

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

क्र. सआ/मालमत्ता/२४०६९/प्रअ (सगृसं) दि. ३१/०३/२००९

सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांचे कार्यालय
बृहन्मुंबई महानगर पालिका, २ रा मजला,
श्री छत्रपती शिवाजी महाराज मंडई इमारत,
पलटन रोड, मुंबई - ४०० ००९

प्रति,

मुख्य प्रवर्तक,

श्री. बामणदेव सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)

९२, महापालिका चाळ, रुम नं. १७/१९,

तिसरा मजला, जेरबाई वाडिया रोड,

परेल,

मुंबई - ४०० ०१२

विषय :- एफ/दक्षिण विभागातील जेरबाई वाडिया मार्ग, इस्टेट स्कीम नंबर ६० येथील दादर-नायगांव विभागातील शहर सर्व्हेक्षण क्र. ७५६, ७६३, ७७०, ७७२ येथील बोगदा चाळ म्हणून ओळखल्या जाणा-या महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचा विकास नियंत्रण नियम ३३ (९) अन्वये नागरी नुतनीकरण योजनेअंतर्गत पुनर्विकास करणे बाबतचे इरादा पत्र (LOI)

- बामणदेव सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)

संदर्भ : आपल्या प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्थेने सादर केलेला दिनांक ०७/११/२००६ चा पुनर्विकासाचा प्रस्ताव.

महोदय,

'एफ/ दक्षिण ' विभागातील शहर सर्व्हेक्षण क्र. ७५६, ७६३, ७७०, ७७२ ७७२ दादर नायगांव विभाग, जेरबाई वाडिया मार्ग येथील बोगदा चाळ म्हणून ओळखल्या जाणा-या महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचा विकास नियंत्रण नियम ३३ (९) अन्वये नागरी नुतनीकरण योजनेअंतर्गत पुनर्विकास करण्यासाठी आपल्या प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्थेने दिनांक ०७/११/२००६ रोजी वास्तुशास्त्रज्ञामार्फत पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर केलेला आहे.

सादर प्रस्तावास स्थायी समिती /सुधार समिती आणि महानगरपालिका यांनी अनुक्रमे त्यांच्या ठराव क्र. ९८३ दिनांक १९/११/२००६ ठराव क्र. १४९ दिनांक २५/११/२००६ आणि ठराव क्र. १०९ दि. ११.१२.२००६ अन्वये खालील अटी आणि शर्ती नुसार मान्यता दिलेली आहे.

१. इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्याच्या दाखल्यापासून प्रथमतः ३० वर्षाकरिता भूभाग सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भाडेपट्ट्याने देण्यात येईल. नंतर भाडेपट्टीच्या कालावधीचे पुढील ३० वर्षाकरिता बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या स्वेच्छानिर्णयानुसार नूतनीकरण करण्यात येईल आणि ते गृहनिर्माण संस्थेवर बंधनकारक असेल.

२. सुधार समिति/महानगरपालिका व राज्य शासन यांच्या मंजूरीसापेक्ष गृहनिर्माण संस्थेस देण्यात येणा-या संपूर्ण भूभागाकरिता भूभाडे प्रतिवर्षी प्रति चौ. मी. ला रु. १/- या दराने कमीत कमी रु. १००१/- इतके असेल.
३. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कायद्यान्वये संस्थेला नोंदणी करून घेणे शक्य व्हावे म्हणून विद्यमान भाडेकरुंच्या पुनर्वसनाकरिता आणि विक्रीच्या घटकाकरिता भाडेकरुंच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला एकाच संयुक्त इमारतीचे बांधकाम करण्यास अथवा स्वतंत्र इमारती बांधण्यास, ज्याप्रमाणे योग्य असेल त्याप्रमाणे भूभाग भाडेपट्टीने देण्यात येईल आणि विक्रीच्या घटकामध्ये जे लोक सदनिका खरेदी करतील त्यांना सभासद करून घेणे ही आवश्यक असेल तेथे, भाडेकरुंच्या संस्थेची जबाबदारी असेल.
४. भाडेपट्ट्याचे दस्तऐवज बनविण्याचा खर्च व इतर विधी आकार संबंधीत सहकारी संस्थेस भरावा लागेल.
५. संस्था/ प्रस्तावक ५ वर्षांच्या भूईभाडयाइतकी विनापरतावा, अनामत रक्कम बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला भरेल.
६. सहकारी गृहनिर्माण संस्था अनुसूचित सहकारी बँकेत खाते उघडेल व त्या खात्यात प्रत्येक सभासदाची वर्गणी जमा करेल.
७. पहिल्या सर्वसाधारण सभेत निवडलेली कार्यकारी समिती प्रभावीरित्या काम करेल म्हणजे हा प्रकल्प लवकरात लवकर पूर्ण करणे शक्य होईल. कार्यकारी समिती जर आयुक्तांच्या समाधानाप्रमाणे प्रभावीरित्या काम करीत असेल तर प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत किंवा ३ वर्षापर्यंत यापैकी जे आधी असेल तोपर्यंत कार्यरत राहू शकेल.
८. पुनर्विकासाच्या संदर्भात विविध अटी व शर्तींना सहमती दर्शविणा-या विहित नमुन्यात सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि प्रस्तावक महानगरपालिका आयुक्तांबरोबर करार करतील.
९. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे विनामूल्य सुपूर्द करण्यात येणारे बांधकाम क्षेत्राचे गणन ४८८७.६५ चौ. मी. चटईक्षेत्र निर्देशांक इतके येते. नियोजक/ठेकेदाराने पुनर्वसनाच्या क्षेत्राचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे बांधकाम सुरु करावे. नियोजक/ठेकेदाराच्या सोयीनुसार विक्रीच्या घटकाचे काम सुरु करू शकतो. परंतु विक्रीच्या घटकाच्या इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र हे बृहन्मुंबईच्या क्षेत्रानुसार इमारत प्रस्ताव विभागातून प्रमाणशिरपणे प्रसृत केले जाईल. सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता)

हयांच्या खात्याकडून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या इमारतीमध्ये बांधण्यात येणा-या सदनिकांचा आकार आणि सदनिकांची संख्या संस्था नियोजक /ठेकेदार घेईल. नगर अभियंता खात्याच्या पूर्ण पर्यवेक्षणाखाली योजनेमध्ये वास्तूशास्त्रज्ञ बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या इमारतीच्या आणि पुनर्वसनाच्या इमारतीच्या बांधकामावर पर्यवेक्षण करेल.

१०. संस्था अनुज्ञापित सर्वेक्षक आणि/किंवा वास्तूशास्त्रज्ञामार्फत विकास नियंत्रण नियम ३३(९) अन्वये कार्यकारी अभियंता (इमारत प्रस्ताव) शहर किंवा महानगरपालिका आयुक्त ठरवतील त्या इतर कोणत्याही सक्षम प्राधिका-याकडे नियमित इमारत प्रस्ताव सादर करेल.
११. विद्युत पुरवठा कंपनीच्या आवश्यकतेनुसार संस्था/विकासक आराखडे तयार करताना विद्युत उपकेंद्राकरिता याच भूभागावरच पुरेशा जागेची तजवीज करेल.
१२. ज्यांना मालकी हक्काच्या गाळ्यांचे वाटप जेथे करणार त्यांना तेथील नवीन इमारतीत त्यांचे स्थलांतर होईपर्यंत कोणतीही थकबाकी, आकार, कर, शुल्क, भाड्याची बाकी, बांधकामाखालील भूभागाचा आकार इत्यादीचे अधिदान बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला करण्याकरीता सहकारी गृहनिर्माण संस्था/ विकासक जबाबदार असेल, नवीन इमारतीमध्ये भाडेकरू/रहिवाश्यांना मालकी हक्काचे गाळे मिळेपर्यंत नेहमीप्रमाणे ते मालमत्ता खात्याकडे दरमहा भाडे भरणे सुरु ठेवतील.
१३. गाळे,पोटभाडेकरू हया संबंधीचे सर्व प्रकारचे कलह, हस्तांतरण, गाळ्यासंबंधीची पात्रता, कौटुंबिक कलह इ. हे सर्व संस्था नियमाप्रमाणे सोडविल. तथापि, अशा प्रकारच्या सर्व कलहांमध्ये महानगरपालिका आयुक्तांचा निर्णय अंतिम समजण्यात येईल आणि सर्व पक्षकारांवर बंधनकारक राहिल.
१४. संस्थेने निवडलेले नियोजक मे. तेजस्विनी ग्रुप यांचेमार्फत पुनर्विकास / पुनर्बांधणी योजनेची अंमलबजावणी करण्यास संस्थेला परवानगी देण्यात येईल.
१५. बांधकामाच्या कालावधीमध्ये विद्यमान इमारतीतील महानगरपालिकेच्या भाडेकरूंना/रहिवाशांना स्वखर्चाने संक्रमण छावणीत जागा देणे ही नियोजकाची जबाबदारी असेल आणि संक्रमण छावणीत जागा देणे किंवा पर्यायी जागा देणे ही बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची जबाबदारी असणार नाही किंवा महानगरपालिकेस बंधनकारक असणार नाही. भाडेकरूंना/रहिवाश्यांना संक्रमण छावणीत हलविण्याची संपूर्ण जबाबदारी

नियोजकाची असेल. तसेच संक्रमण छावणीतून नवीन पुनर्विकास इमारतींत हलवण्याची जबाबदारीसुध्दा नियोजकाची असेल.

१६. पुनर्बांधणी/पुनर्विकासाच्या योजनेकरिता सर्व निधी उभारणे ही संस्था/ विकासकाची जबाबदारी असेल आणि त्याबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिका कोणतेही कर्ज किंवा आर्थिक मदत देणार नाही.
१७. महानगरपालिकेच्या जागेवर संस्था/ विकासक कोणत्याही प्रकारचा अधिभार कर्ज, दावा, हक्क किंवा तारण निर्माण करणार नाही.
१८. नियोजकाच्या मदतीने सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला विकास/पुनर्बांधकाम करण्यास परवानगी देण्यात येईल. तथापि, सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि विकासक /मुखत्यार यांच्यामधील अटी आणि शर्ती ह्या बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विधी अधिका-याकडून छाननी करून मंजूर करून घ्याव्या लागतील.
१९. संस्थेने मान्यता दिलेल्या विकासकाने परिरक्षण अनामत म्हणून प्रत्येक पात्र निवासी गाळ्याकरिता रु.३०,०००/- आणि पात्र व्यापारी गाळ्याकरिता रु. ३०,०००/- अनामत रक्कम पुनर्वसन इमारतीकरिता निवासी प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी अर्ज करण्याअगोदर भरावी लागेल, जर गाळ्याचा आकार मोठा असेल तर त्या प्रमाणात वाढीव रक्कम भाडेकरू / रहिवाश्यांकडून वसूल करण्यात येईल.
२०. विद्यमान भाडेकरूंकरीता बांधण्यात येणारे निवासी गाळे हे कमीत कमी (२०.९० चौ.मी.) २२५ चौ. फूट फरसबंद क्षेत्रफळाचे किंवा परिशिष्ट २ मध्ये निर्देशिलेले फरसबंद क्षेत्रफळ ह्यामध्ये जे जास्त असेल ते तथापि जास्तीत जास्त ७० चौ. मी. फरसबंद क्षेत्रासापेक्ष असेल.
२१. वाणिज्य गाळ्याच्या बाबतीत, परिशिष्ट दोन नमूद केल्याप्रमाणे भाडेकरूंना वाणिज्य क्षेत्र देण्यात येईल.
२२. तळमजला किंवा स्टील्ट अधिक एका उदवाहनासह वरील मजले अशा महापालिकेच्या भाडेकरूंकरीता बांधण्यात येणा-या इमारतीस विकास नियंत्रण नियमातील तरतूदीनुसार अनुमती देण्यात येईल.
२३. संस्था/ विकासक विद्यमान भाडेकरूंना सामावण्याकरिता आवश्यक असलेली विंग/इमारत प्रथम बांधेल.

२४. जर भूभागावरील परिस्थिती अनुकूल असेल तर संस्था/वास्तुशास्त्रज्ञ / विकासक यांना सर्व इमारतींचे बांधकाम म्हणजेच विद्यमान भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाची इमारत आणि विक्री योग्य घटकांची इमारत ह्या एकाचवेळी बांधण्याची परवानगी देण्यात येईल.
२५. सदरच्या मालमत्तेस पुनर्विकासाकरिता परवानगी दिल्याने निष्पन्न होणारा कोणताही आकार, दावा, नुकसान, कायदेशीर दावे नुकसान किंवा कोणत्याही व्यक्तीने किंवा व्यक्तींनी केलेली कुठल्याही कारणाने कोणत्याही प्रकारच्या किंमतीची मागणी इत्यादीबाबत महानगरपालिकेचे हितरक्षण करणारे क्षतिपूर्ती बंधपत्र (इंडेन्मिटी बॉण्ड) सहकारी संस्था/ प्रस्तावक करून देईल.
२६. महानगरपालिकेच्या मालमत्तेच्या पुनर्बांधणी प्रकल्पाची अंमलबजावणी करताना कोणत्याही प्रकारचे कोणत्याही वेळी झालेले नुकसान, इजा किंवा जिवीत हानी अथवा मालमत्तेचे झालेले नुकसान अथवा त्रयस्थ पक्षाला झालेले नुकसान अथवा इजा ह्याची जबाबदारी सहकारी संस्था/ विकासक यांची असेल आणि ह्याबाबत महापालिका आयुक्तांचे समाधानाप्रमाणे नुकसान भरपाई ताबडतोब देण्याची संस्था/ विकासक यांची जबाबदारी असेल.
२७. संस्था/ विकासक प्रकल्पाची अंमलबजावणी अर्धवट सोडणार नाही आणि महानगरपालिका आयुक्तांनी मंजूर आणि कबूल केल्याप्रमाणे प्रकल्प पूर्ण करतील, जर प्रकल्प पूर्णत्वास येण्याअगोदरच अर्धवट सोडून देण्यात आला तर ठरविलेल्या वेळेत प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता महानगरपालिका आयुक्त त्यांना एक महिन्याची सूचना देतील आणि जर सूचनेमध्ये दिलेल्या ठराविक वेळात संस्था/ विकासकास अर्धवट सोडलेले काम पुनः सुरु करण्यास असमर्थ ठरले तर अर्धवट बांधलेले बांधकाम हे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या ताब्यात येईल आणि संस्थेस/ विकासकाच्या कोणत्याही प्रकारचे नुकसान किंवा नुकसान भरपाई देण्यास महानगरपालिका जबाबदार रहाणार नाही आणि सार्वजनिक हिताच्या दृष्टिने संस्थेच्या/ विकासकाच्या जबाबदारीवर योग्य वाटेल त्या त-हेने योजना पूर्ण करण्यास आणि प्रकल्पातील इमारतीचा उपयोग करण्यास बृहन्मुंबई महानगरपालिका पूर्ण सक्षम असेल आणि हे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या हिताला बाधा न येता आणि त्याशिवाय इतर कारवाई जी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला योग्य वाटेल ती करण्यात येईल.
२८. संस्था/ विकासक त्यांच्या खर्चाने जुन्या इमारती पाडेल, पुनर्विकासाने बाधित भाडेकरूंची संक्रमण निवासाची तरतूद करेल, इमारती साहित्याचे ढिगारे/कचरा माती

हलवून टप्प्याटप्प्याने काम हाती घेण्याकरिता जागा, भूभाग मोकळा व स्वच्छ करेल. संस्था/ विकासक जुन्या इमारतींचे उपयोगात आणण्या योग्य साहित्य, संक्रमण शिबीराच्या जागेकरिता वापरेल आणि उर्वरित साहित्याची विल्हेवाट लावू शकेल. संस्था/ विकासक अतिक्रमणापासून भूभागाचे रक्षण करेल व विद्यमान जुन्या इमारती पाडल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत बांधकामाला सुरुवात करेल. पुनर्वसनाच्या इमारतीस काम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र दिल्याच्या तारखेपासून तीन वर्षांच्या आत पुनर्वसन प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण करले. जेव्हा आवश्यक असेल तेव्हा गुणवत्तेनुसार महापालिका आयुक्त हा कालावधी वाढवून देतील.

२९. भूखंडावर अस्तित्वात असलेल्या जल जोडणी, विद्युत पुरवठा, गटार इ. सुविधांचा संक्रमण छावणीकरिता वापर करण्याची परवानगी आवश्यक ते शुल्क भरून संस्थेस/ विकासकास देण्यात येईल. त्या सुविधांचा गैरवापर न होण्याची व परिरक्षण करण्याची जबाबदारी विकासक /संस्थेची राहिल.
३०. पुनर्वसनाची इमारत/विंग पूर्ण झाल्यानंतर संस्था, संस्थेच्या व्यक्तिगत सदस्यास (महापालिका भाडेकरू) मालकी तत्वावर सहाय्यक आयुक्त (एफ/दक्षिण) /सहा. आयुक्त (मालमत्ता) यांनी बनविलेल्या शोध यादीप्रमाणे तसेच भाडेकरू पडताळणी समिती यांच्या अभिप्रायासापेक्ष सदनिकांचे वाटप करावे लागेल.
३१. पुनर्वसनाच्या इमारतीत मालकी तत्वावर सदनिका घेणा-या महापालिकेच्या भाडेकरूंना ताबा घेतल्याच्या तारखेपासून कमीत कमी १० वर्षांपर्यंत त्यांच्या कायदेशीर वारसांखेरीज महानगरपालिका आयुक्तांच्या पूर्व परवानगीशिवाय गाळा अन्य व्यक्तींच्या नावावर करता येणार नाही / हस्तांतरित करता येणार नाही.. जर काही अपरिहार्य कारणांनी सदनिका विकणे आवश्यक झाले तर त्याकरिता त्याला/तिला महानगरपालिका आयुक्तांची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे आणि त्याने/तिने दि.१६.०८.२००५ च्या सुधार समिती ठराव क्र. ११६ आणि दि.२०.०९.२००५च्या महापालिकेच्या ठराव क्र.७५६ अन्वये मंजूर झालेल्या धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क भरणे आवश्यक आहे.
३२. इमारतींच्या आराखड्यांना मंजूरी देण्याअगोदर उप प्रमुख अभियंता (इमारत प्रस्ताव) शहरे यांजकडून भूभागाची आखणी/पोटविभाजन मंजूर करणे आवश्यक आहे.
३३. विद्यमान इमारतीतील जे भाडेकरू सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद झालेले नाहीत त्यांना भाडेकरूंच्या इमारतींचे बांधकाम सुरु होण्यापूर्वी संस्थेचे सभासद व्हावे लागेल. जे

भाडेकरु असे करणार नाहीत त्यांच्याकरिता नवीन इमारतीत असलेल्या सदनिका महानगरपालिकेच्या ताब्यात येतील आणि नवीन इमारतीतील गाळयांवरचा त्यांचा हक्क ते गमावतील. तथापि, ते महानगरपालिकेचे भाडेकरु असल्याने आयुक्तांच्या स्वेच्छाधिकाराने गाळयांच्या उपलब्धतेनुसार महापालिका क्षेत्रांत त्यांना कोठेही पर्यायी जागा देण्यात येईल.

३४. दि. १४.११.२००८ रोजीच्या सुधारित परिशिष्ट -दोन मधील सर्व अटी आणि शर्तीचे पालन संस्था/ विकासकास बंधनकारक राहिल.
३५. प्रस्तावकाने तपशिलवार आराखडे तयार केलेले नसल्यामुळे चटईक्षेत्र निर्देशांक इ. करिता फरसबंद क्षेत्रामध्ये २० टक्के क्षेत्र मिळवून पुनर्विकासाच्या इमारतींकरिता बांधकाम क्षेत्राचे गणन केले आहे. जेव्हा विकासक /वास्तू शास्त्रज्ञ, जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख यांजकडून प्रमाणित केलेला भूभाग क्षेत्रफळासह अंतिम आराखडे सादर करेल आणि मान्यता देणारे सक्षम प्राधिकारी जेव्हा ते मंजूर करतील तेव्हा ते अंतिम समजण्यात येईल आणि आवश्यकता वाटल्यास, पुनर्विकास योजनेकरिता सुधारित बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्राचे पुन्हा गणन करण्यात येईल आणि जर आवश्यकता असेल तर महानगरपालिका क्षेत्राचे सुधारित क्षेत्र काढण्यासाठी पुनर्वसन योजनेचे पुनर्गणन करण्यात येईल आणि वाढीव क्षेत्र असल्यास, विकासक ठळक वैशिष्ट्यांमध्ये गणन केलेल्या प्रमाणानुसार विक्रीच्या इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्याअगोदर महापालिकेस विनामूल्य सुपूर्द करेल.
३६. सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांनी विनिर्देशित केल्याप्रमाणे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे सुपूर्द करण्यात येणा-या क्षेत्राकरिता निरनिराळ्या प्रकारच्या सदनिका विकासक बांधतील.
३७. संदर्भित भूभागाचे क्षेत्रफळ जरी ३९३४.२९ चौ.मी. असले तरी नागरी नूतनीकरण योजने अंतर्गत विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) अन्वये प्रस्तावित असलेल्या पुनर्विकास प्रस्तावाबाबत भूभागाचे क्षेत्रफळ हे "टाटा रुग्णालयाचा विस्तार" या आरक्षणाखालील क्षेत्रफळ (जसे २५१.९३ चौ.मी.) वगळून विचारात घेतले जाईल. जे वास्तुशास्त्रज्ञाने दिलेले आहे व ते अधिक्षक भूमि अभिलेख यांनी कायम करण्यासापेक्ष असेल. तथापि सदर आरक्षित भूभागावर (म्हणजेच टाटा रुग्णालयचा विस्तार) या आरक्षित भूभागावर

जसे (२५१.९३ चौ.मी.) अस्तित्वात असलेल्या रहिवाशांचे पुनर्वसन हे सदर योजनेमध्येच करणे बंधनकारक राहिल. सदरहू रहिवाशांना पुनर्वसन करण्यासाठीचा खर्च सदर योजनेत अंतर्भूत केलेला आहे म्हणून सदरहू आरक्षित असलेला भूभाग हा टाटा रुग्णालयाला हस्तांतरित करतेवेळी वरील उल्लेखित केलेल्या रहिवाशांना पुनर्वसन करण्याचा खर्च मालमत्ता खाते टाटा रुग्णालयाकडून वसूल करतील. तसेच मालमत्ता खाते इतर सर्वसाधारण अटींची पूर्तता करून घेतील.

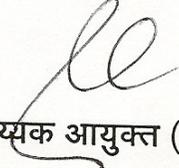
३८. जरी विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) अन्वये नवीन मार्गदर्शक तत्वांना राज्या शासनाने मंजूरी दिली आणि सदरहू योजना नवीन मार्गदर्शक तत्वांप्रमाणे बसत नसल्यास सदरहू योजना जुन्या विद्यमान ३३(९)च्या मार्गदर्शक तत्वांना अनुसरून करण्यात येईल. याबाबतचे ना हरकत प्रमाणपत्र प्रस्तावक राज्य शासनाकडून सदरहू बांधकामाच्या दाखल्यासाठी अर्ज करण्यापूर्वी सादर करेल. अशा आशयाचे नोंदणीकृत हमीपत्र विकासक / संस्था देकारपत्र देण्याअगोदर सादर करेल.
३९. सदरहू योजनेकरिता चटई क्षेत्र विद्यमान मार्गदर्शक तत्वांना अनुसरून म्हणजेच निवासी पुनर्वसनासाठी २२५ चौ.फूट विचारात घेतले आहे. संस्था, विकासक, भाडेकरू / रहिवाशी यावर हरकत घेणार नाही. याबाबतचे हमीपत्र संस्था / विकासक सादर करेल कारण की नवीन मार्गदर्शक तत्वांमध्ये निवासी पुनर्वसन क्षेत्रासाठीचा चटई क्षेत्र यापेक्षा जास्त देण्याची तरतूद आहे.
४०. विकासकाने त्याला मिळणा-या बांधकाम क्षेत्राच्या (विक्रीक्षम क्षेत्र) हिश्यातून ३८ झोपडीमधील रहिवाशांचे पुनर्वसन करण्याचे मान्य केले आहे व तशा आशयाचे हमीपत्र दिले आहे त्याची पूर्तता करणे विकासकास बंधनकारक राहिल. सदरहू झोपडीधारकांची पात्रता त्यांनी सादर केलेल्या पुराव्यांची सक्षम अधिका-यांनी छाननी केल्यासापेक्ष असेल. झोपडीधारकांची पात्रता सिध्द न झाल्यास त्यांच्यासाठीच्या पुनर्वसनातील सदनिका महानगरपालिकेकडे वर्ग कराव्या लागतील.
४१. परिशिष्ट - २ मध्ये नमूद केलेल्या भाडेकरू / रहिवाशांची पात्रता त्यांनी सादर केलेल्या पुराव्यांची सक्षम अधिका-यांनी छाननी केल्यासापेक्ष आणि विकास नियंत्रण अधिनियम ३३(९) च्या शासनाने मंजूर केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांना अनुसरून असेल. जर कुठल्याही भाडेकरू रहिवाशांची पात्रता वरील प्रमाणे सिध्द न झाल्यास त्यांच्या साठीच्या पुनर्वसनातील सदनिका महानगरपालिकेकडे वर्ग कराव्या लागतील.

वरील अटी आणि निम्नलिखित बाबींची पूर्तता केल्यानंतरच या प्रकल्पातील पुनर्वसन इमारतीला किंवा अन्य इमारतीला बांधकाम सुरु करण्याच्या प्रमाणपत्रास ना हरकत देण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.

१. इरादापत्रातील अट क्र. ५ नुसार आवश्यक ५ वर्षांच्या भूईभाडयाइतकी विना परतावा अनामत रकम रु. १८,४१२ /- (रु. अठरा हजार चारशे बारा फक्त) भरणा करणे.
२. इरादापत्रातील अट क्र. ४ नुसार भाडेपट्ट्याचे दस्तऐवज बनविण्याचा खर्च रु.१४,०००/- (रु. चौदा हजार फक्त) अनामत म्हणून भरणा करणे.
३. पुनर्विकासाच्या संदर्भात विविध अटी व शर्तींना सहमती दर्शविणा-या विहित नमुन्यात प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि विकासक महानगरपालिका आयुक्तांबरोबर त्रिपक्षीय करार करतील.
४. कोणत्याही प्रकारचा अधिभार, दावा/ हक्क नुकसान याबाबत एकत्रितपणे महानगरपालिकेला अधिकार देण्याबाबत क्षतीपूर्ती बंधपत्रे (Indemnity Bond) सादर करणे .
५. गृहनिर्माण संस्थेने वास्तुशास्त्रज्ञाव्दारे पुनर्विकासाचा नियमित प्रस्ताव नकाशाच्या २ प्रती व का.अ.(इमारत प्रस्ताव) शहर विभागाने दिलेल्या आय.ओ.डीची प्रत यासह सादर करणे आणि प्रस्तावाचे छाननी शुल्क म्हणून रु. ५००/- (रु. पाचशे फक्त) सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांचेकडे भरणा करणे.
६. प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्था अनुसूचित सहकारी बँकेत खाते उघडेल व त्या खात्यात प्रत्येक सभासदांची वर्गणी पुनर्वसन इमारतीमध्ये ताबा प्रमाणपत्राची मागणी करण्यापूर्वी जमा करेल आणि इरादापत्रातील अट क्र. ६ नुसार या कार्यालयाला अहवाल सादर करेल.
७. गृहनिर्माण संस्थां रजिस्ट्रारकडे (निबंधकाकडे) संस्थेने संस्था नोंदणीकृत केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र सादर करेल.
८. इरादापत्रातील अट क्र. १८ नुसार संस्था आणि विकासक यामधील करारनाम्याची प्रत सादर करणे.
९. मक्ता करारनामा करण्यापूर्वी विकासक / संस्था याबाबत विक्री घटकातील सदनिका खरेदीदारांना त्याची माहिती देईल.
१०. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र मिळविण्याची विनंती करण्यापूर्वी दि.१४/११/२००८ रोजी दिलेल्या परिशिष्ट दोन मधील सर्व अटींची पूर्तता संस्था / विकासक करेल.

११. कामाच्या ठिकाणी मालमत्तेविषयक माहिती उदा. सर्वे क्रमांक, मालमत्ता खंडाने देणा-याचे (Lessor) नांव म्हणजेच महानगरपालिका , संस्थेच्या भाडेकरुंची नांवे, वास्तूशास्त्रज्ञ / विकासक इ. ची नांवे दर्शविणारा फलक लावणे.
१२. पुनर्वसन इमारतीला बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी संस्था / विकासक यांनी सर्व स्थानांतरण प्रकरणे (ट्रान्सफर केसेस) निकाली काढणे आवश्यक आहे.
१३. या इरादापत्राची विधीग्राहयता ते पारित केलेल्या दिनांकापासून एका वर्षाची असेल आणि जास्तीत जास्त कमाल तीन वर्षांच्या कालावधी पर्यंत प्रतिवर्षी रु.१०००/- (रु. एक हजार फक्त) इतके विधीग्राहयता शुल्क भरणा करुन त्याची विधीग्राहयता वाढविता येईल.

आपला विश्वासू


सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता)