागार म्हणून नेमणूक करण्यात आली असून त्यांनी भारवाहतकळाच्या संदर्भात विविध वाहतुक सर्वेक्षणे व त्याचबरोबर बस वाहनतळ मागणी (Market Demand Survey) बाबत अभ्यास केला आहे. मे. स्टुप कन्सलटंट यांनी सर्वेक्षणाबरोबर मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने यापूर्वी केलेल्या विविध अभ्यासांचा विचार करून तसेच वाहतुकदारांच्या संघटनांशी चर्चा करून, त्यांच्या मागण्या व गरजा विचारात घेऊन, भविष्यात आवश्यक असणा-या बस वाहनतळाची मागणी अंदाजित केली होती. त्याचबरोबर आंतरराज्य बस वाहतकळासाठी जमीन प्रस्तावित करताना विविध राज्यातून मुंबईकडे येणा-या बसेसच्या संख्येचा विचार करून व त्या



चालविणा-या बस कंपन्यांच्या प्रतिनिधींबरोबर चर्चा करुन बस वाहनतळासाठी आवश्यक असलेले क्षेत्र अंदाजित केलेले आहे. मे. स्टुप कन्सलटंट यांनी काढलेले निष्कर्ष व वर नमूद केलेल्या अभ्यासातील निष्कर्ष यांचा विचार करुन प्राधिकरणाने प्रस्तावित आराखडयात वाहनतळाचे क्षेत्र व जागा नियोजित केल्या आहेत. वाहतुक सर्वेक्षणातील निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत :-

अ.क्र.	भुखंड प्रकार	क्षेत्र चौ.मीटर	कंपन्यांची संख्या		
			१९७८	२००८	२०२१
१.	लहान आकाराचे भुखंड	१००० चौ. फूटांपेक्षा कमी	२३३	२८६	३७०
२.	मध्यम आकाराचे भुखंड	१००० ते ३००० चौ. फूटांपर्यंत	१२८	२०९	२२०
३.	मोठया आकाराचे भुखंड	३००० चौ. फूटांपेक्षा जास्त	१३२	१७४	१८०
एकूण			४९३	६६९	७७०

- ब) भारवाहकाची (Truck & Multi-axle) Parking साठी मागणी - १६८८
- क) भारवाहकतळातील खाजगी चारचाकी वाहनसाठी मागणी - १२००

आंतरराज्य बस स्थानकासाठी आवश्यक असणा-या सुविधा

साल	बसगाळे (Bus bays)	दोन फे-यांमधील बसेससाठी बस वाहनतळ तीन तास (एस.टी.बसेस व ८ तास इतर) Idle parking	बसमध्ये चढणे/उतरणे यासाठीचे ओटे (बसगाळ्यांच्या ५%) (Alighting Platform)
२००६	१०६	२७६	१०
२०२१	१७३	३७२	१५

२.३ नियोजनाचे प्रस्ताव तयार करताना खालील अभ्यासांचा व अहवालांचा विचार करण्यात आलेला आहे.

१. मुंबई महानगर प्रदेशासाठी रत्यांचे जाळे (BMRDA-CRRI-1983)
२. वडाळा येथील भारवाहकतळ (BMRDA-1979)
३. फिजीविलीटी अहवाल (BMRDA-1979)
४. वडाळा भारवाहकतळाचा सविस्तर प्रकल्प अहवाल (BMRDA-STUP-1984)
५. वडाळा भारवाहकतळाचा विकास (BMRDA-1993)
६. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणासाठी सर्वकष परिवहन वाहतुक आराखडा - (BMRDA-W.S.Atkins 1994)

७. आंतरराज्य बस वाहनतळ (BMRDA-1996)

८. मुंबई महानगर प्रदेशासाठीचे सर्वकष परिवहन अभ्यास (MMRDA ली असोसिएट्स 2006).

२.४ विद्यमान विकास : *Proposed*.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने ११५.४४ हे. जमिन चार टप्प्यात विभागली आहे. टप्पा १ व २ हे पूर्णपणे भारवाहकतळ व बस वाहनतळाच्या विकासासाठी राखीव ठेवलेले आहेत. प्राधिकरणाने या जागेचा विकास करण्यासाठी ४ टप्पे ठरविले आहेत. त्यापैकी १ ला टप्पा हा भारवाहकतळाचा (Truck Terminus) असून त्यासाठी २४.६३ हे. जागा यापूर्वीच देण्यात आली आहे. सद्यस्थितीमध्ये तेथे २८३ बांधकाम चार संरचनेत बांधलेली आहेत. या संरचनांपैकी ६० गोदाम आहेत आणि राहिलेली कार्यालये, मोटारघर, चिकित्सालय, पुस्तक विक्री केंद्र, उपहारगृह इत्यादी स्वरूपात आहेत. या व्यतिरिक्त प्राधिकरणाने अग्निशामक केंद्र, पोलीस स्टेशन, पोस्ट ऑफिस इ. सोयी उपलब्ध असलेली एक इमारत बांधलेली आहे. त्याचप्रमाणे विविध मालवाहतुक व्यावसायिकांना भूखंड वितरीत करण्यात आलेले आहेत. त्यापैकी ब-याचशा भूखंडाचा संबंधितांनी अद्यापही विकास केलेला नाही. त्याचप्रमाणे खाजगी प्रवासी बस वाहतुकदारांमार्फत जवळपास ६ हे. जमीन तात्पुरत्या स्वरूपात बस वाहनतळासाठी देण्यात आलेली आहे. त्यावर बरेचसे खाजगी बस वाहतुकदार बसेस पार्कींग करतात. या जागेच्या परिश्रमेला CPWD च्या जागेवर काही ट्रान्झिट कॅंप उभारले आहेत.

२.५ विद्यमान रस्ते :

प्रस्तावित जमिनीच्या चारही बाजूला रस्ते आहेत. परंतु ह्या रस्त्यांपैकी वडाळा-शिवडी रस्ता वगळता बाकी सर्व रस्ते अविकसित आहेत. टप्पा - १ मध्ये भारवाहकतळासाठी देण्यात आलेल्या जागेत माल वाहतुकदारांना सोयीस्कर व्हावे यासाठी अंतर्गत रस्ते व इतर सुविधा देण्यात आलेल्या आहेत.

२.६ अतिक्रमणे : *Encroachment*

प्रस्तावित जमिनीपैकी दक्षिणेकडील काही जागेवर झोपडपट्ट्यांचे अतिक्रमण झाले असून राज्य शासनाच्या पुनर्वसन व पुनर्वसाहत धोरणानुसार (R & R Policy) त्यांचे पुनर्वसन करण्यात येईल.

२.७ विकासासाठी उपलब्ध जमीन :

जमीन वापराच्या विद्यमान विश्लेषणावरून असे दिसून येते की, शासनाने प्राधिकरणाला ही जमीन १९८२ मध्ये ९९ वर्षांकरिता भाडेपट्ट्याने दिलेली आहे. सध्या ९३ हे. जमीन प्राधिकरणाच्या ताब्यात आहे.

प्राधिकरणाने प्रस्तावित जमिनीचा विकास चार टप्प्यात करावयाचे ठरविलेले आहे. त्यापैकी टप्पा - १ हा आधीच भारवाहकतळासाठी विकसित झालेला आहे आणि उरलेल्या भागात आंतरराज्य बस वाहनतळ आणि भारवाहकतळ टप्पा-२ विकसित करण्याचा प्रस्ताव आहे. प्रस्तावित जमिनीत भारवाहकतळ व आंतरराज्य बस वाहनतळ यांच्या विकासासाठी आवश्यक जमिनीचे नियोजन झाल्यानंतर उर्वरित क्षेत्र मेट्रो रेल्वे / मोनोरेल / वाणिज्य, निवासी, वाणिज्य व औद्योगिक विकासासाठी उपयोगात आणावयाचा प्राधिकरणाचा प्रस्ताव आहे.

विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रातील जमिनीची सद्यस्थिती मे. स्टुप कन्सलटंट यांनी केलेल्या सर्वेक्षणानुसार खालीलप्रमाणे आहे :-

अ.क्र.	वापर	क्षेत्र (हे. मध्ये)
१	अस्तित्वातील भारवाहकतळ (EXISTING TRUCK TERMINAL)	१४.८६
२	अस्तित्वातील तात्पुरते बस वाहनतळ (ISBT)	१.४८
३	निवासी (तात्पुरते) (RESIDENTIAL)	१५.५४
४	वाणिज्य (COMMERCIAL)	५.९४
५	दवाखाना (HOSPITAL)	१.०१
६	सॉल्ट पॅन (SALT PAN)	१७.७७
७	पाणथळ जागा	१.९२
८	मोकळी जागा (OPEN SPACE)	४०.५४
९	रस्ते (ROADS)	१२.३२
१०	व्हेजिटेशन (	१०.५६
	माथाडी कामगार वसाहतीसाठी वगळण्यात आलेले क्षेत्र	६.५०
	एकूण...	११५.४४

## प्रकरण - ३

### प्रस्तावित केंद्रांची प्रमुख कार्ये

#### ३.१ भारवाहकतळाची (ट्रक टर्मिनस) सुविधा-

सर्वकष वाहतूक व अनुषंगिक वाणिज्य कार्ये करणारी सुविधा केंद्र या स्वरूपात याचा विकास होणे अपेक्षित आहे. मुंबई शहरातील मालवाहतूक करणारे ट्रक, कंटेनर्स, डंपर इ. साठी पार्कींग सुविधा देणे, त्यासाठी लागणारी गॅरेजेस, तद्अनुषंगिक व्यवसायांची सोय करणे. मालाची चढ-उतार करण्यासाठी गोदाम पुरविणे. माल वाहतूक व त्यास अनुसरून व्यवसाय करणारे वाहतुकदार, एन्ट्रस, कंपन्या यांच्या कार्यालयासाठी जागा उपलब्ध करून देणे. या निमित्ताने येणा-या ड्रायव्हर, क्लीनर, हमाल इ. कामगारांसाठी हॉटेल्स, दुकाने इ. सोयी पुरविणे. अशा विविध सेवा उपलब्ध करून देण्याचा मानस आहे.

#### ३.२ आंतरराज्य बस वाहनतळाची सुविधा पुरविणे - *International bus Terminal (ISBT)*

आंतरराज्यीय बस सेवा नियंत्रित करणे आणि दुस-या राज्यांतील बस सेवा समन्वित करणे या उद्देशाने विकसित झालेले बस वाहनतळ महत्वाची भूमिका बजावेल असे अपेक्षित आहे. या बस वाहनतळावर आलेली वाहने महाराष्ट्र राज्यांतून तसेच आसपासच्या इतर सर्व राज्यातून आलेली असतील. सद्यस्थितीत बस वाहनतळ नसल्याने होणा-या संकुलीत रहदारीच्या समस्येवर लक्ष केंद्रित करून हे बस वाहनतळ उभारण्याचा निर्णय प्राधिकरणाने घेतलेला आहे. या व्यतिरिक्त महाराष्ट्र तसेच इतर राज्यातून येणारी खाजगी वाहने तसेच शासकीय वाहने दुरुस्त करणे, सुस्थितीत ठेवणे इ. सुविधा उपलब्ध करून देण्याचा मानस आहे. दररोज सुमारे ५०,००० प्रवासी या आंतरराज्य बस वाहनतळाचा वापर करतील असे गृहीत धरले आहे.

*Bus stand  
service  
center*

#### ३.३ मोनोरेल / मेट्रो रेल्वे डेपो / वाणिज्य वापर - *Commercial*

मुंबई शहरातील सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्था गतिमान व्हावी या हेतूने तसेच वडाळा येथे एक आंतरराष्ट्रीय दर्जाचा मल्टी मॉडेल ट्रान्सपोर्ट हब तयार करण्याच्या दृष्टीने विविध परिवहन सेवेसाठी दुरुस्ती, देखभाल इ. साठी तरतूद करण्यात आली आहे. तसेच भविष्यात डेपो व स्टेशन या बाबी

जमिनीवर होणा-या असल्याने त्यावरील हवाई हक्काचा (Air Space) पुरेपूर उपयोग व्हावा यासाठी आधुनिक वाणिज्य केंद्राची तरतूद प्रस्तावित केली असून त्यामुळे या क्षेत्राचा व्यावसायिक विकास होईल व मुंबई शहरातील व्यावसायांचे विकेंद्रीकरण होईल.

### ३.४ वाणिज्य केंद्र - *City*

*Building*

मुंबई शहर हे आर्थिक राजधानी असल्याने विविध व्यवसायांना उपयोगी ठरेल असे अत्याधुनिक सुविधा असलेली वैशिष्ट्यपूर्ण इमारती (Iconic Buildings) प्रस्तावित करण्यात येणार आहे. भारवाहकतळ व आंतरराज्य बस वाहनतळांचा विकास आर्थिकदृष्ट्या सक्षम नसल्यामुळे त्यासाठी मोठ्या प्रामाणावर आर्थिक तरतूद उपलब्ध करून द्यावी लागणार आहे त्यासाठी या जागेच्या विकास कामातून जो निधी उपलब्ध होईल त्याचा वापर करण्यात येणार आहे.

### ३.५ रहिवास व वाणिज्य केंद्र - *Project*

वडाळा भागात रहिवासी क्षेत्राचे प्रमाण व आवश्यकता यांच्या सर्व्हेक्षणानुसार या भागात रहिवास क्षेत्रासाठी चांगला वाव आहे. भारवाहकतळ व आंतरराज्य बस वाहनतळ तसेच मेट्रो रेल्वे / मोनोरेल यामुळे निर्माण होणारी नोकरीची संधी, तसेच वाणिज्य वापरांमुळे भविष्यात होणारी व्यावसायिक वाढ व त्याला लागणारे मनुष्यबळ या दृष्टीने या क्षेत्रातील काही भागात रहिवासाची सोय करणे व त्याला अनुषंगिक वाणिज्य सुविधा देणारे व्यवसाय असे मिश्र वापरही उपलब्ध करून देण्यात येणार आहे.

प्रकरण ४

रहदारी आणि सार्वजनिक सुविधा

Traffic & Public Amenities

४.१ सद्यःस्थितीतील बस वाहनतळ आणि वाहतूक :

शीघ्र पारगमन म्हणून ओळखल्या जाणा-या लोकल ट्रेन आणि बस ही मुंबईच्या लोकांची जीवनरेखा आहे. अगदी कमी प्रवास भाड्यात मुंबईतील जनता बस आणि ट्रेनद्वारे प्रवास करते. मुंबईतील विविध भाग या ट्रेन आणि बसद्वारे सुव्यवस्थित जोडलेले आहेत. त्यामुळे बाहेरून येणा-या प्रवाश्यांना मुंबईतील जीवनमान मोठ्या प्रामाणात आकर्षित करते व दैनंदिन वाहतुकीत वाढ होते. मुंबईमध्ये सध्या काही आंतरराज्यीय तसेच आंतर-शहरी बस स्थानके आहेत. पण सद्यस्थितीत या बस स्थानकांना पुन्हा संकल्पन तसेच नियोजन करण्याची गरज आहे. त्यासाठी महाराष्ट्र राज्य शासनाने नवीन बस वाहनतळ आणि भारवाहकतळ उभारण्याची योजना आखली असून त्याची जबाबदारी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे सोपवण्यात आली आहे. आंतरराज्य बस वाहनतळांच्या मागे मोनोरेल स्टेशन असल्याने प्रवाशांना सुविधा मिळेल. आंतरराज्य बस वाहनतळांच्या पश्चिमेला मेट्रो डेपोवर वाणिज्य वापरासाठी तरतूद आहे. हा पट्टा आंतरराज्य बस वाहनतळ व मोनोरेल स्थानक यांच्यामध्ये येणार असून त्याला लागूनच D.P. रोड असल्याने त्याला वाणिज्य महत्व मोठ्या प्रमाणावर राहिल.

४.२ सार्वजनिक उपयुक्ततेच्या सुविधा आणि सेवा :-

विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रात प्रस्तावित केलेले वापर तसेच त्यांच्या आजुबाजूस असणा-या जमिनीचा वापर तेथे असणा-या सामाजिक सुविधा या सर्वांचा विचार करून सार्वजनिक सुविधा प्रस्तावित करण्यात आलेल्या आहेत. सदर सुविधांमध्ये चित्रपटगृहे, मॉल्स, कार्यालये, मोटारघर,

चिकित्सालय, पुस्तक विक्री केंद्र, उपहारगृह, अग्निशमन केंद्र, पोलिस चौकी, टपाल कचेरी आदी अनेकविध तरतुदींचा समावेश आहे. या सार्वजनिक सोयी आणि सुविधांना लागणा-या जागेची नेमकी गरज आणि स्थलविषयक निवड यासंबंधी निश्चित तपशील व आराखडयात त्यांची नेमकी जागा दाखविण्यात आलेली आहे. सार्वजनिक उपयुक्ततेच्या सुविधा व सोयीसाठी नियोजन केलेले आहे. सार्वजनिक उपयुक्ततेच्या सुविधा व सोयीसाठी लागणा-या जागांबाबतचा निर्णय, वेगवेगळ्या भागांचे सविस्तर नकाशे तयार करतांना आणि त्यांच्या स्थल निश्चयाने संकल्पित विकासावर काय परिणाम होईल हे विचारात घेऊनच आराखडा तयार करण्यात आलेला आहे.

वरील सर्व सोयी आणि सुविधांना आराखडयात “संकिर्ण” म्हणुन दाखविलेले आहे.

#### ४.३ रस्ता जाळे

प्रस्तावित विशेष नियोजन प्राधिकरण क्षेत्राच्या (SPA) चारही बाजूने रस्ते आहेत व त्याद्वारे शहराच्या इतर भागांशी हा भाग सुव्यवस्थितपणे जोडला जातो. भारवाहकतळ हे मुंबईतील बंदर भागाच्या नैऋत्य दिशेला आहे. तसेच पूर्व-द्रुतगती महामार्गाच्या दक्षिणेला व अँन्टाप हिल आणि रावल हिलच्या पूर्वेला स्थित आहे. सद्यस्थितीत भारवाहकतळ हे पूर्व-द्रुतगती महामार्ग आणि प्रस्तावित उत्तर दिशेला असलेल्या आणिक पांजरपोळ लिंक ते समांतर असलेल्या माहूल क्रिकला जोडलेले आहे. भारवाहकतळ एव्हरार्ड नगर व भक्ती पार्क आदि रहिवाशी परिसरांनी जोडलेला आहे. त्याचप्रमाणे अस्तित्वांत असलेल्या भारवाहकतळांतर्गत रस्त्यांचा विकास करण्यात आलेला आहे. नजीकच्या काळात झालेला विकास जसे मल्टीप्लेक्स थिएटर आणि इंजिनिअरींग कॉज हे देखील प्रस्तावित जागेच्या विकासाचे महत्त्व वाढवतात.

पूर्व-द्वुतगती महामार्ग व भारवाहकतळ हे उड्डाणपूलाने जोडलेले आहे त्यामुळे पूर्व-द्वुतगती महामार्गाला जाणे अधिक सोयीस्कर होते. भारवाहकतळ हे बंदरभाग आणि वडाळा (द.) ला जोडणे दुवा आहे. तसेच भविष्यात प्रस्तावित केलेल्या पूर्व मुक्तमार्ग आणि मुंबई ट्रान्स हार्बर लिंक रोड (MTHL) यांनाही येथून जाणे सोयीस्कर होणार आहे.

प्रस्तावित जमिनीच्या पश्चिमेला सेंट्रल रेल्वेची हार्बर लाईन जाते आणि गुरु तेग बहादुर नगर, वडाळा, किंग्ज सर्कल ही रेल्वे स्थानके देखील सुव्यवस्थित जोडलेली आहे.

#### ४.४ सार्वजनिक वाहतूक :-

भारवाहकतळापासून शीव-पनवेल महामार्गाकडे जाणारा रस्ता हा भारवाहकतळ संकुलाकडे जाण्याकरिता वापरता येऊ शकतो. ॲन्टाप हिल जंक्शन ते भारवाहकतळाला जोडणारा रस्ता हा भारवाहकतळाच्या दक्षिणेला शिवडी आणि बंदराच्या शेवटच्या भागाला जोडण्यात आलेला आहे. पूर्व मुक्तमार्ग हा प्रिन्स ऑफ वेल्स म्युझिअम आणि चेंबूरमध्ये पांजरपोळ ते वडाळा येथून शिवडी येथे जातो. हे रस्तेदेखील भारवाहकतळाला आणि जंक्शन येथे जोडण्याचा प्रस्ताव प्राधिकरणाने मांडला आहे.

#### ४.५ रेल्वे स्थानक :-

भारवाहकतळाजवळच असलेले चुनाभट्टी, गुरु तेग बहादुर रेल्वे स्थानके ही भारवाहकतळापासून अवघ्या १.५ कि.मी. अंतरावर स्थित आहेत. ही रेल्वे स्थानके मुंबईच्या विविध भागांतून बस वाहनतळावर येणा-या कर्मचारी वर्गास तसेच प्रवाशांना वापर करण्यासाठी सोयीस्कर ठरू शकतात. हा उद्देश ध्यानात ठेवून रेल्वे स्थानकावरील ऑटो, बस टॅक्सी इ. वाहनांची व आंतरराज्य बस वाहनतळावर सोय करून देण्याची तरतुद केली आहे.



४.६ मोनोरेल/ मेट्रो रेल्वे :-

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणांद्वारे बांधण्यात येणा-या मोनोरेल / मेट्रो रेल्वे प्रकल्प हे नजीकच्या काळात भारवाहकतळाला जोडणारा दुवा ठरणार आहे. टप्पा - ३ मधील मेट्रो रेल्वे लाईन ही घाटकोपर आणि हुतात्मा चौक वरून जाणारी मेट्रो ही वडाळा भारवाहकतळावरून जाण्याचे अपेक्षित आहे. तसेच मेट्रो रेल्वे स्थानक हे भारवाहकतळ व बस वाहनतळाच्या आंगारात बांधण्याचे प्रस्तावित आहे.

## प्रकरण ५

### नियोजन प्रस्तावांचा तपशील

#### ५.१ सर्वसाधारण कल्पना :-

वडाळा येथील आंतरराज्यीय बस वाहनतळ हे पूर्व-द्वुतगती महामार्गाच्या दक्षिणेला आणि अँन्टाप हिल व रावली हिलच्या पूर्वेला स्थित आहे. हे प्रस्तावित बस वाहनतळ रहिवासी परिसरांनी वेढलेले असून गुरु तेग बहादुर नगर, वडाळा आणि किंग्ज सर्कल रेल्वे स्थानकापासून जवळ आहे. तसेच पूर्व-द्वुतगती महामार्ग, पूर्व उन्नत मार्ग यांना जोडलेले आहे. त्यामुळे संकल्पित विकासासाठी सदर क्षेत्राची निवड होणे अगदी स्वाभाविक आहे. तसेच इथे मेट्रो रेल्वे / मोनोरेल स्टेशन प्रस्तावित असून या क्षेत्रात येणे-जाणे त्यामुळे सोपे होणार आहे.

वरील गोष्टी विचारात घेऊन भारवाहकतळ आणि आंतरराज्य बस वाहनतळ उभारण्यासाठी या क्षेत्राची निवड करण्यात आली आहे. या बस वाहनतळात शासकीय वाहनांना तसेच खाजगी वाहनांना नियंत्रित करून, उपयुक्त सुविधा पुरविण्याचा प्रस्ताव आहे. त्याचप्रमाणे या संपूर्ण जागेचे नियोजन करतांना या जागेतून जाणारा वडाळा रोड, नवीन होणारा आणिक-पांजरपोळ रस्ता, वडाळा स्टेशनकडे जाणार रस्ता या सर्वांच्या विचार करण्यात आलेला आहे. पूर्व-द्वुतगती महामार्ग- वडाळा रोडचे महत्व लक्षात घेऊन रोडला लागून सुरुवातीला आंतरराज्य बस वाहनतळाची तरदूत केली आहे. प्रवाशांच्या सोयीकरिता या ठिकाणी रिक्शा, टॅक्सी, बसेस तसेच खाजगी वाहनांसाठी पार्कींग या सर्वांची तेथे सोय असेल.

आंतरराज्य बस वाहनतळाच्या दक्षिणेला भारवाहकतळ-१ आस्तित्वात असून भारवाहकतळ-२ प्रस्तावित आहेत. तसेच आंतरराज्य बस वाहनतळाच्या शेजारी वडाळा पूर्व-द्वुतगती महामार्ग यांना जोडणा-या

रस्तावर वाणिज्य पट्टा प्रस्तावित आहे. हे क्षेत्र मुख्य रस्तावर असल्याने तसेच भारवाहकतळ व आंतरराज्य बस वाहनतळाच्याजवळ असल्याने विविध कार्यालयांसाठी सोयीस्कर ठरणार आहे. भारवाहकतळ-१ व भारवाहकतळ-२ यांच्यामध्ये रावळी नाला आहे. त्याचे दोन्ही बाजूस R.G. ठेवून सदर भागाचे सुशोभिकरण करण्यात येईल व त्यामुळे त्या भागास चांगली शोभा येईल. भारवाहकतळ-२ चे दक्षिणेस मिश्र वापर प्रस्तावित केले आहे. तेथे निवासी व वाणिज्य दोन्ही वापर अनुज्ञेय राहतील.

#### ५.२ विकास योजनेचे प्रस्ताव

विशेष नियोजन प्राधिकरणाचे क्षेत्र पूर्वी मुंबई महानगरपालिकेच्या क्षेत्रात येत होते. मुंबई महानगरपालिकेने तयार केलेल्या विकास योजनेनुसार प्रकल्पाच्या क्षेत्रामध्ये एक ३६.५८ मी. रुंदीचा उत्तर-दक्षिण रस्ता क्षेत्राच्या पुर्व हद्दीवरून प्रस्तावित करण्यात आलेला आहे. हा रस्ता जागेवर तयार करण्यात आलेला आहे. हा रस्ता जागेवर तयार करण्यात आलेला आहे. या रस्त्यामुळे प्रकल्पाच्या जागेपैकी काही क्षेत्र बाधित होते. एक २७.४१ मी. रुंदीचा दक्षिण-उत्तर रस्ता प्रकल्पाच्या पश्चिम हद्दीवरून नियोजित करण्यात आलेला आहे. हा रस्ता अद्याप जागेवर तयार करण्यात आलेला नाही. या व्यतिरिक्त एक ३६.५८ मी. रुंदीच्या रस्ता आणिक बस आगार व प्रकल्पांची हद्द यामधुन पुर्व-पश्चिम असा नियोजित करण्यात आलेला आहे. मेट्रो डेपो व भारवाहकतळ यांचेमधुन जाणारा पुर्व-पश्चिम असा ३६.५८ मी. रुंद रस्ता प्रस्तावित केला आहे. तसेच उर्वरित जागा प्रकल्पाच्या वापरासाठी प्रस्तावित केली आहे.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ (M.R.&T.P.Act, 1966) च्या कलम ४० च्या तरतूदीनुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची नियुक्ती शासनाने “विशेष नियोजन

प्राधिकरण<sup>२२</sup> म्हणून केली असल्याने, प्राधिकरणास कायद्याच्या कलम ११५ च्या तरतूदीनुसार या क्षेत्रासाठी नियोजन प्रस्ताव तयार करून प्राधिकरणाची मंजूरी घेऊन त्यास <sup>GR - DT</sup> शासनाची मंजूरी घेणे आवश्यक आहे. त्यामुळे मंजूर विकास योजनेतील या क्षेत्रासाठी तरतूदी रद्द होतील. मात्र प्रस्तावाचे क्षेत्र हे मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रामध्येच अंतर्भूत असल्याने वाहतुकीच्या एकसंधतेच्या दृष्टीकोनातून या क्षेत्रातील रस्त्यांचे नियोजन करण्यात आले आहेत.

#### ५.३ भारवाहकतळ

सुमारे १६०० ट्रक पार्कींगची सोय, गोदामे, ऑफिसेस तसेच अनुषंगिक कार्यालये, एजंटस ऑफिसेस, ट्रान्सपोर्ट्स, ऑफिसेस इ. ची सुविधा यात देण्यात येणार आहे. यासाठी टप्पा १ मध्ये २४.६३ हे. जागा यापूर्वीच देण्यात आली होती. तथापी आता नियोजन करताना त्यातील काही क्षेत्र कमी करून सुमारे १९.३५ हे. जमिन या कारणासाठी प्रस्तावित केली असून, या जमिनीच्या दक्षिणेस अजून सुमारे १७.७२ जमिन भारवाहकतळासाठी प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे. या ट्रक पार्कींगसाठी बहुमजली पार्कींगची सुविधा देता येईल अशी तरतूद करण्यात आली आहे.

#### ५.४ आंतरराज्य बस वाहनतळ :

मुंबई महानगर प्रदेशासाठी यापूर्वी करण्यात आलेल्या विविध अभ्यासांचा, अहवालांचा व विहित सर्व्हेक्षणंचा अभ्यास करून तसेच मागील विकासाचा व भविष्यातील विकासाचा विचार करून, आंतरराज्य बस सेवा व विविध शहरांना जोडणा-या बस सेवा यांची वाढ व गरजा विचारात घेऊन आंतरराज्य बस वाहनतळासाठी यापूर्वीच्या विकास योजनेत असलेले ६.५ हे. क्षेत्र वाढवून सुमारे १०.०४ हे. जागा प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे. यासाठी आवश्यक बांधकामे प्रवासी सुविधा व इतर अनुषंगिक कामे ही

खाजगी सहभागातून डिझाईन बांधा, यापरा व हस्तांतरित करा (DBOT) या तत्पावर करण्याचे प्रस्तावित आहे.

विकासाचा वेग<sup>1</sup>लक्षात घेता भविष्यातील आंतरराज्य बस सेवा व शहरांना जोडणारी बस सेवा यांची वाढ व गरजा दर्शविणारा तक्ता :-

आंतरराज्य	१९९६	२००६	वार्षिक वाढ १९९६- २००६	आगामी वार्षिक वाढीचा दर %	२०२० साठी अंदाजित सेवांचे संख्या
आंतरराज्य मार्ग परिवहन	४५	५९	३.३५	१	६७
खाजगी	२७५	३१२	१.३५	२	४०५
इतर राज्य परिवहन उपक्रम	-	४८	-	१	५५
विविध शहरांना जोडणा-या राज्य मार्ग परिवहन बसेस	६७०	१२९८	९.३७	२	१६८७
खाजगी	१५०	२६३	७.५३	३	३८१

सध्या विविध परिवहन मंडळाच्या व खाजगी बसेस मुंबई शहरातील विविध भागांमध्ये जातात. वास्तविक पाहता शीव, दादर, परळ, मुंबई सेंट्रल, महात्मा फुले मार्केट, वांद्रे व विविध ठिकाणी बहुतांशी प्रवासी उतरून गेल्यानंतर अशा रिकाम्या बसेस मुंबईच्या रस्त्यांवरून नेणे म्हणजे सध्याच्या गर्दीत भर टाकणे आहे व त्यामुळे जास्तीत जास्त बसेस आंतरराज्य बस वाहनतळावर थांबवून प्रवाशांना इतर साधनांनी जसे बसेस, रिक्शा, टॅक्सी, मोनोरेल इ. मार्गाने मुंबईच्या इतर भागात नेणे हे नियोजनाच्यादृष्टीने योग्य होईल. तूर्तास नियोजन करताना अशा प्रकारची सुविधा या बस वाहनतळावर करता येऊ शकेल अशी तरतूद करण्यात आलेली आहे. दरम्यानच्या काळात विविध महामंडळाच्या बसेससाठी चढउताराचे फ्लॉट (पिक-अप Platform) उभारता येतील याचीही तरतूद जागेचे क्षेत्र निश्चित करताना करण्यात आलेली आहे.

बस वाहनतळात प्रस्तावित करण्यात आलेल्या सामाजिक सुविधा ५०,००० प्रवाशांसाठी आहेत.

मुंबई महानगरपालिकेने सुधारीत विकास आराखड्यात स्विकारलेल्या मानकांना धरूनच या तरतुदी आहेत.

मुळात वाहतुकीच्या समस्या आणि अविकसित बस वाहनतळाच्या समस्या लक्षात घेता हे बस वाहनतळ प्रवाशांना सामाजिक सुविधा पुरविण्याच्या बाबतीत स्वयंपूर्ण ठरेल असे म्हणता येईल.

५.५ मेट्रो-मोनोरेल डेपो / स्थानक, वाणिज्य :

मुंबई शहराच्या सर्वकष वाहतुक परिवहन योजनेच्या प्रस्तावानुसार मेट्रो प्रस्तावित करण्यात आली असून या मेट्रोचे एक स्थानक / डेपो वडाळा भारवाहकतळाच्यालगत आहे. त्यासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रापैकी सुमारे २० हे. क्षेत्र आरक्षित करण्यात आलेले असून हे क्षेत्र आंतरराज्य बस वाहनतळाच्यालगत निवडण्यात आलेले आहे. या क्षेत्राचा विकास करताना जमिनीवरील क्षेत्र हे सार्वजनिक वाहतुक व्यवस्थेसाठी वापरून त्या क्षेत्रावरचे हवाई हक्क (Air Rights) वाणिज्य वापरासाठी वापरण्याचे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

५.६ मेट्रो-मोनोरेल डेपो / स्थानक, वाणिज्य :

मेट्रो रेल्वेप्रमाणे मुंबईच्या सर्वकष वाहतुक नियोजन प्रस्तावानुसार मुंबईतील वाहतुकीच्या समस्या सोडविण्यासाठी मोनोरेलचीपण आखणी करण्यात आलेली आहे. या आखणीनुसार मोनोरेलचे डेपो / स्थानक मेट्रो रेल्वेच्या पश्चिमेस येत असून त्यासाठी ८.०८ हे जागा प्रस्तावित हे जागा प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे. तसेच या क्षेत्राच्या विकास करताना त्यावरील हवाई हक्क (Air Right) यांचा वाणिज्य वापरासाठी करता येऊ शकेल व त्यादुष्टीने विमानतळ प्राधिकरणाच्या नियमांनुसार अनुज्ञेय असलेल्या उंच

इमारती येथे विकसित होऊ शकतील अशा प्रकारच्या चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रस्तावित करण्यात आलेला आहे.

#### ५.७ रहिवासी विभाग :

वडाळा भारवाहकतळासाठी प्रारंभी अधिसूचित केलेल्या जमिनीपैकी सुमारे ६.५ हे. जमिन मायाडी कामगार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेसाठी वगळण्यात आलेली आहे. या जमिनीच्या पश्चिमेस असणारी सुमारे १.०५ हे. जमीन ही रहिवासी विभागासाठी प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे.

#### ५.८ वाणिज्य विभाग :

यापूर्वीच्या नियोजनात सुमारे २ हे. जागा वाणिज्य वापरासाठी ठेवली होती. तथापि भविष्यातील वाढ पाहता अजून जागा वाणिज्य वापरासाठी असणे गरजेचे आहे. आंतरराज्य बस वाहनतळाच्या दक्षिणेस सुमारे ३.८ हे. क्षेत्राच्या वाणिज्य वापरासाठीचा भुखंड प्रस्तावित करण्यात आला असून मेट्रो रेल्वे डेपोच्या दक्षिणेसही सुमारे १.९७ हे. क्षेत्राच्या भुखंड वाणिज्य वापरासाठी दर्शविण्यात आला आहे. मेट्रो रेल्वे व मोनो रेल या स्थानकालगतचा हा वाणिज्य परिसर वैशिष्ट्यपूर्ण इमारतींनी (Iconic Building) व्याप्त व्हावा असे प्रस्तावित करण्यात आलेला आहे व त्यासाठी विमानतळ प्राधिकरणाच्या नियमानुसार अनुज्ञेय असलेल्या उंच इमारती येथे प्रस्तावित करण्यात आलेल्या आहेत. मेट्रो रेल्वे व मोनोरेलच्यासाठी असलेल्या जागेवरील हवाई हक्क वापरून विकसित करावयाचा वाणिज्य वापर व वर नमूद केलेल्या वाणिज्य वापरासाठीच्या इमारती तसेच संमिश्र वापराच्या विभागामध्ये प्रस्तावित केलेल्या उंच इमारती या सर्वांचा विचार करता हा भाग भविष्यामध्ये “छोटा नरिमन पॉईंट” म्हणून विकसित होईल असे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

त्याचप्रमाणे भारवाहकतळाच्या पुढील भागातील वडाळा-पूर्व द्रुतगती महामार्गाला जोडणा-या रस्त्याच्या लागून सुमारे ९.३६ हे जागा वाणिज्य वापरासाठी प्रस्तावित केली आहे.

#### ५.९ रहिवास व वाणिज्य - संमिश्र वापर (Mixed Land Use)

भारवाहकतळाच्या वाढीसाठी प्रस्तावित करण्यात आलेल्या क्षेत्राच्या दक्षिणेस सुमारे ५.७८ हे क्षेत्र रहिवास व वाणिज्य अशा संमिश्र विभागासाठी प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे. या क्षेत्रास गुरु तेग बहादुर नगर रेल्वे स्थानक, वडाळा स्थानक, मोनोरेल स्थानक यांना जोडणा-या रस्त्यावर पोहोच रस्ता असल्यामुळे नजिकच्या वाणिज्य विभागामध्ये काम करत असणा-या तसेच शहरातील उच्चभू समाजातील लोकांसाठी या ठिकाणी रहिवासी विभाग प्रस्तावित करण्यात आलेला आहे. या विभागातील पहिल्या तीन ते चार मजल्यांचा वापर वाणिज्य उपयोगासाठी करून उर्वरित मजले हे रहिवासासाठी वापरावेत असे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे. या क्षेत्रात उंच इमारती विकसित होणे अभिप्रेत असून, विमानतळ प्राधिकरणाच्या नियमानुसार अनुज्ञेय असलेल्या उंचीपर्यंत विकास करावा असे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

#### ५.१० रिक्रिएशन ग्राऊड व परिवहन विकासासंदर्भात संग्रहालय:

बस वाहनतळाच्या या क्षेत्रातून एक पूर्व-पश्चिम नाला जात असून हा नाला सुशोभित करण्याचे प्रस्तावित करण्यात आले आहे संर नाल्याच्या दोन्ही बाजूस मोकळे क्षेत्र नियोजित केलेले असून, त्यामध्ये मुंबई परिवहन विकासासंदर्भातील ऐतिहासिक माहिती देणारे एक संग्रहालय विकसित करण्याचे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.



५.११ सागरी किनारा नियंत्रण अधिसूचना ( C.R.Z. Notification)

वडाळा भारवाहकतळाचे क्षेत्र हे माहुल खाडीच्या पश्चिमेस असल्यामुळे सागरी किनारा निसंत्रण अधिसूचनेनुसार विकास नियंत्रणावर बंधने येऊ शकतात. तथापि, या अधिसूचनेत नमुद केल्याप्रमाणे या भागातील एकूण विकासाची व्याप्ती लक्षात घेता हे क्षेत्र सागरी किनारा नियंत्रण विभाग - २ (C.R.Z.- II) मध्ये समाविष्ट होईल व अशा विभागामध्ये यापुर्वी झालेल्या व वापरात असलेल्या रस्त्याच्या जमिनीकडील बाजूस विकास भारवाहकतळास विकास अनुज्ञेय होतो. या तरतुदीचा विचार करता विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या वडाळा भारवाहकतळात विकास अनुज्ञेय होईल असे गृहित धरण्यात आलेले आहे.

५.१२ वर दर्शविलेले सर्व प्रस्तांव दर्शविणारा नियोजित जमिन वापराचा नकाशा सोबत जोडलेला आहे.

या नकाशाप्रमाणे नियोजित जमीन वापर क्षेत्र दर्शविणारा तक्ता खालील प्रमाणे आहे.

क्रमांक	तपशिल	क्षेत्रफळ (हेक्टर मध्ये)
१.	अस्तित्वातील भारवाहक तळ	१९.३५
२.	प्रस्तावित भारवाहक तळ	१७.७२
३.	आंतरराज्य बस वाहनतळ	१०.०४
४.	वाणिज्य	५.७८
५.	रस्त्याच्या लगतचे वाणिज्य	९.३६
६.	मेट्रो- मोनोरेल डेपो / स्थानिक, वाणिज्य	२०.००
७.	मेट्रो- मोनोरेल डेपो / स्थानिक, वाणिज्य	८.०८
८.	मिश्र वापर	५.७८
९.	रहिवास	१.०५
१०.	डी. पी. रोड	१४.०५
११.	अंतर्गत डी. पी. रोड.	२.३१
१२.	मोकळा भुखंड	१.९२
एकूण		११५.४४

## प्रकरण - ६

### अंमलबजावणीची नियोजनशीलता

#### ६.१ कार्यवाहीविषयक नियोजनशीलता :-

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण हे या क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण असल्याने वडाळा भारवाहकतळ व आंतरराज्य बस वाहनतळाच्या विकसनाची जबाबदारी प्राधिकरणाकडेच येते. बस वाहनतळाच्या उभारणी संदर्भात व्हावयाची एकुण कामांची अंमलबजावणी प्राधिकरण थेट स्वतः किंवा खाजगी सहभागातून करू शकते. पाणी पुरवठा, जननिसःरण व्यवस्था, पावसाळी पाण्याचा निचरा या प्रमुख सुविधा या नियोजित क्षेत्राला उपलब्ध करून घ्याव्या लागतील. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण स्वतः अंमलबजावणी करणार असलेली कामे म्हणजे जमिनीचे पुनःप्रापण, जोडरस्त्यांचे बांधकाम आणि वाणिज्य समूहातील सामाईक सुविधा म्हणजे पादचारी चौक, जिने, सार्वजनिक प्रसाधनगृहे आदी होत. वीज पुरवठा, दुरध्वनी, दुरमुद्रन या सोयी संबंधीत संस्था पुरवतील. या सुविधांची तरतुद करण्याच्या कार्यात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण मुख्य समन्वयकाची भूमिका बजावणार आहे.

सामान्यपणे, मुंबई महानगरपालिका प्रमुख रस्ते आणि त्यांना लागून असलेले सेवांचे परिरक्षण करते. वाणिज्य समूहातील रस्त्याखाली येणा-या मोठ्या जागा, बस वाहनतळ, पादचारी चौक आदी आणि सार्वजनिक प्रसाधनगृहे, जिने, क्षेत्रीय दिवाबत्ती या बाबींचे केवळ एकाच संस्थेने परिरक्षण करावे अशी वाणिज्य समूहातील विकासामागची अभिप्रेत कल्पना आहे.

ज्या ठिकाणी बस वाहनतळ उभारले जाणार आहे तो भाग आजमितीस दुर्लक्षित राहिला होता. यास्तव बस वाहनतळाच्या उभारणीत अविरत प्रयत्न करावे लागतील. सर्वसाधारण प्रचार आणि प्रतिमानिर्मितीची मोहिम याबरोबरच प्राधिकरणास विकास कार्यही सक्रियपणे करावे लागेल. त्याचबरोबर परिवहन, दूरसंचरण आदि अन्य महत्वाच्या सुविधा पुरविणा-या संस्थाही त्यांच्या जबाबदा-या विहित काळात उचलतील याचीही खबरदारी घ्यावी लागेल व वाणिज्य समूहाचा विकासक या नात्याने महत्वपूर्ण भूमिका बजाववी लागेल.

६.२ नियोजन :- प्रस्तावित जमिनीचा विकास खालील प्रमाणे करण्यात येणार आहे :

बहुविध नमुना वाहतूक केंद्र

या टप्प्यात असलेल्या विविध सुविधांमुळे हा टप्पा महत्त्वपूर्ण ठरतो. उदा. १) वाहतूक सुविधा, २) रहिवासी सुविधा, ३) वाणिज्य सुविधा आणि ४) सामाजिक सुविधा.

वाहतूक सुविधा ही मुख्यतः आंतरराज्यीय बस स्थानक आणि बस वाहनतळांतर्गत असेल हे विविध सर्वेक्षणात आढळून आले आहे. आधिच नमुद केल्याप्रमाणे टप्पा-१ हे बहुविध नमुना वाहतूक केंद्र आहे, ज्यात वाहतूक केंद्र, स्थानिक, आंतर राज्यीय बस स्थानक आणि मेट्रो रेल कारशेड अंतर्भूत आहे म्हणूनच आंतरराज्य बस वाहनतळासाठी १०.०४ हे क्षेत्र नियोजित केल्यानंतर २० हे जमिन ही मेट्रो रेल कार शेड बांधण्यासाठी तर ८.०८ हे जमिन मोनोरेल डेपोसाठी नियोजित करण्यात आलेली आहे. ही जमिन सर्वेक्षणानंतर ठरविण्यात येईल, अशी तरतूद आहे. भारवाहकतळ आणि अॅन्टॉप हिल वरून जाणारा रस्ता उड्डाणपुलाद्वारे जोडण्याचा प्रस्ताव आहे.

सध्या अस्तित्वात असलेल्या एव्हरार्ड नगर जवळील वाय-जंक्शन येथे रहिवासी संकुलीत होण्याचे प्रमाण हे खूप जास्त आहे असे सर्वेक्षणात आढळून आलेले आहे. आता चालू असलेले उड्डाणपुलाचे काम पूर्ण झालेनंतर तर स्थितीत सुधारणा होईल, अशी अपेक्षा केली जाऊ शकते. तसेच दक्षिणेला आणि पूर्वेला भारवाहकतळ आणि आंतरराज्य बस वाहनतळामुळे निर्माण झालेली रहिवासी समस्या मुक्तमार्ग वापरल्यामुळे कमी जाऊ शकते आणि म्हणूनच एव्हरार्ड नगर जंक्शनला होणारी रहिवासीची समस्या सुटेल, अशी अपेक्षा करता येईल.

वाणिज्य सुविधा उदा. हॉटेल, कार्यालय, आय.टी.बँक, इतर वाणिज्य केंद्र इ. तरतूद असावी असे बाजारात असलेल्या गरजेच माध्यमातून केलेल्या सर्वेक्षणात आढळून आलेले आहे. यानुसार या वाणिज्य विकासासाठी एकूण १५.१४ हे जमीन देऊ करण्यात आली आहे.

#### ६.३ सद्यस्थितीत भारवाहकतळ :-

सध्या अस्तित्वात असलेल्या भारवाहकतळामध्ये २८३ गोदामे आहेत आणि ही गोदामे एकूण ४ संरचनेत बांधलेली आहेत. ही गोदामे मुंबई महानगर प्राधिकरणाने बांधलेली आहेत. या २८३ गोदामांपैकी ६० गोदामे म्हणून वापरण्यात येतात तर उरलेली कार्यालये, मोटारघर, चिकित्सालय, पुस्तकालय, उपहारगृह आदीसाठी वापरण्यात येतात. तिथे एक स्वतंत्रा इमारत आहे त्यात अग्निशामक केंद्र, पोलीस स्थानक, डाकघर इ. सोयी आहेत या व्यतिरिक्त छोटी वाहने उभी करायला एक बस वाहनतळ देखील आहे. या भारवाहकतळासाठी पूर्वी २४.६३ हे. एवढे क्षेत्र ठेवण्यात आले होते. त्यापैकी सद्यस्थितीत १२.३४ हे. एवढी जागा वरील सोयींनी व्यापलेली आहे. हे क्षेत्र आता नियोजन करताना १९.३५ हे. एवढे करण्यात आलेले आहे व अधिकच्या सुविधा देण्यासाठी नविन भारवाहकतळ प्रस्तावित करण्यात आलेला आहे.

#### ६.४ प्रस्तावित भारवाहकतळ :-

हा भारवाहकतळ भविष्यातील वाहतुकीची होणारी वाढ लक्षात घेऊन ज्या सुविधा पुरवाव्या लागणार आहेत त्यासाठी प्रस्तावित आहे. या टप्प्याची एकूण जागा १७.७२ हे. एवढी नियोजित करण्यात आलेली आहे. या भारवाहकतळाची रुपरेषा ही २०२९ पर्यंत होणा-या विकासाच्या दृष्टीने आखलेली आहे. त्यानुसार त्यात बस वाहनतळ, गोदाम, बँक, उपहारगृह, ए.टी.एम., वाहन दुरुस्ती केंद्र, आरामगृह, कार्यालये, विविध दुकाने आदिंचा समावेश आहे. या प्रस्तावित भारवाहकतळावर बहुमजली पार्कींगसाठी इमारत बांधता येईल अशी तरतूद केली आहे.

#### ६.५ मिश्र विकास

हा रहिवास आणि वाणिज्य विकासासाठी प्रस्तावित आहे. यासाठी एकूण ५.७८ हे. इतकी जागा नियोजित करण्यात आलेली आहे. वडाळा भागात रहिवास क्षेत्रासाठी उपलब्ध जागा कमी असल्याने या क्षेत्रात रहिवास वापर अनुज्ञेय केल्यास फार मोठ्या प्रमाणावर लोक तेथे रहायला येतील. तसेच या क्षेत्रात असणारे भारवाहकतळ, आंतरराज्य बस वाहनतळ, मोनोरेल व मेट्रो रेल्वे आणि वाणिज्य इमारती यामुळे

येथील रहिवास क्षेत्राला चांगला प्रतिसाद मिळेल. म्हणून प्रस्तावित क्षेत्र हे पूर्णपणे रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी देण्याचा प्रस्ताव आहे.

#### ६.६ रहिवास क्षेत्र

माथाडी कामगार वस्तीसाठी देण्यात आलेल्या जागेच्या पश्चिमेला असलेली सुमारे १.०५ हे. जागा ही रहिवास क्षेत्राकरीता प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे.

#### ६.७ रस्ते व इतर क्षेत्र

प्रस्तावित क्षेत्रात होणारा वाहतुकीचा विकास तसेच रहिवास व वाणिज्य विकास यामुळे अंतर्गत वाहतुक वाढणार आहे त्यासाठी मोठे डि.पी. रस्ते व अंतर्गत डि. पी. रस्ते यांचे नियोजन करणे आवश्यक आहे त्याकरिता सुमारे १४.०५ हे. एवढे क्षेत्र मोठ्या डि. पी. रस्त्यांसाठी तर २.३१ हे. एवढे क्षेत्र छोट्या डि.पी. रस्त्यांसाठी नियोजित करण्यात आलेले आहेत. त्याचप्रमाणे सुमारे १.९२ हे. एवढे क्षेत्र मोकळे ठेवण्यात आलेले आहे.

## प्रकरण - ७

### प्रकल्पाचा खर्च व वित्त व्यवस्था

#### ७.१ विकास कामांवरील खर्च :-

नियोजनशीलतेच्या कार्यवाहीसंबंधी केलेल्या अर्थउकलावरून बस वाहनतळाच्या विकसनात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाचा सहभाग आहे असे स्पष्ट होते, म्हणूनच एक विशेष नियोजन प्राधिरण या स्वरूपात एकूण कामाची कार्यवाही करणे आणि बस वाहनतळाच्या विकासासाठी एक अभिकरण म्हणून कार्यशील राहणे ही प्राधिकरणाची जबाबदारी आहे. वरील सर्व बाबी ध्यानात ठेवून प्राधिकरणाने असा निर्णय घेतला आहे की, आंतरराज्य बस वाहनतळाची उभारणी DBOT (Design, Built, Operate and Transfer) अर्थात आरेखन, बांधा, वापरा व हस्तांतरीत करा या तत्वावर कल्पना असेल व त्यात वाणिज्य वापर अनुज्ञेय असेल. त्यामुळे यासाठी कोणतीही रक्कम खर्ची न पडता नागरिकांना खाजगी विकासकाकडून सुविधा उपलब्ध करून देता येणार आहे.

तसेच भारवाहकतळासाठी ज्या विविध पुरविण्यात येणार आहेत त्या सुविधेसाठी लागणारा खर्च हा प्राधिकरणास करावा लागणार असून या क्षेत्रातील वाणिज्य व मिश्र वापरांसाठी ज्या जागा नियोजित केल्या आहेत त्यांचे माध्यमातून जो आर्थिक स्रोत निर्माण होईल त्यातून या सुविधा देता येतील.

ढेट्रो रेल्वे / डोनोरेल डलसलठी नलडुऑत ऑलगेवरील हवलई हक वलडरुन वलणलऑ वलडर करणुडलत  
डेणलर असलुडलने तुडलतूनही डुरलधलकरणलस उतुडनुन डलळणलर आहे.

## प्रकरण ८

### विकास नियंत्रण

#### ८.१ दृष्टिकोन -

कार्यशील आणि नगर- अभिरूपसंपन्न या दोन्ही अर्थाने, एका यशस्वी व्यापारी केंद्रात रुपांतर होऊ शकणा-या उद्दीष्टांच्या विचारधारेची निगडीत विकासांला प्रोत्साहन देणारे एक साधन म्हणूनच विकास नियंत्रणाकडे (The Development Control) पाहिले जाते. अर्थात हे उद्दीष्ट अधिक निर्बंधशील जमीन वापराची परिमंडळ व्यवस्था निश्चित करून आणि काही ठराविक भागात वास्तुशास्त्रीय नियंत्रणामार्फत बांधणी क्षेत्र, धारागत मोकळ्या जागा, बांधकामाचे एकूण स्वरूप व इमारतीचे सौंदर्यावर नियंत्रण ठेवून साध्य केले जाईल. बस वाहनतळासाठी असलेली जमीन वापर परिमंडळ व्यवस्था विकास प्राधिकरण वेळोवेळी नियंत्रण आरेखने तयार करील आणि या नियंत्रण आरेखांच्या आधारे वास्तुशास्त्रीय नियंत्रण सुचित करण्यात येईल. या पध्दतीने विनियंत्रित करावयाचे क्षेत्र फारच लहान असल्याने विकास कामावर अशा प्रकारचे नियंत्रण ठेवणे सुसाध्य वाटते. मध्यवर्ती वाणिज्य क्षेत्रासाठी लागणारे बहुतेक भु-क्षेत्र संघटीत आणि विकसित करून खाजगी विकासकांना दिले जाणार असल्याने विशेष नियंत्रण नियमांच्यतिरिक्त इतर ऐच्छिक वास्तुशास्त्रीय नियंत्रणाची भाडेपट्टा विलेख्यात उचित शर्ती घालून हमी बाळगली जाईल.

विद्यमान नियोजन प्रस्ताव आणि विशेष विकास नियंत्रण नियम यांना राज्य शासनाची मान्यता लाभल्यानंतर ते सध्याच्या विकास आराखड्याची जागा घेतली. परिमंडळ व्यवस्था, चटईक्षेत्र निर्देशांक, धारागत खुल्या जागा आणि वास्तुशास्त्रीय नियंत्रण अशी काही ठराविक वैशिष्ट्ये वगळता विशेष विकास नियम हे बृहन्मुंबईच्या इतर उपनगरांना लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमांशी सदृश्य असेल राहतील: