

उरली सुरली मुंबई

— मुस्तानसिर दळवी

सगळे तुमच्या दृष्टिकोनावर अवलंबून आहे. आपले शहर फार इतक्या रंगांनी आणि पैलूंनी नटलेले आहे की भविष्याचे एकच चित्र रंगवणं फार कठीण आहे. ह्या शहराचा प्रत्येक भाग बनलाय अनेक भागांच्या एकत्रिकरणाने, आणि तो प्रत्येक भाग बनलाय अनेक भागांतून ह्याचे सगळ्यात स्पष्ट चित्र म्हणजे मुंबईचा खोल अंतरंग - बॉम्बे-१

मर्यादा

ह्या अंतर-शहराच्या मर्यादा काय आहेत? गिरण्यांच्या विभागाच्या दक्षिणेचा सर्व भाग? मिठीच्या दक्षिणेकडील सर्व प्रदेश? आपल्या शहराचे विभाग आणि उपविभाग हे अव्याख्यात, सूक्ष्म आणि अलिखित परस्पर करारावर आखल्या गेल्या आहेत; रचलेल्या धोरणी सीमारेषांवर नाही. व्याख्या करण्यास आपल्याकडे सर्वसाधारण विभाग आहेत ज्यांना आपण 'वॉर्ड' म्हणतो. वॉर्ड 'सी' आणि 'डी' हे मुंबईच्या अंतर-शहराच्या मूलस्वरूपाचे स्वरूप आहेत, जनतेच्या स्मृतीतील बॉम्बे, जे नकाशावरील रंगांनी नाही तर इथल्या रस्त्यांनी, जागांनी, विभागांच्या नावांनी - काळबादेवी, भुलेश्वर, ताडदेव आणि 'लॅंडमार्क्सनी' - पांजरापोळ, गायवाडी, कॉटन एक्सचेंन्ज. इथले शहरी वातावरण, शहराची वीण, रहिवाशी आणि इथला गोंधळ आणि घाण सगळंच ह्या अंतर-शहराची ओळख आहेत. जुनं ते सगळे बदलून नूतनीकरण करण्याचा सध्याचा चस्का लक्षात घेता, हे सगळे एक दशक तरी टिकून राहील का असा विचार मनात आल्या शिवाय राहत नाही. बदलाच्या बाबतीतील सगळे निर्णय हे सुंदर

दिसण्यावर अवलंबून आहेत - कचरा, जीर्णावस्था, मोडकळीस आलेले बांधकाम, गळणाऱ्या घरांच्या गळ्या, खुलं वायरिंग, ही सगळीच आणि अशीच इतर बरीच कारणे संपूर्ण बदलाकरिता पुरेशी आहेत. पण डोळ्यांना फसवणे सर्वात सोपे असते.

जतन करणे

सध्याची नूतनीकरणाची पद्धत असेच अदध्यारुत धरते की ह्या अंतर-शहरातील रहिवाशी स्वतःला बदलूच शकत नाहीत; दुदैवी रहिवाशांना त्यांच्या उपकारकर्त्याची - डेव्हलपर आणि विधानमंडळातील सदस्यांची मदत मिळाल्याशिवाय गत्यंतर नाही. अशी समजूत झाली आहे कि भाडेकरू आणि घरमालक, बॉम्बे रेन्ट्स, हॉटेल, अँड लॉजिंग हाउस रेन्ट्स कंट्रोल अॅक्ट १९४७ च्या कृपेने एकत्रितपणे नांदत आहेत. खर्चतर, ह्या रेन्ट अॅक्ट मुळेच गेली ६० वर्ष ह्या अंतर - शहराचे समतावादी स्वरूप टिकून आहे. मालक, घरमालक, भाडेकरू, पोट भाडेकरू, लीव आणि लायसन्स अलिखित कायद्याचे जागेचे मालक, परोपजीवी, बेघर आणि त्यांचे नातेवाईक, मित्र, पाळीव प्राणी, हे सगळेच इथे वसतात आणि आपल्या शहराचे चित्र पूर्ण करतात. अनेक दशके इथली भाडी आणि जागेची विक्री ह्यावर नियंत्रण ठेवल्या मुळे इथले सगळेच पैलू शाबूत आहेत, नाहीतर मालक ही एकच व्याख्या उरून राहिली असती.

८०च्या दशकाच्या आसपास मुंबई उत्तरेकडे फोफावू लागली, लोकांची आर्थिक स्थिती

सतत सुधारत गेली, ज्यामुळे भाडेकरू म्हणून राहण्यापेक्षा मुंबईचा एक भाग, छोट्यासाच का होईना, हा आपल्या मालकीचा असावा हेच अधिक 'सुरक्षित' वाटू लागले. आज घर आणि भौतिक मालमत्ता ह्यांचा गुंता ३ बाजूस पाण्याने वेढलेल्या ह्या शहराच्या मर्यादित जागेमुळे अधिकच वाढला आहे. ह्यामुळे जमीन मालक ह्यातून तरले आहेत तर भाडेकरू अजून अनिश्चिततेमुळे गटांगळ्या खात आहेत. सट्टेबाजांचे मात्र ह्या सगळ्या परिस्थितीत चांगलेच फावले आहे ह्यात नवल काहीच नाही.

व्यापार

आज, उत्तरेकडील विस्तार देखील अशक्य होऊ लागल्यावर शहर आता स्वतःवरच उलटच आहे, काही प्राणी जसे आपल्याच पिल्लांचे भक्षण करतात तसेच. मग सगळंच भक्ष बनतात - मीठ मीठागरे आणि मॅन्ग्रोव्हही, झाडी असलेली जमीनही आणि भकासही, वस्ती असलेलीही जीर्णावस्थेतलीही आतीलही बाहेरीलही, अगदी कोणतीही जमीन. अंतर शहराच्या भरणेच वॉर्ड सी आणि डी सर्वाधिक सट्टा होतो तो जमिनीचा, कागदावर एक किंमत ठरवली जाते; मनुष्याची गरज ही फायदा कमावण्याचे साधन बनून राहिली आहे. सट्टेबाजीमुळे काय आणि कायद्यामुळे काय ही कागदावरची किंमत कुठच्याच अंकुशाशिवाय वाढतच जाते. नगररचना कायद्यात केल्या गेलेल्या अलीकडच्या बदलांमुळे, कलम ३३/७ आणि ३३/९ मुळे ही वाढलेली घनता कायदेशीर झाली आहे.

ह्या बदलांमुळे सट्टेबाजांकरिता अंतर - शहरातील जागेची जणू काही कोरी पाटीच मिळाली आहे, 'पुनर्विकासाठी' मैदान मोकळे! ह्याचे उत्तम उदाहरण म्हणजे भेंडी बाजार म्हणून प्रसिद्ध असलेला भाग, जिथे

शेकडो इमारती पडून तीस-चाळीस मजली टॉवर बांधण्याचा प्रस्ताव आहे. ह्याचा अनिवार्य परिणाम म्हणजे भाडेकरूंवर स्थलांतर आणि सामाजिक - आर्थिक प्रतिमा पूर्णतः पालटणार. ह्या जागेची वीण उसवून इथे उभे राहणार स्वच्छ पण दाराआडची सुरक्षित पण संकुचित मानसिकतेची वस्ती, आणि इथली संपत्ती म्हणजेच रस्ते, चौक, मैदान कमी होत जाणार. आणि मग आपल्याला प्रत्येक भेटीला नित्यनवीन आश्चर्यांचे धक्के देणाऱ्या 'चोर बाजाराची' जागा घेईल एक चकचकीत, एकसुरी आणि नीटनेटकी वास्तू, जिची तुलना चोर बाजाराशी करणे शक्य तरी होईल का?

संपत्ती / मुल्य

आपल्या अंतर-शहरातील जमीन अतिशय मर्यादित आहे, त्याचे अमर्यादित लहान भाग कसे पाडता येतील? इतिहासात, जमिनीच्या मालकीवरून जमीनदारी ठरत असे. जमिनीचे मालक स्वतः कोणतेही काम न करता पुष्कळ कमवत असत. जमीन मालकीमुळेची संपत्ती, जमीनदार हेच समाजात, आर्थिक व्यवस्थेत सर्वोच्च स्थानावर असतात आणि त्यामुळे उच्च भूजीवनशैली जोपासण्याची इतर काम करण्यास ते मोकळे असतात.

ब्रिटीश राज्याची वेसणीतून सुटका मिळाल्यानंतर सुरुवातीच्या काळात अमेरिकेची अर्थव्यवस्था मुख्यतः कृषीप्रधान होती. जमिनीच्या मालकीमुळे सामाजिक वर्गीकरण, शोषण आणि गुलामांची मालकी हे सगळेच ओघाने आले. 'अँग्रेरियन जस्टीस' (१९७५) मध्ये थॉमस पेन यांनी संपत्तीच्या २ प्रकारांची व्याख्या केली आहे - एक, नैसर्गिक संपत्ती, जी 'निर्मात्याकडून' मिळाली आहे जसे जमीन, हवा, पाणी, आणि दुसरी कृत्रिम किंवा

कमावलेली संपत्ती जी मनुष्यनिर्मित आहे. पेन ह्या दुसऱ्या संपत्तीमध्ये समानता मिळवणे अशक्य आहे, पण पहिल्या, नैसर्गिक संपत्ती मध्ये समानता असणे अत्यावश्यक आहे. 'प्रत्येक मनुष्याला हा जन्मानेच ठराविक संपत्तीवर हक्क असतो... समाज रचनेनंतर जन्माला आलेल्या माणसाची परिस्थिती समाज रचनेच्या आधी जन्मास आलेल्या मनुष्यापेक्षा खालावलेली असू शकत नाही. ही पृथ्वी इथली जमीन न कसलेल्या नैसर्गिक अवस्थेत ही अखंड मानवजातीची संपत्ती होती आणि तशीच राहिली असती, थॉमस पेन यांचे ठाम मत होते की मनुष्याची वैयक्तिक संपत्ती ही सुधारणेतून अभिव्यक्त व्हावी, जमिनीच्या प्रत्येक मालकीतून नाही. म्हणूनच विकसित जमिनीचा प्रत्येक मालक, समाजाला जमिनीचे भाडे (ह्या करिता दुसरा कोणताच शब्द मला योग्य वाटत नाही) देणे लागतो, १८५० मध्ये, प्रडरिक बस्तीआ यांनी, त्यांच्या इकॉनॉमिक हर्मिज नावाच्या पुस्तकात, संपत्तीची व्याख्या एक प्रत्यक्ष वस्तू अशी न करता, माणसाचे वस्तूशी असलेले नाते अशी केली आहे. वैयक्तिक नाही तर सामाजिक संपत्तीच्या उन्नतीमुळेच महान आणि सर्वसम्मत. सुखदायक समतावादी समाजाचा उत्कर्ष होईल असा बस्तीआ यांचा समज होता.

इतिहासतील हे धडे आज ही लागू होतात, आणि अशी शिकवणीच्या मदतीने मुंबईचे अंतर-शहराची पुर्नरबांधणी करता येईल. ह्यातील काही उपाय प्रथमतः अयोग्य वाटू शकतील पण सध्याच्या जगात नवीन पूर्वी मनातही न आलेल्या कल्पना प्रत्यक्षात आणाव्या लागणार आहेत. इमान्युएल कांट यांच्या कॅटेगोरिकल इम्पेरिटिव्ह (फ्रॉम द ग्राउंडवर्क ऑफ द मेटाफिजिक्स ऑफ मॉरल्स) कडे आपण वळले पाहिजे, माणूसकीशी नाते अशारीतीने कायम ठेवा, तुमच्या आतल्या मनुष्याशी आणि इतरांशीदेखील, कि तेच तुमचे उद्दिष्ट असेल त्यातून मिळणारा फायदा नाही. कांटचे म्हणणे थोडक्यात सांगायचे

तर - दुसऱ्याशी तसेच वागा जसे त्यांनी तुमच्याशी वागावे अशी तुमची अपेक्षा असते, त्यांच्या ह्या तत्वज्ञानाने प्रेरित काही उपाय जे प्रथमदर्शनी अशक्य वाटतील, पण ह्यातूनच मुंबईच्या अंतर-शहराचे भविष्य उभारता येईल.

अंतर - शहराच्या सीमा निश्चित करणे

डेवेलपमेन्ट कंट्रोल रूल्स (विकास नियंत्रण नियम) चे सर्वाकरिता एकच माप हे धोरण आता बदलावेच लागेल. (कोलाबा) आणि विरारचा विकास एकाच पद्धतीने नाही होऊ शकत. डेवेलपमेन्ट कंट्रोल रूल्सची (विकास नियंत्रण नियमांची) जशीच्या तशी अंमलबजावणी होते ज्यामुळे शहरातील अनेक जुन्या भागांचे विकासाच्या नावाखाली नुकसानच होते. नियंत्रण ठेवले गेलेच पाहिजे परंतु प्रत्येक जागेची गरज, परिस्थिती सर्वात आधी लक्षात घेऊनच बदल केले गेले पाहिजेत, नुसतेच एफएसआय चे गणित मांडून नाही. विशेष उपविभाग, अगदी रस्त्यांकडे देखील वैयक्तिक घटक म्हणून बघितले पाहिजे. अंतरशहरं अनेक लहान भाग एकत्रित येऊन बनली आहेत, अनेक संस्कृतींचा संगम आणि ऐतिहासिक घडामोडींचे अनेक साक्षीदार इथे असतात. हे साध्य करण्याकरिता अशी एक संस्था स्थापन व्हायला हवी ज्यात रहिवाशी आणि शासन एकत्रितपणे निःस्वार्थीपणे अंतर शहराचे लोकशाहीच्या तत्वांना धरून अंतर-शहराचे व्यवस्थापन करतील.

मालकी हक्कासाठी नव्हे, तर सहभागी होण्यासाठी व्यवस्था बनता. प्रत्येक कायमस्वरूपी रहिवाशी ह्या त्याच्या विभागाचा हिस्सेदार असावा. वैयक्तिक मालकी, भाडे, आणि ताबा ही बांधकामावर असावी बांधकाम केलेल्या जमिनीवर नाही. अंतर-शहर जुने आणि जीर्ण झालेले आहे. ह्याचे मोठ्याप्रमाणात नूतनीकरण गरजेचे आहे. ह्या करिता आर्थिक आणि तांत्रिक बाबींकरिता 'डेव्हलपर' ची मदत

ध्यावीच लागेल. हयाचा मोबदला म्हणून प्रत्येक 'डेव्हलपर'ला मुख्य शहराबाहेर ट्रान्सफर ऑफ डेव्हलपमेन्ट राईट्स (TDR) प्रमाणे १००० स्वचे. फुटापेक्षा अधिक भूखंड बांधकामाच्या हेतूने दिला जाईल. असे करण्याने मध्यम आणि उच्च मध्यम वर्गासाठी बांधकाम आणि विकासाची कामे हाती घेउनही 'डेव्हलपर' ला फायदा होईल आणि तरीही अंतर - शहराच्या गर्दीत आणि कचाट्यात भरही नाही पडणार.

ग्राउंड प्लेन जनतेसाठी खुले करणे

वैयक्तिक भूधारणेतून ग्राउंड प्लेन वगळावेत आणि ते पूर्णपणे अंतर-शहर व्यवस्थापनेच्या संस्थेने सांभाळावेत आणि विकसित करावेत.

स्थानिकांना फायदा होईल अश्या सुविधांचा निर्माण व्हायला हवा आणि स्थानिकांना त्याचा सर्वातपरी लाभ व्हायला हवा. वाहनांकरिता बाहेरच्या बाजूने धावण्याची व्यवस्था करायला हवी आणि वाहने मोजक्या आणि नेमक्या ठिकाणीच वस्तीत आत येऊ शकतील. इमारतीखालच्या जागा आता होत आहेत तशाच सामाजिक देवानघेवाण, सांस्कृतिक कार्यक्रम, किंवा सर्वानुमते होणाऱ्या काही उत्पादनांकरीता वापरल्या जाव्यात. व्हर्टिकल लिविंग, जे सध्या शहराच्या गर्दीवर एकमेव उपाय मानले जात आहे, त्याबद्दल पुन्हा एकदा सूक्ष्मपणे विचार करता येईल. शहरातील निवासी क्षेत्र आणि कार्यालयीन भाग वरच्या मजल्यांवर हलवावीत जेणेकरून वैयक्तिक सुरक्षा आणि 'प्रायव्हेसी' मध्ये सुधारणा होईल.

शहरी स्मृतीचे जतन करणे - अंतर शहराची वीण

आपण एका ऐतिहासिक शहरात राहतो, ज्यात आठवणींचे अनेक पदर जपले आहेत. ह्या अनेक

पदरांमुळेच आपण ह्या शहराला अद्वयारुत धरतो. पण ते ओघाने व्हायचेच, कारण इथल्या स्मृतींनी जे शिकवले त्यातून 'आपलेपणाची', हक्काची भावना निर्माण झालेली आहे ज्यातूनच शहराची उन्नती होते. कोणत्याही प्रकारची पुर्नबांधणी करतेवेळी इथल्या पूर्वीच्या पाउलखुणा (नावांसंकट), रस्त्यांची रचना तिथल्या पदचार्यांची मानसिकता लक्षात घेता, ह्यांचे जतन केले पाहिजे. कोणत्याही सुजनशील नूतनीकरणामध्ये तिथल्या पंरपरेचे, ती जतन केल्याचे प्रतिबिंब उमटायला हवे. आणि सर्वात महत्वाचे म्हणजे ह्या अंतर - शहरांचा समातवादाचा स्थायीभाव जतन झाला पाहिजे. आपल्या दृष्टीच्या पलीकडे जाउन ह्या शहराचे अस्तित्व आहे. ते जितके अनाकलनीय तितकेच भव्य आहे. व्हीटमन जसे स्वतःच म्हणतो त्याप्रमाणे, अनेक विसंगती असलेला; आय अॅम लार्ज (मी विशाल आहे), आय हॅव मल्टीटयूड्स (माझ्यात अनेक समूह समाविष्ट आहेत)'. जगभर अंतर - शहरं वर्ष सरतात तशी, जितकी प्राचीन तितकी सुंदर बनत जातात, तिथल्या रहिवाश्यांच्या प्रेम आपुलकी आणि आदरामुळेच आपली अंतर - शहरं ही बहुतेक अशा शहरंपेक्षा जास्त जुनी आहेत तरी शैली आणि गुणधर्मान सारखे आहेत. तीच मुंबईची किंवा जी उरलीय त्या मुंबईची, खरी ओळख आहे. सत्तेबाजांच्या विळख्यातून अशा काही भागांना दूरच ठेवायला हवे, पण त्या करिता तिथले रहिवासी नूतनीकरणाच्या लाटेतही हि ओळख टिकवून ठेवतील ह्याची खात्री बाळगायला हवी. काल्पनिक वैयक्तिक महत्वाकांक्षेमुळे 'हक्कांची' इर्ष्या वाढते. पण त्यांच्या बरोबरीने येणाऱ्या जबाबदारीचा स्वीकार करायची मात्र तयारी नसते. ह्या शहराने प्रत्येकालाच खूप काही दिले आहे, पण शहराला परत देण्याची भावना आणि जबाबदारी वाटली नाही, तर आपल्या इतके कमनशिबी आपणच. त्या अर्थाने आपणच आपले सर्वात मोठे शत्रू आहोत.