

मा. आयुक्त,

पुणे महानगरपालिका यांसी

पुणे शहराच्या गावठाण नियमावली बाबत नुकतेच 'चर्चा सत्र - परिसंवाद' झाला, त्यात सहभागी वक्त्यांनी खालीलप्रमाणे मते व्यक्त केली.

पुणे शहराची सध्याची लोकसंख्या-उपलब्ध साधने, शहरातील मूळ स्थानिक नागरिकांची गरज लक्षात घेऊन या नियमावलीची फेरआखणी होण्याची गरज आहे, असा एकंदर चर्चेचा सूर होता.

गावठाणातील रहिवासी हे प्रामुख्याने 'कनिष्ठ व मध्यमवर्गीय' असून नोकरदार वा छोटे व्यवसायिक इ. पैकी आहेत. त्यामुळे गावठाणातील 'बांधकाम नियमावली' तयार करताना शहराच्या विकासाबरोबर सामाजिक गरज लक्षात घेऊनच या विषयाचे धोरण आखले जावे हे साधारणतः या मागील एक उद्दिष्ट दिसून आले.

मा. महापौर मोहनसिंह राजपाल, नगरअभियंता, मा. प्रशांत वाघमारे यांच्या व मान्यवरांच्या हस्ते दिपप्रज्वलन करून या परिसंवादाचे उद्घाटन करण्यात आले.

सर्व प्रथम या परिसंवादाचे संयोजक / निमंत्रक मा. गोपाळदादा तिवारी यांनी स्वागत प्रस्ताविक केले - येथील 'संस्कृती' पासून पुणे शहराची जडणवडण येथील संस्कृती, सामाजिक ऐक्य यामुळे पुण्याची एक वेगळी ओळख आहे. जरी पुणे शहर चौहुबाजूने विस्तारीत झाले असले, तरी मूळ पुणे अर्थात जुने पुणे गावठाणच होय. पुणे शहराचा 'गावठाण' हा विशेषतः पेठांचा भाग आहे. पुणे शहराच्या नित्यदैनंदिन जीवनात ज्यांचा मौलाचा वाटा आहे, अशा स्थानिक मध्यम व कनिष्ठ वर्गीयांचे स्थान मात्र गावठाणमधील पुनर्विकासामध्ये दुरापस्त होत असल्याचे दिसते.

कायदे व नियम हे सर्व सामान्य माणसाच्या हितरक्षणासाठी केले जातात. त्यामुळे सर्व सामान्य नागरिक केंद्र बिंदू मानून गावठाणचा विकास करताना त्यांच्या अस्तित्वाच्या सुरक्षिततेची हमी देखील विचारात घेणे गरजेचे आहे. व त्यामुळे सुनियोजित विकासाबरोबरच स्थानिकांचे देखील हित जोपासणारी 'बांधकाम नियमावली' होण्याबाबत प्राधान्याने विचार झाला पाहिजे.

त्याकरीता खालील सुचना केल्या.

१. गावठाणात भाडेकरूंची संख्या मोठी असल्याने विकासाकांना प्रेरित करण्याकरिता भांडेकरुपोटी देण्यात येणाऱ्या एफ.एस.आय. बाबत वास्तवतेला धरून धोरण आखावे व सध्या देण्यात येणारा ०.३७ ऐवजी जेवढे भाडेकरु तेवढा एफ.एस.आय. प्रती भाडेकरुपोटी सु. २७० चौ. फुट प्रमाणे एस.आर.ए. प्रमाणे देण्यात यावा.

२. लहान-सहान वाड्यांचा एकत्रित विकास करण्याबाबत घर मालक, भाडेकरु व विकसक प्रवृत्त व्हावेत याकरिता प्रेरक व पोषण धोरण आखावे व त्यास गुठेवारी प्रमाणे गावठाणमध्ये देखील निश्चित कालमर्यादेचे बंधन (२०१८ ते २०२०) पर्यंतचे जाहिर करावे.

३. इतरत्रप्रमाणे गावठाण भागामध्ये प्लॉटच्या क्षमतेनुसार योग्य ठिकाणी टी.डी.आर. अनुज्ञेय करावा व तो करताना त्या प्लॉटचे क्षेत्रफळ, रुंदी, इ. चे निष्कर्षही लावावे. सुमारे ३० वर्षांपासूनच्या सोसायटी/अपार्टमेंट असल्यास, तसेच जुने बांधकाम दिड ते दोन एफ.एस.आय. पर्यंतच झाले असल्यास, त्या ठिकाणी देखील बाहेरील टीडीआर अनुज्ञेय करावा. एस.आर.ए. मधुन जनरेट होणारा टी.डी.आर काही प्रमाणात गावठाण मध्ये वापरला जावा.

मा. महापौर -

१. पुणे शहर गावठाण भागात जुने वाडे अस्तित्वात असल्याने त्यांच्या विकसनाच्या नियमांमध्ये बदल होणे आवश्यक आहे.

गावठाणातील नियमांमध्ये बदल करून कमीत कमी २७० चौ. फूट क्षेत्रफळाची सदनिक देणे आवश्यक, तसेच झोपडपट्टी प्राधिकरणाचे नियम लागू करावे.

१

२. बांधकाम विकसकातर्फे अस्तित्वातातील भांडेकरुंना/ रहिवाशांना देण्यात येणाऱ्या चटई क्षेत्रापोटी विकसकाला त्या क्षेत्राचा टी.डी.आर. द्यावा, जेणेकरून गावठाण परिसरात विकसनास चालना मिळेल. तसेच गावठाण भागांमध्ये सुमारे ३.५ चटई क्षेत्र देण्यात यावे.

३. विकास करताना रस्ता रुंदीमधील जागा, पुणे मनपाने तबडतोब ताब्यात घ्यावी व जागा मालकांना त्वरीत मोबदला द्यावा.

मा. रामचंद्र गोहाड

(अर्कीटेक्ट, निवृ. अधिकारी-नगररचना संचालनालय, अरबन डेव्हलपर)

२. गावठाण भागामध्ये चटईक्षेत्र वाढविणे ही काळाची गरज आहे.

३. गावठाणातील पेठांचे 'अरबन रिन्युवल' करणे आवश्यक आहे.

मा. प्रताप रावळ

प्रा. नगर रचना - कॉलेज ऑफ इंजिनियरींग, पुणे

श्री रावळ यांनी कसबा पेठ भागातील पुनर्विकासाबाबत तयार करण्यात आलेल्या 'ल्कस्टरडेव्हलपमेंट' प्लॅनचे सादरीकरण केले. त्यामध्ये त्यांनी प्रामुख्याने खालील बाबी नमुद केल्या. सदर भागामध्ये ५० टक्के मिळकती जुन्या असल्याने त्यांचा पुनर्विकास करणे गरजेचे असल्याचे सांगितले. तसेच त्या भागात रहिवाशी घनता सुमारे १००० लोक प्रति हेक्टर आहेत. तसेच झोपडपट्ट्यामध्ये सुमारे ६५०० प्रति हेक्टर आहेत. तेथील कुटुंबाचे उत्पन्न सरासरी ५००० ते २५००० प्रति महिना आहे. सदर भागात मिळकतीचे क्षेत्रफळ कमी आहे. बहुतांश सर्व पेठांमध्ये अशीच परिस्थिती आहे. त्यामुळे मिळकतीचे एकत्रिकरण करून ल्कस्टरनुसार विकसन करणे गरजेचे असल्याचे नमुद केले.

मा. यमाजी मालकर

(माजी संपादक दैनिक सकाळ, संपादकिय सल्लागार-दै. दिव्य मराठी व संपादक -अर्थपूर्ण)

गावठाण भागातील नियमात बदल केल्यानंतरही गावठाणातील गावपण टिकून ठेवणे आवश्यक असल्याचे नमुद केले.

त्यामुळे या 'चर्चा सत्रा' मागील (पुनर्विकासात स्थानिकांचे स्थान काय ?) हा हेतु डोळ्यासमोर ठेवून उद्दिष्टाची पुर्तता व्हावी, तसेच नियोजन करताना गरीबांव्यतिरिक्त समाजातील उपेक्षीत घटक, स्थानिक नागरिक व दुर्बलघटक इत्यादींचा पुढील सर्व नियोजनात विचार होणे आवश्यक आहे. विकासाबरोबर येथील सामाजिक संस्कृती कशी टिकेल हा दृष्टीकोन देखील समोर ठेवून मध्यम व कनिष्ठ वर्गीय नागरिकांची किमान गरज कशा प्रकारे भागेल या सामाजिक अंगाने सदर विकास नियमावलीमध्ये बदल करताना विचार व्हावा. कारण सामाजिक स्वाध्यासाठी हे आवश्यक आहे.

मा. प्रदिप पेठे

(सिव्हिल इंजिनियर व लेखक 'डीसीरल्स' मराठी आवृत्ती)

हेल्थ सेफ्टी, फायर सेफ्टी, अॅण्ड स्ट्रक्चरल सेफ्टी याबाबींचा विचार करून 'सुक्षित घरबांधणी' होण्याच्या दृष्टीने डीसीरुल बनविण्यात आले आहेत. गाठवणातील विकसनामध्ये वरील बाबत थोडी तडजोड करण्यात आली आहे. हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे. पुर्नबांधणीमध्ये आणखी तडजोड करणे गरजेचे आहे. गावठाण भागातील अनेक कुटुंबे बाहेर राहण्यास गेलेली आहेत. परंतु गावातील जागा सोडत नाहीत. गावठाण व दाट वसती ह्या वेगवेगळ्या संकल्पना आहेत. गावठाण सट्टे असलेल्या अनेक मिळकती दाट वस्ती झोन मध्ये नाहीत. उदाहरणार्थ. जुना तोफखाना, वाकडेवाडी हा भाग. त्यामुळे याभागाची पुर्नबांधणी होऊ शकत नाही. पुणे शहराचा सर्व्हेकरून दाट वस्ती झोन ठरवणे आवश्यक आहे. त्यामुळे गावठाण संकल्पनेचा सर्वकक्ष फेर आढवा घेणे देखील गरजेचे आहे.

गावठाण भागातील अनेक वाडे झोपडपट्टी, सट्टे आहेत. अशा वाड्यांची पुर्नबांधणी करताना सदरची योजना

२

आर्थिकदृष्ट्या किफायतशीर असायलाच हवी.

तसेच दाट वस्ती भागात पुनर्बांधणी योजनेसाठी पुढीलप्रमाणे नियम असावेत.

१. किमान २.५ एफ.एस.आय. मान्य करावा.
२. अस्तित्वातील इमारतीमध्ये स्वतंत्र पणे राहणारी निवासीकुटुंबाची संख्या २५० प्रति हेक्टर नुसार होणाऱ्या संख्येपेक्षा जास्त असल्यास प्रतिटेनामेंट जादा ४० चौ. मी. बिल्टप ऐरिया मान्य करावा.
३. अस्तित्वातील अधिकृत व्यापारी वापर मान्य करावा. जादा व्यापारी वापर मंजूर करू नयेत व उर्वरित संपूर्ण इमारत निवासी वापरासाठी ठेवावी.
४. मागणी प्रमाणे लहान १०० चौ. फूट क्षेत्रापर्यंतचे टेनामेंट सुद्धा मान्य करावे.
५. छोट्या टेनामेंट मध्ये स्वतंत्र स्वच्छता गृहाचा आग्रह धरू नये.
६. टेनामेंट डेन्सीटी गरजेनुसार वाढवून द्यावी.
७. अस्तित्वातील टेनामेंट संख्येपेक्षा जास्तीत जास्त ५० टक्के टेनामेंट वाढवून द्यावेत.
८. १६ मिटर उंची पर्यंत लिफ्टचा आग्रह धरू नये.
९. इमारत संपूर्ण स्ट्रिल्टवर असावी, तळ मजाल्यावरच पार्किंग रहावे. पार्किंगबाबत अन्य नियम नकोत व पार्किंगला ग्लिलचे गेट मान्य करावे.
१०. वाढीव टेनामेंट साठी व बालकनी बंद करण्यासाठी प्रमियम आकारू नये.
११. पुर्नविकासनयोजना प्राधान्याने मंजूर कराव्यात. तसेच विकसन टप्प्याटप्प्याने करत असल्यामुळे भोगवटा पत्र न घेता जुन्या भाडेकरुंना जागा द्यावी लागते, त्यासाठी तडजोड फी आकारू नये.
१२. जोते तपासणीदेताना सर्व जुनाभाग पाडण्याचा आग्रह धरू नये.
१३. २००० चौ. मी. क्षेत्राची एकत्रिकरणाची योजना आखली असल्यास १० टक्के जादा एफएसआय मान्य करावा.

एकत्रिकरणामध्ये कमीत कमी ५ वाड्यांचे क्षेत्र असावे.

मा. अॅड. नितीन कांबळे

(लेखक - "प्रॉपर्टी लॉ" व "सुरक्षित माझे घर" दै. सकाळ)

MRTIP अॅक्ट मधील Sec. 43 प्रमाणे डेव्हलपमेंटच्या प्लॅनमध्ये बदल होऊ शकतात व Sec. 92 प्रमाणे बांधकाम नियमावलीमध्ये बदल होऊ शकतात, परंतु त्या करीता शहर 'गावठाण' बांधकाम नियमावलीमध्ये दुरुस्ती बदल चा प्रस्ताव पुणे मनपा प्रशासना तर्फे शहर सुधारणा समिती मार्फत 'मुख्य सभे' पुढे येऊन पुढे पुणे मनपा तर्फे नगरविकास मंत्रालय, महाराष्ट्र शासनाकडे मंजुरीस पाठवावा लागेल. तसेच लहान मिळकतीचे एकत्रीकरण बाबत (अमलगमेशन) सहभागी मिळकतीचे 'Title क्लीअर'असतील तर मिळकतीचा एकत्रीत विकास करणे, त्यावर सह. गृह संस्था स्थापन करून सोसायटीकडे सर्व एकत्रीत प्लॉट्स चे मालकी हक्क प्रदान करणे इ. बाबत कायदेशीर कोणताही अडथळा येत नाही.

मा. विकास भंडारी

(सिनियर आर्किटेक्ट)

दाट वसती भागामध्ये फक्त चटई क्षेत्रामध्ये वाढ देऊन उपयोग होणार नाही. 'अर्बन रिन्युव्हल डेव्हलपमेंट' होणे आवश्यक आहे. या अनुषंगाने त्यांनी शिकागो कन्वेंशनचे उदाहरण दिले व त्याचाच प्राधान्याने विचार होणे गरजेचे असल्याचे स्पष्ट केले.

गावठाणमधील लहान वाडे मिळकतीचे एकत्रितपणे विकास होण्यास वाड्यांच्या एकत्रिकरणाच्या संख्येच्या व क्षेत्रफळाच्या वर आधारीत वाढीव चटई क्षेत्र देण्यात यावे, जेणेकरून घरमालक भाडेकर व विकसक हे 'प्रेरक नियमावलीचा' लाभ घेऊन, अमलगमेशनवर भर देतील.

३

मा. नगर अभियंता

सध्या पुणे महानगर पालिकेचे १९८७ चे मंजूर विकास आराखडा पुनरावलोकनाचे काम सुरू आहे. यामध्ये उपस्थितीत मान्यवरांनी केलेल्या सुचनांचा विचार करता येईल. नागरिकांनी केलेल्या सूचनांचा देखील विचार करता येईल.

मा. अरुण धिमधिमे

(अध्यक्ष- शहर सुधारणा समिती)

सर्व प्रथम गावठाणमधील अतिशय जिन्हाळ्याच्या प्रश्नासंदर्भात माझे सहकारी व या भागातील लोकप्रतिनिधी गोपाळदादा तिवारी व त्यांचे मित्र परिवार यांनी बांधकाम विकास नियमावली बाबत चर्चासत्र आयोजित केल्याबद्दल मी व्यक्तिगत रित्या अभिनंदन करून धन्यवाद देतो. या चर्चासत्रात विविध क्षेत्रातील मान्यवर व नागरिकांनी अतिशय चांगले विचार व सुचना मांडल्या आहेत. या सर्वांचा प्राधान्याने विचार करून गावठाणमधील बांधकाम नियमावलीची काळानुरूप फेरआखणी व्हावी या मताचा मी देखील आहे.

भाडेकरुपोटी २७० चौ. फुट टेनामेंट लागू करून विकसकास तेवढा एफएसआय मंजूर करावा. तसेच आवश्यकतेप्रमाणे योग्य त्या ठिकाणी टीडीआर मान्य करावा. या मागण्या गावठाणमधील परिस्थिती व येथील विकासाची गरज लक्षात घेता योग्य ठरत आहे.

प्रशासनाने व येथे उपस्थित असलेले नगरअभियंता श्री वाघमारे यांनी या सुचनांची दखल घेऊन विषयपत्र सादर केल्यास सर सुधारणा समितीतर्फे त्यास सकारात्मक सहकार्य मिळेल याची गान्हाही देतो व चर्चासत्रातील सुचनांचे मी स्वागत करतो.

सदर बांधकाम विकास नियमावली बाबत दुरुस्तीचा प्रस्ताव पुणे मनपा मार्फत शासनाकडे सादर केला जाईल व जास्तीत जास्त सूचनांची अंमलबजावणी होण्याबाबत आपण पाठपुरावा करू हे देखील ह्या प्रसंगी सांगितले.

दखल-पात्र सूचना

- * इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर कंपलीशन सर्टिफिकेट मनपाकडून मिळण्यास दिरंगाई होते.
- * कंपलीशन सर्टिफिकेट बाबत काळवेळेचीमर्यादा निश्चित व्हावी व त्यांचे बंधन विकसकांवर घालावे.
- * दोन प्लॉटचे वा वाड्याचे एकत्रिकरण बाबत सद्यस्थितीत सत्वर सहकार्य मिळत नाही. या क्लिष्ट अटीमुळे ते करण्यास मोठा विलंब होतो. त्यामुळे विकसक एकत्रित विकास करण्यास टाळाटाळ करतात.
- * शनिवार वाड्या संदर्भात सभोवताली ३०० मि. अंतरातील सर्वच विकसीत वा अविकसीत मिळकतीबाबत बांधकाम नियमांचे सरसकट न्याय्य धोरण आखावे.
- * लकडीपूल ते नवा पूल १०० फूटी रस्ता प्रमाण रेषा आरक्षण केव्हा उठवले जाईल या बाबत तातडीने कार्यवाही व्हावी व येत्या डी.पी. प्लॅन लागू करण्या पूर्वी त्याचा निर्णय व्हावा व येथील आरक्षण प्रस्त मिळकती विकासाची लवकरात लवकर परवानगी मिळावी.
- * गर्दीच्या ठिकाणची वर्कशॉप शहराबाहेर न्यावीत. पार्किंग रस्ता लेवलला म्हणजे 'तळमजला' असावा. तरच पार्किंग सहजगत्या - स्वच्छ व स्पष्टपणे दर्शनी उपयोग होईल.
- * गावठाणमध्ये मैदाने व खेळांच्याकरीता मोकळ्या जागा नाहीत. तसेच सर्कस वा फन फेअर जत्रा, इत्यादीकरीता देखील योग्य जागांची तातडीने आवश्यकता आहे. याची देखील मनपा प्रशासनाने गंभीरपणे दखल घ्यावी.
- * पार्कींग बेसमेंट मधे नसावे म्हणजे बेकायदेशीर वापर होणार नाही, तसेच इतर शहरांप्रमाणे 'पार्कींग मजला' करून लिफ्ट कार पार्कला परवानगी द्यावी.

४