

26/05/2014

10
C/765

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

क्र.सआ / मालमत्ता / १३७५ / प्र.अ.(सगृसं) / सोसा-२, दि. २६/६/२०१५

सहा.आयुक्त(मालमत्ता) यांचे कार्यालय,
बृहन्मुंबई महानगरपालिका इमारत,
चौथा मजला, महापालिका मार्ग,
फोर्ट, मुंबई - ४०० ००९.

प्रति,
मुख्य प्रवर्तक
महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)
कोळी चाळ, परमार गुरुजी मार्ग,
परेल, मुंबई ४०० ०१२.

इरादापत्र

विषय : 'एफ/दक्षिण' विभागातील शहर सर्व्हेक्षण क्र. ९३/७४(पै.) (भूखंड क्र.१४७पै),
९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै)
(भूखंड क्र.१३७पै) परळ- शिवडी विभागात, सुपारीबाग मालमत्ता
योजना क्र.३१, डॉ. अर्नेस्ट बोर्जेस मार्ग, येथील 'कोळी चाळ'
या नावाने ओळखल्या जाणा-या महापालिकेच्या मालमत्तेचा विकास
नियंत्रण नियमावली ३३(७) अन्वये पुनर्विकास करण्याचा प्रस्ताव.

संस्था : श्री महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)

वास्तुविशारद : मे. एस. जी. दळवी एण्ड असोशिएट्स

विकासक : मे. शिवम परिवार डेव्हलपर्स प्रा.लि.

संदर्भ : १) महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित) यांनी

सादर केलेला दि. ०७.०५.२००८ रोजीचा पुनर्विकास प्रस्ताव

२) सुधार समिती ठराव क्र. १४०, दि.३१.०३.२०१५

३) महापालिका ठराव क्र. ५, दि.०७.०४.२०१५

महोदय,

सादर प्रस्ताव बृहन्मुंबईकरिता विकास नियंत्रण नियमावली, १९९९ च्या सुधारित विकास नियंत्रण नियमावलीच्या अधिनियम ३३(७) अन्वये महापालिकेच्या भाडेकरू असलेल्या मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्याचा आहे. 'एफ/दक्षिण' विभागातील डॉ. अर्नेस्ट बोर्जेस मार्ग येथील श्री महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित) यांची कोळी चाळ म्हणून ओळखल्या जाणा-या परळ-शिवडी विभागाचा शहर सर्व्हेक्षण क्र. ९३/७४(पै.) (भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै), सुपारीबाग मालमत्ता योजना क्र.३१ येथे वसलेली आहे. सादर मालमत्तेवर तळमजला + एक वरील मजला असलेली तीन चाळी अनुक्रमे २३ डी, २३ई आणि २३एफ होती. सादर चाळी धोकादायक असल्याकारणाने 'एफ/दक्षिण' विभागाकडून निष्कासित करण्यात आली आहे. सादर चाळीत एकूण १०६ महापालिका भाडेकरू अस्तित्वात होते. एकूण १०६ महापालिका भाडेकरूपैकी १०३ निवासी, ०२ व्यावसायिक व ०१ निवासी वा व्यावसायिक भाडेकरू आहेत. ह्या सर्व भाडेकरूंना विकासकाकडून इतरत्र

स्थालांतरित करण्यात आले आहे. शहर सर्व्हेक्षण अभिलेख क्र.४४७ (१९२७ ची दुसरी आवृत्ती) प्रमाणे सादर चाळींचे बांधकाम हे १९४०च्या अगोदरपासून अस्तित्वात आहे.

विद्यमान चाळीच्या पुनर्विकासाकरिता कोळी चाळीतील भाडेकरुंनी "श्री महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)" या नावाची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केली आहे. सादर संस्थेने मे. एस. जी. दळवी एण्ड असोशिएट्स यांची त्यांचे वास्तुविशारद आणि मे. शिवम परिवार डेव्हलेपर्स प्रा.लि. यांची त्यांचे विकासक म्हणून नियुक्ती केली आहे. पुनर्विकास योजनेकरिता संस्थेने ७० टक्क्यांपेक्षा जास्त भाडेकरुंकडून संमतीपत्रे सादर केली आहेत.

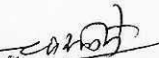
'एफ/दक्षिण' विभागासाठी १९९१च्या असलेल्या विकास नियोजन आराखड्याप्रमाणे सर्व्हेक्षण क्र. ९३/७४(पै.) (भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) हा भूखंड भागशः महापालिका माध्यमिक शाळेच्या विस्ताराकरिता (मोठ्या आरक्षण क्षेत्राचा भाग), मनोरंजनाचे मैदान (मोठ्या आरक्षण क्षेत्राचा भाग) व अस्तित्वात असलेला रस्ता या उद्दीष्टाकरिता आरक्षित आहे. सादर मालमत्ता ही ६०' रुंद डॉ. अर्नेस्ट बोर्जेस रस्ता रेषेने ही बाधित आहे. सादर भूभाग हा निवासी पट्ट्यात येतो.

नगर भूमापन अधिकारी व भूमि अभिलेख या विभागात भूभाग क्रं ९३/७४(पै.) (भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) च्या मोजणी केल्यानुसार एकूण क्षेत्रफळ १४९४.५३ चौ.मी. असे निश्चित केलेले आहे.

शहर सर्व्हेक्षण क्र. ९३/७४(पै.) (भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) वर वसलेल्या कोळी चाळीच्या पुनर्विकासाचा प्रस्ताव विकास नियंत्रण नियमावली १९९१च्या अधिनियम क्र.३३(७) अन्वये राबविण्याकरिता सुसाध्यतेची पडताळणी करण्यात आली आहे. सादरच्या भूभागाचे क्षेत्रफळ १४९४.५३ चौ.मी. असून ४००० चौ.मी. क्षेत्रफळापेक्षा कमी आहे तथापि शेजारील पारसी चाळ या नावाने ओळखल्या जाणा-या मालमत्तेचा एकत्रित पुनर्विकास केला तरी सादरच्या योजनेचे क्षेत्रफळ ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी येईल. सादरच्या भूभागाचे एकूण क्षेत्रफळ ४००० चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने विकास नियंत्रण नियमावली ३३(९) नुसार करणे शक्य नाही. तथापि, वास्तुविशारद ह्यांनी सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांच्या सहाय्याने सादर भूभागाची पोटविभागणी करून स्वतंत्र मालमत्तापत्रक पुनर्वसन इमारतीच्या आय.ओ. डी. मिळण्यापूर्वी भूमि अभिलेख यांच्याकडून करून घेऊन महापालिकेला सादर करावे.

सुपारीबाग मालमत्ता योजना क्र.३१ अंतर्गत 'एफ/दक्षिण' विभागाच्या भूभाग सी एस क्र. ९३/७४, ९६/७४, ८८/७४ आणि ९७/७४ या एकत्रित भूखंडावर, वर्ष २००२ मध्ये पारसी चाळ व कोळी चाळ ह्या नावाने ओळखल्या जाणा-या मालमत्तेचा एकत्रित पुनर्विकास करण्याचा प्रस्ताव होता आणि त्याप्रमाणे सहा.आयुक्त (मालमत्ता) यांनी परिशिष्ट-२ सुद्धा निर्गमित केले होते. परंतु त्यावेळी फक्त पारसी चाळीतील भाडेकरुंचे ७० टक्के संमतीपत्रे प्राप्त झाल्याने पारसी चाळ अस्तित्वात असलेल्या १७७९.०४ चौ.मी. ऐवढे क्षेत्रफळ असलेले भूखंडाचे पुनर्विकास करण्याचे प्रस्तावित करण्यात आले आणि त्यानुसार सुधार समिती/महापालिकेने त्यांच्या ठराव क्र.५७ दि.०८.०८.२००६ व ५१३ दि.१०.०८.२००६ अन्वये मंजूरी दिली. तदनंतर दि.२२.०८.२००६ रोजी इरादापत्र देण्यात आले आहे.

महापालिकेच्या वरील अनुच्छेद क्र.६ मध्ये नमूद केलेल्या निर्णया विरुद्ध श्री महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित) यांनी उच्च न्यायालयात २२५४/२००५ अन्वये विनंतीअर्ज (writ petition) दाखल केला. उच्च


प्रशासकीय अधिकारी (स.गृ.सं.)
नगर (मालमत्ता) कार्यालय

CP/2017

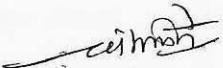
न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे दि.२६.१०.२००५ रोजी तात्कालिन सह महापालिका आयुक्त (सुधार) यांनी पारसी व कोळी चाळ या दोन्ही गृहनिर्माण संस्थेस दिलेल्या सुनावणीत, दोन्ही चाळींचे स्वतंत्र पुनर्विकास करावयास प्रस्ताविले.

'एफ/दक्षिण' विभागाच्या १९९१च्या मंजूरीत विकास नियोजन आराखडयाप्रमाणे पारसी व कोळी चाळ अंतर्गत एकत्रित भूभागावरील महापालिका माध्यमिक शाळेच्या विस्ताराकरिता आरक्षण असल्याकारणाने विकासकाला शासन अधिसूचना क्र. टीपीबी-४३९१/४०८०(ए)/नवि-११(आरडीपी) दि.०३.०६.१९९२ अन्वये ८०० विद्यार्थ्यांकरिता १६७२ चौ.मी. ऐवढया बांधीव क्षेत्राची महापालिका माध्यमिक शाळा बांधून महापालिकेला हस्तांतरण करणे बंधनकारक आहे.

तात्कालिन अति.आयुक्त यांच्या दालनात दि.२०.०३.२००९ रोजी झालेल्या बैठकीत असा निर्णय घेण्यात आला की कोळी चाळीचा निव्वळ भूखंडाचे आकारमान लहान असल्या कारणाने पारसी चाळीच्या भूखंडावर संपूर्ण माध्यमिक शाळेच्या इमारतीचे बांधकाम करण्यात यावे (म्हणजेच १६७२ चौ.मी.). तथापि पारसी चाळीचे विकासक संपूर्ण १६७२ चौ.मी. ऐवढया बांधीव क्षेत्रासाठी माध्यमिक शाळेच्या इमारतीच्या आराखडयात आवश्यक असलेली संरचनात्मक तरतूद (Structural Provision) ठेवतील. तसेच संपूर्ण महापालिका माध्यमिक शाळेपैकी ४०० विद्यार्थ्यांकरिता म्हणजेच ८३६ चौ.मी. ऐवढया बांधीव क्षेत्रफळाचे शाळेचे बांधकाम पारसी चाळीचा विकासक करेल व त्यावरील उर्वरित ४०० विद्यार्थ्यांकरिता म्हणजेच ८३६ चौ.मी. ऐवढया बांधीव क्षेत्रफळाच्या शाळेचे बांधकाम कोळी चाळीचा विकासक करेल.

वरील निर्णयाप्रमाणे पारसी चाळीच्या विकासकाने सदर चाळीतर्गत भूखंडावर अस्तित्वात असलेल्या भाडेकरुंना तिथेच तात्पुरते संक्रमण शिविरात स्थालतरित करून, निवासी व विक्री घटकासाठी तळ मजला + २० वरील मजले असलेल्या संयुक्त इमारतीचे बांधकाम सुरु केले आहे. सदर भूखंडावर प्रस्तावित माध्यमिक शाळेच्या जागेवर संक्रमण शिविर असल्याने शाळेचे बांधकाम अद्याप सुरु केले नाही. तथापि पारसी चाळीचे विकासक संपूर्ण १६७२ चौ.मी. ऐवढया बांधीव क्षेत्रासाठी माध्यमिक शाळेच्या इमारतीच्या आराखडयात आवश्यक असलेली संरचनात्मक तरतूद (Structural Provision) ठेवून संपूर्ण महापालिका माध्यमिक शाळा पैकी ४०० विद्यार्थ्यांकरिता ८३६ चौ.मी. ऐवढया बांधीव क्षेत्राची महापालिका माध्यमिक शाळा पारसी चाळीच्या विकासकाकडून लवकरात लवकर बांधून घेण्यास संबंधित विकासकाला निर्देश देण्यात आले आहे.

महाराष्ट्र शासनाने अधिसूचना क्र.टीपीबी-४३०८/३२२४/प्र.क्र.२६८/२००८/नवि-११ दि.२१.०५.२०११ अन्वये विकास नियंत्रण नियमावलीतील परिशिष्ट-३, अनु क्र. ३ खंड क्र. ५ मध्ये फेरबदल केले आहे. सदर अधिसूचनेनुसार शासनाने मंजूर केलेल्या सुधारित विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नियम ३३(७) अन्वये ढोबळ भूभाग क्षेत्रावर ३.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक असेल किंवा विद्यमान रहिवाशांच्या पुनर्वसनाकरिता आवश्यक क्षेत्र अधिक ५० टक्के प्रोत्साहनपर क्षेत्र त्यापैकी जे जास्त असेल ते अनुज्ञेय असेल. तसेच सदर अधिसूचनेच्या खंड क्रमांक २ नुसार निवासी भाडेकरुंना नविन इमारतीत द्यावयाचे फरसबंद क्षेत्र हे २२५ वरून ३०० चौ.फूट (कायम) असे वाढविण्यात आलेले आहे. तथापि वाणिज्य गाळ्यांकरिता भाडेकरु त्यांचे पात्र क्षेत्रफळा एवढे पुनर्वसन क्षेत्र मिळण्यासाठी पात्र असेल. सदरहू प्रकरणात पुनर्वसनाकरिता आवश्यक असलेले बांधकाम क्षेत्र, भूभागावर अनुरोध असलेल्या क्षेत्रापेक्षा जास्त असल्यामुळे सदरच्या योजनेत महापालिकेला भांडवली मूल्य मिळणार नाही.


प्रशासकीय अधिकारी (स.ग.स.)

दि.१४/८/२०१३ च्या शासन अधिसूचने प्रमाणे क्र.टीपीबी-४३१२ /प्र.क्र.०५ /२०१२/नवि-१२ अन्वये सुधारित विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या कलम ३३(७) अन्वये विविध भूभागांच्या वेगवेगळ्या भूमालकांनी आणि/ किंवा भूभागांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि / किंवा रहिवाश्यांकडून अश्या भूखंडावर ज्यावर ३०.०९.१९६९ पूर्वीची उपकर इमारती आहे अश्या भूखंडाचा पुनर्विकास प्रस्ताव सादर केला असेल तर अशा योजनेला एकूण भूभागावर ३ चटईक्षेत्र निर्देशांक लागू होईल किंवा विद्यमान रहिवाशांच्या पुनर्वसनाकरिता आवश्यक क्षेत्र अधिक ५० टक्के प्रोत्साहनपर क्षेत्र यापैकी जे जास्त असेल, ते अनुज्ञेय असेल.

संदर्भाधीन भूभाग हा १९९१ च्या विकास नियोजन आराखडयानुसार महानगरपालिका माध्यमिक शाळेच्या विस्ताराकरिता आरक्षित आहे. सदर जागेलगत महानगरपालिकेची माध्यमिक शाळेची इमारत अस्तित्वात आहे. जी शिरोडकर महानगरपालिका माध्यमिक शाळा म्हणून ओळखली जाते. दि.३.६.१९९२ च्या शासकीय अधिसूचनेअन्वये महानगरपालिका शाळेचे आरक्षण वर्गवारी-III मध्ये मोडते आणि त्यातील तदतूदीनुसार मालकाने / विकासकाने ८०० विद्यार्थ्यांपेक्षा कमी नाही एवढे विद्यार्थी सामावू शकतील अशा शाळेच्या इमारतीचे बांधकाम स्वखर्चाने करण्यासापेक्ष आणि सदर शाळा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला ताब्यात देण्यासापेक्ष सदर भूभागाचा विकास/पुनर्विकास करता येऊ शकतो.

विकास नियोजन खात्याने तयार केलेल्या नियोजन मानांकनानुसार जेथे शाळेकरिता स्वतंत्र क्रीडांगण उपलब्ध नाही तेथे प्रति विद्यार्थ्यांसाठी २.०९ चौ. मी. जागा शहरामध्ये स्वीकारण्यात येईल. तदनुसार, ८०० विद्यार्थ्यांकरिता शाळेची इमारत म्हणजेच ८०० × २.०९ चौ. मी. प्रति विद्यार्थी = १६७२ चौ. मी. जागा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला देण्याची सक्ती करण्यात येईल. सदर जागा महापालिका वास्तुशास्त्रज्ञ हयांच्या तपासणीसापेक्ष असेल व ती विकासक महानगरपालिकेला सुपूर्द करेल. सदर माध्यमिक शाळा चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये गणली जाणार नाही. विकासकाला ५० टक्के प्रोत्साहनपर क्षेत्रही देण्यात येणार नाही.

उपरोक्त शासन अधिसूचनाप्रमाणे सदर पुनर्विकास योजनेची छाननी करण्यात आली.

उप आयुक्त (परिमंडळ-२) ह्यांच्या अध्यक्षतेखाली दि.२१.०५.२०१० रोजी झालेल्या भाडेकरू / संमती पडताळणीकरिताच्या छाननी समितीच्या सभेत संदर्भित योजनेतील भाडेकरूंची व त्यांच्या संमतीची पडताळणी करण्यात आली. त्यानुसार कोळी चाळीतील एकूण १०६ भाडेकरूपैकी ८८ भाडेकरूंनी म्हणजेच एकूण ८३ टक्के भाडेकरूंनी सदर पुनर्विकास योजनेस आपली संमती सादर केलेली आहे जे आवश्यक असणारे ७० टक्क्यांपेक्षा जास्त आहे.

महानगरपालिकेच्या भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाच्या इमारतीमधील सदनिकांचे वाटप परिशिष्ट-२ प्रमाणे तसेच भाडेकरू पडताळणी समितीच्या निरीक्षणानुसार केले जाईल.

अतिरिक्त आयुक्त (पूर्व उपनगरे) यांच्या अध्यक्षतेखाली दि.२७.०३.२०१५ रोजी तांत्रिक छाननी समितीच्या बैठकीत सदर पुनर्विकास योजनेबद्दल चर्चा करण्यात आली व खालील निर्णय घेण्यात आले :-

अ) ४०० विद्यार्थ्यांकरिता म्हणजेच ८३६ चौ.मी. ऐवढ्या बांधीव क्षेत्राची महापालिका माध्यमिक शाळा पारसी चाळीच्या विकासकाकडून बांधल्यानंतर उर्वरित ४०० विद्यार्थ्यांकरिता ८३६ चौ.मी. ऐवढ्या बांधीव क्षेत्राकरिता वरील मजल्याचे बांधकाम कोळी चाळीचा विकासक विक्रीयोग्य घटकाचे बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र (सी सी टू सेल बिल्डींग) मिळण्यापूर्वी सुरु करेल.

ब) सदर पुनर्विकास योजनेतर्गत १९९१च्या मंजूरित विकास नियोजन आराखडया प्रमाणे सार्वजनिक उद्दीष्टाकरिता आरक्षित असलेले मनोरंजनाच्या मैदानाचे एकूण २२७.८१ चौ.मी. ऐवढे क्षेत्रफळ

महापालिकेला विकसित करून विकासकाने हस्तांतरित करावे. तसेच सदर क्षेत्राची स्वतंत्र मिळकत पत्रिका मुंबई महानगरपालिकेच्या नावे विक्रीकर घटकच्या भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यापूर्वी सादर करावे.

- क) सदर पुनर्विकास योजनेतर्गत १९९१ च्या मंजूरीत विकास नियोजन आराखड्याप्रमाणे विकासकाने २०' रुंद प्रस्तावित मालमत्ता योजना रस्ता (२९०.४४ चौ.मी.) व तसेच डॉ. अर्नेस्ट बोर्जेस रोडच्या ६०' रुंद रेषेने बाधित होत असल्यास महापालिकेस विक्रीयोग्य घटकाचे बांधकामासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C.) मिळण्यापूर्वी हस्तांतरित करून मुंबई महानगरपालिकेच्या नांवाने स्वतंत्र मिळकत पत्रिका सादर करावी.
- ड) इमारत प्रस्ताव विभाग, पारसी चाळीच्या विकासकाकडून पुर्नवसन इमारतीच्या बांधकाम पूर्ण करून, संक्रमण शिबीरात राहत असलेल्या भाडेकरुंना स्थलांतरीत करून, संक्रमण शिबीराची इमारत पाडून त्या ठिकाणी महानगरपालिका माध्यमिक शाळेच्या इमारतीचे बांधकाम ठराविक कालमर्यादेत पूर्ण करण्याबद्दल निर्देश देतील.
- इ) सदर पुर्नवसन प्रस्तावातर्गत भू. सर्वेक्षण क्र.९७/७४ पैकी काही भाग मालमत्ता विभागाने मक्त्याने दिलेल्या असल्याने व सदर भूभाग या पुर्नवसन प्रस्तावाचा भाग असल्याकारणाने विकासक सदर भूभागावर कुठलेही बांधकाम न करता रिक्त ठेवेल.
- ई) भूभागाची संयुक्त मोजणी केल्यानुसार पुनर्विकास इमारतीला आय.ओ.डी. मिळण्यापूर्वी कोळी चाळ अंतर्गत भूभागाची पोट विभागणी मंजूर करून घ्यावी.
- ग) सदरच्या मालमत्तेची पोट विभागणी भूमी अभिलेख/अधिक्षक (सी.एस.एल.आर.) यांच्याकडून मंजूर करून स्वतंत्र मालमत्तापत्रक बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नावे बांधकाम सुरु करण्याचा ना-हरकत प्रमाणपत्र मिळण्यापूर्वी सादर करावा.
- घ) विकासकाने महानगरपालिकेचा देय रक्कमेचा भरणा देकार पत्र मिळण्यापूर्वी करावा.
- र) सदरच्या भूभागाची संयुक्त मोजणी करून पुनर्विकास इमारतीला आय.ओ.डी. मिळण्यापूर्वी परळ-शिवडी विभागातर्गत शहर सर्वेक्षण क्र. ९३/७४(पै.) (भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) याची मनोरंजनाच्या मैदानासाठी २० फूट प्रस्तावित मालमत्ता योजना रस्त्यासाठी, ६० फूट डॉ. अर्नेस्ट बोर्जेस रोडच्या रस्ता रेषेने बाधित होत असल्यास त्यासाठी आणि उर्वरित भूखंडांची पोट विभागणी मंजूर करून घ्यावी.
- ल) सदरच्या मालमत्तेची पोट विभागणी भूमी अभिलेख/अधिक्षक (सी.एस.एल.आर.) यांच्याकडून मंजूर करून स्वतंत्र मालमत्तापत्रक बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नावे बांधकाम सुरु करण्याचा नाहरकत प्रमाणपत्र मिळण्यापूर्वी सादर करावा.

वरील प्रस्तावाप्रमाणे सदरच्या प्रस्तावाची ठळक वैशिष्ट्ये खालील प्रमाणे आहेत:-

१.	मालमत्तेचे नांव	:	महापालिकेचे भाडेकरु असलेली कोळी चाळ म्हणून ओळखली जाणारी मालमत्ता.
२.	ठिकाण	:	'एफ/दक्षिण' विभागातील शहर सर्वेक्षण क्र. ९३/७४(पै.)(भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) परळ-शिवडी विभागात, सुपारीबाग मालमत्ता योजना क्र.३१, डॉ.अर्नेस्ट बोर्जेस मार्ग, विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) नुसार.
३.	क्षेत्र	:	निवासी

४.	आरक्षण	:	महापालिका माध्यमिक शाळेच्या विस्ताराकरिता (मोठ्या आरक्षण क्षेत्राचा भाग), मनोरंजनाचे मैदान (मोठ्या आरक्षण क्षेत्राचा भाग) व अस्तित्वात असलेला रस्ता या उद्दीष्टाकरिता निर्देशित आहे.
५.	विभाग	:	'एफ/दक्षिण'
६.	प्रवेश मार्ग	:	डॉ.अर्नेस्ट बोर्जेस मार्ग,
७.	भूभाग क्षेत्र	:	१८५०.०४ चौ.मी. परिशिष्ट-२ नुसार १४९४.५३ चौ.मी. जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख यांनी केलेल्या मोजणीप्रमाणे
८.	अस्तित्वात असलेल्या रस्त्यामधील क्षेत्र	:	२९०.४४ चौ.मी.
९.	मनोरंजनाच्या मैदानातर्गत क्षेत्र	:	२२७.८१ चौ.मी.
१०.	निव्वळ भूभाग (१४९४.५३ - २२७.८१-२९०.४४)	:	१७६.२८ चौ.मी.
११.	अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांक १९६९ पूर्वीच्या बांधकामासाठी	:	३.००
१२.	भूभागावर अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ३.०० निर्देशांकानुसार १७६.२८ X ३	:	२९२८.८४ चौ.मी.
१३.	परिशिष्ट दोन नुसार अस्तित्वात असलेल्या भाडेकरुंचे सध्या वापरात असलेले क्षेत्र :-		
	उपयोगाची वर्गवारी	भाडेकरुंची संख्या	फरसबंद क्षेत्र चौ.फुटामध्ये
	१. निवासी	१०३	११२४६.०० चौ.फुट
	२. व्यापारी	०२	२००.०० चौ.फुट
	३. निवासी वा व्यापारी	०१	२०४.०० चौ.फुट
	एकूण	१०६	११६५०.०० चौ.फुट
१४.	विद्यमान भाडेकरुंच्या/रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनाकरिता आवश्यक चटईक्षेत्र निर्देशांक, पुनर्वसन करण्यात येणा-या भाडेकरुंची संख्या, फरसबंद क्षेत्र आणि देण्यात येणारे बांधकाम क्षेत्र.:-		
अ. क्र.	उपयोगितांची वर्गवारी	भाडेकरुंची संख्या	बांधकाम क्षेत्र चौ. फुटामध्ये = फरसबंद क्षेत्र X १.२
सन १९४० पूर्वी बांधण्यात आलेली बांधकामे			
१	निवासी ३०० चौ. फूटापर्यंत(१०३ x ३०० x १.२)	१०३	३७०८०.०० (अ)
२	व्यापारी (०२) (०२ x १००x१.२)	०२	२४०.००(ब)
३	निवासी वा व्यापारी (०१)(०१ x ३०० x १.२)	०१	३६०.००(क)
	एकूण (अ) + (ब) + (क)		३७६८०.०० चौ.फूट. म्हणजेच ३५००.५५ चौ.मी.
१५.	पुनर्वसनाकरिता आवश्यक असेलेले बांधकाम क्षेत्र + ५० टक्के प्रोत्साहनपर क्षेत्र ३५००.५५ + ३५००.५५ X ०.५		५२५०.८२ चौ.मी.
१६.	अनुज्ञेय बांधीव क्षेत्र अनु क्र.९ व १२ मधील जे जास्त असेल ते		५२५०.८२ चौ.मी.

१७	अतिरिक्त (सरप्लस) बांधकाम	
१८.	निव्वळ भांडवली मूल्य	-
१९	माध्यमिक शाळेकरिता बांधीव क्षेत्र (अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकातून वगळण्यात आलेले) ४०० विद्यार्थी X २.०९ चौ.मी	८३६.०० चौ.मी.
२०	हस्तांतरित करण्यात येणा-या मनोरंजनाचे मैदानेचे क्षेत्रफळ	२२७.८९ चौ.मी.
२१.	प्रकल्पाचा कालावधी	३ वर्षे

वरील सदर प्रकरणात महापालिकेला कुठलेही भांडवली मूल्य मिळणार नाही.

मी आता सोबत जोडलेल्या दि.२७.०३.२०१५ चा आराखडा क्र.४ मध्ये लाल रेषेने सिमांकीत केलेल्या 'एफ/दक्षिण' विभागातील शहर सर्वेक्षण क्र. ९३/७४(पै.)(भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) परळ-शिवडी विभागात, सुपारीबाग मालमत्ता योजना क्र.३१, डॉ.अर्नेस्ट बोर्जेस मार्ग येथील कोळी चाळ म्हणून ओळखली जाणारी मालमत्ता म्हणून ओळखल्या जाणा-या महानगरपालिकेच्या मालमत्तेच्या विद्यमान भाडेकरुनी 'श्री महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था' गृहनिर्माण सहकारी संस्था स्थापन करुन महापालिकेच्या मालमत्तेचा पुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या अधिनियम ३३(७) अंतर्गत सादर केलेल्या योजनेस सुधार समिति / महानगरपालिकेने मंजूरी द्यावी अशी विनंती करतो.

तसेच भाडेकरुंची 'श्री महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था' गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित) नावाची सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि विक्रीच्या घटकामध्ये सदनिका खरेदीदारांच्या संस्थेबरोबर त्याच अटी आणि शर्तीसह भूभाग योग्यरित्या आवश्यकतेप्रमाणे (पुनर्वसनाकरिता इमारत व विक्रीयोग्य घटकाकरिता स्वतंत्र इमारतीचे बांधकाम किंवा पुनर्वसन व विक्री योग्य घटकाकरिता संयुक्त इमारतीचे बांधकाम करुन, मुंबई महानगरपालिकेच्या अधिनियम १८८८ च्या कलम ९२ (डीडी) अन्वये खालील अटी व शर्तीसापेक्ष सुधार समिति / महानगरपालिकेने मंजूरी द्यावी अशी विनंती करतो :-

अ) महापालिकेचा भूभाग सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस मक्त्याने देण्याबाबतच्या अटी व शर्ती:-

१. महापालिकेच्या धोरणानुसार पुनर्वसनाच्या इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्यासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्याआगोदर सदर भूभागाच्या म्हणजेच शहर सर्वेक्षण क्र. ९३/७४(पै.)(भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) च्या मिळकत पत्रिकेत (Property Card) महानगरपालिकेचे नांव अधिक्षक (सी.एस. एल. आर.) यांच्याकडून कार्यवाही दाखल करुन सदर मिळकत पत्रिका संस्था / विकासक सादर करेल.
२. इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्याच्या दाखल्यापासून प्रथमतः ३० वर्षाकरिता भूभाग श्री महापुरुष सहकारी गृहनिर्माण संस्था, सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भाडेपट्टीने देण्यात येईल. नंतर भाडेपट्टीच्या कालावधीचे पुढील ३० वर्षाकरिता बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या स्वेच्छाधिकारानुसार नूतनीकरण करण्यात येईल आणि ते सहकारी संस्था/ संस्थांना बंधनकारक असेल.
३. सुधार समिति/महानगरपालिका व राज्य शासन यांच्या मंजूरीसापेक्ष संपूर्ण भूभागाकरिता भूभाडे प्रतिवर्षी प्रति चौ. मी. ला रु.१/- या दराने कमीत कमी रु.१००१/- इतके असेल.
४. भाडेपट्ट्याचे दस्तऐवज बनविण्याचा खर्च व इतर विधी आकार संबंधीत सहकारी संस्थेस भरावा लागेल.

५. संस्था/विकासक ५ वर्षांच्या भुईभाड्याइतकी विनापरतावा, अनामत रक्कम बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला भरेल.

ब) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कामकाजाबाबत पालन करावयाच्या अटी व शर्ती:-

१. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या कायदान्वये संस्थेला नोंदणी करून घेणे शक्य व्हावे म्हणून विद्यमान भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाकरिता आणि विक्रीच्या घटकाकरिता भाडेकरूंच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला एकाच संयुक्त इमारतीचे बांधकाम करण्यास अथवा स्वतंत्र इमारती बांधण्यास, भूभाग भाडेपट्टीने देण्यात येईल आणि आवश्यक असेल तेथे विक्रीच्या घटकामध्ये जे लोक सदनिका खरेदी करतील त्यांना सभासद करून घेणे ही भाडेकरूंच्या संस्थेची जबाबदारी असेल.
२. सहकारी गृहनिर्माण संस्था अनुसूचित सहकारी बँकेत खाते उघडेल व त्या खात्यात प्रत्येक सभासदाची वर्गणी जमा करेल.
३. पहिल्या सर्वसाधारण सभेत निवडलेल्या कार्यकारी समितीने प्रभावीरित्या काम करावे म्हणजे हा प्रकल्प लवकरात लवकर पूर्ण करणे शक्य होईल. कार्यकारी समिती जर आयुक्तांच्या समाधानाप्रमाणे प्रभावीरित्या काम करित असेल तर प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत किंवा ३ वर्षांपर्यंत यापैकी जे आधी असेल तोपर्यंत कार्यरत राहू शकेल.
४. सदर पुनर्विकासाच्या संदर्भात विविध अटी व शर्तींना सहमती दर्शविणा-या विहित नमुन्यात सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि विकासक महानगरपालिका आयुक्तांबरोबर करार करतील. आणि शासनाच्या क्र. टिपीबी-४३०८/३७७४/प्र. क्र. ३९/०८/भाग-२/नवि-११ दि. २७ फेब्रुवारी २००९ चे आदेश व दि. ३१ मार्च २०१० च्या सम क्रमाकांच्या पत्रानुसार दि. २७/०२/२००९ पासून विकासकाने पात्र भाडेकरू /सदनिका धारकांसमवेत स्वतंत्रपणे व्यक्तीगत करारनामे करणे बंधनकारक आहे.
५. म.न.पा भाडेकरूंना मालकी हक्काच्या गाळ्यांचे वाटप होऊन त्यांचे नवीन इमारतीत स्थलांतर होईपर्यंत कोणतीही थकबाकी, आकार, कर, शुल्क, भाड्याची बाकी इत्यादी अधिदान बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला करण्याकरिता सहकारी गृहनिर्माण संस्था / विकासक जबाबदार असेल. तसेच म.न.पा. भाडेकरू नवीन इमारतीमध्ये भाडेकरू /रहिवाऱ्यांना मालकी हक्काचे गाळे मिळेपर्यंत नेहमीप्रमाणे मालमत्ता खात्याकडे मासिक भाडे भरतील.
६. गाळे, पोटभाडेकरू ह्या संबंधीचे सर्व प्रकारचे कलह, हस्तांतरण, भाडेकरूंची पात्रता, कौटुंबिक कलह इ. हे सर्व संस्था नियमाप्रमाणे सोडवतील. तथापि, अशा प्रकारच्या सर्व कलहांमध्ये महानगरपालिका आयुक्तांचा निर्णय अंतिम समजण्यात येईल आणि सर्व पक्षकारांवर बंधनकारक राहिल.
७. विद्यमान इमारतीतील जे भाडेकरू सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद झालेले नाहीत त्यांना परिशिष्ट-२ होण्यापूर्वी संस्थेचे सभासद व्हावे लागेल. जे भाडेकरू असे करणार नाहीत त्यांच्याकरिता नवीन इमारतीत सदनिका बांधल्या जाणार नाहीत किंवा बांधल्या गेल्यास अशा सदनिका महानगरपालिकेच्या ताब्यात येतील आणि नवीन इमारतीतील सदनिकांवरचा त्यांचा हक्क ते गमावतील. तथापि, ते महानगरपालिकेचे भाडेकरू असल्याने आयुक्तांच्या स्वेच्छाधिकाराने गाळ्यांच्या उपलब्धतेनुसार महापालिका क्षेत्रांत त्यांना कोठेही पर्यायी जागा मालकी तत्वावर देण्यात येईल.

क) विक्री योग्य क्षेत्रफळाचे मूल्य व ते महापालिकेत भरण्यासंबंधीच्या अटी:-

- सध्याच्या प्रस्तावित असलेल्या योजनेत पुनर्वसनाकरिता आवश्यक असेलेले बांधकाम क्षेत्र, भूभागावर अनुज्ञेय असलेल्या क्षेत्रापेक्षा जास्त असल्यामुळे सदरच्या योजनेत महापालिकेला भांडवली मुल्य मिळणार नाही.
- संस्था /विकासक यांनी काम सुरु करण्याचा दाखला (C.C.) हा सदर देकार पत्र (LOI) जारी केलेल्या तारखेपासून १८० दिवसांच्या आत मिळविणे बंधनकारक आहे. अन्यथा सदर काम सुरु करण्याचा दाखला घेण्यासाठी विहित केलेला कालावधी पूर्ण झाल्याचा तारखेपासून प्रकल्पाच्या कालावधीची गणना करण्यात येईल. संस्था /विकासक यांनी प्रथमतः पुनर्वसन प्रस्थापित करण्याकरीता विद्यमान भाडेकरुंना सामविण्याकरीता आवश्यक असलेली इमारत विंग (Rehab Bldg. /Wing) व विक्री योग्य इमारतीसहीत पुनर्विकासाची संपूर्ण योजना ही काम सुरु करण्याच्या दाखल्याच्या तारखेपासून ३ (तीन) वर्षांच्या आत पूर्ण करुन संपूर्ण इमारतीचे भोगवटा / ताबा प्रमाणपत्र (Full O.C.) व इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (B.C.C.) घेतला पाहिजे.

या पुनर्वसनाचे काम पूर्ण करण्याचा कालावधी ३ वर्षे (तीन वर्षे) निश्चित केलेला आहे. तथापि, महानगरपालिका आयुक्त त्यांना योग्य वाटेल अशा परिस्थितीमध्ये वर नमूद केलेला कालावधी वाढविण्यास सक्षम असतील. जर प्रकल्पाला वर नमूद केलेल्या विविध स्तरांवर नियोजित कालावधी पेक्षा जास्त कालावधी लागला तर व भांडवली मूल्य प्रकल्प कालावधी संपण्यापूर्वी न भरल्यास शिल्लक असलेल्या देय भांडवली मुल्यावर संबधित देय तारखेपासून प्रत्यक्ष प्रदानाच्या दिनांकापर्यंत १८ टक्के सरळ व्याज वसूल करण्यात येईल.

- विकासकाने तपशिलवार आराखडे तयार केलेले नसल्यामुळे चटईक्षेत्र निर्देशांक इ. करिता फरसबंद क्षेत्रामध्ये २० टक्के क्षेत्र मिळवून पुनर्विकास इमारतीच्या बांधकाम क्षेत्राचे गणन केले आहे. जेव्हा विकासक /वास्तुविशारद, जिल्हा निरीक्षक, भूमापन 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 योजने करिता सुधारित भांडवली मूल्याचे पुन्हा गणन करण्यात येईल, त्यानुसार पूर्वी मंजूर झालेल्या योजनेतील, मुद्रांक शुल्क सिध्दगणकातील दराप्रमाणे अतिरिक्त एकरक्कमी भांडवली मूल्याचे गणन करण्यात येईल आणि एकरक्कमी अतिरिक्त भांडवली मूल्य देय असल्यास विक्रीच्या इमारतीस भोगवटा दाखला देण्याअगोदर वसूल केले जाईल.

ड) विकासक /सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांनी इमारतीच्या पुर्नबांधणी संदर्भात पालन करावयाच्या अटी

- संस्था अनुज्ञापित सर्वेक्षक आणि/किंवा वास्तुविशारदामार्फत विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नियम ३३ (७) अन्वये कार्यकारी अभियंता (इमारत प्रस्ताव) शहर किंवा महानगरपालिका आयुक्त ठरवतील त्या इतर कोणत्याही सक्षम प्राधिकार्याकडे नियमित प्रस्ताव सादर करेल.
- विद्युत पुरवठा कंपनीच्या आवश्यकतेनुसार संस्था/विकासक, आराखडे तयार करताना विद्युत उपकेंद्राकरिता या भूभागावरच पुरेशा जागेची तजवीज करेल.

३. संस्थेने निवडलेले विकासक मेसर्स शिवम डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांच्यामार्फत पुनर्विकास/पुनर्बांधणी योजनेची अंमलबजावणी करण्यास संस्थेला परवानगी देण्यात येईल.
४. बांधकामाच्या कालावधीमध्ये विद्यमान इमारतीतील महानगरपालिकेच्या भाडेकरूंना संक्रमण छावणीत स्वखर्चाने जागा देणे ही संस्था/विकासकाची 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 तसेच संक्रमण छावणीतून नवीन बांधलेल्या पुनर्वसन इमारतीत हलविण्याची संपूर्ण जबाबदारी संस्था/विकासकाची असेल.
५. पुनर्बांधणी/पुनर्विकासाच्या योजनेकरिता सर्व निधी उभारणे ही संस्था/विकासकाची जबाबदारी असेल आणि त्याबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिका कोणतेही कर्ज किंवा आर्थिक मदत देणार नाही.
६. महानगरपालिकेच्या जागेवर संस्था/विकासक कोणत्याही प्रकारचा अधिभार कर्ज, दावा, हक्क किंवा तारण निर्माण करणार नाही.
७. विकासकाच्या मदतीने संस्थेला विकास/पुनर्बांधकाम करण्यास परवानगी देण्यात येईल. तथापि, सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि विकासक/मुखत्यार यांच्यामधील अटी आणि शर्ती ह्या बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विधी अधिकाऱ्यांकडून छाननी करून मंजूर करून घ्याव्या लागतील.
८. संस्थेने मान्यता दिलेल्या विकासकाने परिरक्षण अनामत म्हणून प्रत्येक पात्र निवासी गाळ्याकरिता रु.१८,७५०/- आणि पात्र व्यापारी गाळ्याकरिता रु.३७,५००/- 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.
९. विद्यमान भाडेकरूंकडून बांधण्यात येणारे निवासी गाळे हे कमीत कमी ३०० चौ. फूट (२७.८८ चौ.मी.) फरसबंद क्षेत्रफळाचे किंवा परिशिष्ट-२ मध्ये निर्देशिलेले फरसबंद क्षेत्रफळ ह्यामध्ये जे जास्त असेल ते, तथापि जास्तीत जास्त ७० चौ. मी. फरसबंद क्षेत्रासापेक्ष सज्जा (बाल्कनी) क्षेत्र वगळून असेल.
१०. परिशिष्ट-२ नुसार वाणिज्य गाळ्याच्या बाबतीत भाडेकरूंना त्यांच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्रफळाइतका गाळा देण्यात येईल.
११. विक्रीयोग्य घटकातील सदनिकांच्या क्षेत्राबाबत कोणतीही मर्यादा नाही.
१२. महापालिकेच्या भाडेकरूंकडून बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीस तळमजला किंवा स्टील्ट अधिक वरील मजले, उद्वाहनासह विकास नियंत्रण नियमावलीच्या संबंधीत तरतूदीनुसार परवानगी दिली जाईल.
१३. संस्था/विकासक प्रथम विद्यमान मनपा भाडेकरूंना पुनर्वसन करण्यासाठी आवश्यक असलेली इमारत /विंग बांधेल. आराखडयामध्ये भाडेकरूंकडून असलेले गाळे टळकपणे दर्शविण्यात येतील व त्यांच्या क्षेत्रफळाच्या मजल्याप्रमाणे आराखडयावर दर्शविण्यात येतील व इमारत प्रस्ताव विभाग याची खात्री करेल.
१४. जर भूभागावरील परिस्थिती अनुकूल असेल तर मनपा आयुक्तांच्या परवानगीने संस्था / वास्तुविशारद /विकासक यांना सर्व इमारतींचे बांधकाम म्हणजेच विद्यमान भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाची इमारत/विंग आणि विक्रीयोग्य घटकांची इमारत/विंग ह्या एकाचवेळी समप्रमाणात बांधण्याची परवानगी

4/25

देण्यात येईल व इमारत प्रस्ताव विभाग याची खात्री करेल. परंतु अशा परिस्थितीमध्येही पुनर्वसनाचे बांधकाम शक्यतो अगोदर पूर्ण झाले पाहिजे. परंतु भाडेकरूंच्या इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र न घेता विक्री योग्य इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही. भूभागाच्या स्थितीनुसार खालील नमूद केलेल्या तक्त्याप्रमाणे संस्था /विकासक यांना बांधकामाकरीता आवश्यक त्या ना-हरकत परवानग्या देण्यात येतील. यामध्ये परिस्थितीमध्ये आवश्यक ते बदल करण्याचे अधिकार उप आयुक्त (सुधार) यांना असतील.

पुनर्वसन इमारत (Rehab bldg)	विक्री इमारत (Sale Bldg.)
पुनर्वसन इमारतीचे ५०% बांधकाम पूर्ण झाल्यास	विक्री इमारतीच्या जोत्यास (Plinth) C.C.
पुनर्वसन इमारतीचे ७५% बांधकाम पूर्ण झाल्यास	विक्री इमारतीस Further C.C.
पुनर्वसन इमारतीचे १००% बांधकाम पूर्ण होऊन भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C.) प्राप्त केल्यास	विक्री इमारतीस Full C.C.

१५. सदरच्या मालमत्तेस पुनर्विकासाची परवानगी दिल्यामुळे, कोणताही आकार, दावा, नुकसान, कायदेशीर दावे नुकसान किंवा कोणत्याही व्यक्तीने किंवा व्यक्तींनी केलेली कुठल्याही कारणाने कोणत्याही प्रकारच्या किमतीची महापालिकेकडे केलेली मागणी इत्यादीबाबत महानगरपालिकेचे हितरक्षण करणारे क्षतिपूर्ती बंधपत्र (इंडेन्टि बाँड) संस्था/विकासक करून देईल.
१६. महानगरपालिकेच्या मालमत्तेच्या पुनर्बांधणी प्रकल्पाची अंमलबजावणी करताना कोणत्याही प्रकारचे कोणत्याहीवेळी झालेले नुकसान, इजा किंवा जिवीत हानी अथवा मालमत्तेचे झालेले नुकसान अथवा त्रयस्थ पक्षाला झालेले नुकसान अथवा इजा ह्याची सर्वस्वी जबाबदारी सहकारी संस्था/विकासक यांची असेल आणि ह्याबाबत महापालिका आयुक्तांना समाधानाप्रमाणे नुकसान भरपाई ताबडतोब देण्याची संस्था/विकासक यांची जबाबदारी असेल.
१७. संस्था/विकासक प्रकल्पाची अंमलबजावणी अर्धवट सोडणार नाही आणि महानगरपालिका आयुक्तांनी मंजूर आणि मान्य 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 वेळेत संस्था/विकासक अर्धवट सोडलेले काम पुनः सुरु करण्यास असमर्थ ठरले तर अर्धवट बांधलेले बांधकाम हे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या ताब्यात येईल आणि संस्थेस/विकासकास कोणत्याही प्रकारचे नुकसान किंवा नुकसान भरपाई देण्यास बृहन्मुंबई महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही आणि त्यादृष्टिने संस्थेच्या जबाबदारीवर योग्य वाटेल त्या त-हेने योजना पूर्ण करण्यास आणि प्रकल्पांतील 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. याबाबत मनपा आयुक्तांचा निर्णय अंतीम असेल.
१८. संस्था/विकासक त्यांच्या खर्चाने जुन्या इमारती पाडेल. पुनर्विकासाने बाधित भाडेकरूंची संक्रमण निवासाची तरतूद करेल. इमारती साहित्यांचे ढिगारे/कचरा माती हलवून टप्प्याटप्प्याने काम हाती

प्रकारस्थायी
संस्था/विकासक

घेण्याकरिता जागा, भूभाग मोकळा व स्वच्छ करेल. संस्था/विकासक जुन्या इमारतीचे आणण्यासाठी साहित्य संक्रमण शिबीराच्या जागेकरिता वापरल किंवा येणा-या साहित्याची विल्हेवाट लावू शकेल. संस्था/विकासक अतिक्रमणापासून भूभागाचे रक्षण करेल व विद्यमान जुन्या इमारती पाडल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत बांधकामाला सुरुवात करेल. पुनर्विकास योजनेचे बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र (Commencement Certificate to Rehab Bldg.) दिल्याच्या तारखेपासून ३ वर्षांच्या आत प्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण करेल. जेव्हा आवश्यक असेल तेव्हा महापालिका आयुक्त गुणवत्तेनुसार व योग्य त्या अटी / शर्तीसह हा कालावधी वाढवून देण्याबाबत आदेश देतील.

१९. 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 संस्था / विकासकास घ्यावी लागेल.
२०. विद्यमान इमारतीतील जे भाडेकरू सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद झालेले नाहीत त्यांना भाडेकरूच्या इमारतीचे बांधकाम सुरु होण्यापूर्वी संस्थेचे सभासद व्हावे लागेल. जे भाडेकरू सभासद होवून सदरच्या प्रस्तावास संमती न देवून असहकार्य करतील त्यांच्याकरिता नवीन इमारतीत प्रस्तावित असलेल्या सदनिका महानगरपालिकेच्या ताब्यात येतील आणि नवीन इमारतीतील सदनिकांवरचा त्यांचा हक्क ते गमावतील. तथापि, ते महानगरपालिकेचे भाडेकरू असल्याने आयुक्तांच्या स्वेच्छाधिकाराने गाळ्यांच्या उपलब्धतेनुसार महापालिका क्षेत्रांत त्यांना कोठेही पर्यायी जागा मालकी तत्वावर देण्यात येईल. या बाबतीत विभाग सहाय्यक सहाय्यक आयुक्त 'एफ/दक्षिण' विभाग संबंधितांना योग्य ती नोटीस देवून व त्यांना प्रत्यक्ष सुनावणी देवून त्यांच्या प्रकरणाबाबतीत आदेश पारित करतील व त्यांना इतरत्र पर्यायी मालकी तत्वावरील सदनिकासाठी उप आयुक्त (सुधार) यांचे आदेश घेऊन त्यांचे जुन्या इमारतीमधून निष्कासन करतील.
२१. सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांच्या क्र सहाय्यक आयुक्त /मालमत्ता/२९०८८/प्र.अ.(संस्था) दि.०३.०४.२०१२ रोजीच्या परिशिष्ट-दोन मधील सर्व अटी आणि शर्तीचे पालन संस्था/विकासकास बंधनकारक राहिल.
२२. विकासकाने तपशिलवार आराखडे तयार केलेले नसल्यामुळे चर्टईक्षेत्र निर्देशांक इ.करिता फरसबंद क्षेत्रामध्ये २० टक्के क्षेत्र मिळवून पुनर्विकास इमारतीच्या बांधकाम क्षेत्राचे गणन केले आहे. जेव्हा विकासक/वास्तुविशारद, जिल्हा निरीक्षक, भूमापन अभिलेख यांजकडून प्रमाणित केलेला भूभाग क्षेत्रफळासह अंतिम आराखडे सादर करेल आणि मान्यता देणारे सक्षम प्राधिकारी जेव्हा ते मंजूर करतील तेव्हा ते अंतिम समजण्यात येईल.
२३. आवश्यक त्या सर्व मंजूऱ्या संबंधीत प्राधिकरणाकडून कामास सुरुवात करण्यापूर्वी आणण्यासाठी संस्था/विकासक जबाबदार असतील.
२४. सदरच्या भूभागावरील सर्व रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठीची एकच इमारत / विंग व विक्रीसाठीचीवेगळी इमारत / विंग सदरच्या भूभागावर विकासक / वास्तुविशारद यांचेकडून बांधण्यात येईल जेणेकरून एकत्रित भूभागावर योग्य नियोजन करणे शक्य होईल. जर भूभागावर वेगळ्या इमारती बांधणे शक्य नसेल तर विकासकाने पुनर्वसन आणि विक्रीयोग्य क्षेत्रफळासाठीची एकत्रित इमारत बांधावी.

५/३/१५

२५. महापालिकेच्या धोरणानुसार पुनर्वसनाच्या इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्यासाठीचे ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्याअगोदर विभाजित भूभागाच्या मिळकत पत्रिकेत (Property Card) महानगरपालिकेचे नांव दाखल करून सदर मिळकत पत्रिका संस्था / विकासक सादर करेल.
२६. संस्था / विकासक बांधकाम सुरु करण्याच्या दाखला घेण्याअगोदर भाडेकरूंचे सर्व हस्तांतरण प्रकरणाचा निपटारा करतील.
२७. सध्याच्या प्रस्तावित असलेल्या योजनेत पुनर्वसनाकरिता आवश्यक असेलेले बांधकाम क्षेत्र, भूभागावर अनुज्ञेय असलेल्या क्षेत्रापेक्षा जास्त असल्यामुळे सदरच्या योजनेत महापालिकेला भांडवली मुल्य मिळणार नाही.
२८. संस्था / विकासक यांनी सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) या कार्यालयाकडून पुनर्विकास सुरु असताना खाली नमूद केलेल्या विविध स्तरांवर पुढील बांधकामाच्या परवानगीसाठी / इमारत भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याआधी ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे व जो पर्यंत असे ना हरकत प्रमाणपत्र सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) या कार्यालयातून जारी होत नाही तोपर्यंत संस्था / विकासक यांनी कार्यकारी अभियंता इमारत प्रस्ताव (शहर) या कार्यालयात सदर बांधकामाच्या परवानगीसाठी इमारत भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्यासाठी अर्ज करू नये व कार्यकारी अभियंता (इ.प्र.) शहर या कार्यालया मार्फत परवानगी / प्रमाणपत्र जारी करण्यात येऊ नयेत.
- अ) पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम कार्य सुरु करण्याचा दाखला (Commencement Certificate) जारी करण्यासाठी.
- ब) पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्याआधी.
- क) महापालिकेस विकास नियोजना अन्वये राखीव असलेल्या भूखंडाचे किंवा / व त्यावरील बांधकाम करण्यासाठी कार्य सुरु करण्याचे (Commencement Certificate) प्रमाणपत्र जारी करण्याआधी.
- ड) महापालिकेस विकास नियोजनान्वये राखीव असलेल्या भूखंडाचे किंवा त्यावरील बांधकामाचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर भूखंडाचे हस्तांतरण महापालिकेने करण्याआधी किंवा त्यावरील बांधकामाचे भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्याआधी.
- इ) विक्रीसाठी बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीचे काम सुरु करण्याचा दाखला (Commencement Certificate) जारी करण्याआधी.
१. भाडेकरूसाठी नवीन बांधण्यात आलेल्या इमारतीच्या भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी ना-हरकत प्रमाण पत्रासाठी खालील कागदपत्र वास्तुविशारद सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांच्या कार्यालयात सादर करतील.
- अ) मंजूर आराखड्याच्या व काम सुरु करण्याच्या दाखल्याच्या प्रमाणित प्रती सदर आराखड्यांमध्ये भाडेकरूंनी व्यापलेले चटईक्षेत्र व त्यांना वाटप करण्यात आलेले क्षेत्रफळ यांच्या तक्ता अंतर्भूत केलेला असावा.
- ब) संबधित सोसायटी / वास्तुविशारदाचे इमारत मंजूर आराखड्याप्रमाणे काम पूर्ण केल्याबद्दल तसेच भाडेकरूंना देण्यासाठी बांधण्यात आलेल्या सदनिका ह्या करारनाम्यामध्ये उल्लेख केलेले क्षेत्रफळ व सोयीसुविधांनुसार असल्याबद्दलचे प्रमाणपत्र.
- क) भाडेकरू पुनर्वसनासाठी बांधण्यात आलेल्या इमारतीचे विविध करारांच्या प्रमाणित प्रती.

- ड) भाडेकरुंची पुनर्वसनसाठी बांधण्यात आलेल्या इमारतीचे विविध बाजूने काढलेले फोटो.
२. पूर्ण इमारतीच्या / विक्रीच्या इमारतीच्या निवासी प्रमाण पत्रासाठीचे ना हरकत प्रमाणपत्र प्रमाणित केलेल्या यादीमधील भाडेकरुंचे योग्य ते पुनर्वसन केल्यानंतर व विकासकास विकण्यात आलेल्या क्षेत्रफळाचे पूर्ण मुल्याच्या भरणा केल्यानंतर सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांचे कार्यालयाकडून देण्यात येईल.
३. वास्तूविशारद पूर्ण इमारतीच्या निवासी प्रमाणपत्रासाठी सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांच्या कार्यालयाकडे अर्ज करतवेळी मंजूर आराखड्याच्या २ सॉफ्ट प्रती जमा करील.

ई) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर सदनिका वाटप करण्यासंबंधीच्या अटी व शर्ती

१. सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांच्या परिपत्रक क्र स आ /मालमत्ता/ १३८७९/प्र अ (संगृस) दि. १३.१०.२०११ अन्वये पुनर्वसनाची इमारत /विंग पूर्ण झाल्यानंतर संस्थेस, संस्थेच्या प्रत्येक सदस्यास (महापालिकेचा भाडेकरु) मालकी तत्वावर सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) /सहाय्यक आयुक्त 'एफ/दक्षिण' विभाग यांनी बनविलेल्या शोध यादीप्रमाणे /परिशिष्ट-२ प्रमाणे गाळ्यांचे वाटप करावे लागेल. पुनर्रचित इमारतीतील गाळ्यांचे वाटप भाडेकरुंची सोसायटी संबंधित विभागाचे सहाय्यक आयुक्त /प्रशासकीय अधिकारी (मालमत्ता) यांचे समक्ष लॉटरी पध्दतीने करेल.
२. पुनर्वसनाच्या इमारतीत मालकी तत्वावर सदनिका घेणा-या महापालिकेच्या भाडेकरुंना ताबा घेतल्याच्या तारखेपासून कमीत कमी १० वर्षांपर्यंत त्यांच्या कायदेशीर वारसांखेरीज महानगरपालिका आयुक्तांच्या पूर्व परवानगीशिवाय गाळा अन्य व्यक्तींच्या नावावर हस्तांतरित करता येणार नाहीत. जर काही अपरिहार्य कारणांनी सदनिका विकणे आवश्यक झाले तर त्याकरिता त्याला/तिला महानगरपालिका आयुक्तांची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे आणि त्याने/तिने दि.१६.८.२००५ च्या सुधार समिती ठराव क्र. ११६ अन्वये व दि.२०.९.२००५ च्या महापालिका ठराव क्र. ५७६ अन्वये मंजूर झालेल्या धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क भरणे आवश्यक आहे.

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

- १) इरादापत्रातील अट क्र अ मधील ५ नुसार आवश्यक ५ वर्षांच्या भूईभाडयाइतकी विना परतावा अनामत रक्कत रु. ५००५ /- (रु. पाच हजार पाच) भरणा करणे.
- २) इरादापत्रातील अट क्र अ मधील ४ नुसार भाडेपट्ट्यांचे दस्तऐवज बनविण्याच्या खर्च रु.१४,०००/- (रु. चौदा हजार फक्त) अनामत म्हणून भरणा करणे.
- ३) पुनर्विकासाच्या संदर्भात विविध अटी व शर्तीना सहमती दर्शविणाऱ्या विहित नमुन्यात प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि विकासक महानगरपालिका आयुक्तांबरोबर त्रिपक्षीय करार करतील व सदर त्रिपक्षीय करारनामा निबंधक यांजकडे नोंदणीकृत करून त्यावर देय असलेले मुद्रांक शुल्क भरणा करण्यात

अम

आलेला दस्तऐवज पुनर्वसन इमारतीच्या घटकास ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी सादर करणे बंधनकारक आहे.

- ४) कोणत्याही प्रकारचा अधिभार, दावा / हक्क नुकसान याबाबत एकत्रिपणे महानगरपालिकेला अधिकार देण्याबाबत क्षतीपूर्ती बंधपत्र (Indenity Bond) सादर करणे.
- ५) गृहनिर्माण संस्थेने वास्तुविशारदाद्वारे पुनर्विकासाचा नियमित प्रस्ताव नकाशाच्या २ प्रति व का. अ. (इमारत प्रस्ताव) शहर विभागने दिलेल्या आय.ओ.डी. ची प्रत यासह सादर करणे आणि प्रस्तावाचे छाननी शुल्क म्हणून रु.५००/- (रु.पाचशे फक्त) सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांचेकडे भरणे.
- 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 ब मधील २ नुसार या कार्यालयाला अहवाल सादर करेल.
- ७) गृहनिर्माण संस्था रजिस्ट्रारकडे (निबंधकाकडे) संस्थेने संस्था नोंदणीकृत केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र सादर करेल.
- ८) संस्था आणि विकासक यामधील करारनाम्याची प्रत सादर करणे. तसेच इरादापत्रातील 'ड' मधील ७ ची पूर्तता 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.०३.०४.२०१२ रोजीच्या क्र सहाय्यक आयुक्त/मालमत्ता/२१०८८/प्र.अ.(संस्था) च्या परिशिष्ट-दोन मधील सर्व अटींची पूर्तता संस्था /विकासक करेल.
- ११) कामाच्या ठिकाणी मालमत्तेविषयक माहिती उदा. सर्वे क्रमांक, मालमत्ता खंडाने देण्याच्या (Lessor) नाव म्हणजेच महानगरपालिका, संस्थेच्या भाडेकरूंची नावे, वास्तुशास्त्रज्ञ /विकासक इ. ची नावे दर्शविणारा फलक लावणे.
- १२) या इरादापत्रामधील अटींचा समावेश आय. ओ. डी.च्या अटी (I.O.D. Conditions) म्हणून केला जाईल व इरादापत्रामधील अटींचा भंग आय. ओ. डी. अटींचा (I.O.D. Conditions) भंग समजण्यात येईल व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या कलम ३५४ (अ) च्या तरतूदीनुसार कारवाई करण्यात येईल.
- १३) पुनर्विकासाच्या संदर्भात विविध अटी व शर्तीना सहमती दर्शविणाऱ्या विहित नमुन्यात प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि विकासक महानगरपालिका आयुक्तांबरोबर त्रिपक्षीय करार करतील व सदर त्रिपक्षीय करारनामा निबंधक यांचेकडे नोंदणीकृत करून त्यावर देय असलेले मुद्रांक शुल्क भरणे करण्यात आलेला दस्तऐवज पुनर्वसन इमारतीच्या घटकास ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी सादर करणे बंधनकारक आहे
- १४) इरादापत्राची विधीग्राह्यता ते पारित केलेल्या दिनांकापासून एका वर्षाची असेल काही अपरिहार्य कारणास्तव काम सुरु न झाल्यास रु.५,००,०००/- (रु.पाच लाख फक्त) इतके विधीग्राह्यता शुल्क भरणे करून त्याची विधीग्राह्यता पुढील एका वर्षाकरीता उपायुक्त (सुधार) यांच्या मंजूरीने वाढविता येईल. याबाबत

सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांच्या क्र.सआ/मालमत्ता/२५०४६/स. आ. अभि. (सुधार) दोन दि. १५.१०.२०१२ अन्वयेच्या परिपत्रकाच्या अनुषंगाने कार्यवाही करण्यात येईल. सदर बाब संस्था/विकासक यांना बंधनकारक असेल.

- १५) सदरची मालमत्ता अति धोकादासक म्हणून घोषित केल्यामुळे विकासकाने सदरची मालमत्ता त्वरीत रिकामी करून येथील भाडेकरूंना पर्यायी ठिकाणी स्थलांतरीत करावे.
- १६) सदरच्या भूभागाची सयुक्त मोजणी करून पुनर्विकास इमारतीला आय.ओ.डी. मिळण्यापूर्वी परळ-शिवडी विभागांतर्गत शहर सर्व्हेक्षण क्र. १३/७४(पै.) (भूखंड क्र.१४७पै), १६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि १७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) याची मनोरंजनाच्या मैदानासाठी २० फूट प्रस्तावित मालमत्ता योजना रस्त्यासाठी, ६० फूट डॉ. अर्नेस्ट बोर्जेसच्या रस्ता रेषेने बाधित होत असल्यास त्यासाठी आणि उर्वरित भूखंडांची पोट विभागणी मंजूर करून घ्यावी.
- १७) सदरच्या मालमत्तेची पोट विभागणी भूमी अभिलेख/अधिकक (सी.एस.एल.आर.) यांच्याकडून मंजूर करून स्वतंत्र मालमत्तापत्रक बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नावे बांधकाम सुरु करण्याचा नाहरकत प्रमाणपत्र मिळण्यापूर्वी सादर करावा.
- १८) विकासकाने महानगरपालिकेचा देय रक्कमेचा भरणा देकार पत्र मिळण्यापूर्वी करावा.
- १९) कोणत्याही प्रकारचा अधिभार, दावा / हक्क नुकसान याबाबत एकत्रिपणे महानगरपालिकेला अधिकार देण्याबाबत क्षतीपूर्ती बंधपत्र (Indemnity Bond) सादर करणे.
- २०) ४०० विद्यार्थ्यांकरिता म्हणजेच ८३६ चौ.मी. ऐवढ्या बांधीव क्षेत्राची महापालिका माध्यमिक शाळा पारसी चाळीच्या विकासकाकडून बांधल्यानंतर उर्वरित ४०० विद्यार्थ्यांकरिता ८३६ चौ.मी. ऐवढ्या बांधीव क्षेत्राकरिता वरील मजल्याचे बांधकाम कोळी चाळीचा विकासक विक्रीयोग्य घटकाचे बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र (सी सी टू सेल बिल्डींग) मिळण्यापूर्वी सुरु करेल.
- २१) सदर पुनर्विकास योजनेतर्गत १९९१च्या मंजूरित विकास नियोजन आराखड्या प्रमाणे सार्वजनिक उद्दीष्टाकरिता आरक्षित असलेले मनोरंजनाच्या मैदानाचे एकूण २२७.८१ चौ.मी. ऐवढे क्षेत्रफळ महापालिकेला विकसित करून विकासकाने हस्तांतरित करावे. तसेच सदर क्षेत्राची स्वतंत्र मिळकत पत्रिका मुंबई महानगरपालिकेच्या नावे विक्रीकर घटकच्या भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यापूर्वी सादर करावे.
- २२) सदर पुनर्विकास योजनेतर्गत १९९१ च्या मंजूरित विकास नियोजन आराखड्याप्रमाणे विकासकाने २०' रुंद प्रस्तावित मालमत्ता योजना रस्ता (२९०.४४ चौ.मी.) व तसेच डॉ. अर्नेस्ट बोर्जेस रोडच्या ६०' रुंद रेषेने बाधित होत असल्यास महापालिकेस विक्रीयोग्य घटकाचे बांधकामासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C.) मिळण्यापूर्वी हस्तांतरित करून मुंबई महानगरपालिकेच्या नावाने स्वतंत्र मिळकत पत्रिका सादर करावी.
- २३) इमारत प्रस्ताव विभाग, पारसी चाळीच्या विकासकाकडून पुनर्वसन इमारतीच्या बांधकाम पूर्ण करून, संक्रमण शिबीरात राहत असलेल्या भाडेकरूंना स्थलांतरीत करून, संक्रमण शिबीराची इमारत पाडून त्या ठिकाणी महानगरपालिका माध्यमिक शाळेच्या इमारतीचे बांधकाम ठराविक कालमर्यादित पूर्ण करण्याबद्दल निर्देश देतील.

- २४) सदर पुर्नवसन प्रस्तावातर्गत भू. सर्वेक्षण क्र.९७/७४ पैकी काही भाग मालमत्ता विभागाने मक्त्याने दिलेल्या असल्याने व सदर भूभाग या पुर्नवसन प्रस्तावाचा भाग असल्याकारणाने विकासक सदर भूभागावर कुठलेही बांधकाम न करता रिक्त ठेवेल.
- २५) भूभागाची संयुक्त मोजणी केल्यानुसार पुनर्विकास इमारतीला आय.ओ.डी. मिळण्यापूर्वी शहर कोळी चाळ अंतर्गत भूभागाची पोट विभागणी मंजूर करुन घ्यावी.
- २६) सदरच्या मालमत्तेची पोट विभागणी भूमी अभिलेख/अधिक्षक (सी.एस.एल.आर.) यांच्याकडून मंजूर करुन स्वतंत्र मालमत्तापत्रक बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नांवे बांधकाम सुरु करण्याचा ना-हरकत प्रमाणपत्र मिळण्यापूर्वी सादर करावा.
- २७) विकासकाने महानगरपालिकेचा देय रक्कमेचा भरणा देकार पत्र मिळण्यापूर्वी करावा.
- २८) सदरच्या भूभागाची संयुक्त मोजणी करुन पुनर्विकास इमारतीला आय.ओ.डी. मिळण्यापूर्वी परळ-शिवडी विभागातर्गत शहर सर्वेक्षण क्र. ९३/७४(पै.) (भूखंड क्र.१४७पै), ९६/७४(पै) (भूखंड क्र.१३८पै), ८८/७४(पै) आणि ९७/७४(पै) (भूखंड क्र.१३७पै) याची मनोरंजनाच्या मैदानासाठी २० फूट प्रस्तावित मालमत्ता योजना रस्त्यासाठी, ६० फूट डॉ. अर्नेस्ट बोर्जेस्टच्या रस्ता रेषेने बाधित होत असल्यास त्यासाठी आणि उर्वरित भूखंडांची पोट विभागणी मंजूर करुन घ्यावी.
- २९) सदरच्या मालमत्तेची पोट विभागणी भूमी अभिलेख/अधिक्षक (सी.एस.एल.आर.) यांच्याकडून मंजूर करुन स्वतंत्र मालमत्तापत्रक बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नांवे बांधकाम सुरु करण्याचा नाहरकत प्रमाणपत्र मिळण्यापूर्वी सादर करावा.

आपला विश्वासू

०३/२३
२६/६/१५

सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता)