



विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५)  
अंतर्गत  
पुनर्विकास / पुनर्बांधणी  
करावयाची  
कार्यपध्दती व मार्गदर्शक तत्वे.

अधिक तपशीलासाठी संपर्क : वरिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ / रचनाकार , मुंबई मंडळ

मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,  
कक्ष क्रमांक ४६८-४६९, गृहनिर्माण भवन, ३रा मजला, वांद्रे-पूर्व, मुंबई - ४०० ०५१.  
(दुरध्वनी क्रमांक ६६४०५३०८ / ५३०९ / ५३१०)  
(Website : [www.mhada.maharashtra.gov.in](http://www.mhada.maharashtra.gov.in))

जून २००९

## मनोगत

महाराष्ट्र शासनाने २००७ साली जाहिर केलेल्या गृहनिर्माण धोरणात म्हाडाच्या ज्यादा चटईक्षेत्राच्या माध्यमातून जुन्या वसाहतींच्या पुनर्विकासास चालना देण्याबाबत प्रस्ताव अंतर्भूत केला होता. सदर प्रस्ताव करतांना या वसाहतींमध्ये राहणारा सामान्य माणूस व त्याच्या आर्थिक मर्यादा प्रामुख्याने लक्षात घेतल्या होत्या. सदर धोरणानुसार अल्प उत्पन्न गटाच्या लहान गाळ्यांच्या मूळ क्षेत्रफळात काही प्रमाणात वाढ करणे तसेच मुंबई शहरात अधिक घरे निर्माण करणे असे उद्दिष्ट होते.

या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाने म्हाडाच्या मुंबईतील वसाहतींमध्ये इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी सुधारित विकास नियंत्रण विनियम-३३(५) दिनांक ०६.१२.२००८ च्या अधिसूचनेद्वारे पारित करून एक महत्वाचे पाऊल टाकले आहे.

सामान्यपणे अशा स्वरूपाची कार्यवाही केवळ शासकीय / वैधानिक मसुदे व नियमावल्या प्रसिध्द करणे यापर्यंतच मर्यादित राहते. मात्र त्यांच्या केंद्र-स्थानी असणा-या सामान्य माणसांपर्यंत हा कायदा पोहचावा या दृष्टिकोनातून विचार करण्यात आलेला आहे. त्यानुसार पुनर्विकासाची कामे करण्यासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी कोणत्या पध्दतीने अर्ज करावा व ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यासाठी प्रस्ताव कसा सादर करावा या व इतर सर्व संदर्भात कार्यपध्दती व छाननीबाबत 'मार्गदर्शक तत्वे' म्हाडाने तयार केलेली आहेत. ही पुस्तिका रुपाने प्रसिध्द करताना मला अत्यानंद होत आहे. या पुस्तिकेच्या द्वारे पुनर्विकास कार्यक्रमास चालना मिळेल व मुंबईतील गरीब माणसाचे चांगल्या घराचे स्वप्न प्रत्यक्षात येईल अशी माझी खात्री आहे.

श्री.अमरजितसिंह मनहास,  
सभापती,  
मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ.

## अनुक्रमणिका

अ.क्र.	विषय	पृष्ठ क्रमांक
१.	प्रस्तावना	१
२.	सुधारीत विकास नियंत्रण नियम ३३ (५) नुसार उपलब्ध होणाऱ्या २.५ चटईक्षेत्राबाबतचे विश्लेषण	१
३.	म्हाडाने पारीत केलेले ठराव क्र. ६३८३ दि. २४/०२/२००९ व ६३९७ ०५/०५/२००९	३
४.	वाटप करावयाच्या चटईक्षेत्राच्या किंमती	४
५.	वसाहतीतील उर्वरित चटईक्षेत्र वाटपाचे तत्व	४
६.	पुनर्विकासाच्या योजनेतील गाळयांच्या चटईक्षेत्राबाबतच्या तरतूदी	४
७.	कार्यपध्दती तथा मार्गदर्शक तत्वे	५ ते ८
८.	कार्यवाहीचा अग्रक्रम (Flow Chart)	९
९.	<b>फॉर्म १- पुनर्विकास / पुनर्बांधणीचा प्रस्ताव सादर करण्याच्या अर्जाचा नमुना. ( परिशिष्ट-अ )</b> जोडपत्र :- प्राथमिक तपशिल व पडताळणी यादी अ) प्राथमिक तपशिल ब) प्रस्ताव सादर करताना सादर करावयाची कागदपत्रे / यादी क) देकार पत्र सादर केल्यानंतर सादर करावयाची कागदपत्रे.	१०ते १४ १५ ते १८
१०.	<b>फॉर्म २ - सहकारी संस्थेला जारी करावयाच्या देकार पत्राचा नमुना. ( परिशिष्ट-ब )</b>	१९ ते २१
११.	<b>फॉर्म ३ - पुनर्विकास / पुनर्बांधणीसाठी ना हरकत प्रमाणपत्र देण्याच्या पत्राचा नमुना. ( परिशिष्ट-क )</b> जोडपत्र :- अटी व शर्ती	२२ ते २४ २५ ते २६
१२.	<b>फॉर्म ४ - हमीपत्राचा नमुना (परिशिष्ट-य)</b>	२७ ते २८
१३.	<b>फॉर्म ५ - क्षतीपुर्ती बंधपत्राचा नमुना (परिशिष्ट-क्ष)</b>	२९ ते ३१
१४.	<b>फॉर्म ६ - मुंबई मनपाचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्याकरिता देण्यात येणा-या संमती पत्राचा नमुना (परिशिष्ट-झ)</b>	३२ ते ३३
१५	<b>फॉर्म ७ - मुद्रांक शुल्काचा क्षतीपुर्ती पत्राचा नमुना</b>	३४

**म्हाडाच्या वसाहतींचा पुनर्विकास/पुनर्बांधणी करण्यासाठी प्रस्ताव सादर करण्याची कार्यपध्दती/छाननीबाबत मार्गदर्शक तत्त्वे.**

**प्रस्तावना :-**

महाराष्ट्र शासनाने म्हाडाच्या मुंबईतील वसाहतीमधील इमारतींच्या पुनर्बांधणीसाठी सुधारीत विकास नियंत्रण नियम ३३ (५) नुकता पारीत केलेला आहे. महाराष्ट्र शासनाने त्यांच्या जाहिर केलेल्या गृहनिर्माण धोरणांत म्हाडाच्या जुन्या वसाहतींना जादा चटईक्षेत्राची तरतूद करून त्यांच्या पुनर्विकासास चालना देण्याबाबत प्रस्ताव अंतर्भूत केला होता. त्यास अनुसरून शासनाने नियम क्र. ३३ (५) दिनांक ०६/१२/२००८ च्या अधिसूचनेद्वारे सुधारीत तरतूद अंमलात आणलेली आहे. सुधारीत वि.नि.नि. ३३ (५) मंजूर करताना वसाहतींचा पुनर्विकास करताना अल्प उत्पन्न गटाच्या लहान गाळ्यांच्या मुळ क्षेत्रफळात काही प्रमाणात वाढ करणे, तसेच मुंबई शहरात अधिक घरे निर्माण करणे अशी उद्दिष्टे विचारात घेतली आहेत.

पुनर्विकासाची कामे जलदगतीने करण्यासाठी किंबहुना त्यास चालना देण्यास, इमारतीच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना सदर बाबतच्या मंजु-या तथा ना हरकत प्रमाणपत्र (एन.ओ.सी.) घेण्यासाठी अर्जदार संस्थांना सुलभ पध्दतीने अर्ज करण्यास आणि प्रस्तावाची परिपूर्णता व पारदर्शक कार्यपध्दतीचा उद्देश समोर ठेवूनच ही मार्गदर्शक तत्त्वे लोकांच्या/लाभधारकांच्या माहितीसाठी जारी करण्यात येत आहेत. अर्जदार संस्थांचे प्रस्ताव शिघ्र गतीने निकाली निघावेत यासाठी एक खिडकी पध्दतीने पुनर्विकासाची प्रकरणे लवकर निकाली निघतील.

**२) सुधारीत विकास नियंत्रण नियम ३३ (५) नुसार उपलब्ध होणाऱ्या २.५ चटईक्षेत्राबाबतचे विश्लेषण**

२.१) सुधारीत वि.नि.नि. ३३ (५) अन्वये म्हाडाच्या सर्व वसाहतींसाठी २.५ एवढा चटईक्षेत्र निर्देशांक उपलब्ध करण्यात आला आहे. चटईक्षेत्र निर्देशांक हे सर्व रस्ते व खुल्या जागांसह संपूर्ण क्षेत्रावर आधारीत असून सार्वजनिक सोयी व विकास योजनांचे आरक्षण क्षेत्र मात्र वगळावे लागेल. (नियम ३३(५) ३ नुसार) या तत्वानुसार म्हाडातर्फे सर्व वसाहतींचे भू-अभिन्यास सुधारीत करण्याची कार्यवाही सुरु करण्यात आलेली आहे. पुनर्विकासाचे प्रस्ताव करताना वसाहतीतील प्रत्येक पोटविभाजीत भूखंडाला २.५ एवढे चटईक्षेत्र प्रथम वितरीत करून त्याखेरीज उरलेले चटईक्षेत्र गाळ्यांच्या संख्येच्या प्रमाणात समान तत्वावर वितरीत करण्यात येईल. ठराव क्र. ६२६० प्रमाणे एफ.एस.आय. वितरणाचे प्रस्ताव मुंबई मंडळातर्फे प्रत्येक वसाहतीसाठी मंजूर अभिन्यासाप्रमाणे स्वतंत्रपणे मंजूर करण्यात येतील व त्यानुसार सहकारी संस्थांना चटईक्षेत्र वाटपाची कार्यवाही करण्यात येईल.

२.२) विनियम ३३(५) नुसारचे जादा चटईक्षेत्र खालील प्रयोजनाच्या भूखंडांना लागू न करता टि.डी.आर. देणे.

अ) वसाहतीतील कार्यालयीन इमारती

ब) शैक्षणिक वापराचे भूखंड वा आरोग्य सेवांचे भूखंड ज्यांना वि.नि.नि. ३३(२) अनुसार जादा चटईक्षेत्र उपलब्ध होऊ शकते.

- क) झोपड पट्ट्यांनी व्याप्त भूखंड जेथे वि.नि.नि. ३३(१०) नुसार विकास होऊ शकतो.  
ड) उच्च उत्पन्न गटाच्या सोसायट्यांचे भूखंड, तसेच विनियम १६ अंतर्गत शासनातर्फे वितरीत झालेले भूखंड.

उपरोक्त अ व ड खालील भूखंडांवर १.०० च.क्षे.नि. एवढ्या टि.डी.आर. वापराची परवानगी देण्यात येईल. त्यासाठी रहिवासी वापरासाठी प्रचलित रेडीरेकनरच्या दराच्या ५ टक्के व वाणिज्य वापरासाठी रेडीरेकनर दराच्या ७.५ टक्के दराने आकारणी करण्यात येईल.

२.३) एकूण उपलब्ध असणाऱ्या चटईक्षेत्रापैकी काही चटईक्षेत्र विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील तरतूदीनुसार व्यापारी उपयोगासाठी मिश्र स्वरूपात वापरता येईल. अशा वापरलेल्या चटईक्षेत्रासाठी, त्याच प्रस्तावातील रहिवासी वापरासाठी लावण्यात आलेल्या दराच्या दिडपट दराने आकारणी करण्यात येईल. ( उदा. अ.ऊ गटाच्या सोसायटीत प्रचलित रे.रे. दराच्या ४० % X १.५ = ६० %). जर संपूर्ण इमारत व्यापारी वापरासाठी प्रस्तावित असेल, तर म्हाडाच्या मान्य धोरणानुसार मुल्य आकारणी करण्यात येईल.

२.४) २.५ च.क्षे.नि. नुसार सर्व भू-अभिन्यास सुधारीत करण्यात येत आहेत. त्यानुसार सर्व सोसायट्यांचे प्रत्यक्ष जागेवरील मोजमापानुसार सिमांकीत केलेले भूखंड अभिन्यासात दर्शविण्यात येतील. अशा सिमांकित भूखंडांचे अभिहस्तांतरण झाले असल्यास, पुनर्विकास प्रकरणांत टिट-बीट अथवा एनटीबीएनआयबी भूखंडांच्या आकरणीबाबत प्रश्न राहणार नाही. मात्र अभिहस्तांतरण तत्पुर्वी झाले असल्यास फरकाच्या क्षेत्राची किंमत वसुली टिट-बीट. व / वा एनटीबीएनआयबी यांच्या मान्य दरानुसार करण्यात येईल. जसे की, टिट-बीट - रे.रे. दराच्या ५० टक्के दराने व एनटीबीएनआयबी - रे.रे.दराच्या ६० टक्के दराने आकारणी केली जाईल.

२.५ ) टिट-बीट व एनटीबीएनआयबी भूखंडांचे वर्णन :-

अ) टिट-बीट भूखंड- इमारतीच्या किमान सामासिक अंतराव्यतिरिक्त उपलब्ध असणारे जादा भू-क्षेत्र ज्याला स्वतंत्र प्रवेशमार्ग नाही व जे स्वतंत्र बांधकामास नियमांच्या संदर्भात योग्य नाहीत असे भूखंड

ब) एनटीबीएनआयबी भूखंड - वरील नुसार असणारे थोड्याफार मोठ्या आकाराचे भूखंड, ज्यांना स्वतंत्र प्रवेश मार्ग आहे. मात्र जे स्वतंत्र बांधकामास नियमांच्या संदर्भात योग्य नाहीत व जे जाहिरातीद्वारे स्वतंत्र उपयोगासाठी विक्री न करता येणारे भूखंड.  
(वरील व्यतिरिक्त ठराव क्रमांक ५९९८, दि. ९ /०१/२००४ मध्ये दिलेल्या तपशीलास अनुसरून असणारे)

**२.६) अंमलबजावणी :-**

विकास नियंत्रण नियमात नियम क्र. ३३ (५) २ C (i) व (ii) अन्वये विकास प्रस्तावासाठी दोन पर्याय उपलब्ध करून देण्यात आले आहेत. त्यांचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

**पर्याय (i) नुसार :-** एकूण उपलब्ध चटईक्षेत्रापैकी पुनर्वसनासाठी लागणारे चटईक्षेत्र अधिक नियमानुसार दिलेले प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र याची वजावट करून उर्वरीत चटईक्षेत्र म्हाडा व विकासक यांचे दरम्यान २:१ या प्रमाणात विभाजीत करावयाचे आहे, अशी तरतुद आहे. प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्धारित करतांना पुनर्विकास क्षेत्र निश्चित करणे आवश्यक आहे.

या करिता प्राधिकरणाच्या ठराव क्र. ६३८३ दिनांक २४/०२/२००९) पुनर्वसन क्षेत्राची मर्यादा प्रति गाळा ३००.०० चौ.फूट चटईक्षेत्र (Carpet Area) अथवा अस्तित्वातील चटईक्षेत्र यापैकी जे अधिक असेल ते, मात्र ७५०.०० चौ.फूटापेक्षा जास्त नाही अशा तत्वानुसार निश्चित करून त्यानुसार प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र काढावयाचे आहे.

**पर्याय (ii) नुसार :-** नियमानुसार वितरीत होऊ शकणा-या एकूण चटईक्षेत्रातून अस्तित्वातील चटईक्षेत्र/वि.नि.नि. ३२ नुसार उपलब्ध होणारे चटईक्षेत्र वजावट करून उर्वरीत चटईक्षेत्रासाठी म्हाडाने ठरविलेल्या दरानुसार किंमतीचा भरणा करून ते पुनर्विकासासाठी वितरीत करण्यात येईल. या पर्यायाचा वापर करताना अल्प उत्पन्न गटासाठी चटईक्षेत्राची कमाल मर्यादा ४८४.२० चौ.फूट पर्यंत असून मध्यम उत्पन्न गटासाठी त्यापेक्षा जास्त मात्र कमाल ६५०.०० चौ.फूट या मर्यादेपर्यंत पुनर्वसन क्षेत्र देता येऊ शकते. (शासन निर्णय क्र. वाटप-११०५/प्र.क्र. १८०/भाग-१/गृनिभू दिनांक ०८/०२/२००७).

**३) म्हाडाने पारीत केलेले ठराव क्र. ६३८३ दि. २४/०२/२००९ व ६३९७ ०५/०५/२००९ :-**

३.१)वरील विकास नियंत्रण नियमाच्या संदर्भात प्राधिकरणाने ठराव क्र. ६३८३ दिनांक २४/०२/२००९ व ठराव क्र. ६३९७ दिनांक ०५/०५/२००९ नुसार पारीत केलेल्या ठरावात आपले धोरण स्पष्ट केले आहे. त्यानुसार मुंबई शहरातील म्हाडा वसाहतीतील सर्व पुनर्विकास प्रस्ताव हे वि.नि.नि. ३३ (५) मधील २ C (i) नुसारच करणे आवश्यक आहे. मात्र ठराव क्र. ६३८३ मधील मुद्दा ब नुसार जर म्हाडास उपलब्ध होणारे चटईक्षेत्र १०००.०० चौ.मी. वा त्यापेक्षा कमी असेल तर अशा प्रस्तावांच्या बाबतीत वि.नि.नि. ३३ (५) २ C (ii) नुसारचा पर्याय मुंबई शहरातील सहकारी संस्था वापरू शकतील. ठराव क्र. ६३९७ नुसार सदर धोरण अधिक स्पष्ट करण्यात आलेले असून ठराव क्र. ६३८३ ची व्याप्ती फक्त मुंबई शहरापुरती सिमीत ठेवण्यात आली असून उपनगरातील सर्व वसाहतींना वि.नि.नि. ३३ (५) २ C मधील पर्याय (i) व (ii) हे दोन्हीही उपलब्ध आहेत, व योग्य पर्यायाची निवड सहकारी संस्थेने स्वतः करावयाची आहे.

**४) वाटप करावयाच्या चटईक्षेत्राच्या किंमती :-**

४.१) वरील उल्लेख केल्यानुसार वि.नि.नि. ३३ (५) २ C मधील (ii) या पर्यायाचा वापर केल्यास उर्वरीत चटईक्षेत्राची किंमत ठराव क्र. ६२६० व ठराव क्र. ६३९७ यांच्या एकत्रित संदर्भानुसार ठरविण्यात येईल. ठराव क्र. ६२६० नुसार अल्प उत्पन्न गट, मध्यम उत्पन्न गट यांच्यासाठी प्रचलित रेडी रेकनरच्या अनुक्रमे ४०% व ६०% याप्रमाणे दराची आकारणी करण्यात येईल. ही आकारणी मुंबई शहरातील वसाहतींकरिता आहे. मात्र उपनगरातील वसाहतींच्या बाबतीत ह्या दरांची तुलना प्राधिकरणाने नियुक्त केलेल्या सल्लागार समितीने निश्चित केलेल्या हस्तांतरणीय विकास हक्कांच्या दरांशी करण्यात येईल. व ठराव क्र. ६२६० नुसारचे दर व सल्लागार समितीने मान्य केलेले हस्तांतरणीय विकास हक्क चे सरासरी दर + ५% टी.डी.आर. भारीत करण्याचे शुल्क यापैकी जो दर कमी असेल तो लागू करण्यात येईल. सदर दर टी.डी.आर. दरामध्ये वेळोवेळी होणा-या बदलास अनुसरून समितीच्या शिफारशीनुसार लागू राहतील.

**५) वसाहतीतील उर्वरीत चटईक्षेत्र वाटपाचे तत्व :-**

वि.नि.नि. ३३ (५) नुसार अभिन्यास मंजूर करताना सार्वजनिक सोयीचे भूखंड, डी.पी.आर.क्षणाखालील भूखंड वगळून सर्व क्षेत्र २.५ चटईक्षेत्रासाठी आधारभूत समजण्यात येते. त्यानुसार उपलब्ध चटईक्षेत्र निश्चित करून प्रथम प्रत्येक उपविभाजीत भूखंडावर त्याच्या क्षेत्राच्या २.५ एवढे चटईक्षेत्र भारीत करण्यात येईल. तदनंतर उर्वरीत चटईक्षेत्र (रस्त्याच्या /खुल्या जागांच्या क्षेत्रापोटी असणारे) सामाईक समजून त्यांचे वाटप ठराव क्र. ६२६० मधील तत्वानुसार सर्व गाळ्यांना समप्रमाणात करण्यात येईल. अशाप्रकारे उपविभाजीत भूखंडाच्या क्षेत्रावर २.५ निर्देशांकाप्रमाणे + रस्ते व खुल्या जागांच्या चटईक्षेत्रापैकी प्रति गाळा समान हिस्सा असे एकूण वाटपाचे चटईक्षेत्र असेल. मंजूर अभिन्यासानुसार असे वाटपाचे प्रस्ताव मुख्य अधिकारी/मुंबई मंडळ यांचे तर्फे तयार करून त्यांना मुंबई मंडळाची मान्यता प्राप्त करून घेण्यात येईल. तदनंतर उर्वरीत चटईक्षेत्र वाटपाची कार्यवाही मान्य कार्य पध्दतीप्रमाणे करावयाची आहे.

**६) पुनर्विकासाच्या योजनेतील गाळ्यांच्या चटईक्षेत्राबाबतच्या तरतुदी**

अत्यल्प व अल्प उत्पन्न गटाच्या गाळ्यांची चटईक्षेत्र मर्यादा जास्तीत जास्त ४८४.२० चौ.फूट (Carpet Area) (बाल्कनीसह) ही शासन पत्र दिनांक ०५/०२/२००८ नुसार ठेवावी. मध्यम उत्पन्न गटासाठी चटईक्षेत्राची मर्यादा गृहनिर्माण विभागाच्या दिनांक ०८/०२/२००७ रोजीच्या मिळकत व्यवस्थापनाच्या संदर्भात असलेल्या विनियम १९८१ मधील विनियम क्र. १३ (२) साठी जारी केलेल्या शासन निर्णयाप्रमाणे ६५०.०० चौ.फूट (बाल्कनीसह) कमाल ठेवावी.

चटईक्षेत्राबाबत शासनातर्फे वेळोवेळी प्राप्त होणा-या निर्देशानुसार आवश्यक बदल त्या त्या वेळी लागू होतील.

**७) एक खिडकी योजनेअंतर्गत कार्यपध्दती तथा मार्गदर्शक तत्वे :-**

उपरोक्त परिच्छेदामध्ये विशद केलेल्या तपशीलास अनुसरून म्हाडाच्या वसाहतींचा / इमारतींचा पुनर्विकास / पुनर्बांधणी करण्यासाठी प्रमाणित कार्यपध्दती व मार्गदर्शक तत्वे पुढीलप्रमाणे ठरविण्यात येत आहेत.

अ) सहकारी संस्थांच्या सचिवांनी मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ यांना विहित नमुन्यात (परिशिष्ट - अ ) अर्ज सादर करावेत. सादर अर्ज " एक खिडकी योजना " या नुसार वरिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / मुंबई मंडळ या विभागाकडे सादर करावेत.

कागदपत्रांच्या संदर्भात अर्ज परिपूर्ण असल्यास, त्याबाबत तात्काळ कार्यवाही होऊन दिड महिने ( ४५ दिवस ) कालावधीत देकार पत्र देण्यात येईल. इतर विभागांकडून काही पूर्तता आवश्यक असल्यास, त्याबाबत त्या त्या विभागांना कळविण्यात येऊन, त्यांच्याकडून पूर्तता करून घेण्यात येईल.

ब) अर्जाच्या कार्यवाहीबाबत इतर तपशील खालील प्रमाणे आहे.

७.१) सहकारी संस्थांनी प्रचलित दराप्रमाणे छाननी शुल्क मुख्य लेखाधिकारी / मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,(बँक ऑफ महाराष्ट्र, खाते क्रमांक २००४५३००७९६ ) या खात्यामध्ये जमा करून अथवा मुख्य लेखाधिकारी / मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ नावाने डिमांड ड्राफ्ट अर्जासह जोडणे.

७.२) पुनर्विकास / पुनर्बांधणी करण्यासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना मिळकतीचे अभिहस्तांतरण मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाकडून प्रमाणित करून घेणे आवश्यक आहे. मुंबई मंडळाकडून अभिहस्तांतरण करून घेण्यासाठी उपमुख्य अधिकारी (डब्ल्यू) तथा विशेष कार्य अधिकारी यांना सहकारी संस्थेच्या लेटरहेडवर सचिवांच्या स्वाक्षरीने अर्ज करून व अभिहस्तांतरणासाठी आवश्यक असलेली कागदपत्रे सादर करावीत ज्यामध्ये सहकारी संस्थेच्या नोंदणीकरणाची नोंदणीप्रत सादर करणे, सहकारी संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेतील ठरावाची प्रत, सहकारी संस्थेतील कोणत्याही सदस्याची म्हाडाला देय अशी कोणत्याही प्रकारची थकबाकी नाही असे प्रमाणपत्र जोडणे, मूळ सदस्यां व्यतिरीक्त इतर व्यक्तींचे गाळ्यांमध्ये अस्तित्व असेल तर अशा व्यक्तींनी मुंबई मंडळाच्या संबंधीत मिळकत व्यवस्थापकांकडून हस्तांतरण / नियमितीकरण करून घेणे. अशा नियमितीकरणासाठी सहकारी संस्थेचे ना हरकत पत्र प्राप्त करून घेणे, याप्रमाणे सर्व सभासदांची अद्ययावत यादी स्वाक्षरीनुसार, अर्जासह जोडणे, सहकारी संस्थांनी प्रचलित नियमाप्रमाणे मुद्रांकशुल्क व नोंदणी शुल्क अदा करून त्याबाबतचे कागदपत्र मिळकत व्यवस्थापकांकडे सादर करणे. याप्रमाणे सर्व बाबींची पूर्तता करून अभिहस्तांतरणाची



कार्यवाही पूर्ण करणे. अभिहस्तांतरण पूर्ण झालेल्या सहकारी संस्थांबाबतच पुनर्विकास / पुनर्बांधणीचे प्रस्ताव विचारात घेतले जातील.

७.३) पुनर्विकास / पुनर्बांधणीच्या सहकारी संस्थांच्या प्रस्तावास संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेमध्ये मान्यता देऊन पारीत केलेल्या संमती ठरावाची प्रत सादर करणे.

७.४) सर्वसाधारण सभेमध्ये मूळ किंवा अधिकृत सदस्यांची लेखी संमती प्राप्त करून घेणे गरजेचे असेल. सहकारी संस्थेने सर्व संबंधितांकडून लेखी संमतीचा करार केला असल्यास कागदपत्राची प्रमाणित प्रत मंडळाने मागणी केल्यास सादर करावी.

७.५) पुनर्विकास / पुनर्बांधणीसाठी खाजगी वास्तुशास्त्रज्ञांची निवड करण्याची बाब ही सहकारी संस्थेच्या अखत्यारीतील आहे. खाजगी वास्तुविशारद यांना पुनर्विकास / पुनर्बांधणीचे प्रस्तावाबाबत म्हाडासह पत्रव्यवहार करावयाचा अधिकार असल्यास व प्रस्ताव, आराखडे, नकाशे इ. सादर करण्याचे अधिकार दिले असतील तर संस्थेचे तसे अधिकार पत्र मूळ अर्जासह सादर करणे बंधनकारक आहे. असे अधिकार पत्र व त्याचा ग्राह्य कालावधी नमुद करण्यात यावा. आवश्यक तेव्हा वेळोवेळी त्याचे नुतनीकरण करून सहकारी संस्थांनी तसे कळविणे बंधनकारक आहे.

७.६) पुनर्विकास / पुनर्बांधणी करण्यासाठी विकासक कोणत्या पध्दतीने व कोणास नेमावे ही बाब सहकारी संस्थांच्या अधिकारातील आहे. सहकारी संस्थांनी नेमलेल्या विकासकांच्या बाबतचा तपशील देणे बंधनकारक आहे. तसेच ज्या कामासाठी सहकारी संस्थांच्या वतीने त्यांना अधिकार दिले आहेत असा तपशील दर्शविलेले अधिकारपत्र / अॅथॉरीटी लेटर संस्थांनी अर्जासह जोडावे.

७.७) संस्थेने सादर केलेल्या प्रस्तावात प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावातील तरतुदीनुसार त्याचप्रमाणे म्हाडाने ठरवून दिलेल्या धोरणानुसार नियोजन प्रस्तावीत करण्यात यावे.

७.८) वसाहतीतील अनुज्ञेय असलेल्या चटईक्षेत्राप्रमाणे संस्थेला अनुज्ञेय ठरणा-या उर्वरीत/ अतिरीक्त चटईक्षेत्राच्या दराची आकारणी म्हाडाच्या प्रचलित धोरणानुसार लागू राहिल. चटईक्षेत्रा व्यतिरीक्त फुटकळ भूखंड / अतिरीक्त भूखंड प्रस्तावात अंतर्भूत केले असल्यास त्याची किंमत म्हाडाच्या प्रचलित धोरणाप्रमाणे संस्थेला म्हाडास अदा करावी लागेल. (दराबाबत वर परिच्छेद ४ नुसार माहिती दिली आहे).

७.९) पुनर्बाधणी / पुनर्विकास म.न.पा. द्वारे मान्य चटईक्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे करावा लागेल. वसाहतीमध्ये जर उर्वरीत चटईक्षेत्र उपलब्ध असेल तर ते प्राधान्याने सहकारी संस्थेला वितरीत करण्यात येईल. त्याची आकारणी म्हाडाच्या प्रचलित धोरणाप्रमाणे करण्यात येईल. सहकारी संस्थेला टीडीआरचा वापर करावयाचा असेल तर टीडीआर वापरासाठी पूर्व परवानगी घेऊन त्यासाठी लागू असलेले शुल्क म्हाडाकडे अदा करावे लागेल. अत्यल्प व अल्प उत्पन्न गट व मध्यम उत्पन्न गटाच्या सहकारी संस्थांना कोणत्याही स्थितीत टि.डी.आर. वापराची परवानगी मिळणार नाही.

७.१०) पुनर्विकास / पुनर्बाधणीकरीता चटईक्षेत्राचा वापर किंवा टीडीआरचा वापर जर करता येत असेल तर त्याच्या वापराची मर्यादा विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतुदीनुसार लागू राहिल.

७.११) जे पुनर्विकास / पुनर्बाधणीचे प्रस्ताव विकास नियंत्रण नियमावली ३३(५)(२)/सी/ (I) नुसार मंजूर करण्यात येतील. त्यांना चटईक्षेत्राची विभागणी ही बांधीव क्षेत्राप्रमाणेच करावी लागेल. याबाबत मान्य नकाशाची आकडेवारी अंतिम समजता येईल. तत्पूर्वी प्रस्तावित नकाशानुसार प्राथमिक मंजूरी देण्यात येईल. म्हाडाच्या बांधकाम क्षेत्रफळाचा हिस्सा अर्जदार संस्थेच्या भूखंडावरच ठेवावा लागेल.

७.१२) म्हाडाच्या ज्या जुन्या वसाहतीच्या आराखड्यांना अद्याप मंजूरी मिळालेली नाही. अथवा सुधारीत आराखडे महानगरपालिकेकडे मंजूरीसाठी सादर केलेले नाही, अशा वसाहतीतील इमारतींची पुनर्बाधणी / पुनर्विकासाचे प्रस्ताव विचारात घेतले जातील. मात्र अशा प्रस्तावांची मंजूरी विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार व लागू करण्यात आलेला २.५ चटईक्षेत्र हा कमाल निर्देशांक उपविभाजीत भूखंडापुरता मर्यादित राहिल.

७.१३) रहिवासी भूखंडावरील चटईक्षेत्राची कमाल मर्यादा व त्याच्या वापराबाबत इतर अनुषंगिक अडचणी उद्भवल्यास किंवा चटईक्षेत्र शिल्लक राहिल्यास अशी प्रकरणे निकाली काढण्याचे अधिकार मा.उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांना असतील. याप्रमाणे हे चटईक्षेत्र राखीव १०% चटईक्षेत्रामध्ये समाविष्ट करण्याचा निर्णय घेण्याचे अधिकारही मा.उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांना आहेत. असा निर्णय घेण्यापूर्वी सहकारी संस्थांनी हमीपत्र सादर करणे आवश्यक आहे.

७.१४) पुनर्बाधणीकरीता देकारपत्र वा ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी विषयांकित भूखंड विकास आराखड्यामध्ये कोणत्या आरक्षणाकरीता / प्रयोजनाकरीता दर्शविला आहे त्याची तपासणी प्रथम करण्यात येईल. याबाबतची कागदपत्रे प्रस्तावासह सादर करावी.

७.१५)सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने इमारतीच्या पुनर्बांधणी / पुनर्विकासाबाबत संस्थेच्या सर्वसाधारण बैठकीमध्ये किमान ७० टक्के सदस्यांच्या संमतीने ठराव पारीत करणे आवश्यक आहे. ठरावाची प्रत प्रस्तावासह जोडणे गरजेचे आहे.

७.१६) पुनर्बांधणी / पुनर्विकासाची योजना राबविताना सहकारी संस्थेने वा त्यांच्या नियुक्त विकासकाने मूळ गाळेधारकांना राहाण्याची पर्यायी व्यवस्था करून द्यावयाची आहे. संस्थेच्या सर्व संबंधित गाळेधारक तथा सदस्यांनी पुनर्विकास / पुनर्बांधणीच्या योजनेमध्ये सहभागी होऊन त्यांचे गाळे रिक्त करून घेणे अभिप्रेत आहे.

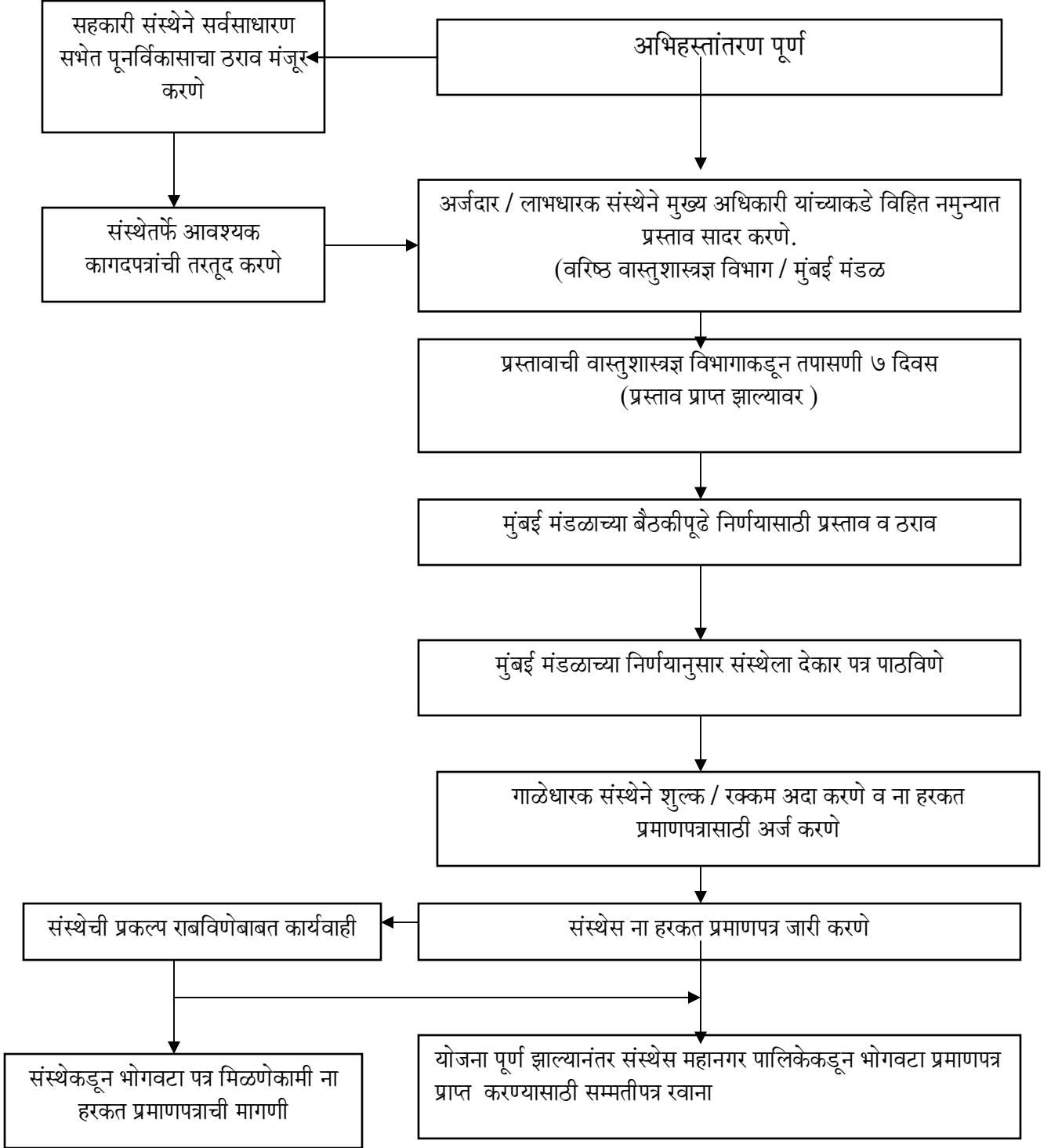
७.१७) सहकारी संस्थेने इमारतीची पुनर्बांधणी / पुनर्विकास केल्यानंतर सुधारित भाडेपट्टा करारनामा करणे बंधनकारक आहे. सुधारित भाडेपट्टा करारनामा करताना त्यासह संस्थेमध्ये नव्याने समाविष्ट झालेल्या सदस्यांची नावे अंतर्भूत केली जातील व प्रचलित धोरणाप्रमाणे भाडेपट्टा [ लिज रेन्ट ]लागू असेल.

७.१८) पुनर्विकास प्रकल्पात एका पेक्षा जास्त सहकारी संस्था अंतर्भूत असल्यास प्रत्येक संस्थेने सर्व संस्था एकत्रित करण्यासाठी स्वतंत्र ठराव करून त्याची सत्य प्रत सादर करणे आवश्यक आहे. असे ठराव किमान ७०% सभासदांच्या मान्यतेनेच करता येतील. पुनर्विकास प्रकल्प पूर्ण झाल्यावर भोगवटा पत्र प्राप्त करण्यापूर्वी सर्व संस्थांचे एकत्रिकरण करून त्यास उपनिबंधक/सहकारी संस्था यांचे पुनर्नोंदणी प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.

**(टिप :-** परिच्छेद २.२ बाबत, जेथे कार्यालयीन इमारती वा विभाजित वेगळ्या भूखंडांचे प्रस्ताव आहेत व जेथे अद्याप सहकारी संस्था अस्तित्वात नाही, अशा अर्जदाराच्या बाबतीत सहकारी संस्थांचा ठराव आवश्यक राहणार नाहीत.)

\*\*\*\*\*

कार्यवाहीचा अग्रक्रम  
(Flow Chart)



Form I

अर्जाचा नमुना

प्रति,  
मुख्य अधिकारी,  
मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,  
गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पुर्व),  
मुंबई - ४०००५१.

विषय :- इमारत क्र.----- ठिकाण-----  
-----सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीचा  
पुनर्बाधणी / पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी मिळण्यासाठीचा  
प्रस्ताव. - विकास नियंत्रण नियमावली ३३ [५] अंतर्गत.

महोदय,

आम्ही -----सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे पदाधिकारी ( इमारत क्र.-----

पत्ता ----- ) आपणांस विनंती करतो की, आम्ही रहात असलेल्या  
सदरहू इमारतीची विकास नियंत्रण नियमावलीच्या प्रचलित तरतूदीनुसार पुनर्बाधणी / पुनर्विकास करू  
इच्छितो. यास्तव पुनर्बाधणीच्या संदर्भातील सविस्तर प्रस्ताव पुढीलप्रमाणे मंजूरीसाठी सादर करित  
आहोत. सदर पुनर्बाधणीच्या संदर्भात आमच्या गृहनिर्माण संस्थेने दिनांक ----- सर्वसाधारण  
सभेचा ठराव क्र.--- अन्वये निर्णय घेतला असून ठरावाची प्रत सुलभ संदर्भासाठी यासह जोडली आहे.

२/- पुनर्बाधणी / पुनर्विकासाच्या कामांसाठी आम्ही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या तरतूदीच्या अधिन  
राहून याबाबतचे सविस्तर आराखडे / नकाशे व पुनर्बाधणीच्या कामावर देखरेख करण्यासाठी -----  
- या खाजगी वास्तुशास्त्रज्ञाला नियुक्त करित आहोत. खाजगी वास्तुशास्त्रज्ञाची सविस्तर माहिती यासह  
जोडलेल्या प्रपत्रात दिली आहे. सदरहू खाजगी वास्तुशास्त्रज्ञ श्री.-----यांना शासनाच्या,  
महानगरपालिकेच्या आणि म्हाडाच्या संबंधित विभागाकडे पत्रव्यवहार करण्यासाठी अधिकार प्रदान करित  
आहोत. अधिकार प्रदानतेचे पत्र यासह जोडले आहे.

३. पुनर्बाधणी / पुनर्विकासाचे काम ----- विकासकाकडून करून घेण्यासाठी आम्ही त्यास सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या तरतूदीच्या अधिन राहून नियुक्त केले आहे.

४. सदर प्रस्तावाबाबतचा सविस्तर तपशिल / माहिती पुढीलप्रमाणे सादर करित आहोत.

### अ.) सर्वसाधारण माहिती.

१. सहकारी संस्थेचे नांव -----  
-----  
-----
२. संस्थेचे नोंदणी प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक -----  
-----  
-----
३. वितरण पत्र क्रमांक व दिनांक -----  
(जर अर्जदार सहकारी संस्थेपेक्षा वेगळा असल्यास ) -----  
-----
४. नेमणूक केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञाचे नांव, पत्ता, दुरध्वनी क्रमांक व मोबाईल नंबर. -----  
-----  
-----
५. नेमणूक केलेल्या विकासकाचे नांव, पत्ता, दुरध्वनी क्रमांक व मोबाईल नंबर. -----  
-----  
-----
६. वि.नि.नि. ३३(५) मधील पुनर्विकास योजनेस लागू असलेली तरतूदी ( √ अशा चिन्हाने दर्शविण्यात यावे ) वि.नि.नि. ३३(५) (१)   
वि.नि.नि. ३३(५) (२)   
ए. बी. सी

### ब) प्रस्तावाबाबतची माहिती

१. भाडेपट्टाकरारनामा / ताबा पावतीनुसार भूखंडाचे क्षेत्रफळ ----- चौ.मी.
२. संबधित कार्यकारी अभियंता यांच्याकडून प्राप्त केलेल्या सिमांकन पत्र व नकाशानुसार जमीनीचे क्षेत्रफळ ----- चौ.मी.
३. मंजूर अभिन्यासानुसार पोटविभाजित भूखंड व भाडेपट्टा करारनामा नुसार अ) फूटकळ भूखंड ----- चौ.मी.  
ब) ना फूटकळ ना स्वतंत्ररित्या विकास योग्य भूखंड -----

क्षेत्रफळातील फरक	चौ.मी.
	क) करमणूकीचे मैदान -----चौ.मी.
	ड) इतर अति. जमिन ----- चौ.मी.
	=====
	एकूण चौ.मी.
४. अभिहस्तांतरण करारनाम्यानुसार अस्तित्वातील इमारतीचे बांधकाम क्षेत्रफळ	-----चौ.मी.
५. म्हाडाकडे मागणी केलेले अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ	----- चौ.मी.
६. एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रफळ	----- चौ.मी.
७. प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक	-----च.क्षे.नि.
८. अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ	----- चौ.मी.
९. अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांक	-----च.क्षे.नि.

क) जर प्रस्ताव विकास नियंत्रण विनिमय ३३(५) २ बी व सी (i) अंतर्गत सादर असल्यास..

१. अभिहस्तांतरण करारनाम्यानुसार अल्प उत्पन्न गट / आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल गट / मध्यम उत्पन्न गटाच्या सदनिकांची संख्या	-----गाळे
२. वि.नि.नि. ३३(५) अंतर्गत एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ	----- चौ.मी.
३. प्रति गाळा पुरविण्यात येणारे पुनर्रचित क्षेत्रफळ	-----चौ.मी. प्रति गाळा
४. एकूण पुनर्रचित क्षेत्र ( १ X ३)	----- चौ.मी.
५. वि.नि.नि. ३३(५)-२ (बी)(i) ते (iv) अंतर्गत प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्रफळ	----- चौ.मी.
६. एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ (४ + ५)	----- चौ.मी.

७. उर्वरित बांधकाम क्षेत्रफळ  
(२) - (६) ----- चौ.मी.
- i) वर अ.क्र. ७ मध्ये नमुद केलेल्या  
क्षेत्रफळाच्या ६७ टक्केचा बांधकाम क्षेत्रफळाचा **म्हाडाचा** हिस्सा ----- चौ.मी.
- ii) वर अ.क्र. ७ मध्ये नमुद केलेल्या  
क्षेत्रफळाच्या ३३ टक्केचा बांधकाम क्षेत्रफळाचा **विकासकाचा** हिस्सा ----- चौ.मी.

( मुद्दा क्र. २ ते ७ मधील सर्व आकडेमोड संस्थेने सादर केलेल्या वि.नि.नुसार नकाशाप्रमाणे छाननी करुन अंतिम करावी. )

ड) जर विकास नियंत्रण विनियम ३३ (५) सी (ii) अंतर्गत प्रस्ताव सादर करावयाचा असल्यास

१. अभिहस्तांतरण करारनाम्यानुसारचे  
अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्रफळ ----- चौ.मी.
२. म्हाडाकडे मागणी करावयाचे अतिरिक्त  
बांधकाम क्षेत्रफळ ----- चौ.मी.
३. अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ ----- चौ.मी.
४. अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांक ----- चौ.मी.
५. एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रफळ  
(१ + २) ----- चौ.मी.
६. प्रस्तावित चटईक्षेत्र निर्देशांक ----- च.क्षे.नि.
७. म्हाडाच्या धोरणानुसार चटईक्षेत्रफळाचा  
दर प्रति चौ.मी. प्रति चौ.मी.रुपये-----
८. संस्थेने म्हाडाकडे भरावयाची रक्कम  
रुपये -----

इ) ना हरकत प्रमाणपत्रासाठी आवश्यक असणा-या कागदपत्रांच्या मान्यता प्राप्त यादीनुसार

संस्थेने कागदपत्रांची पूर्तता केली किंवा कसे ?

होय / नाही



फ) ना हरकत प्रमाणपत्रासाठी आवश्यक असणा-या कागदपत्रांच्या मान्यता प्राप्त यादीतील कोणती कागदपत्रे संस्था सादर करू शकत नाही, त्याची यादी व संस्था कागदपत्रे सादर करू शकत नसल्याबाबत स्वयंस्पष्ट खुलासा / कारण.

१. -----
२. -----
३. -----
४. -----

ग) छाननी शुल्काची भरलेली रक्कम रुपये -----.  
( पे ऑर्डर क्र.----- दिनांक ----- बँकेचे नांव ----- )

ह) जर काही फूटकळ भूखंड, ना फूटकळ ना स्वतंत्ररित्या विकास योग्य भूखंडाचे किंवा करमणूकीच्या मैदानाचे वितरण प्रस्तावित असल्यास त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे.

अ. क्र.	जमिनीचा प्रकार	जमिनीचे क्षेत्र [ चौ.मी. ]	दर / प्रति चौ.मी.	रक्कम रुपये
१.	फूटकळ भूखंड			
२.	ना फूटकळ ना स्वतंत्ररित्या विकास योग्य भूखंड			
३.	करमणूकीच्या मैदानाचे क्षेत्र.			

ई) वर नमूद 'क' 'ड' व 'ह' या पर्यायाच्या निवडीबाबत घ्यावयाच्या निर्णयासाठी संचालक मंडळाला असलेली विशिष्ट अधिकार प्रदानता याबाबत सविस्तर तपशिल नमूद करण्यात यावा.

वर नमूद केल्यानुसार, सादर केलेला प्रस्तावावर उचित कार्यवाही करुन ना हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्याची कार्यवाही करण्यात यावी, ही विनंती.

आपला विश्वासू

संस्थेचा गोल सील शिक्का

चेअरमन / सचिव / खजिनदार  
-----स.गू.नि. संस्था मर्या.

(वास्तुशास्त्रज्ञांची सही, नांव व रजि.क्र.)

**जोडपत्र**

**पुनर्विकास / पुनर्बांधणीकरिता सादर करावयाची कागदपत्रे - तपशिल व पडताळणी यादी.**

- १] अर्जदार संस्थेचे नांव व सविस्तर पत्ता :-
  - २] वास्तुशास्त्रज्ञाचे नांव व सविस्तर पत्ता, लायसन क्रमांक :-
  - ३] विकासकाचे नांव [ नियुक्ती केली असल्यास नाव व सविस्तर पत्ता ] :-
- 

**अ) प्राथमिक तपशिल**

अ.क्र.	तपशिल आणि सविस्तर माहिती	शेरा
१	२	३
१.	सहकारी संस्थेचे नांव, नोंदणी क्रमांक व पत्ता	
२.	सहकारी संस्थेतील एकूण सभासद	
३.	मूळ योजनेचा उत्पन्न गट	
४.	इमारत बांधल्याचे वर्ष [ साधारणतः ]	
५.	इमारतीचा प्रकार, जसे तळमजला किंवा तळमजला + मजले.	
६.	अभिहस्तांतरणाचा दिनांक व त्याचा तपशिल. जसे, करारपत्राची तारीख इत्यादी.	
७.	संस्थेला दिलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ [ अभिहस्तांतरणाच्या करारपत्राप्रमाणे ]	
८.	प्रस्तावाची छाननी शुल्क ----- या नावे डिमांड ड्राफ्टचा तपशिल.	रु.-----
९.	३३ [५] च्या तरतूदीतील पर्यायानुसार चटईक्षेत्राचा दर प्रचलित धोरणाप्रमाणे येणारे अधिमुल्य.	रु.-----
१०.	३३ [५] च्या तरतूदीतील पर्यायाप्रमाणे अधिमुल्याऐवजी बांधकाम क्षेत्र म्हाडाला द्यावयाचे असल्यास.	
११.	अन्य तपशिल.	

ब) पुनर्बाधणी / पुनर्विकासासाठी सादर करावयाची कागदपत्रे व पडताळणी यादी/तपशिल.

अ.क्र.	सादर करावयाची कागदपत्रे	नमुना	सादर केल्याची खात्री करण्यास चौकटीमध्ये टिकमार्क करणे.	स्वीकृत करणा-या अधिका-याने मूळ प्रती पाहून चौकटीमध्ये टिकमार्क करणे.	शेरा
१	२	३	४	५	६
१.	सहकारी संस्थेचा विहित नमुन्यातील अर्ज. परिशिष्ट-अ	परिशिष्ट [ अ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
२.	सहकारी संस्थेने पुनर्विकासासाठी सर्वसाधारण सभेमध्ये पारीत केलेल्या ठरावाची प्रमाणित प्रत.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
३.	पुनर्बाधणीसाठी एकापेक्षा अधिक संस्था एकत्रित येवून योजना हाती घेण्याचे प्रस्तावित करित असतील तर अशा सर्व संबंधित संस्थांनी संयुक्त पध्दतीने पुनर्बाधणीच्या प्रस्तावास संमती असल्याच्या आशयाचा ठराव पारीत करणे व ठरावाची प्रमाणित प्रत सादर करणे.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
४.	वास्तुशास्त्रज्ञाची नेमणूक केल्याचे संस्थेचे पत्र. ज्यामध्ये संस्थेच्या वतीने पत्रव्यवहार करण्यासाठी वास्तुशास्त्रज्ञाला अधिकार दिले असल्याचा उल्लेख असेल.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
५.	अभिहस्तांतरण आणि भाडेपट्टा केल्याची प्रत. त्यासह सभासदांची नावे दर्शविणारी यादी.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
६.	अभिहस्तांतरण केलेल्या		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	भूखंडाचे नकाशे.	--			
७.	सहकारी संस्था नोंदणीकृत असल्याचे प्रमाणपत्र. सहकारी संस्था कायदांतर्गत जारी करण्यात आलेल्या नोंदणी पत्राची प्रमाणित प्रत.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
८.	अ) विकासक नेमणूकीचा संदर्भ संस्थेने सर्वसाधारण सभेमध्ये पारीत केलेल्या ठरावाची प्रमाणित प्रत. ज्यामध्ये विकासकाचे नांव, पत्ता इत्यादी अंतर्भूत असावीत. ब) संस्थेने विकासकासह केलेल्या कराराची प्रत.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
९.	संस्थेकडून कोणत्याही प्रकारची थकबाकी नाही असे मिळकत व्यवस्थापक/मुंबई मंडळाचे ना देय प्रमाणपत्राची प्रमाणित प्रत.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
१०.	नगर भूमापन नकाशे व मिळकत पत्रिकेची प्रमाणित प्रत. यामध्ये पाणी पुरवठ्याची देयके, कॉमन इलेक्ट्रिसिटी चार्जेस इत्यादींची थकबाकी नसल्याचे अभिप्रेत आहे.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
११.	सध्या भूखंडावर असलेल्या इमारतीचा व अनुलग्न भूखंडाचा सिमांकन नकाशा आणि फोटोग्राफ.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
१२.	अनुज्ञेय असलेल्या भूखंडाव्यतिरिक्त त्याला जोडून असलेल्या व मागणी केलेल्या जमिन / भूखंडाच्या संदर्भातील नकाशाची प्रमाणित प्रत. (अनुज्ञेय जमिनीव्यतिरिक्त मागणी करण्यात आलेले क्षेत्र विशिष्ट पध्दतीने नकाशावर दर्शविणे. )	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

क) देकार पत्र जारी केल्यानंतर सादर करावयाची कागदपत्रे.

अ.क्र.	सादर करावयाची कागदपत्रे	नमुना	सादर केल्याची खात्री करण्यास चौकटीमध्ये टिकमार्क करणे.	स्वीकृत करणा-या अधिका-याने मूळ प्रती पाहून चौकटीमध्ये टिकमार्क करणे.	शेरा
१	२	३	४	५	६
१.	देकार पत्र दिल्यावर उर्वरित चटईक्षेत्राची किंमत मंडळाला अदा केली असल्याची पावती.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
२.	टीडीआर वापरण्यासाठी परवानगी दिली असल्यास त्याची प्रमाणित प्रत व अदा केलेल्या किंमतीच्या पावतीची प्रत.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
३.	इमारतीच्या पुनर्विकासामुळे तयार करण्यात येणारे अतिरिक्त गाळे तसेच मूळ गाळेधारकांना मिळणारे अतिरिक्त क्षेत्र या संदर्भात नियमानुसार लागू असलेली स्टॅम्प ड्यूटी भरली असल्यास त्याची चित्रप्रत.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
४.	संस्थेचे म्हाडाला इन्डेमनिटी करण्याचे क्षतीपूर्ती बंधपत्र. रु.२५०/- च्या मुद्रांक पेपरवर [ नमुना "क्ष" ]	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
५.	भूखंडावरील विकास आराखड्याप्रमाणे आरक्षणाच्या संदर्भात डी.पी. च्या रिमार्कची प्रमाणित प्रत.	--	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
६.	अन्य तपशिल.	--			

चेअरमन / सचिव / खजिनदार  
रजि.क्र.

वास्तुशास्त्रज्ञाची सही, नांव व

-----स.गृ.नि. संस्था मर्या.

**Form II**

No.CO/MB/Arch/NOC/F-\_\_\_\_\_/ /2009  
Dated:

**OFFER LETTER**

To,  
The Secretary,  
\_\_\_\_\_ Co-op Hsg.Soc. Ltd.  
Building No.\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Nagar,  
\_\_\_\_\_ (E/W),  
Mumbai-----.

Sub:- Request for N.O.C. for proposed Reconstruction /Redevelopment /additions / Alteration & Utilization of TDR or FSI of existing building No. \_\_\_\_\_ , Known as \_\_\_\_\_ Co-op Hsg.Soc. Ltd. on Plot No. \_\_\_\_\_ CTS No. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Nagar, at village \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , Mumbai\_\_\_\_\_

Ref:- 1) Your Society's /Architect's M/s\_\_\_\_\_ 's letter dated \_\_\_\_\_

Sir,

With reference to the above-mentioned subject, it is to inform you that the Mumbai Board has considered your request for :-

- i) Allotment of additional Buildable area out of balance built up area of layout / Utilization of TDR which is purchase from open market of ----- m<sup>2</sup> /for Residential/Commercial use &/or
- ii) Allotment of Tit-bit land/ N.T.N.I.B. land admeasuring \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.
- iii) Allotment and relocation of R. G. admeasuring \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,  
vide Mumbai Board's Resolution No. \_\_\_\_/\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_

The above allotment is on plot admeasuring about \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> as per lease deed. MHADA's Resolution no. 6260 Dt. 04/06/2007 , A. R. 6349 dated 25/11/2008. A. R. No. 6383 dated 24/02/2009 & A. R. No. 6397 dated 5/05/2009 are applicable in the instant case.

Your Society will have to submit an Undertaking & Indemnity Bond in prescribed pro-forma and also requested to submit the photographs of size 20 cm x 30 cm of existing building and additional land available.

Hence you are requested to make the following payment towards the use of balance B.U.A. of \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>., Tit-bit area of \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>, N. T. B. N. I. B. area \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>., R. G. Area of \_\_\_\_\_of,& NOC Charges for Utilization of TDR of \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

Sr. No	Particular	Amount in Rs.
1	Scrutiny Fees/- 1) Residentisl 6000/- 2) Commercial 12000/-	<b>6000.00</b>
2	Debris Removal	6600.00
3	Layout approval fees	
4	Premium towards additional buildable area for residential use of _____ sq. mt. by charging Rs. _____/- @. 40% current Ready Reckoner Rate for _____ ( i.e. _____) as per MHADA Reso.No. 6260 dt 4/06/2007 & MHADA Reso.No. 6397 Dt.05/05/2009.	
5	Premium towards additional buildable area for Commercial use of _____ sq. mt. by charging Rs. _____/- @. 60% current Ready Reckoner Rate for _____( i.e. _____) as per MHADA Reso.No. 6260 dt 4/06/2007 & MHADA Reso.No. 6397 Dt.05/05/2009.	
6	Premium towards allotment of Tit-bit land of ----- sq. mt. by charging Rs. -----/- @. 50% of current Ready Reckoner Rate for -----( i.e. _____) as per MHADA Reso.No. 6260 dt 4/06/2007.	
7	Premium towards allotment of N.T.B.N.I.B. land of ----- -sq. mt. by charging Rs. -----/- @. 50% Ready Reckoner Rate of 200 ( i.e. _____) as per MHADA Reso.No. 6260 dt 4/06/2007.	
8	Premium towards allotment of R. G. Area of -----sq. mt. by Charging Rs. -----/- @. 10% Ready Reckoner Rate for _____ ( i.e. _____) as per MHADA Reso.No. 6260 dt 4/06/2007.	
9	NOC charges towards Utilization of TDR of -----sq. mt. For Residential / Commercial use by charging Rs. -----/- i.e. 5% / 7.5% current Ready Reckoner Rate for _____ ( i.e. _____) as per A.R.No.6260 Dt.04/06/2007.	
10	Capitalization of lease Rent an amount mentioned at Sr. No. 6 & 7 ( Rs _____ X 0.025 X 12.5)	
11	Advance lease rent per year @ 8% on relocation of R. G.area of CMV Rs. _____for 18 months ((R. G. Area X 0.08 X Current R. R. Rate X 1.5 year )	
12	Recovery if any	
	Total Amount	
	Say Amount	
	Total in words Rs. _____	only.

- 1) The society will have to make full payment for use of additional built up Area/Tit-Bit/NTBNIB/RG as stated above (i.e. Sr. No. 1 to 12) within 6 months from the date of issue of this letter. If society fails to make this payment within six months then the Offer Letter will stand cancelled. Thereafter, whenever the society will apply for revised offer letter it will be issued wherein the amount of premium as per prevailing rates will be worked out and society will have to make payment accordingly.
- 2) The Society's Architect will have to verify the area and dimension as per site report given by Executive Engineer/Housing Bandra/ Ghatkopar Division and submit report about confirmation.

An amount of **Rs.** /--(In words- Rs. \_\_\_\_\_) only.  
) may be paid in the office of the Chief Accounts Officer/ Mumbai Board, Third Floor, Griha Nirman Bhavan, Bandra (E), Mumbai – 400051. By Demand Draft/ Pay Order payable or by cash from 10.00 A.M. to 2.30 P.M. on all working days and produce certified Xerox copy the receipt in this office.

On receipt of the same the NOC will be processed under certain terms and condition, which may please, be noted.

Yours faithfully,

Chief Officer,  
M. H. & A. D. Board,  
Bandra (E), Mumbai -400051.

Copy to Architect for information: \_\_\_\_\_

Forwarded to information and necessary action in the matter to the: -

1. Executive Engineer, Housing Ghatkopar /Bandra / Maintenance/ Division.
2. Estate Manager (I/II/III/IV/V). / M.B.
3. Asst. Land Manager / (/Kurla / Borivali) M.B.
4. Chief Accounts Officer/M.B.(Please inform this office after receipt of the above payment.)
5. **Ex. Engineer Hsg. Maintenance Division/MB is requested to intimate this office regarding receipt of payment of water charges before NOC .so as to enable this office to process the N.O.C. case with reference to this letter.**
6. Secretary & Administrative Officer/M.B. for information with Reference to M. B. Resolution No-\_\_\_\_\_ date \_\_/\_\_/200\_\_



**Form III**

NO.CO/ MB/ARCH/NOC / / 2009

Dated

To,  
The Executive Engineer,  
Building Proposal Department (ES/WS),  
M.C.G.M.

\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_

**Mumbai -**

Subject: N. O. C. for proposed Reconstruction / Redevelopment / Additions & Alteration & Utilization of TDR or FSI of Existing building No. \_\_\_\_\_, Known as \_\_\_\_\_ Co-op Hsg.Soc. Ltd. on Plot No. \_\_\_\_\_ CTS No. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Nagar, at village \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Mumbai \_\_\_\_\_.

- Reference: 1 This office offer letter NO.CO/ MB/ARCH /NOC / F-\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/ 2009 dated 16/03/2009.
- 2 Mumbai Board Resolution No. \_\_\_\_/\_\_\_\_, dt \_\_\_\_\_
- 3 The Secretary, \_\_\_ CHSL' letter dated \_\_\_\_\_.

The applicant has complied with all requisites for obtaining NOC for reconstruction/redevelopment/additions & alterations of their building under subject. There is no objection of this office to his undertaking construction as per the proposal of the said society under certain terms and conditions, on the Plot admeasuring about \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> as per lease/ layout. The NOC is granted as per policy laid down by the MHADA vide MHADA Resolution Nos. 6260 Dt. 04/06/2007 & 6397 dated 5/05/2009 subject to following conditions. The other additional terms and conditions as per Annexure-I shall also apply & are appended separately.

- 1 The work of reconstruction/redevelopment/additions & alterations should be carried out as per plans submitted to this office along with detailed proposal.
- 2 Necessary Approvals to the plans from M.C.G.M. should be obtained before starting of work.
- 3 The work should be carried out under the supervision of the Competent Registered Architect and Licensed Structural Engineer.

4 The work should be carried out entirely at applicant's own risk and cost and MHAD Board will not be responsible for any mishap or irregularity at any time.

5

a) **The built up area permitted as per statement below.**

Sr No.	Existing BUA in Sq. mt.		Additional BUA in Sq. mt.		TDR in Sq.mt.		Total BUA in Sq. mt.
	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	Resi.	Comm.	
1							

b) **The tenements are permitted as per statement below.**

Sr No.	Existing tenements	Additional tenements	Shops & others	Total Tenements

6 No additional F.S.I. should be utilized other than mentioned above.

7 The work should be carried out within the land underneath and appurtenant to the applicant / society 's building or plot leased by the Board / as per approved subdivision.

8 Responsibility of any damage or loss of adjoining properties if any will vest entirely with the applicant and M.H.& A. D. Board will not be responsible in any manner.

9 The user of this construction should be restricted to **RESIDENTIAL/COMMERCIAL** purpose only. Separate permission for other user will have to be obtained.

10 Barbed wire fencing/ chain link Compound wall along boundary line is permitted after getting demarcation fixed from the Executive Engineer Bandra Division Mumbai board and Asst. Land Manager/Borivali,/Andheri /Kurla Mumbai Board.

11 The Society shall have to construct and maintain separate under ground water tank, pump house and overhead water tank to meet requirement of the proposed and existing development and obtain separate water meter & water connection.

12 The society shall have to obtain approval for amended plans as and when amended else the NOC for Occupation Certificate from M.C.G.M. will not be granted.

13 One set of plan along with letter should be forwarded to the office of Sr. Architect/MB as token of your approval.

- 14 The Chief Officer / Mumbai Board reserves the right to cancel NOC without giving any notice.
- 15 All the terms and conditions mentioned in the accompanying list (Annexure-I) appended to this letter will be applicable to the society.
- 16 The redevelopment proposal should be prepared adhering to the Development Plan reservation, Building regulations and any other rules applicable to Building construction by the Building Proposal Dept. in MCGM.
- 17 By this letter you are requested not to issue Occupation Certificate unless consent letter duly signed by Chief Officer / Mumbai Board is obtained and submitted to your Department by the applicant.
- 18 All the dues should be cleared by Society before issue of Occupation Certificate.
- 19 All the terms & conditions, which are mentioned in earlier NOC, are binding on the applicant society.
- 20 Additional Condition if any

It is, therefore, directed that the proposed work would be carried out strictly adhering to the terms and conditions as mentioned above. In case of any breach to above condition & other terms and conditions annexed herewith, the NOC will stand cancelled.

Chief Officer,  
M. H. & A. D. Board,  
Mumbai - 51.

Copy to Secretary:-, \_\_\_\_\_ -

Copy to Architect: \_\_\_\_\_ forwarded for information please.

Forwarded to information and necessary action in the matter to the: -

- 1.Executive Engineer, Housing Ghatkopar /Bandra/Maintenance/  
Division. /M.B.
- 2.Estate Manager (I/II/III/IV/V/ M. B.
- 3.Chief Accounts Officer/M.B.
- 4.Asst. Land Manager / (Kurla /Andheri /Borivali) M.B.

**ANNEXURE –I to Form III**

**(Conditions made applicable to NOC granted vide No. CO /MB /Arch /NOC /F-\_\_\_\_\_/ /2009. Dated:\_\_\_\_\_)**

**TERMS AND CONDITIONS**

The additional buildable area is granted as per policy laid down by MHADA vide NOC mentioned above as per resolution no.5998 dated:09/01/2004 and amended A.R.No.6041, dt.29/7/2004, A.R.No. 6260 Dt. 04/06/2007 , A. R. 6349 dated 25/11/2008, A. R. No. 6383 dated 24/02/2009 & A. R. No. 6397 dated 5/05/2009 are subject to following terms and conditions.

1. All the terms and conditions mentioned in the Layout approval Letter No.\_\_\_\_\_Dt. \_\_\_/\_\_\_/200\_\_\_ of M.C.G.M. shall be applicable to The society.
2. The set of plan approved by M.C.G.M. duly certified by the Architect should be submitted to this office before commencement of work
3. The society will have to construct and maintain separate tank if necessary with approval M.C.G.M
4. The society will have to enter into a separate Lease Agreement of Society will have to get the rectification deed done through concern Estate Manager of Legal Department of the Board for additional area granted before asking for Occupation Certificate form M.C.G.M.
5. The society will have to submit stability of the existing structure / proposed work through Registered Licensed Structural Engineer by M.C.G.M.
6. The society will have to obtain separate P. R. card as per the approved sub division / plot leased out by the board duly signed by S. L. R. before asking for Occupation Permission for M.C.G.M. and the
7. The society will have to obtained approval for amended plans as and when the Society amends the plans.
8. The society should submit undertaking on Rs. 250/- Stamp paper for not having any objection if the newly developable plots are either developed by the Board or by the allotted of the Board in \_\_\_\_\_ Nagar, \_\_\_\_\_ (E/W) Layout.(Form IV).
9. The Society will have to hand over the set back area free of cost to MCGM & proof of the same will have to be submitted to this office. The society will have to inform about form encroachment to M.C.G.M. at their own cost and M.H.A.D. Board shall not be held responsible.
10. The pro-rata charges towards construction of D.P. Road as Implemented by M.C.G.M. will be paid from the premium received from the Society for the purchase of additional BUA for which receipts shall be submitted by the society from M.C.G.M. in favour of Chief Accounts Officer/MHAD Board.
11. The Society will have to submit Undertaking on Rs. 250/- stamp paper agreeing to pay the difference in premium if any as and when MHADA reviews the policy for allotment of F.S.I. / T.D.R. (Form V).
12. Before issuing the NOC Tanker Water or Extra Water charges

- payment clearance should be produced by the Society.
13. The redevelopment Proposal should be approved adhering to the Development Plan reservation, Building regulations and any other rules applicable to Building construction by the Building Proposal Dept. in MCGM.
  14. The charges as may be levied by MCGM, from time to time (apart from FSI charges), for e.g. Pro-rata charges for Roads, shall be paid by the society to MCGM directly, on demand from MCGM.
  15. The society shall indemnify MHADA against any legal action regarding payment of stamp duty for a) Transfer of built tenements to beneficiaries and b) Purchase of balance FSI /T. D. R. etc. as may be required under provisions of Stamp Duty Act.
  16. It is therefore, directed that the proposed work should be carried out strictly adhering to the terms and conditions mentioned as above. In case of any breach to above condition the NOC will stand cancelled.

Chief Officer,  
M. H. & A. D. Board, Mumbai

**Form IV**

(ON RS.250/- STAMP PAPER)

To,  
The Chief Officer,  
Mumbai Housing and Area Development Board,  
Griha Nirman Bhavan, Bandra (East),  
Mumbai:- 400 051.

**U N D E R T A K I N G**

I.....Adult,  
Indian Citizen, Secretary of the .....Co. Op. Hsg.Soc.  
registered under the Maharashtra Co.Operative Housing Society Act, 1960, bearing  
the Registration No..... and having their Registered Office  
at Building No .....  
.....  
Mumbai :- 400 0 .

Do hereby agree and undertake on solemnly affirmation as under:

a. ....Co.Op.Hsg.Soc.Ltd. will not have any  
objection for the development of new sanctioned layout plots in the approved  
layout of the ..... Colony of MHADA or by Allotment. The  
.....Co.Op.Hsg.Soc. Ltd. will abide by the  
boundaries of the Sub divisions in the approved layout of the  
.....Colony.

b. The work of the Proposed demolition and reconstruction of the new building  
will be undertaken by the society entirely at the risk and cost of the society and  
MHADA/MH & AD Board will not be held responsible for any kind of damages or  
losses.

c. The society will undertake and entrust responsibility of the pending,  
designing and day to day supervision of the work of the proposed demolition and  
reconstruction of the new building to the Architect having valid  
Licence/Registration with the Council of Architecture and Structural Engineer.

d. The society will obtain necessary permission and approvals to the Proposal  
from the MCGM and other Authorities concerned before starting of the work.

e. The Society will obtain necessary permission and approvals to the proposal  
from the MCGM and other Authorities concerned before starting of the work.

I .....  
representing in the capacity of the Secretary of the

.....Co.Op.Hsg.Soc.Ltd. agree and undertake to abide by the terms and conditions of the Letter No.CO/MB/ARCH/NOC/File-.....dated..... issued by the M.H. & A.D. Board on this behalf.

I, and our members of the ..... Co.Op.Hsg.Soc.Ltd. I hereby agree and undertake and keep binding out ..... Co.Op.Hsg.Society Ltd., to the above mentioned terms and conditions in the Letter No.CO/MB/ARCH/NOC/File- /..... Dated.....

I hereby agree that this undertaking will be binding on our Society, our next/Prospective/Subsequent successive managing committee and office bearers, successors of the society.

I on behalf of the Society hereby agree and undertake to indemnify the M.H.& A.D. Board against any litigation or legal consequences arising on account of the Proposed demolition and reconstruction of the new building on the property in future.

I am giving this undertaking with full knowledge and responsibility to abide by the terms and conditions of the NOC dated..... on behalf of .....Co.Op.Hsg. Soc.Ltd.

Solemnly affirmed at Mumbai :  
On this            day of

Hon.Secretary,  
.....  
.....

Explained and Identified by me :

Advocate High Court.

**Form V**

(ON RS.250/- STAMP PAPER)

THIS INDEMNITY BOND is executed on this .....day of ..... By we, ..... the Chairman,..... aged .....Years, the Secretary ..... aged .....Years & a Managing Committee Member,..... aged..... years all are Indian Inhabitants and residing in the Flat Nos..... of the Building No..... of the .....Co.Op.Hsg. Soc. Ltd., a Society Registered under the Maharashtra Co.Operative Housing Societies Act, 1960, vide the Registration No..... Mumbai (hereinafter referred to as the said society) in favour of Mumbai Housing and Area Development Board, a Regional unit of the MHADA (hereinafter referred to as the Board) and MHADA having its office at the Griha Nirman Bhavan, Kala Nagar, Bandra (East), Mumbai:- 400 051.

Whereas by a sale deed dated..... the Board has conveyed the Building on behalf of MHADA, situated at City Survey No..... having corresponding Sr.No..... of the Sub-District Mumbai (hereinafter referred to as the "said building") and demised the land underneath and appurtenant to the Building No..... for a period of 99 years lease w.e.f. .... and duly stamped at the General Stamp Office, Mumbai on .....

AND WHEREAS the Society intends to do extension/expansion/utilization of FSI/TDR New Construction /reconstruction/additions and alterations to the existing building according to the D.C.Regulations 1991 for Greater Mumbai and as such applied for the NOC for the same to the said Board on .....

AND WHEREAS in pursuance of the policy, the Board/MHADA decided to grant the said society a "NO OBJECTION CERTIFICATE" subject to the terms and conditions referred in the letter and the said society indemnifying the said Board as well as MHADA against any loss/damage/whatsoever that may be occurred either to the third party, its members, laborers or any mis happenings on account of the reconstruction or additional construction or alterations to the said existing status of the said building No.

AND WHEREAS in pursuant to the knowledge of the terms and conditions of the offer letter while granting its permission to such proposal by the Board/MHADA, the society tabled the application as well as conditions of the offer letter as well as the format of the Indemnity Bond to be executed on behalf of the Society before the special annual General Body Meeting who in turn agreed to the terms of the offer letter/NOC and conditions of the Indemnity Bond to be executed and by its Resolution dated..... authorized..... the members



of the Society in respect of the tenement members..... and at the same time those persons acting as the Chairman/Secretary/ Managing Committee Member to execute such indemnity Bond and to accept the offer on form of the NOC and accordingly paid Rs..... ( Rupees ..... only) as a token of Acceptance vide Receipt No..... dated ..... of the Estate Manager-..... of Mumbai Housing & Area Development Board.

AND WHEREAS in view of Proposal duly approved, the society appointed .....of ..... M/s ..... as Architect having his office at ..... and ..... As the Structural Engineer having his office at..... and or entered into a Development Agreement with ..... having their contact address at.....

AND WHEREAS THIS BOND OF INDEMNITY WITNESSETH AS FOLLOWS:

1. In pursuant of granting the NOC a copy of which is at Schedule--I, the society do hereby state that no litigation is pending in any court of law against the society in respect of the said building.
2. The Society hereby indemnifies and absolve the Board/MHADA against any loss, damage, cost of litigation from the tenants/occupants including the third person and make good to the loss sustained by the MHADB/MHADA arising out thereof with 12% interest against any structural distress/damage/collapse/ any mishap occurred due to additional construction or additions/alterations from the property causing any loss of life or property.
3. The society further states that as its contract with the Architect, Structural Engineer, Contractors, Developer being independent contractual agreement and the society indemnifies the Board/MHADA against any loss, damage, litigation, the cost of litigation by any person, by any tenants/occupants, society itself against structure/distress/damage/collapse/any mishap occurred due to the addition and alterations of the property causing any loss of life or property due to any lapse on the part of the Architect, Structural Engineer, Contractor, Developer.
4. The Society undertake to indemnify and keep indemnified the said Board/MHADA and all its officers of all legal proceeding and of what so ever nature that may arise in respect of any issue arising due to extension and expansion of the building or part there to and has no way concern with MHAD Board/MHADA and for want of proper advice on the part of the Architect/Structural Engineer/Contractor.

IN WITNESS WHEREOF WE :-.....The Chairman

.....The Secretary,

..... The Member

of the Managing Committee of the Society have signed hereunder at Mumbai on  
.....

1.

2.

3.

In presence of the Secretary.

Hon. Secretary

Before me .....

NOTARY

**Form VI**

**CONSENT LETTER**

NO.CO/MB/ARCH/NOC/F-..../ /09  
Dated:

To,  
The Executive Engineer,  
Building Proposal Department,( .....),  
M.C.G.M., .....  
.....  
.....  
Mumbai - .....

Sub:- Proposal for grant of N.O.C. for Consent Letter for Occupation Certificate for the existing Bldg. No..... Known as ..... CHS Ltd. at ..... Nagar, ..... (East), Mumbai.

Ref: -i) This office NOC under No. ....  
dated:.....

ii)..... CHS Ltd.'s Architect's/Society's  
letter under No. .... dtd.....

Sir,

The applicant has completed all formalities and conditions of NOC for issue of Consent letter for grant of occupation certificate . There is no objection to issue them Part Occupation Certificate for the proposed work on plot bearing CTS no..... (pt) from M.H.& A.D. Board's side regarding the proposal submitted by them on plot admeasuring ..... m2 as per approved layout. (i.e. ....m2 as per lease deed + .....m2 Additional land). As per approved Plan of MCGM .....m2 with FSI ..... is permissible and the M.H.& A.D. Board granted NOC to them vide this office above referred letters for the total Area of ..... Sq. Mtr. ( Existing BUA .....m2 + Allotment of Additional BUA .....m2 ) (i.e. .... for Residential use + ..... For Commercial use) consisting of Existing ..... T/s (Reconstruction) and additional .... Residential T/s & .... Shops i.e. total of ..... T/s & ..... Shops are permitted at this stage for **Occupation Certificate**.

The Occupation Certificate for the proposed building may now be issued as per the plan approved by your office under NO..... ( Last amended plans approval Dt.....)

One Set of Occupation plan approved by M.C.G.M. duly certified by the Architect should be submitted to this office.

B.C.C. should not be granted unless consent letter duly signed by Chief Officer /Mumbai Board is submitted to your department.

Yours faithfully

Chief Officer,  
M.H. & A.D. Board,  
Mumbai.

Copy to Society: 1) Secretary, ..... Co- Op. Hsg.  
Society Ltd. Building no....., .....

Copy to Architect 2) Shri ....., M/s .....,  
.....  
.....

Copy for information please:

1. Executive Engineer, Housing Ghatkopar Division/ Mumbai Board with reference to your letter No..... Dt.....
2. Estate Manager - I/ Mumbai Board with reference to your letter No..... Dt.....
3. Asstt. Land Manager / Kurla / Mumbai Board.
4. Executive Engineer, Housing Maintenance Division/Mumbai Board with reference to your letter No..... Dt.....

**FORM VII**

**INDEMNITY BOND (ON Rs. 250/- STAMP PAPER)**

We, the undersigned office bearers of ----- CHSL  
B.No..... Colony ----- do hereby state that we have  
applied to MHADA for Allotment of balance FSI of the Colony for  
undertaking redevelopment of our Bldg, and that we are aware about the  
fact that the said transaction of FSI and transfer of newly constructed  
additional flats in the building come under the purview of provisions of the  
Maharashtra Stamp Duty Act and that the said requisite Stamp Duty as  
may be required under the provision of the laws would be borne by our  
society only and we shall remain fully responsible for any actions as may be  
required to be taken as per this act and therefore we hereby indemnify  
MHADA against any action that may be taken by the society or to be taken  
against our society for full fillment /non fulfillment of any requisite or  
against any financial liability as may be created by Maharashtra Stamp  
Duty Act.

Chairman

Sectetary

Treasurer

-----Society's name -----

-----Society's Address -----

Mumbai.

Dated