

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणपुणे, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र,



गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन.

मुख्य कार्यालय, चौथा मजला : काकडे बीझ आयकॉन, स्ववेअर जवळ-ई,
अशोक नगर, गणेशखिंड रोड, शिवाजी नगर, पुणे ४११०१६ -.

दूरध्वनी क्रमांक : (का.) : ०२०-६९०६७९००, ६९०६७९९८

ईमेल - : srापune@yahoo.in वेबसाईट : www.srapune.gov.in

जा.क्र.झोपप्रा/तांत्रिक/१०६८/२०२५

दि.१३/०६/२०२५

कार्यालयीन परिपत्रक क्र. ०८/२०२५.

विषय :- झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना विकसकाने पुनर्वसन घटकातील खुली जागा, रॅम्प व इतर सुविधांकरिता झोपडपट्टी पुनर्वसन नियमावलीसोबतच UDCPR नियमावलीतील निर्दिष्ट तरतुदीची पूर्तता करणे बाबत.

महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाकडील अधिसूचना क्रमांक झोपप्रा २००४/ प्र.क्र २१३/ झोपसू-१, दी.३० जून २००५ अन्वये महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम (३) अ मधील तरतुदीनुसार पुणे व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची स्थापना करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम २ (१९) (बी) मधील तरतुदीनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण हे पुणे व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रातील घोषित केलेल्या झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्रासाठी नियोजन प्राधिकरण आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविताना येणाऱ्या अडचणी दूर होण्याच्या दृष्टीने आणि त्यांच्या कार्यक्षेत्रात झोपडपट्टी क्षेत्राचा विकास व्हावा आणि भविष्यात कालबद्ध झोपडपट्टी पुनर्विकासासाठी चालना मिळण्याच्या दृष्टीने शासनाच्या नगरविकास विभागा कडील अधिसूचना क्रमांक टी पी एस १८२२/२५१/प्रक्र ०९/२०२३/नवी १३, दि ०५/१२/२०२३ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे क्षेत्रासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ३७(२) अन्वये विकास नियंत्रण नियमावली - २०२२ मंजूर करण्यात आलेली आहे. विकसकाकडून झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्याच्या दृष्टीकोनातून झोपडीधारकांना घर बांधून दिले जाते. परंतु झोपडीधारकांच्या जीवनशैलीच्या एकूणच सुधारणेसाठी व त्यांचे जीवन सोयीस्कर व चैतन्यशील बनवण्यासाठी UDCPR, २०२२ मधील खालील नमूद केल्याप्रमाणे काही तरतुदीची अंमलबजावणी पुनर्वसन योजनेत करणे आवश्यक आहे.

सदर विकास नियंत्रण नियमावली - २०२२ मधील नियम क्रमांक १६.६.३.२) नुसार खालील नियम लागू करण्यात आला आहे.

14.6.3 APPLICABILITY

2. The provisions which are mentioned in the said Regulations shall prevail over the corresponding provisions of the Unified Development Control and Promotion Regulations (hereinafter referred to as "UDCPR"). In case of any conflict or ambiguity, in respect of any matters not specifically mentioned in the said Regulations, the relevant provisions of the UDCPR, as modified from time to time; shall be applicable.

वरील नमूद केलेल्या नियमानुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्रासाठी ५ डिसेंबर २०२३ रोजी लागू करण्यात आलेल्या नवीन विकास नियंत्रण नियमावलीत कोणतेही मुद्दे विशेषतः नमूद केले नसल्यास, UDCPR मधील संबंधित तरतूद अवलंबण्यात यावी असे स्पष्ट केले आहे. याच नियमानुसार खालील काही UDCPR मधील तरतुदींची अंमलबजावणी झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत विकासकाने करणे महत्वाचे आहे.

UDCPR मधील सदर तरतुदी खालील प्रमाणे:

• **स्वच्छता गृहाबाबत**

१. UDCPR नियमावलीतील नियम क्रमांक १२.६.१.३. नुसार पुनर्वसन घटकास खालीलप्रमाणे नियम लागू करण्यात येत आहे.

3. All other structures for human occupancy or use on premises, abutting on a sewer or with a private sewage disposal system, shall have adequate sanitary facilities, but in no case less than one water-closet and one other fixture for cleaning purposes.

झोपुप्रा च्या असे निदर्शनास आले आहे की, विकसक प्रस्तावित पुनर्वसन घटकांमध्ये बिगर निवासी गाळे प्रस्तावित करतात, परंतु त्यांच्यासाठी शौचालयाची मूलभूत सुविधा प्रस्तावित करत नाहीत. वर नमूद केलेल्या नियमानुसार बिगर निवासी गाळे असलेल्या मजल्यावर कमीत कमी एक शौचालय प्रस्तावित करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.

• **खुल्या जागेच्या योग्य वापराबाबत**

२. UDCPR नियमावलीतील नियम क्रमांक ३.४.७. नुसार पुनर्वसन घटकास खालील नियम लागू असतील.

3.4.7 Structures permitted in Open Space If required, structure and uses which can be permitted without counting in FSI in the recreational open spaces shall be as under:-

- There may be maximum two storeyed structure with maximum 15% built up area of recreational open space, out of which, built up area on ground floor shall not exceed 10%. In case of stilt, additional floor may be allowed.
- The structures used for the purpose of pavilion, gymnasium, fitness centre, club house, vipashyana and yoga centre, crèche, kindergarten, library, or other structures for the purpose of sports and recreational activity (indoor or outdoor stadiums, etc. as per availability of area) may be permitted. Utilities such as water tank (underground or elevated), electric substation, generator set, pump houses, garbage treatment, public health out post/ centre may be permitted only with the consent of the society of residents. Religious structure may be allowed with the permission of competent Authority as decided by Government from time to time.
- No detached toilet block shall be permitted.
- A swimming pool may also be permitted in such a recreational open space. The ownership of such structures and other appurtenant users shall vest in all the owners on account of whose cumulative holdings the recreational open space is required to be kept in the land.
- The proposal for the construction of such structure should come as a proposal from the owner/s, owners' society / societies or federation of owners' societies and shall be meant for the beneficial use of the owners/ members of such society/ societies/ federation of societies.
- The remaining area of the recreational open space shall be kept open to sky and properly accessible to all members as a place of recreation, garden or a playground.
- The owners' society / societies, the federation of the owners' societies shall submit to the Authority, a registered undertaking agreeing to the conditions in (v) & (vi) above while obtaining permission for the above said construction.

झोपप्राच्या असे निदर्शनास आले आहे की झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांमधील ओपन स्पेससाठी सोडल्या जाणाऱ्या भूखंडावर झोपडीधारकांसाठी उपयोगी ठरतील अशा सोयीसुविधा देणे अपेक्षित असते. मात्र, अशा सोयी विकसक प्रस्तावित करत नाहीत, व कालांतराने ओपन स्पेस साठी सोडलेले भूखंड झोपडपट्टीने परत व्यापले जाऊ शकतात अथवा अनुज्ञेय नसलेल्या प्रयोजनासाठी वापरले जाऊ शकतात. ओपन स्पेस चा योग्य तो वापर झोपडीधारकांच्या लाभात केला जावा यासाठी UDCPR मध्ये दिलेल्या ३.४.७. च्या तरतुदीनुसार ओपन स्पेस चा उपयोग विकासकाने झोपडीधारकांच्या लाभासाठी प्रस्तावित करणे अपेक्षित आहे.

झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेत ओपन स्पेस म्हणून सोडल्या जाणाऱ्या भूखंडावर खालीलप्रमाणे प्रस्तावित करणे बंधनकारक राहिल.

- १) ओपन स्पेस वर झोपडीधारकांसाठी Garden प्रस्तावित करावे.
- २) लोकांना चालण्यासाठी Tracks प्रस्तावित करावेत.
- ३) लोकांसाठी ओपन जिम्नॅशियम प्रस्तावित करून त्याचा वापर कायम राहिल असे प्रयोजन करावे.
- ४) जागोजागी लोकांना बसण्यासाठी बेंचेस / बाकडे (प्रत्येक ५० सदनिका करिता १) दिले जावे.
- ५) लहान मुलांना खेळण्यासाठी Play Area प्रस्तावित करावे.
- ६) अशा भूखंडावरील स्थितीनुसार जिथे शक्य असेल तिथे Landscaping व सुशोभीकरण करावे.
- ७) जागोजागी वृक्ष लागवड करावी.
- ८) योजनेतील ओपन स्पेसचे क्षेत्र ५०० चौ. मी. पेक्षा जास्त असेल व योजनेत १ पेक्षा जास्त वेलफेअर सेंटर असेल तर त्यापैकी १ वेलफेअर सेंटर शक्य असल्यास ओपन स्पेस मध्ये प्रस्तावित करावे. सदर वेलफेअर सेंटर मध्ये UDCPR नियमावलीतील वरील नमूद नियम क्रमांक ३.४.७ (Structures Permitted in Open Space) मधील (ii) नुसार वापर जसे कि क्लब हाउस, व्यायाम शाळा यांसारखे वापर अनुज्ञेय राहतील.

यातून झोपडीधारकांची जीवनशैली उंचावेल, तसेच ओपन स्पेसचा नियमानुसार वापर ही कायम राहिल. अशी दोन्ही उद्दिष्टे साध्य होतील.

• RAMP बाबत

३. UDCPR नियमावलीतील नियम क्रमांक ९.१२.१ नुसार पुनर्वसन घटकास खालीलप्रमाणे नियम लागू करण्यात येत आहे.

9.12.1 Non Vehicular Ramp

All the requirements of stairways in Regulation No. 9.28.8 shall apply mutatis mutandis to non-vehicular ramp. In addition, the following requirement shall be complied with.

- a. Ramps with a slope of not steeper than 1 in 10 may be substituted for and shall comply with all the applicable requirements of required stairways as to enclosure, capacity and dimensions. In certain cases, steeper slopes may be permitted but in no case greater than 1 in 8 shall be permitted. Ramps shall be surfaced with approved non-slipping material. Provided that in the case of public offices, hospitals, assembly halls, etc. the slope of the ramp shall not be more than 1:12.
- b. The minimum width of the ramps in hospitals shall be 2.25 m.
- c. Handrails shall be provided on both sides of the ramp.
- d. Ramps shall lead directly to outside open space at ground level or courtyards or safe place.
- e. For building above 24 m. in height, access to ramps from any floor of the building shall be through smoke stop door.
- f. When there is a difference in level between connected areas for horizontal exits, ramps not more than 1:10 slope shall be provided; steps shall not be used.
- g. In case of non-special building, ramp may be permitted in side marginal distances. In case of special building, ramps may be permitted in side marginal distances, after leaving 6 m. marginal distance for movement of fire fighting vehicle.

झोपप्राच्या असे निदर्शनास आले आहे की, पुनर्वसन घटकांमध्ये Non Vehicular Ramp प्रस्तावित करण्यात येत नाहीत. झोपडपट्टी योजनेत विशेषतः अपंगांसाठी अशी सुविधा असणे गरजेचे आहे. विकसकाने अपंगांसाठी Ramp ची सुविधा करणे बंधनकारक राहिल व अशी सुविधा करण्यासाठी UDCPR मधील नियम क्रमांक ९.१२.१ मधील तरतुदींप्रमाणे विकसकाने प्रस्तावित करणे आवश्यक आहे याची विकसकाने नोंद घ्यावी.

• इतर सुविधा

झोपडीधारकांच्या जीवनशैलीत सुधारणा करणे व त्यांचे जीवन सुखकर बनवण्याचे उद्दिष्ट साध्य करण्यासाठी खालील नमूद इतर सुविधा पुनर्वसन घटकांमध्ये प्रस्तावित करणे बंधनकारक आहे.

- प्रत्येक ६ पेक्षा जास्त सदनिका असलेल्या रहिवाशी इमारतीत ९.०० चौरस मीटरची Entrance lobby ही Ground Floor वर प्रस्तावित करण्यात यावी तसेच या Entrance lobby चे कमीत कमी परिमाण २.५० मीटर पेक्षा कमी नसावे.
- योजनेत प्रस्तावित बालवाडी मध्ये भिंतीची रंगरंगोटी करणे, तसेच फळा, खुर्च्या इत्यादी आवश्यक सुविधा प्रदान करणे व बालवाडीचे सुशोभीकरण करणे.
- महाराष्ट्र शासन गृह विभाग शासन निर्णय क्रमांक -एमव्हीआर :०१२५/प्र.क्र.१३/परि-२ दिनांक २३ मे, २०२५ नुसार इलेक्ट्रिक वाहनांच्या वापरास चालना देणे या दृष्टीकोनातून प्रत्येक पुनर्वसन घटकामध्ये इलेक्ट्रिक वाहनांच्या सामुहिक चार्जिंग साठीची सोय करणे.
- योजना क्षेत्रात आवश्यकते नुसार गेट, कॅम्पाउंड, CCTV कॅमेरा यांचे बांधकाम अथवा सोय करणे आवश्यक आहे.
- इमारतीच्या प्रवेशद्वारालगत Watchman Cabin प्रस्तावित करणे.
- वाहनतळांमध्ये वाहन क्षमता दर्शविणारी आखणी करणे.
- सामान्य क्षेत्रांमध्ये सौर्य उर्जा पटलाद्वारे उर्जा/वीज प्रदान करणे.

(नीलेश र. गटगे)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण,
पुणे व पिंपरी चिंचवड क्षेत्र, पुणे

प्रत:

सर्व विभाग प्रमुख, झोपप्रा., पुणे.

(सदर आदेशाची सर्व संबंधितांनी नोंद घ्यावी)