

‘परिसंवाद - चर्चासत्र’

* विषय *

शहर ‘गांवठाण’ मधील ‘बांधकाम नियमावलीची’ फेरआखणी

-: प्रमुख उद्दीष्ट :-

गांवठाण मधील स्थानिकांचे पुनर्विकासातील स्थान (?) व स्थानिकांच्या गरजे प्रमाणे घरांची (सदनिकांची) उपलब्धता...

रविवार दि. ५ जून रोजी
सकाळी १०.०० वा.

स्थळ : महात्मा फुले सभागृह,
ट्रेनिंग कॉलेज, कुमठेर रोड, पुणे ३०

* प्रमुख सहभाग *

मा. श्री. विकास भंडारी
आर्कीटेक्ट
मा. श्री. प्रदीप पेटे (Civil Eng)
लेखक - डी. सी. रुल अनुवाद
मा. श्री. अरुण धिमधिम
अध्यक्ष, शहर सुधारण समिती, पुणे मनपा.
मा. श्री. अॅड. नितीन कांबळे
लेखक प्रापर्टी लॉ.

मा. श्री. यमाजी मालकर
समाचार संपादक है. दिव्य मराठी, संपादक अर्थमंथन
मा. श्री. सुनिल माळी
मुख्य वार्ताहर है. लोकसत्ता
मा. श्री. रामचंद्र गोहाड
अर्बन प्लॅनर व निवृत्त अधिकारी नगर रचना संचालनालय
प्रा. श्री. प्रताप रावळ
प्राध्यापक-नगर रचना, कॉलेज ऑफ इंजिनीयरींग, पुणे

मा. श्री. रमेश पारखी
ज्येष्ठ कार्यकर्ते-ग्राहक चळवळ पुणे

* प्रमुख उपस्थिती *

मा. श्री. प्रशांत वाघमारे नगर अभियंता, पुणे मनपा.

* संयोजक व निमंत्रक *

श्री. गोपाळ तिवारी व मित्र परिवार, सहकारी, पुणे

गावठाणवासियांच्या न्याय्य हिताच्या विकसनशील धोरणाबाबत आप्रही व्हा ! प्रयत्नशील व्हा !!

जाहीर निमंत्रण !

॥ श्री ॥

जाहीर निमंत्रण !

परिसंवाद / चर्चासत्र

* विषय *

शहर ‘गावठाण’ अर्थात सर्व पेठांचा भाग
मधील बांधकाम परवानगी नियमावली ची ‘फेररचना’ करणे बाबत.....

* उद्दीष्ट *

- १) ‘गावठाण’ मधील जुने वाडे, मिळकती चाळी इ. चा पुनर्विकास (Re Development) करतांना, येथील स्थानिक विशेषतः ‘कनिष्ठ व मध्यम वर्गीय’ रहिवासी यांचे विस्थापन होऊ, नये त्यांना गरजेनुसार व रास्तदरात घरे (फ्लॅट्स) उपलब्ध व्हावेत.....
- २) छोटे-वाडे - लहान मिळकतींचा ‘एकत्रित विकास’ होणे करीता, ‘‘पोषक विकासक धोरण’’ राबवले जावे.....
- ३) इमारतींच्या उंची मध्ये (काही प्रमाणात) सुट देऊन, ‘पार्कींग मजले’ बांधून रस्त्यावरील गाडीतळ कमी व्हावे व या करीता शहरातील (गावठाण सोडून) इतरत्र भागांतील (सेटबॅक निगडीत उंचीवरील मर्यादा) हे मान्य धोरण गावठाण मध्ये देखील राबवावे
- ४) भाडेकरू पोटी देण्यात येणारा ०.३७ FSI ऐवजी सरसकट जेवढे भाडेकरू वा (त्यांचेकडील जागा) तेवढे FSI देण्यात यावा.

वरील ‘प्रमुख उद्दीष्टे’ साध्य होण्या करीता ‘‘बांधकाम नियमावली’’ मध्ये आवश्यक ते फेरबदल -नियम लागू करण्याच्या दृष्टीकोनातून व विकासात्मक हेतुने ते फेरआखणी करणेबाबत चर्चा-सत्रचे ठिकाण

रविवार दि. ५ जून स. १० वा. स्थळ : म.फुले सभागृह,
ट्रेनिंग कॉलेज, कुमठेर रोड, सदाशिव पेठ, पुणे-३०.

आपल्या हितासाठी आपली इच्छाशक्ती प्रदर्शित करा हेच या निमित्ताने, शहर गावठाण मधील स्थानिकांना आवाहन ! आपले नम्र

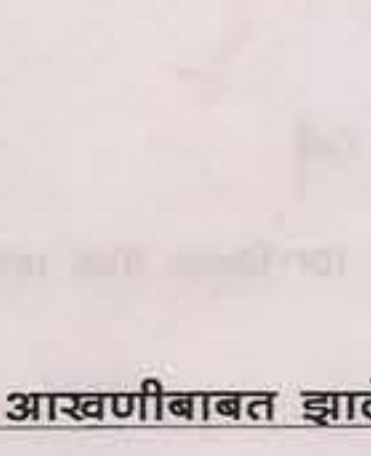
गोपाळ तिवारी व मित्र परिवार

आपल्या न्याय्य हक्कांच्या ‘विकासात्मक धोरणाबाबत’ आप्रही व्हा! प्रयत्नशील व्हा!!
संयोजक निमंत्रक : - गोपाळदादा मित्र परिवार - सहकारी

संपर्कासाठी :- श्री. भोला वांजळे मो. ९८२२०७४०२८, श्री बाळासाहेब भोकरे मो. ९०४९६८९६८०
श्री नितीन पायगुडे - मो. ९४०४८५००००, श्री महेश अंबीके - मो. ९८५०९३८६३५

Gopal Tiwari

MEMBER
All India Congress Committee
EX. COUNCILLOR
Pune Municipal Corporation
MEMBER
D A C, under Ministry of Non Conventional Energy Resources, Govt. of India



Tele : (020) 24495161
Telfax : (020) 24495060
Cell : 91+9822258860

Recipient :- "BHARAT JYOTI AWARD" (2008) • "BEST CITIZEN OF INDIA" AWARD (2009), New Delhi

मा. ना. पृथ्वीराजजी चव्हाण सांगे,
नगरविकासमंत्री - मुख्यमंत्री,
महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.

दिनांक : १७/६/२०११

विषय : पुणे ‘ गावठाण ’ नियमावली फेर आखणीबाबत झालेल्या ‘ चर्चासत्रा ’ तील निष्कर्ष...

आदरणीय बाबा,

सादर नमस्कार वि.वि.

पुणे महानगरपालिका स्थापन झाल्यावर तत्कालीन मनपा आयुक्त श्री. पाळंदे यांनी १९८७ च्या डीपीबरोबरच विकास नियमावली तयार केली त्याप्रमाणे ‘ गावठाण ’ करीता १.५० ते २.०० असे ‘ चटईक्षेत्र ’ मान्य करण्याचे धोरण ठरविण्यात आले. ही नियमावली आजतागायत अंमलात आहे. पुणे शहराचा ‘गावठाण ’ भाग हा विशेषतः पेठांचा भाग आहे.

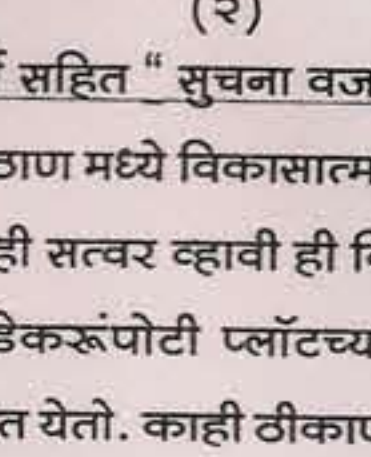
पुणे शहराची सध्याची लोकसंख्या - उपलब्ध साधने, शहरातील मूळ स्थानिक नागरीकांची गरज लक्षात घेऊन, विशेषतः ‘ गावठाण ’ मधील बांधकाम नियमावलीचे पुनरावलोकन होणे अत्यंत गरजेचे आहे. येथील स्थानिक रहिवासी हे कनिष्ठ व मध्यमवर्गीय असून प्रामुख्याने नोकरदार वा अत्यंत छोटे व्यावसायिक आहेत. विकासाची नोंद घेत, सामाजिक स्वास्थ्य देखील जोपासणे तितकेच महत्वाचे ठरत आहे. प्रचलित बांधकाम नियमावलीप्रमाणे जे वाडे वा मिळकती, विकसनाकरीता फायदेशीर ठरतात ते सर्व बहुतांशपणे विकसीत झाले आहेत. गावठाणमध्ये (भाडेकरूपोटी) दिल्या जाणाऱ्या ०.३७ इतक्या एफ.एस.आय.च्या पेक्षा जास्त भाडेकरू ज्या वाड्यात आहेत, त्या वाड्यांचा विकास मात्र होत नसल्याने तेथील मालक - भाडेकरू मात्र त्रस्त आहेत. वास्तुचरनेनुसार नवीन कल्पना व तंत्र इ. चा वापर केल्यास गावठाणचे नियोजनबद्ध तसेच वाहतूकीच्या दृष्टीने पूरक असा विकास होऊ शकतो.

हा ‘ विकासात्मक व सामाजिक ’ दृष्टीकोन डोळ्यासमोर ठेऊन ‘ गावठाण ’ मधील बांधकाम नियमावलीतील बदल करणे बाबत आम्ही (गोपाळ तिवारी मित्र परिवार - सहकारी)यांचे वतीने आयोजित ‘ चर्चासत्र -परिसंवाद ’ नुकताच आयोजित केला होता त्यात विविध क्षेत्रातील तज्ज्ञांचा सहभाग होता. पुणे महापालिकेचे मा.नगरअभियंता, मा. महापौर व शहर सुधारणा समितीचे अध्यक्ष यांचे प्रमुख उपस्थितीमध्ये ‘ विविध तज्ज्ञांनी ’ आपले विचार व्यक्त केले, मौलिक सुचना मांडल्या गेल्या तसेच या परिसरातील नागरिक देखील आस्थापूर्वक या परिसंवादास उपस्थित होते. त्यांनी देखील आपल्या लेखी सुचना या प्रसंगी दिल्या आहेत. या सर्वांचा ऊहापोह होऊन परिसंवादातील ‘ मतं - मतांतरे ’ ऐकल्यानंतर पुनश्च चर्चासत्रातील तज्ज्ञ मंडळी एकत्र बसून परिसंवादातील फलनिष्पत्ती = नेमके मुद्दे व प्रचलित नियमावलीमध्ये बदल करण्यासाठी ‘ अपेक्षित उद्दिष्टे

Resi.: 'Akshay' 216, Narayan Peth, N.C. Kelkar Road, Pune 411 030. Maharashtra
E-mail : gopaltiwari@rediffmail.com

Gopal Tiwari

MEMBER
All India Congress Committee
EX. COUNCILLOR
Pune Municipal Corporation
MEMBER
D A C, under Ministry of Non Conventional Energy Resources, Govt. of India



Tele : (020) 24495161
Telfax : (020) 24495060
Cell : 91+9822258860

Recipient :- "BHARAT JYOTI AWARD" (2008) • "BEST CITIZEN OF INDIA" AWARD (2009), New Delhi

(२)

” साध्य होण्याकरिता निश्चित निष्कर्षा सहित ‘ सुचना वजा प्रस्ताव ’ आपणांस सादर करीत आहोत, या प्रस्तावांचा प्राधान्याने विचार झाल्यास गावठाण मध्ये विकासात्मक बदल निश्चित पणे होईल असे आम्हां सर्वांना वाटते. या प्रस्तावाबाबत योग्य ती कार्यवाही सत्वर व्हावी ही विनंती.

१) भाडेकरूविषयीचे धोरण - सध्या भाडेकरूपोटी प्लॉटच्या मूळ क्षेत्रफळाच्या ०.३७ इतकाच FSI भाडेकरूंच्या पुनर्वसनासाठी देण्यात येतो. काही ठिकाणी या ०.३७ इतक्या लागू क्षेत्रफळापेक्षा अधिक भाडेकरू देखील तेथे वास्तव्यास असतात. अशा ठिकाणी विकसक लक्ष घालत नाहीत. त्यामुळेच वरील वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन भाडेकरूपोटी सरसकट ‘ जितके भाडेकरू तितका एफ.एस.आय. ’ दिला जावा याकरीता SRA (झोपडपट्टी निर्मूना) करताना प्रती झोपडपट्टीधारकांस दिला जाणाऱ्या २७० स्क्वे.फूटचे किमान धोरण ‘गावठाण’मध्येही लागू करावे. व प्रती भाडेकरू किमान २७० स्क्वे.फूट अथवा भाडेकरूकडे असलेली प्रत्यक्ष जागा (यापैकी जे जास्त ते लागू) असे धोरण ठरवून एफ.एस.आय. द्यावा.

२) लहान -सहान वाडे - मिळकती इ. चा एकत्रित विकास - लहान वाड्यांचा विकास होणे विषयी बहुउद्देशीय धोरण - पेठांच्या भागात अनेक लहानसहान वाडे मिळकती आहेत. प्रत्येक लहान सहान वाड्यांचा स्वतंत्र पणे विकास करणे, प्रसंगी ‘ पार्कींग ’ नियमावलीचे पालन न करता येणे, रस्तारूंदीचा वेग मंदावणे, हवा-उजेड ची वाववा असलेले विलष्ट बांधकाम करावयास लागणे इ. अंनंत अडचणी सध्या येत आहेत. त्यामुळे या सर्वांवर प्रभावी, रास्त व व्यवहारी -प्रगतीकारक -विकासाभिमुख ‘ सक्षम पर्याय ’ म्हणून जास्तीत जास्त ‘लहान- सहान ’ वाड्यांचे एकत्रीकरण (अमलगमेशन) होऊन विकास होणे आवश्यक आहे. त्यामुळे ‘ रस्ता रूंदीच्या जागा ’ झपाट्याने ताब्यात येतील व नियोजनबद्ध विकास होऊन शहरास बकालपणा न येता शहराचे नागरी जीवन सुकर व सुलभ होण्यास मदत होईल याबाबत ‘प्रेरक व पोषक’ नियमावली करीता सोबत एक ‘मार्गदर्शक आराखडा’ देत आहोत - त्याप्रमाणे धोरण आखले गेल्यास एकत्रित विकास होणे बाबत चालना मिळेल.

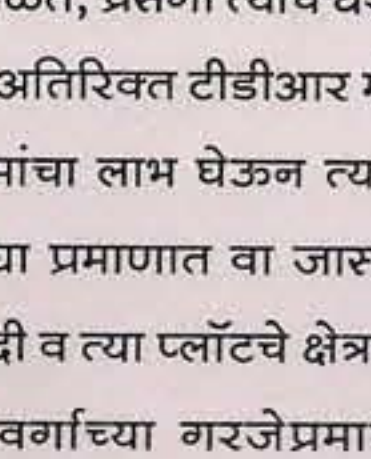
३) निश्चित कालमर्यादेचे धोरण.... - वरील एकत्रित विकासाचे धोरण लक्षात घेता घरमालक-भाडेकरू व विकसक या सर्वांकरीता ‘ निश्चित कालावधी ’ वा अंतीम तारीख ठरणे अतिशय गरजेचे आहे - शहराच्या अवतीभवतीचे गावातील घरांना ‘शुंटेवारी ’ पध्दतीने नियमात्मक करणेकरीता मध्यंतरी पुणे मनापाने ‘ निश्चित कालमर्यादेचे ’ धोरण राबविले होते. तशाच प्रकारे गावठाण मधील सहान मिळकतींचे बांधकामाबाबत पोषक व प्रेरक धोरण ठरवताना सोबतच्या ‘आराखडा’ नुसार ‘ एफ.एस.आय.चा अतिरिक्त लाभ ’ मिळण्याकरीता २०१८ ते २०२० पर्यंत निर्णायक स्वरूपाची वेळ निश्चित केलीच पाहिजे. तरच झपाट्याने एकत्रित विकास करण्यास लोक प्रवृत्त होतील.

४) या नियमावलीची आखणी डीपी प्लॅन लागू होताना वा तत्पूर्वीच झाली पाहिजे....

Resi.: 'Akshay' 216, Narayan Peth, N.C. Kelkar Road, Pune 411 030. Maharashtra
E-mail : gopaltiwari@rediffmail.com

Gopal Tiwari

MEMBER
All India Congress Committee
EX. COUNCILLOR
Pune Municipal Corporation
MEMBER
D A C, under Ministry of Non Conventional Energy Resources, Govt. of India



Tele : (020) 24495161
Telfax : (020) 24495060
Cell : 91+9822258860

Recipient :- "BHARAT JYOTI AWARD" (2008) • "BEST CITIZEN OF INDIA" AWARD (2009), New Delhi

(३)

५) जुन्या अपार्टमेंट - सह.गृहसंस्था संस्था विषयी पुनर्विकास - इतरत्र ठिकाणी ज्याप्रमाणे अतिरिक्त टीडीआर अनुज्ञेय करण्यास मान्यता मिळते, प्रसंगी त्याच धर्तीवर रस्तारूंदी -प्लॉटचे क्षेत्रफळ इ. विचारात घेऊन काही प्रमाणात २० % ते ३०% अतिरिक्त टीडीआर मंजूर केल्यास संबंधित निर्णयास पात्र ठरणऱ्या सहकारी संस्था नवीन पार्कींग नियमांचा लाभ घेऊन त्या पुनर्विकसीत होऊ शकतील व रस्त्यावरील गाडीतळ त्यामुळे कमी होईल. मोठ्या प्रमाणात वा जास्त संख्येने वाड्यांचा वा मिळकतींचा एकत्रित विकास होऊ घातल्यास, रस्त्याची रूंदी व त्या प्लॉटचे क्षेत्रफळ यावर आधारित टीडीआरचे अनुज्ञेय मंजूर करताना सर्वसामान्य वा कनिष्ठ वर्गाच्या गरजेप्रमाणे लहान सदनिकांच्या निर्मितीचे (काही प्रमाणात) सक्तीचे धोरण राबविले जावे.

“ वरिल सुचनांचे निष्कर्ष सदरिल चर्चासत्र परिसंवादाचे माध्यमातून काढले गेलेले आहेत ” याची नोंद असावी.

- आपले विश्वासू -

गोपाळ तिवारी अॅड. नितीन कांबळे प्रदीप पेटे प्रा.प्रताप रावळ
यमाजी माळकर विकास भंडारी श्रीराम किंभावी
रामचंद्र गोहाड

प्रत :- मा. महेशजी पाठक सांगे.
आयुक्त पुणे महानगरपालिका.

Resi.: 'Akshay' 216, Narayan Peth, N.C. Kelkar Road, Pune 411 030. Maharashtra
E-mail : gopaltiwari@rediffmail.com

RECOMMENDED DEVELOPMENT CONTROL RULES FOR SECTOR - 1 CONGESTED AREA, AND FOR THE CONGESTED CORE VILLAGE IN PUNE

SR NO	AREA OF PLOT IN SQ.METRES	FLOORS MAX	MAX HEIGHT IN METRES	MAXIMUM GR. COVERAGE (%)	MAX. F.S.I.	MINIMUM WIDTH OF ACCESS ROAD	ROADLINE SETBACK	MIN. FRONT MARGIN	REAR MARGIN	WIDTH OF ACCESSWAY
01	15 TO 75	2	12.00	90 %	1.00	3.00 M	1.00 M	1.00 M	NIL	NIL
02	75.01 TO 150	3	12.00	90 %	1.25	4.50 M	1.25 M	1.50 M	NIL	2.00 M
03	150.01 TO 300	4	15.00	85 %	1.50	6.00 M	1.50 M	2.00 M	NIL	2.00 M
04	300.01 TO 500	5	18.00	80 %	1.75	7.50 M	1.75 M	2.50 M	1.50 M	3.00 M
05	500.01 TO 800	6	21.00	75 %	2.00	9.00 M	2.00 M	3.00 M	2.00 M	3.00 M
06	800.01 TO 1200	7	24.00	70 %	2.25	9.00 M	2.25 M	4.50 M	2.50 M	4.50 M
07	1200.01 TO 1500	8	30.00	65 %	2.50	12.00 M	2.50 M	6.00 M	3.00 M	4.50 M
08	1500.01 TO 2000	9	30.00	60 %	2.75	12.00 M	2.75 M	7.50 M	4.50 M	2 x 4.50 M
09	2000.01 TO 4000	10	30.00	50 %	3.00 (2.75 +0.25)	12.00 M	2.75 M	7.50 M	4.50 M	2 x 4.50 M
10	4000.01 & Above	11	30.00	40 %	3.25 (2.75 +0.50)	12.00 M	2.75 M	9.00 M	4.50 M	2 x 4.50 M

01) Any land holding / plot below 15 Sq.M to be considered as independently UN-buildable. These, however, may be amalgamated to form minimum listed size of plots.
02) If front side road width is inadequate for any category as required in Column 06 above, Road Line setback in Column 07 to be increased to make up for the difference.
03) Development layouts and Building Plans in Plots of area more than 1200 Sq.M OR Height more than 30 M shall be subject to approval and NOC of PMC Fire Office.
04) For land area exceeding 2000.01 sqm, the permissible area exceeding 2.75 shall be floated in the form of TDR to 'B' Zone and Only 2.75 shall be used on the plot its account of this Open Space for calculating the Floor Space.
05) For land above 4000.01 Sq.m, 10% open space must be provided. Ownership of which shall automatically vest with the occupants. No deduction shall be made on account of this Open Space for calculating the Floor Space.
06) The commercial in the development to be restricted to existing use.