

8/17

SHRADDHA CO-OP. HOUSING SOCIETY LTD.,  
Plot No.125, Parel-Sewri Division, Ambewadi,  
G.D. Ambekar Marg, Kalachowki, MUMBAI-400033.

I N D E X

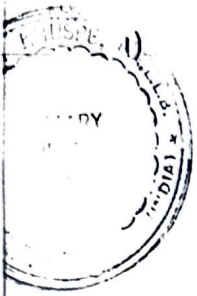
---

<u>S.No.</u>	<u>PARTICULARS</u>	<u>PAGE NOS.</u>
1.	Individual Affidavit-cum- Declaration ( <u>ORIGINAL</u> ).	01 to 02
2.	Individual Affidavit-cum- Declaration ( <u>SUPPLEMENTARY</u> ).	03 to 05
3.	List Showing Amenities and Fixtures.	06 to 07
4.	Proposed Room Plan.	08
5.	'Letter of Intent' No. Dy.CE/SI/10243 dt.5.2.96.	09 to 17

---

सवाद वचन व घोषणा यांच्या संदर्भाबाबत करार

मी श्री./श्रीमती अंजनाबाई निहलरावकुटे राहात  
खो.क्र. ७९८८ चाळ क्र. २५६८ अर्धा को.अ. हसींग सोसायटी (अ)  
आंबेवाडी, जी.डी. आंबेकर मार्ग काळाचीकी, मुंबई - 400 033 चा भाग दाखला क्र. ७९८८८  
आणि भाग क्रमांक २५६८ ते २५६८ धारण करित असून यद्वारे  
सत्यप्रतिशेवर कबूल करतो की,



मी यातील सर्व मजकूर वाचून समजावून घेऊन स्वेच्छेने सही करित आहे, की मी दिनांक 23.12.90 व 01.04.91 रोजी झालेल्या सोसायटीच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेस उपस्थित होतो. ज्यामध्ये सोसायटीचे अध्यक्ष - श्री. सिताशमजी चि. फनदट व मानद सचिव श्री. शंकर लखू नारकर यांना सोसायटीच्या जागेचा विकास करण्यासाठी सर्व सभासदांच्या संमतीने कार्य करण्याकरीता सर्व अधिकार देण्यात आले असून व्यवस्थापक समितीच्या वतीने त्यांनी घेतलेले निर्णय मान्यावर तसेच माझे वारसदार व कुटुंबीय यांच्यावर बंधनकारक राहतील व त्याप्रमाणे मान्यावर बंधन घालून घेईन असे मी प्रतिज्ञापुर्वक लिहून देत आहे.

किंवा

जरी मी दिनांक 23.12.90 व 01.04.91 रोजी झालेल्या सदरहू वार्षिक सर्वसाधारण सभेस उपस्थित राहिलो नसलो तरीही मी माननीय अध्यक्ष व मानद सचिव यांनी व्यवस्थापक समितीच्या वतीने घेतलेल्या निर्णयाबाबत मी पूर्ण समाधानी आहे.

2) सोसायटीची व्यवस्थापक समिती असे मान्य करित आहे की, खोली क्र. ----- च कयदेशीर भाडेकरू व सोसायटीचा सभासद आहे. त्यांस पर्यायी निवासी जागा देण्याविषयी म्हणून करार करण्यात आला. फ्लॅट मालकी तत्वावर उपलब्ध करून देण्याचा विकासक (डेव्हलपेर) या द्वारे करार करतात की, वरील नमूद केलेला मालकी फ्लॅट भाडेकरू सभासदांस राखून ठेवण्याची जबाबदारी विकासक यांनी कबूल केले आहे. सदरहू मालकी फ्लॅट नकाराप्रमाणे 240 चौ. फूट बिल्ट अप क्षेत्रफळाचा असेल.

3) मी असे कबूल करित आहे की, सोसायटीच्या व्यवस्थापक समितीने दिनांक 15.9.91 च्या करारानुसार जागेचा विकास करण्याचे संपूर्ण हक्क मे. अरिहंत कन्स्ट्रक्शन यांना देण्यात आले असून विकास येणेप्रमाणे तरतूद करणार असून नव्याने येणा-या व्यवस्थापक समितीलाही बंधनकारक राहतील.

अ) विकासक विद्यमान सभासदांना कोणत्याही खर्चाशिवाय (मोफत) 240 चौ. फूट बिल्ट अप क्षेत्रफळाची सदनिका/फ्लॅटची व्यवस्था करून देतील.

ब) सदरहू मिळकतीवरील असलेल्या 46 दुकानांना प्रत्येकी 200 चौ. फूट बिल्ट अप क्षेत्रफळाच्या 46 दुकानांची फक्त तरतूद विकासक मोफत करून देतील.

त्याचप्रमाणे मी असे मान्य करित आहे की, उपरोक्त खंड 3 (अ), (ब) अनुसार सदस्यांना जाग/गाळे राखून ठेवल्यानंतर उरलेल्या जागा निकालात काढण्याचा (विकण्याचा) संपूर्ण अधिकार मे. अरिहंत कन्स्ट्रक्शन यांना राहिल. त्यानुसार विकासक उरलेल्या जागा ज्या नवीन येणा-या व्यक्तींना देतील त्यांना सोसायटीचे सभासद म्हणून दाखल करून घेण्याची जबाबदारी राहिल.

4) मी याद्वारे असे आपवासन देतो की, सदरहू संपत्तीचा मे. अरिहंत कन्स्ट्रक्शन यांचे भाडेदार, नोकर, अधिकर्ते आणि अभियंता यांच्याकडून होणा-या विकासाच्या कार्यामध्ये विघ्न आपणार नाही. अथवा कोणत्याही प्रकारचा वाद, निर्माण करणार नाही आणि विकासकंना सर्व भार धारणाधिकार आणि अन्य अनिष्ट हितसंबंधापासून मुक्त ठेवतील.

5) मी याद्वारे असे जाहीर वचन देत आहे की, (विद्यमान सभासदांसाठी) सदरहू गाळ्यांचे बांधकाम मे. अरिहंत कन्स्ट्रक्शन यांच्याकडून चालू असताना मी विकासक यांची लेखी पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय माझी खोली/दुकान हस्तांतरित कोणालाही करणार नाही.

- 6) यातील विकासक या द्वारे असे करार करतात की, भाडेकरूसाठीच्या प्रस्तावित इमारतीचे नकाशे वास्तुशास्त्रज्ञामार्फत मुंबई महानगर पालिकेस सादर करण्याचे नक्की केले आहे. मुंबई महानगर पालिकेकडून संमत व्हावयाचे सदरहू नकाशे व विनिर्देश यानुसार प्रस्तावित नवीन इमारती बांधून सदरहू मिळकतीचा विकास करण्याची जबाबदारी त्यांनी पत्करली आहे. वरील भाडेकरू सभासदांकरिता इमारतीचे संमत नकाशे सोसायटीच्या परवानगी शिवाय बदलता येणार नाहीत.
- 7) रु. 1500/- (अक्षरी एक हजार पाचशे) प्रत्येक भाडेकरू सभासदांकडून कायदेशीर कोणत्याही प्रकारचा आकारण्यांत आलेला खर्च. यासाठी अनामत रक्कम (डिपॉझिट) म्हणून जागेचा ताबा घेतांना श्रद्धा को. ऑप. होसींग सोसायटीस देण्याचे कबूल करित आहेत.
- 8) आम्ही खालील सहया करणारे याद्वारे असे मान्य करतो की, एक सभासद, आणि/किंवा एक पक्षी व्यक्तीसक समिती आणि दुस-या पक्षी विकासक मेसर्स अरिहंत कन्स्ट्रक्शन यांच्यामध्ये निर्माण झालेले सर्व वाद आणि मतभेद एकमेव लवाद श्री. अशोक एन. मोदी यांना संदर्भित केले जातील. जर कोणत्याही परिस्थितीमुळे श्री. अशोक एन. मोदी उपलब्ध नसतील तर श्री. के. पी. खंबाटा हे एकमेव लवाद राहतील आणि एकमेव लवाद यांना 1940 च्या लवाद अधिनियमाच्या किंवा त्यामधील सांविधिक बदल किंवा त्यावेळी अंमलात असणा-या नव्याने अधिनियमित केलेल्या तरतुदीप्रमाणे खालील अधिकार राहतील.

- अ) सर्व वाद व तट्टे यावर निर्णय घेण्याचे सक्षिप्त अधिकार.
- ब) आपले वैयक्तिक ज्ञान वापरणे व आपणांस निर्णय घेण्यास सहाय्य करण्याकरीता (आपल्या पसंतीने) वास्तुशास्त्रज्ञ, अभियंते, भूमापक किंवा अन्य तांत्रिक कर्मचारी वर्ग यांची नेमणूक करणे.
- क) अंतरिम काल किंवा अंतरिम कालीन निवाडे/आदेश किंवा निर्देश मान्य करणे.
- ड) जर पक्षकारांपैकी कोणताही पक्षकार वाजवी नोटीस देऊनही कामकाजामध्ये उपस्थित झाला नाही तर तो संदर्भ एकतर्फी सुचविण्यांत येईल.
- इ) प्रारंभी, लवादाचा खर्च व एकमेव लवादाने दिलेला खर्च पक्षकार समान हिश्याने सोसतील.

Expined and Identified  
by me at Bombay.

- 9) संशय दूर करण्याकरीता याद्वारे असे स्पष्ट करण्यात येत आहे की, विद्यमान सभासदांकरिता विकास/गाळ्यांचे बांधकाम होत आहे आणि नवीन जागा (ज्या विकासकाने निकालात काढवयाच्या आहेत त्या) संभवनीय सदस्यांकरिता आहे व त्या अन्यायान्यावलंबी असून शक्य तेवढ्या लवकर एकसम्यावच्छेदेकरून पु-या करण्यात येतील.

आज दिनांक

माहे

1991.

साक्षीदार

अध्यक्ष

श्रद्धा को. ऑप. होसींग सोसायटी लि.

मानद सचिव/कार्यकारी सदस्य

श्रद्धा को. ऑप. होसींग सोसायटी लि.

सदस्य

नि 3 हे अंगण असे

अंजनाबाई विहूल रोफेड

M

Rhanan

विकासक

मेसर्स अरिहंत कन्स्ट्रक्शन

ATTESTED BY I

YUWARAJ N. KHI  
ARY. GREATER BO

11-10-91

हे पुरवणी वैयक्तिक झपथपत्र व जाहीरनामा, दिनांक ..... च्या वैयक्तिक झपथपत्र व जाहीरनाम्याची पुरवणी (supplement) म्हणून **श्रद्धा को-ऑप.हीसिंग सोसायटी** मर्यादित, प्लॉट क्रमांक २२५, परेल, शिवडी विभाग, मुंबई ४०००३३ आणि या सोसायटीचे पात्र सदस्य सही करीत आहे.

विकास नियंत्रण नियम, १९९१ च्या खाली अस्तित्वात असलेल्या झोपड-पटीच्या पुनर्विकास राबविण्याचा निर्णय दिनांक २३/१२/१९९० व १/४/१९९१ च्या सर्वसाधारण सभेत, पात्र सदस्य व सोसायटीने घेतला. झोपडपटी पुनर्विकास (S.R.D.) कमिटी किंवा योग्य अथॉरिटीनी निश्चित केलेल्या सवलतीच्या किंमतीत आर.सी.सी. च्या फ्रेमवर बांधलेली स्वयंपूर्ण निवासी/व्यापारी गाळे प्राप्त करून घेण्याच्या सार्वजनिक उद्देश्याने योग्य पावले घेण्यात आली.

२. मे. रणजीत नाईक आर्किटेक्ट प्रा.लि. चे श्री. रणजीत नाईक यांच्या योग्य मार्गदर्शनाखाली (अ) आमदार **श्री. सिताराम चि. घनदाट**, अध्यक्ष (ब) **श्री. डॉ. लखू नारकर**, मानद सचिव, यांच्या प्रामाणिक व भरीव प्रयत्नांमुळे झोपडपटी पुनर्विकास योजना (S.R.D.) कमिटीनी विकास नियंत्रण नियमाच्या क्रमांक ३३(१०) व परिशिष्ट-४ च्या कलम १८ खाली सहाय्यक इंजिनियर, (झोपडपटी सुधारणा) च्या लेटर ऑफ इंटेन्ट क्रमांक DY.Chief Engineer (S.I.)/05/50 दिनांक २०-७-१९९३ अन्वये २.०० इतकी तळपृष्ठ (F.S.I.) निर्देशांक माध्य केला होता.

३. तळपृष्ठ (F.S.I.) निर्देशांक २.५ पर्यंत मिळण्याची शक्यता असल्याने १८० चौ. फुट चटई (कारपेट) क्षेत्रफळाच्या ऐवजी २२५ चौ. फुट चटई क्षेत्रफळ (कारपेट) मिळण्याची शक्यता होती म्हणून सुधारित S.R.D. योजना, S.R.D. कमिटीकडे, पुन्हा सादर करण्यात आली. S.R.D. कमिटीने सुधारित झोपडपटी पुनर्विकास योजना दिनांक ३०. १२. १९९५ च्या सभेत माध्य केली व वास्तूशास्त्रजाला सुधारित जोडपत्र - १ सादर करण्याचे निर्देश दिले व याकरिता पावले उचलण्यात आली.

४. सोसायटी श्री. .... यांना खोली क्रमांक ..... चाळ क्रमांक ..... च्या कायदेशीर भाडेकरू या नात्याने आपला पात्र सदस्य मानित आहे. S.R.D. कमिटीने त्यांच्या ३०. १२. १९९५ रोजीच्या सभेत सुधारित S.R.D. योजना माध्य केल्याने, मालकी हक्क रूपाने २२५ चौ. फुट चटई क्षेत्रफळाच्या (कारपेट) स्वयंपूर्ण निवासी/व्यापारी सदनिका सदस्यांना विनामूल्य मिळतील.

५. या S.R.D. (झोपडपटी पुनर्विकास) योजनेचा विकास व बांधकाम, दिनांक १५-१-१९९१ च्या सभेत ठरल्याप्रमाणे, सोसायटीने **मे. अरिहंत कंस्ट्रक्शन्स** विकासकार सोपविले आहे ते सर्व सदस्यांना माहित आहे.

[६] २२५-चौ. फुट (कारपेट) क्षेत्रफळाची स्वयंपूर्ण निवासी/व्यापारी सदनिका सोसायटी आपल्या पात्र सदस्यांना वाटप करील.

७. अस्तित्वात असलेले सोसायटीच्या पात्र सदस्यांना पुनर्वसनाकरिता लागणारी निवासी/व्यापारी सदनिका बाजूला ठेवून, जे काही अतिरिक्त/जास्तीच्या सदनिका मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे बांधण्यात येतील, त्या सदनिका विकासकाला स्वतः किंवा एजंट मार्फत त्यांच्या पसंतीच्या व्यक्तीला विकण्याचा एकमेव हक्क राहिल आणि यात सोसायटी किंवा सदस्य कसल्याही प्रकारचा अडथळा (objection) आणणार नाही/विरोध करणार नाही. बाजारात रवुल्या विक्रीसाठी बांधण्यात येणाऱ्या निवासी/व्यापारी सदनिका, ज्या इमारतीत राहतील त्या इमारतीच्या जागेचे S.R.D. (झोपडपट्टी पुनर्विकास) कमिटी किंवा योग्य अधिकाऱ्यांकडून मंजूरी मिळवून, पोट-भाडेपट्टी कराराने देण्यात सोसायटीला अपयज्ञ आल्यास, या इमारतीत सदनिका खरेदी करणाऱ्या व्यक्तींना कसल्याही प्रकारच्या विशेष अटी व शर्ही न लावता सोसायटी त्यांना आपल्या सोसायटीचे सदस्य करून घेईल.

८. विकासकाला पुनर्विकास कार्यात पूर्ण सहकार्य देण्यास सदस्य कबूल करित आहेत. या S.R.D. (झोपडपट्टी पुनर्विकास) योजनेला सुरळीतपणे व चांगल्यारितीने पार पाडण्याच्या मार्गात कसल्याही तऱ्हेचा अडथळा/विरोध करणार नाही व विकासकाला कुठल्याही प्रकारची हानी/नुकसानी झाल्यास सोसायटीचे पात्र सदस्य क्षतिपूरित करण्याचे आश्वासन देत आहे.

९. सोसायटीचे पात्र सदस्य आपल्या ताब्यात व वापरात असलेल्या झोपडी बांधकाम ही S.R.D. योजना सुरु असताना व त्यानंतर २० वर्षांपर्यंत योग्य अधिकाऱ्यांच्या परवानगीशिवाय वुसऱ्या कोणालाही हस्तांतर करणार नाही.

१०. विकासक मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे, अटी व शर्हीनुसार बांधकाम करित आहेत याची खात्री सोसायटीचे वास्तुशास्त्रज्ञ करतील.

११. या S.R.D. (झोपडपट्टी पुनर्विकास) योजना सुरळीतपणे व विनाव्यत्यय राबविण्याच्या उद्देश्याने सर्वानुमते असे माह्य करण्यात आले आहे की, कुठल्याही प्रकारचा/तऱ्हेचा वाढ आपसात निर्माण झाल्यास तो श्री. अशोक एन्. मोदी यांच्या एकमेव लवादासमोर मांडण्यात येईल, व लवाद् अक्ट १९४० च्या प्रावधानाखाली निर्णय करण्यात येईल. काही कारणामुळे श्री. अशोक एन्. मोदी उपलब्ध नसल्यास किंवा त्यांनी जबाबदारी नाकारल्यास हे कार्य श्री. के. पी. खंबाटा यांना सोपविण्यात येईल. सदरच्या लवादकाला खालील अधिकार राहातील:-

(अ) चालू असलेल्या कामात कमात-कमी अडथळा येईल अशा प्रकारे तक्रारीचा निर्णय घेणे.

(ब) स्वतःच्या अनुभवावर निर्णय घेणे व आवश्यकता वाटल्यास सर्व्हेअर, इंजिनियर, वास्तुशास्त्रज्ञ इत्यादींची नेमणूक करून त्यांचा कुशल अग्निप्राय/मदत घेऊन तक्रारी सोडविणे.

(क) तत्कालीन आदेश, मार्गदर्शन व अवॉर्ड देणे.

(ड) योग्य वेळेची मुदत दिल्या नंतरही तक्रारदार उपस्थित न झाल्यास, एकतर्फी निर्णय देणे.

(इ) लवाहाचे स्वर्च तक्रारदारांवर बरोबरीने किंवा जसे योग्य वाटेल त्याप्रमाणे लावणे. त्याव्यतिरिक्त ज्या तक्रारदाराची चुक आढळेल त्यावर योग्य ती कारवाई करणे

१२. पुनर्वसनाकरिता, खुल्या बाजारात विकण्याकरिता बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीचे बांधकाम, एकाच वेळी मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे, करण्यात येईल. वास्तविक बांधकाम सुरु करण्याच्या तारखेपासून दोन वर्षात बांधकाम विकासक पूर्ण करतील.

हे पुरवणी वैयक्तिक शपथपत्र व जाहीरनामा, दिनांक \_\_\_\_\_ च्या वैयक्तिक शपथपत्र व जाहीरनामाच्या पुर्ववणी (Supplement) म्हणून साक्षीदारांसमोर करण्यात येत आहे.

ठिकाण: मुंबई

दिनांक:

(पात्र सदस्य)

साक्षीदार

(९)

(२) उन्हा गामळवाड

अध्यक्ष

भ्रष्टाचो-भाप हांतिग सोबावटी नि वरील मजकूर सत्य व अचूक आहे. त्यातील शर्ती व अटी मला माल्य आहेत. सबब कळफरींग पक्ष म्हणून स्वाक्षरी करीत आहे.

For ARIHANT CONSTRUCTIONS

(Khanke)  
PARTNER

अॅमिनिटीजची यादी  
निवासाकरिता

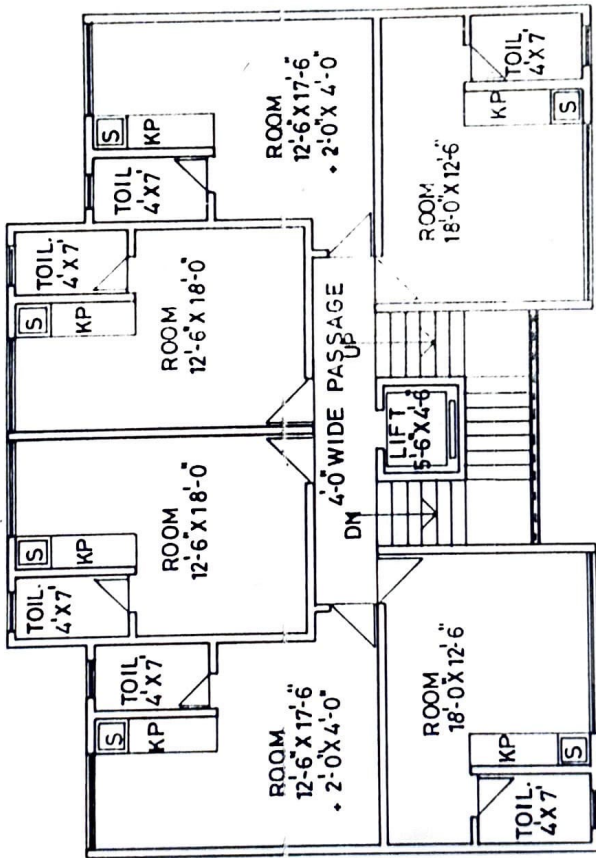
1. आर.सी.सी.प्रेमची बहुमजली इमारत खुल्ला आर.सी.सी.पायावर बांधलेली राहिल.
2. बाहेरील सर्व भिंती 125 मि.मि.सिमेंट-कॉक्रीट बाल्कन्या आणि आंतील भिंती 115 मि.मि.विटांच्या किंवा 100 मि.मि.सिमेंट कॉक्रीट बाल्कन्या असतील.
3. आंतील सर्व भिंतींना व आर.सी.सी.प्रेमला नीर प्लॉस्टर आणि बाहेरून सॅन्ड प्लॉस्टर केलेल्या राहतील.
4. सर्व खोल्या, बाल्कनी, सार्वजनिक (कॉमन) रास्ते (पेसेज) ह्यांचे फ्लोअरिंग ग्रे-मोझाईक टाईल्सचे असून, अर्ध्या टाईल्सचे स्कींग असेल.
5. स्वानगृहात मशीनने पॉलिश केलेले शहावादी फर्शी लावण्यात येतील. भिंतीवर घार फूट उंची पर्यंत पांढरे ग्लेझ टाईल्स लावण्यात येतील व पितळेची तोंटी असलेला एक नळ राहिल. शौचालयात 25 इंचाची पेन लावण्यात येवून पांढऱ्या ग्लेझ टाईल्सचे फ्लोअरिंग असून भिंतीवर दीड फूट उंची पर्यंत दाडो राहिल.
6. स्वयंपाक गृहात काळ्या कळप्पाचा ओंटा (सिक सहित) लावण्यात येवून दीड फूट उंचीपर्यंत ग्लेझ टाईल्स दाडो राहिल.
7. प्लम्बिंग खुल्या (ओपन) प्रकारची असेल.
8. सर्व दरवाजे व खिडक्यांची चौकट व पल्ले चांगल्या लाकडाची असून त्यावर ऑईल पेन्ट केलेला असेल.
9. आंतील भागातील प्लॉस्टरवर तीन कोट पांढऱ्या रंगाची सफेदी व बाहेरील भागावर तीन कोट सिमेंट पेन्ट लावण्यात येईल.
10. दरवाजांचे कब्जे ऑक्सिडाईझची असतील आणि दरवाजे व खिडक्यांची फिटींग अल्युमीनियमची असतील.
11. इलेक्ट्रिक वायर तांब्याची असून पी.वी.सी कॅसिंग मध्ये लावण्यात येतील. प्रत्येक खोलीत -1 लाईट, 1 प्लग व 1 पंख्याचा पॉईन्ट दिले जाईल.
12. पुरेसा प्रकाश करिता सार्वजनिक (कॉमन) रस्त्यांत (पेसेज) लाईट पॉईन्ट देण्यात येईल. जिच्यात, हॉफ-लेण्डिंगवर व मजल्यावर एक-एक लाईट पॉईन्ट देण्यात येईल. महानगरपालिकेच्या आवश्यकतेनुसार व वास्तुशास्त्रांच्या निर्देशानुसार रस्त्यावर पुरेसे दिवे व सेक्युरिटी लाईट्स लावण्यात येतील.
13. महानगरपालिकेच्या आवश्यकते प्रमाणे पुरेसे पाण्याचे निष्कृत पम्प आणि जामिनीखाली व गच्चीवर पाण्याची टाकी लावण्यात येईल.
14. बहुमजली इमारतीत पुरेश्या आकाराची (साईजची) लिफ्टची व्यवस्था करण्यात येईल.

## दुकानाकरिता

1. इमारतीच्या तळमजल्यावरील दुकाने आर्.सी.सी.फ्रेमवर बांधलेली असतील.
2. बाहेरील भिंती 125 मि.मि.सिमेन्ट-कोंक्रीट बात्कन्या असून आतून तीन इंचाच्या आर्.सी.सी.च्या भिंती बांधण्यात येतील.
3. आतील सर्व भिंतींना व आर्.सी.सी.फ्रेमला नीर प्लॉस्टर आणि बाहेरून सॅण्ड प्लॉस्टर केलेल्या राहतील.
4. प्लोअरिंग एक-एक-चौरस फुट मापाच्या शहाबादी फर्शीची असून पॉलिश केले जाईल.
5. प्रत्येक दुकानावर मुख्य दरवाजा रोलिंग शटर्सचा असून त्यावर तीन कोट ऑईल पेन्ट लावला जाईल.
6. सीलिंग व बाहेरील भिंतीला सफेदी करण्यात येईल.
7. महानगर पालिकेच्या नियमाप्रमाणे सार्वजनिक ( कॉमन ) शौचालय बांधण्यात येईल.
8. प्रत्येक दुकानात - 1 लाईट, 1 प्लग व 1 पंख्याचा पाईन्ट दिले जाईल.





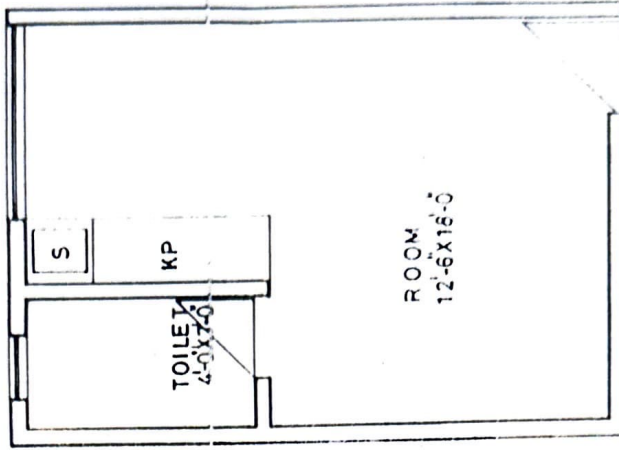


For **ARIHANT CONSTRUCTIONS** TYPICAL FLOOR PLAN  
SCALE : 1:8-0

*Kh.*

**PARTNER**

PROPOSED REHABILITATION BUILDING PLAN  
FOR SHRADHA SOCIETY.



TYPICAL ROOM PLAN  
SCALE 1:4-0

PROPOSED ROOM PLAN  
FOR MEMBERS SHRADHA SOCIETY

BRIHANMUMBAI MAHANAGAR PALIKA

---

Office of the  
Dy.City Engineer  
Slum Improvements,  
2nd Floor, Shree Chhatrapati  
Shivaji Maharaj Market Bldg.  
Paltan Road, Mumbai-400 001.

No.Dy.CE/SI/10243

Date : 5/2/1996.

LETTER OF INTENT PERMITTING SLUM REDEVELOPMENT UNDER  
D.C. REGULATION NO.33(10) FOR GREATER MUMBAI-1991.

---

To,

1. M/s Ranjit Naik Architects Pvt.Ltd.  
40/A, Madhani Bldg., Gr.Floor  
Sir Balchandra Marg, Dadar(East)  
Mumbai-400 014.
2. The Secretary  
Shraddha Co-op.Hsg.Society Ltd.  
6/19A, Shraddha Chawl, Ambewadi  
J.D.Ambekar Marg, Kalachowki  
Mumbai-400 033.

Sub: Proposed Slum Redevelopment Scheme on Plot  
bearing S.No.125, Parel-Sewri Division  
at Kalachowki for Shradha Co-op.Hsg.Society  
Ltd.

Sir,

Ref: Dy.CE/SI/SRD/

---

By direction of the Committee constituted under  
Clause-18 of the Appendix-IV of D.C.Regulation No.33(10)  
this office is pleased to issue this letter of intent  
inform you that, your above proposal is considered and  
approved by the Committee for grant of 2.50 (Two point five only)  
F.S.I. with profit of Rs.2,43,93,668/- (19.60%) of project  
cost of Rs.12,44,18,832/- subject to compliance of following  
conditions :-

1. That you shall submit the registered undertaking in  
duplicate in the office of the concerned Dy.Chief Engineer  
(Building Proposal), before requesting for approval of plans  
to the following effect :-

a) That you shall hand over six number of tenements to the Municipal Corporation of Greater Mumbai for project Affected Persons, each of minimum carpet area 225 sq.ft. free of cost.

b) That you shall rehouse the slum dwellers as per the list certified by the Additional Collector (Enc.) allotting tenements and shop of area mentioned under Item No.X of the Annexure-I, at rate as mentioned under recovery of the project cost in annexure-I, constructing the same as per specification and norms laid down by the Prime Minister's Grant Project, duly certified by the Architect and Lic.Structural Engineers.

c) That you shall observe all the guidelines laid down and published for redevelopment of notified slum.

d) That you shall form society of slum dwellers to be rehoused under Slum Redevelopment Scheme and Project affected Persons (PAP) nominated for allotment of tenements by the Municipal Corporation of Greater Mumbai.

e) That is required alongwith the other societies, you shall form a federation of societies so as to maintain common amenities such as internal roads, street lights etc.

f) That you shall complete the tenements proposed for rehousing of slum dwellers and project Affected persons first and till then, request for occupation permission of building tenements for sale in the open market shall not be made.

g) That your client shall not demand any escalation for cost over run of Project/Scheme in case of delay or for any other reasons, whatsoever.

h) That you shall incorporate the clause in the registered agreement with slum dwellers and Project Affected

Persons that they shall not sell or transfer tenements allotted under Slum Redevelopment to any one else except the legal heirs for a period of 10 (ten) years from the date of the Municipal Commissioner.

l) That you shall provide transit accommodation to the slum dwellers with requisite amenities, if required to be shifted for construction of proposed building, till the permanent tenements are allotted and possession is given complying all formalities, at his cost whatsoever, without loading the same in cost evaluation, and existing amenities shall be maintained in working order till slum dwellers are rehoused in the proposed, rehabilitation tenements.

j) That you shall rehouse the non-eligible hutment dwellers selling the tenements at market rate or evacuate them at your risk and cost whatsoever without loading the same in the cost evaluation.

k) That you shall redevelop the slum as per the prescribed activity chart, furnished in additional guidelines for the implementation of the Slum Redevelopment Scheme under Regulation No.33(10) of the D.C.Regulation for Greater Mumbai 1991, within 36 months from the date of issue of Commencement Certificate and you shall redevelop the slum as per the phased programme approved by the concerned Dy.Chief Engineer (Building Proposal).

l) That you shall submit audited Balance Sheet, duly certified by the Chartered Accountant, showing the Profit in the scheme. However, in case profit exceeds the maximum limit of 25% of project cost as prescribed in the additional guidelines then the amount in excess of 25% of project cost shall be paid to the Municipal Corporation of Greater Mumbai in cash or by Bank draft or 20.90 Sq.mt. (225 Sq.ft.) carpet area tenements shall be handed over to the Municipal

Corporation of Greater Bombay of cost equivalent to the excess amount countin the rate of tenements as assessed in the Annexure-I.

m) That you shall undertake the responsibility of settling the issue amicably with the hutment dwellers regarding the area to be allotted under this scheme of redevelopment, who at present are using carpet area more than 20.91 sq.mtrs. as certified by the Addl. Collector(Enc.).

n) That you shall bear the cost of carrying out infrastructure works right upto the plot, and shall strengthen the existing infrastructure facility and/or provide services of adequate size and capacity as per the directives of the Dy.City Engineer(Slum Improvements).

o) That you shall not request for sub-division or amalgamation of the plot, having taken the benefit of additional F.S.I. under D.C.Regulation No.33(10) of 1991, which is not approvable as per D.C.Regulations limiting maximum F.S.I. to 2.5 and minimum to what is permissible under the zone in which the plot is situated in each sub-divided plots.

2. That you shall submit all the documents as regards ownership of land under reference in the office of the concerned Executive Engineer(Building Proposal)(S.I.) before requesting for approval of plans.

3. That you shall submit layout and get the same approved from the Dy.City Engineer(Slum Improvements) before requesting for Commencement Certificate.

4. That you shall propose adequate access to the adjoining land locked plot, if any, free of cost and the same shall be shown on layout plan to be submitted for approval.

5. That you shall submit the latest P.R.C. as required by the concerned Executive Engineer (Building Proposal (S.I.) till which time development shall be restricted to 75% of permissible built up area.

6. That you shall restrict the built up area meant for sale in the open market to that mentioned under Item No. X(16) and X(18) of Annexure-I, submitted by you and accepted by the Slum Redevelopment Committee i.e. Nil Sq.mtrs. additional commercial area as per regulation No.16 of Appendix-IV of D.C.Regulation and 6574 Sq.mtrs. for residential users, including staircase/lift area benefit.

7. That you shall get the plot boundaries demarcated and the compound wall shall be constructed prior to commencing building works, and the same shall be got checked from the staff of the concerned Executive Engineer (Building Proposal) (S.I.) before requesting for c.c. beyond the plinth level.

8. That you shall accommodate the huts getting cut along the boundary of the plot demarcated by the staff of the City Survey Office.

9. That you shall get the plans approved for each building separately with due mention of the scheme of Redevelopment of plot under D.C. Regulation No.33(10) and with specific mention on plan of the rehabilitation building/tenements for slum dwellers and Project Affected Persons, that the same are for rehousing of slum dwellers and Projected Persons. Tenements to be allotted to the P.A.P. shall be hatched with due mention that they are for allotment to R.A.P nominated by the Municipal Corporation of Greater Mumbai.

10. That you shall submit the N.O.Cs. as applicable from the concerned A.A.&C., H.E., Dy, Bh.E. (SWD), C.F.O., Tree Authority, Railway Authority, Highway Authority, Civil Aviation Authority, Authority of Defence Deptt., Authority of High Tension Power Transmission lines, in the office of the concerned Dy. Chief Engineer (Building Proposal) before requesting for approval of plans or at a stage at which it is insisted upon by the Concerned Executive Engineer (Building Proposal).

11. That you shall submit the indemnity bond indemnifying the Slum Redevelopment and the Municipal as well as Govt. officers against any damages or claim arising out of any sort of litigation with the slum dwellers or otherwise.

12. That you shall obtain the permission for construction of the temporary transit accommodation from the competent authority alongwith the phased development programme restricting the development within permissible F.S.I. limit at all stages, and you as Architect shall give certificate stating that the F.S.I. is within the permissible limit at the time of requesting Commencement Certificate at every stage.

13. That you shall submit the agreements with all the slum dwellers before requesting for Commencement Certificate.

14. That you shall enter into necessary ~~write~~ correspondances with the Ward Officer (Estates) of the Municipal Corporation of Greater Mumbai well in advance informing ~~to~~ him regarding the tenement's proposed for P.A.P., with the schedule of programme as to when the tenements will be available alongwith the copy of plan showing the tenements for P.A.P. to be handed over to the Municipal Corporation of Greater Mumbai.

15. That you as Architect shall strictly observe that the work is carried out as per the phased programme approved by the Dy. City Engineer (Slum Improvements) and you shall submit regularly quarterly progress report to the Dy. City Engineer (Slum Improvements), with certificate that the progress is ~~not~~ as per approved phased programme. Even if the progress is nil report shall be submitted by the Architect stating reasons for delay.

16. That this letter of intent gives no right to you to avail of the extra F.S.I. granted under D.C. Regulation No. 33(10) upon land which is not your property.

17. That non-conforming user even for rehabilitation shall not be allowed in the scheme.

18. That you shall restrict the area of tenements for rehabilitation to maximum 225 Sq.ft./20.90 Sq.m. carpet.

19. That the floor height of the building proposed for rehabilitation shall be in conformity with the Clause-18 of the Additional Guidelines for Slum Redevelopment Scheme in case of lift is not proposed.

20. That you shall submit the general Body resolution from the Registered Co-Op. Hsg. Society of the Slum dwellers agreeing to the plans as approved by the concerned Executive Engineer (Building Proposal) (S.I.) before requesting for Commencement Certificate.

21. That the arithmetical error, if any, revealed at any time shall be corrected on either side.

22. That the tenements proposed for rehabilitation and tenements proposed for P.A.P. shall be shown distinctly on the plan to be submitted duly mounted on canvas at the time of occupation to be forwarded to A.A. & C. of concerned ward to assess the property tax.



23. That you shall submit the statement of tenements No. allotted to the eligible slum families in the proposed rehabilitation building with corresponding tenements No. etc. of the transit accommodation offered with the certification from the Architect and owner/developer at both the stages of allotment of transit accommodation as well as final allotment of tenements in rehabilitation building for verification of the Additional Collector(Enc.).
24. That the name of the wife of the eligible occupier of hut shall be incorporated joint holders of the tenements to be allotted in rehabilitation building.
25. That the possession of the tenements and shops shall not be handed over to the eligible hutment dwellers before the society is registered, lease agreement with land ~~owning~~ owning authority is executed, transit accommodation given is surrendered and all the dues to the B.MC./MHADA/Govt. has been cleared.
26. That the certificate from the Dy.C.E.(S.I.) shall be obtained and submitted before requesting permission for occupation of the sale building as regards random verification carried out by this office about allotment of rehabilitation tenements to eligible certified slum dwellers.
27. That the D.P.road and setback shall be cleared of encumbrances and handed over free of cost during duly constructed to the satisfaction of the M.C. including street lights etc. to Municipal Corporation of Greater Mumbai and duly transferred in the name of the Municipal Corporation of Greater Mumbai and conveyed and till then request for c.c. for area equivalent to D.P.Road and setback land shall not be made.

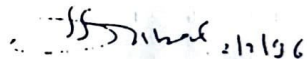
28. That the undertaking on Rs.20/- stamp paper from the registered society of the slum dwellers or the General Body meeting resolution mentioning therein that they are aware that a lift will have to be maintained in the building and this will load the extra cost on maintenance of the lift, shall be submitted to Executive Engineer (Slum Improvements) before requesting for c.c. for work beyond 5 upper floors.

29. That this letter of intent is valid for one year from date of issue and this letter superseeds earlier Letter of Intent issued under No.Dy.CE/SI/05150 dtd. 2.8.93.

If your client is agreed to all these above conditions you may submit proposal for approval of plans consuming ~~at~~ full F.S.I. in conformity with the D.C.Regulation and the additional guidelines for Slum Redevelopment under D.C.Regulation No.33(10) in the office of the Dy.City Engineer (Slum Improvements).

Thanking you,

Yours faithfully,

  
Dy.City Engineer,  
Slum Improvements.

s.2.2.96.

8/17