

क्र. प्र.अ./वि.नि./24538/स.सा. दि. 05/12/2018

विषय - विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली - २०३४, नियम क्र.३३(७)(अ) मधिल तरतुदीनुसार मुंबई उपनगरांतील अस्तित्वातील अधिकृत धोकादायक / असुरक्षित असलेल्या भाडेकरुव्याप्त व मुंबई शहरातील अस्तित्वातील अधिकृत धोकादायक / असुरक्षित असलेल्या भाडेकरुव्याप्त ना उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्रचना / पुनर्विकासा साठी भाडेकरुंची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र ठरविण्याबाबतची कार्यपध्दती विहित करण्याबाबत.

#### प्रस्तावना

बृहन्मुंबई करिताच्या २०३४ च्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावलीतील नियम क्र.३३(७)(अ) मधिल तरतुदीनुसार मुंबई उपनगरांतील अस्तित्वातील अधिकृत धोकादायक / असुरक्षित असलेल्या भाडेकरुव्याप्त व मुंबई शहरातील अस्तित्वातील अधिकृत धोकादायक / असुरक्षित असलेल्या भाडेकरुव्याप्त ना उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्रचना / पुनर्विकासा साठी द्यावयाचे ना हरकत प्रमाणपत्र व असे ना हरकत प्रमाणपत्र देताना सदर इमारतीमधील भाडेकरुंच्या पुनर्वसनासाठीची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र प्रमाणित करण्याची पध्दती ठरविणे आवश्यक आहे.

२. मुंबई उपनगरांतील अस्तित्वातील अधिकृत धोकादायक / असुरक्षित असलेल्या भाडेकरुव्याप्त व मुंबई शहरातील अस्तित्वातील अधिकृत धोकादायक / असुरक्षित असलेल्या भाडेकरुव्याप्त ना उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्रचना / पुनर्विकासासाठी सदर इमारतीमधील भाडेकरुंच्या पुनर्वसनासाठीची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र ठरविण्यासंबंधी.

(अ) महानगरपालिकेच्या ज्या विभागातील पदनिर्देशित अधिकारी यांच्या कार्यक्षेत्रात सदर धोकादायक / असुरक्षित इमारत येते, त्यांनी सदर इमारतीचे इमारत प्रस्ताव खात्याने मंजूर केलेले नकाशे/भोगवटा प्रमाणपत्र / इमारत पुर्णत्वाचा दाखला तपासून किंवा सदर कागदपत्रे उपलब्ध नसल्यास महापालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार सदरची धोकादायक / असुरक्षित इमारत वाणिज्य वापरासाठीची असल्यास दि.०९.०४.१९६२ पूर्वीची व रहिवासासाठीची असल्यास दि.१७.०४.१९६४ पूर्वीची इमारत अस्तित्वात असल्याबाबतची कागदपत्रे तपासून ती अस्तित्वातील इमारत अधिकृत अथवा सहनशील श्रेणीत (Tolerated Category) मोडत असल्याबाबतचे प्रमाणपत्र द्यावे.



(ब) महानगरपालिकेच्या ज्या विभागातील पदनिर्देशित अधिका-याच्या कार्यक्षेत्रात सदर इमारत येते अशा पदनिर्देशित अधिका-याने भाडेकरुव्याप्त ~~ना~~ उपकर प्राप्त इमारतीमध्ये राहणा-या भाडेकरुंची पुनर्वसनासाठीची पात्रता आणि अनुज्ञेय क्षेत्र ठरविण्यासाठी यादी अंतिम करण्याकरिता आवश्यक असलेली माहिती संकलित करावी. यामध्ये प्रामुख्याने -

ग्राह्य पुरावे -

- १) महानगरपालिकेकडील सन १९९५-९६ चा निरीक्षण उतारा. (Inspection Extract)
- २) भाडेकरुव्याप्त ~~ना~~ उपकरप्राप्त इमारतीचा महानगरपालिकेच्या इमारत प्रस्ताव विभागाने मंजूर केलेला नकाशा / भोगवटा प्रमाणपत्र / इमारत पुर्णत्वाचा दाखला
- ३) विद्युत वितरण कंपनीने विद्युत जोडणी दिली असल्यास, दिलेल्या जोडणीचा दिनांक आणि मिटरची संख्या
- ४) दिनांक १३.०६.१९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करण्यासाठी, विचारात घ्यावयाचे सोबतच्या जोडपत्र अ मध्ये दर्शविलेल्या पुराव्यांपैकी उपलब्ध पुरावे.
- ५) इमारतीमधील अधिकृत बांधकाम /नियमानुरूप केलेले बांधकामा संबंधीची कागदपत्रे.
- ६) भाडेकरुंचे प्रत्यक्ष वास्तव्य संबंधीची कागदपत्रे.
- ७) गाळ्यांचा रहिवाशाकडून करण्यात येत असलेला वापर व अशा वापरासाठी घेण्यात आलेल्या परवानग्या संबंधीची कागदपत्रे.
- ८) प्रॉपर्टी कार्डचा उतारा.
- ९) विकास आराखड्याबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अभिप्राय.
- १०) सर्वेशिटचा उतारा.
- ११) प्रत्यक्ष मोजमाप करुन केलेला इमारतीचा नकाशा.

पात्रता  
ठरविण्याबाबतची  
कार्यपध्दती -

३. वरीलपैकी जे पुरावे सादर करण्यात आले असतील, त्या पुराव्यांची छाननी करुन व भाडेकरुंच्या प्रत्यक्ष वास्तव्याची खातरजमा करुन महानगरपालिकेच्या संबंधित पदनिर्देशित अधिकारी यांनी पात्र भाडेकरुंची यादी तयार करण्यासाठी अनुसरावयाची कार्यपध्दती सोबत जोडपत्र-ब मध्ये दर्शविली आहे.

पात्रता  
निश्चितीची  
कार्यपध्दती -

४. संबंधित विभागाचे सहाय्यक करनिर्धारक व संकलक यांनी त्यांचे कार्यालयातील उपलब्ध अभिलेखानुसार अधिकृत किंवा सहनशील श्रेणीतील (Tolerated Category) इमारतींच्या पात्र भाडेकरुंचे वापरात असलेले क्षेत्र व सदर जागेचा रहिवाशाकडून होत असलेला वापर प्रमाणित करावा.

महापालिकेच्या पदनिर्देशित अधिका-याने स्थळ निरीक्षण करुन भाडेकरुंनी सादर केलेले १०० टक्के पुरावे तपासून भाडेकरुंची पात्रता / यादी निश्चित करुन स्वाक्षरीसह यादी व परिपूर्ण प्रस्ताव संबंधित विभागाचे सहाय्यक आयुक्त यांचेकडे त्यांच्या अभिप्रायासह सादर करावा.

संबंधित विभागाचे सहाय्यक आयुक्त यांनी भाडेकरुंनी सादर केलेल्या



पुराव्यांची १८७२ च्या Indian Evidence Act मधील तरतूदीनुसार जोडपत्र अ व ब मध्ये दिलेल्या कार्यपध्दतीनुसार काटेकोर छाननी करावी तसेच प्रत्यक्ष इमारतींना भेट देऊन किमान २० टक्के भाडेकरू तपासून सर्व भाडेकरूंच्या पात्रते/ अपात्रतेसंबंधी स्वयंस्पष्ट आदेश पारीत करून भाडेकरूंची यादी प्रमाणित करावी.

पात्रता यादीचे  
प्रकटीकरण  
(डिस्कलोजर)  
व पहिले अपिल-

इमारतीमधील भाडेकरूंच्या पात्रतेची यादी सर्व पात्र व अपात्र ठरविण्यात आलेल्या भाडेकरूंना व विकासकाला पाठविण्यात यावी व ही यादी त्यांना मिळाल्याची पोच संबंधित नस्तीवर (कायमस्वरूपी) ठेवण्यात यावी. प्रमाणित यादी प्राप्त झाल्यानंतर यादी संदर्भात मालक/विकासक/भाडेकरू कडून पात्र / अपात्रते संबंधात काही तक्रारी/आक्षेप असतील तर त्यांनी त्याबाबतचे अपिल संबंधित परिमंडळाचे उपायुक्त यांचेकडे ३० दिवसांच्या आंत सादर करावेत व त्याची पोच घ्यावी. तक्रार/अर्जावरून अथवा संबंधित उपायुक्त यांनी त्यावर योग्य तो निर्णय घेतील किंवा त्यांना आवश्यक वाटल्यास स्वतःहून त्यावर ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी पात्रता यादीचे पुनर्रिक्षण करतील व त्याची प्रत भाडेकरूंच्या यादीसह इमारत प्रस्ताव विभागाकडे पाठवतील.

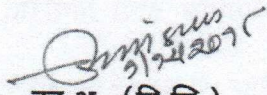
संबंधित परिमंडळाचे उपायुक्त यांनी प्रमाणित केलेल्या भाडेकरूंच्या यादीनुसार इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी दिली जाईल.

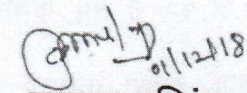
दुसरे अपिल-

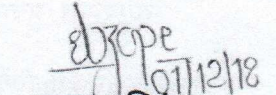
५. परिमंडळाचे उपायुक्त यांनी ना हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केल्यानंतर समाधान न झाल्यास, मंजूर यादीतील व्यथित अर्जदार / भाडेकरू अथवा विकासक आदेश प्राप्त झाल्यापासून ४५ दिवसात महापालिकेचे संबंधित अतिरिक्त आयुक्त यांचेकडे दुसरे अपिल दाखल करू शकतील.

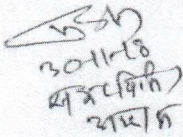
संबंधित अतिरिक्त आयुक्त यांनी दिलेला निर्णय अंतिम, निर्णायक व बंधनकारक असेल.

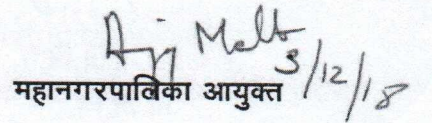
सोबत - जोडपत्र अ व ब

  
का.अ. (वि.नि.)  
वि.नि.नि.

  
उपप्रमुख अभियंता  
(विकास नियोजन)-१

  
प्रमुख अभियंता  
(विकास नियोजन)

  
३०/१२/१८  
महानगरपालिका

  
महानगरपालिका आयुक्त ३/१२/१८



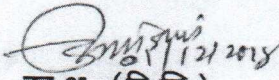
जोडपत्र - अ

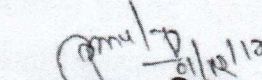
C/17

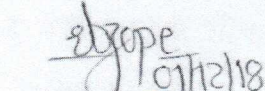
दिनांक १३ जून, १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करण्यासाठी विचारात घ्यावयाच्या पुराव्यांची यादी


१) शिधापत्रिका	१३) टेलिफोन देयक
२) मतदार यादी	१४) विक्रीकर/ आयकराबाबतची कागदपत्रे
३) पारपत्र (पासपोर्ट)	१५) गुमास्ता परवाना
४) वाहन चालविण्याचा परवाना	१६) १९९५ च्या मतदार यादीनुसार असणारे भाडेकरु तसेच ना उपकरप्राप्त इमारतीमधील कुटुंबांची संख्या
५) आयकर ओळखपत्र (पॅनकार्ड)	१७) प्रत्यक्ष पाहणीच्या वेळी असलेल्या भाडेकरुंची संख्या, त्यांच्या ताब्यातील क्षेत्र.
६) राज्य/केंद्र शासन, सार्वजनिक उपक्रम स्थानिक स्वराज्य संस्था यांनी त्यांच्या कर्मचा-यांना दिलेले ओळखपत्र	१८) ना उपकरप्राप्त इमारतीमधील जुळणारे व न जुळणारे बांधकाम क्षेत्र.
७) बँक, पोस्टाचे पासबुक	१९) भाडेकरुंचे सन दि.१३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारे अथवा अशा ताब्यातील क्षेत्र दर्शविणारे अन्य कोणतेही शासकीय / निमशासकीय पुरावे
८) मान्यताप्राप्त शिक्षण संस्थेच्या विद्यार्थ्यांचा शाळा सोडल्याचा दाखला.	२०) व्हेकेशन नोटीस
९) संपत्तीचा दाखला / सक्षम प्राधिका-याने दिलेले अ.जा./अ.ज./इ.मा.व. चे जाती प्रमाणपत्र.	२१) भाडे पावत्या
१०) स्वातंत्र्य सैनिक ओळखपत्र	२२) भाडेकरु / मालक यांच्यामधील करारनामा.
११) शस्त्र परवाना.	
१२) विजेचे देयक	

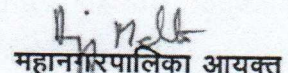
- उपरोक्त पुराव्यापैकी अ.क्र.१२ ते १५ कडील पुराव्यामधील नोंदी विचारात घेऊन अनिवासी वापराबाबत निर्णय घेणे अपेक्षित आहे.

  
का.अ. (वि.नि.)  
वि.नि.नि.

  
उपप्रमुख अभियंता  
(विकास नियोजन)-१

  
प्रमुख अभियंता  
(विकास नियोजन)

  
३०-११-१४  
सा.अ. (वि.नि.)  
आ.र.क

  
महानगरपालिका आयुक्त



भाडेकरुंची पुनर्वसनासाठी पात्रता ठरविण्याकरिता नमुन्यादाखल काही उदाहरणे -

(१) निरीक्षण उतारा, दिनांक १३ जून १९९६ पूर्वीची कागदपत्रे आणि वास्तव्य -

निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश आहे तसेच दिनांक १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुरेशी कागदपत्रे आहेत आणि ज्याचे प्रत्यक्ष वास्तव्य आहे अशा भाडेकरुस पात्र समजण्यात यावे.

(२) निरीक्षण उतारा व प्रत्यक्ष वास्तव्याची १३ जून १९९६ पूर्वीची पुरेशी कागदपत्रे नाहीत -

एखाद्या गाळ्याचा निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश आहे तसेच सदर गाळ्यामध्ये भाडेकरु राहत आहे मात्र प्रत्यक्ष गाळ्यात राहणा-या व्यक्तीकडे त्याचे १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुरेशी कागदपत्रे उपलब्ध नाहीत अशा भाडेकरुने सदर गाळ्यात १३ जून १९९६ पूर्वी राहणा-या व्यक्तीशी संबंधित कागदपत्रे उपलब्ध केल्यास तसेच झालेले हस्तांतरण हे कायदेशीर आहे असे सिध्द केल्यास अशा भाडेकरुस पात्र समजण्यात यावे.

(३) निरीक्षण उता-यात समावेश, प्रत्यक्ष वास्तव्य नाही तसेच १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारी कोणतीही कागदपत्रे नाहीत -

निव्वळ निरीक्षण उता-यात गाळ्याचा समावेश आहे, यास्तव सदर गाळा पुनर्वसनासाठी पात्र ठरवू नये.

(४) १३ जून १९९६ पूर्वीची कागदपत्रे आहेत, प्रत्यक्ष वास्तव्य आहे मात्र निरीक्षण उतारा नाही -

एखाद्या भाडेकरुकडे त्याचे १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुरेशी कागदपत्रे असतील आणि अशा भाडेकरुंचे गाळ्यामध्ये प्रत्यक्ष वास्तव्य असेल तर निव्वळ निरीक्षण उता-यात समावेश नाही या कारणास्तव भाडेकरुस अपात्र ठरवू नये. मात्र भाडेकरुस पात्र ठरविताना सदर गाळा अधिकृत रित्या १३ जून १९९६ पूर्वीपासून अस्तित्वात होता याची खातरजमा करावी.

(५) १३ जून १९९६ पूर्वीची कागदपत्रे आहेत, प्रत्यक्ष वास्तव्य नाही, निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश नाही.-

एखाद्या भाडेकरुकडे गाळ्यातील वास्तव्य सिध्द करणारी १३ जून १९९६ पूर्वीची कागदपत्रे आहेत परंतु अशा गाळ्याचा निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश नसेल आणि भाडेकरुचे प्रत्यक्ष वास्तव्य नसेल तर अशा भाडेकरुस अपात्र ठरविण्यात यावे.

(६) १३ जून १९९६ पूर्वीचे कागदपत्रे आहेत, निरीक्षण उतारा आहे परंतु प्रत्यक्ष वास्तव्य नाही -

एखाद्या भाडेकरुकडे १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारी कागदपत्रे आहेत तसेच अशा गाळ्याचा निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश आहे. परंतु अशा भाडेकरुंचे जर प्रत्यक्ष वास्तव्य नसेल तर त्या भाडेकरुस पात्र न ठरविता त्या भाडेकरुने सदर गाळा कायदेशीर रित्या अन्य भाडेकरुकडे हस्तांतरित केला असल्यास, जो भाडेकरु प्रत्यक्षात वास्तव्यास आहे, अशा भाडेकरुस पात्र ठरविण्यात यावे.



(७) प्रत्यक्ष वास्तव्य आहे निरीक्षण उतारा आहे पण कागदपत्रे नाहीत -

एखाद्या भाडेकरुचे गाळयामध्ये प्रत्यक्ष वास्तव्य आहे तसेच सदर गाळयाचा निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश आहे. परंतु भाडेकरुकडे १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारी पुरेशी कागदपत्रे नाहीत अशा भाडेकरुस पात्र ठरविण्यापूर्वी भाडेकरुकडे पुरेशी कागदपत्रे आहेत किंवा नाहीत याबाबत सखेल चौकशी करण्यात यावी आणि सखोल चौकशीअंती भाडेकरुची कागदपत्रे गहाळ / नष्ट झाल्याचे सप्रमाण आढळून आल्यास तसेच भाडेकरुच्या वास्तव्याबाबत शासकीय कार्यालयाचा अन्य कोणताही पुरावा मिळाल्यास अशा भाडेकरुस पात्र ठरविण्यात यावे.

(८) जिऩ्याखालील भाडेकरु -

जिऩ्याखालील गाळयाचा निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश असल्यास तसेच भाडेकरुकडे १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारी कागदपत्रे असल्यास आणि भाडेकरुचे अशा गाळयामध्ये प्रत्यक्ष वास्तव्य असल्यास अशा भाडेकरुन पात्र समजण्यात यावे. अपवादात्मक परिस्थितीमध्ये जिऩ्याखालील गाळयाचा निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश नसेल परंतु भाडेकरुचे वास्तव्य १३ जून १९९६ पूर्वीपासून आहे हे निर्विवादपणे सिध्द होत असेल तर अशा भाडेकरुंना पात्र ठरवावे.

(९) पोटमाळयातील भाडेकरु -

१३ जून १९९६ पूर्वी निर्माण केलेल्या आणि महानगरपालिकेने नियमित केलेल्या पोट माळयाचा समावेश जर निरीक्षण उता-यामध्ये असेल आणि पोट माळयामध्ये वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरुकडे १३ जून १९९६ पूर्वीच्या वास्तव्याबाबतची कागदपत्रे असतील तर अशा पोट माळयातील भाडेकरुस पात्र ठरविण्यात यावे. तसेच एखाद्या पात्र भाडेकरुकडे नियमित सदनिकेशिवाय १३ जून १९९६ पूर्वी निर्माण केलेला आणि महानगरपालिकेने नियमित केलेला पोट माळा असेल तर अशा पोट माळयाच्या क्षेत्राचा समावेश सदर गाळयाच्या क्षेत्रामध्ये करण्यात यावा.

(१०) भाडेकरुव्याप्त <sup>डिगल</sup> उपकरप्राप्त इमारतीच्या अनधिकृत बांधकामातील भाडेकरु -

एखाद्या भाडेकरुव्याप्त ना उपकरप्राप्त इमारतीमध्ये केलेल्या अनधिकृत बांधकामामध्ये भाडेकरु राहत असेल आणि त्याचे वास्तव्य जरी १३ जून १९९६ पूर्वीचे असले तरी अशा भाडेकरुस पात्र ठरवू नये.

(११) भाडेकरुव्याप्त <sup>डिगल</sup> उपकरप्राप्त इमारतीच्या न जुळणा-या परंतु अधिकृत भागातील (Non tallying Portion) भाडेकरु -

एखाद्या भाडेकरुव्याप्त ना उपकरप्राप्त इमारतीच्या न जुळणा-या परंतु अधिकृत भागामध्ये भाडेकरु राहत असेल आणि अशा भाडेकरुकडे त्याचे १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारी शासकीय कागदपत्रे असतील आणि अशा न जुळणा-या अधिकृत भागाचा निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश असेल तर अशा भाडेकरुस पात्र समजण्यात यावे.

(१२) निवासी व अनिवासी एकत्रित वापरात असलेले भोगवटे -

एखाद्या भाडेकरु त्याच्या गाळयाचा निवासी तसेच अनिवासी असा संमिश्र वापर करीत असेल आणि त्याच्याकडे जर असा वापर १३ जून १९९६ पूर्वीपासून होत असल्याची पुरेशी



कागदपत्रे उपलब्ध असतील तर, अशा भाडेकरूस किमान चटई क्षेत्राच्या निवासी गाळयासाठी व जेवढे क्षेत्र अनिवासी वापराकडे होते तेवढ्याच क्षेत्राचे व्यापारी वापरासाठी पात्र ठरविण्यात यावे, मात्र किमान पात्र चटईक्षेत्रामधील असे अनिवासी वापर क्षेत्र ५० चौ.फूट चटई क्षेत्रापेक्षा जास्त नसावे. भाडेकरूचे भाडेकरूव्याप्त ना उपकरप्राप्त इमारतीमधील अनिवासी व निवासी वापराचे एकूण क्षेत्र निवासी वापराच्या किमान चटई क्षेत्रापेक्षा अधिक असेल म्हणजेच २७.८८ चौ.मी.(३००.०० चौ. फूट) पेक्षा जास्त असेल तर अशा भाडेकरूस त्याच्या गाळयाचा वापर निवासी किंवा अनिवासी ठरविण्याबाबत पर्याय सुचविण्यास अनुमती देण्यात यावी. मात्र असा पर्याय स्विकारताना अनिवासी वापर प्रस्तावित केल्यास त्या वापराच्या क्षेत्राबाबतची कागदपत्रे तपासून निर्णय घेण्यात यावा.

**(१३) एकापेक्षा जास्त सलग गाळयामधील भाडेकरूचे वास्तव्य -**

भाडेकरूकडे एकापेक्षा सलग असलेल्या अथवा सलग नसलेल्या स्वतंत्र खोल्यांसाठी/ गाळयांसाठी स्वतंत्र भाडेपावती अथवा करारपत्रे असल्यास त्यांना स्वतंत्र गाळे म्हणून पात्र धरण्यांत यावेत. तसेच जर एका भाडेकरूकडे एकापेक्षा जास्त सलग खोल्या असल्यास परंतु एकच भाडेपावती / करारपत्र असल्यास त्यांची स्वतंत्र पात्रता धरण्यात येऊ नये.

मात्र सदर गाळयाचा महानगरपालिकेकडील सन १९९५-९६ च्या निरीक्षण उता-यात (inspection extract) समावेश असल्याची खातरजमा करून त्याखेरीज १३ जून, १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारे शासकीय /अर्धशासकीय वितरीत पुरावे आहेत अशा भाडेकरूस पात्र समजण्यात येऊन स्वतंत्र गाळे पुनर्वसनासाठी पात्र ठरविण्यात यावे.

**(१४) निरीक्षण उता-यामध्ये एकत्रित दाखविलेले गाळे परंतु प्रत्यक्ष वेगळे वास्तव्य असलेले गाळे -**

निरीक्षण उता-यामध्ये काही वेळेस एकापेक्षा जास्त गाळे एकत्रित करून दाखविलेले असतात (उदा.१-३-५-४) परंतु अशा गाळयामध्ये वेगवेगळी कुटुंबे राहात असल्याचे निदर्शनास येते. अशाप्रकारे जरी एकत्रित गाळे दाखविले असले तरी जर प्रत्यक्षात वास्तव्यास असलेल्या कुटुंबांचे वास्तव्य १३ जून १९९६ पूर्वीपासून स्वतंत्रपणे असल्याचे सिध्द झाल्यास असे गाळे स्वतंत्र आहेत, असे समजून गाळयामध्ये रहात असलेल्या भाडेकरूंना पात्र समजण्यात यावे.

**(१५) निरीक्षण उता-यामध्ये संपूर्ण मजला भाड्याने दिला अशी नोंद असल्यास -**

निरीक्षण उता-यामध्ये संपूर्ण मजला भाड्याने दिला अशी नोंद आहे परंतु प्रत्यक्षात एकापेक्षा जास्त कुटुंबे सदर मजल्यावर वास्तव्यास आणि प्रत्यक्षात वास्तव्यास असलेल्या कुटुंबाकडे १३ जून १९९६ पूर्वीचे त्यांचे वास्तव्य दर्शविणारे पुरेसे पुरावे आहेत अशा सर्व कुटुंबांना पात्र समजण्यात यावे. मात्र १३ जून १९९६ पूर्वी एकापेक्षा जास्त कुटुंबे वास्तव्यास असल्याचा कोणताही पुरावा नाही. परंतु तपासणीच्यावेळी एकापेक्षा जास्त कुटुंबे वास्तव्यास आहेत असे निदर्शनास आल्यास अशा कुटुंबांना पात्र ठरविण्यात येवू नये.

**(१६) भाडेकरूने निर्माण केलेला पोटभाडेकरू -**

एखाद्या पात्र भाडेकरूने त्याच्या ताब्यातील गाळयाचा काही भाग १३ जून १९९६ पूर्वी पोट भाड्याने दिला असल्यास अशा पोट भाडेकरूकडे वास्तव्याबाबतचे १३ जून १९९६ पूर्वीचे सबळ पुरावे उपलब्ध असल्यास आणि तोच पोट भाडेकरू तपासणीच्या वेळी वास्तव्यास असल्यास अशा



भाडेकरुस पात्र ठरविण्यात यावे. मात्र अशा भाडेकरुंची पात्रता ठरविताना, मूळ भाडेकरु व पोट भाडेकरु यांचेमध्ये दोघांच्या सहमतीने अस्तित्वात असलेल्या गाळ्याच्या क्षेत्राची विभागणी करण्यात यावी. मात्र, अशा गाळ्यामधील कोणत्याही परिस्थितीत अनिवासी वापर विचारात घेण्यात येवू नये.

(१७) निरीक्षण उता-यामध्ये दर्शविण्यात आलेला वापर व प्रत्यक्ष वापर -

निरीक्षण उता-यामध्ये दर्शविण्यात आलेल्या वापरापेक्षा प्रत्यक्षात वेगळा वापर असल्यास, असा वापर अधिकृत असल्यामुळे सिध्द झाल्यास पुराव्यानुसार जो वापर निश्चित होईल तो वापर ग्राह्य धरण्यात यावा. मात्र वापरामध्ये फेरबदल दाखवून जास्त क्षेत्र मिळविण्याचा गाळेधारकाचा हेतू सफल होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

(१८) निरीक्षण उता-यामध्ये मालकाकडे दाखविण्यात आलेले क्षेत्र -

निरीक्षण उता-यामध्ये काही वेळेस संपूर्ण मजला मालकाकडे अशा प्रकारची नोंद असते. मात्र प्रत्यक्षात जागेमध्ये काही वेळा अन्य भाडेकरु रहात असतात. अशा प्रकरणांमध्ये वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरुकडे त्यांच्या वास्तव्याबाबतचे १३ जून १९९६ पूर्वीचे सबळ पुरावे उपलब्ध असल्यास आणि तेच भाडेकरु तपासणीचेवेळी वास्तव्यास असल्यास त्यांना पात्र ठरविण्यात यावे. तसेच मालकाकडे दाखविण्यात आलेल्या क्षेत्राचे मालकाच्या वेगवेगळ्या कुटुंबामध्ये १३ जून १९९६ पूर्वी विभाजन झाल्याचे सिध्द झाल्यास, अशी कुटुंबे स्वतंत्र कुटुंबे म्हणून समजण्यात यावीत परंतु सदर स्वतंत्र कुटुंबांना भाडेकरु समजण्यात येवू नये.

(१९) निरीक्षण उता-यामध्ये गोडाऊन म्हणून दर्शविण्यात आलेले क्षेत्र -

निरीक्षण उता-यामध्ये गोडाऊन म्हणून दर्शविण्यात आलेल्या गाळ्यामध्ये काही वेळेस भाडेकरु रहात असल्याचे निदर्शनास येते. वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरुकडे १३ जून १९९६ पूर्वीपासूनचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुरेशी कागदपत्रे असल्यास अशा भाडेकरुस निवासी भाडेकरु म्हणून पात्र समजण्यात यावे. जो भाडेकरु गोडाऊनचा अनिवासी प्रयोजनासाठी वापर करीत आहे अशा भाडेकरुकडे गोडाऊन ताब्यात असल्याबाबत तसेच अनिवासी वापराबाबतची पुरेशी कागदपत्रे असल्यास अशा भाडेकरुस अनिवासी प्रयोजनासाठी पात्र ठरविण्यात यावे.

(२०) निरीक्षण उता-यामध्ये गॅरेज म्हणून नोंद असलेले क्षेत्र -

निरीक्षण उता-यामध्ये गॅरेज म्हणून नोंद असलेल्या क्षेत्रामध्ये काही वेळेस कुटुंब रहात असल्याचे निदर्शनास येते. गॅरेजमध्ये रहात असलेल्या कुटुंबाचे वास्तव्य १३ जून १९९६ पूर्वीपासून असल्याचे सिध्द झाल्यास गॅरेजमध्ये रहात असलेल्या भाडेकरुस पात्र समजण्यात यावे.

(२१) भाडेकरुकडून मालकास परत मिळालेले गाळे -

न्यायालयाचे आदेश, अधिग्रहण नियमातील तरतुदी इ. कारणामुळे मालकास काही वेळेस गाळे परत मिळतात. मालकाकडून हे गाळे नवीन भाडेकरुंना देण्यात येतात. मालकास कोणत्याही कारणामुळे परत मिळालेल्या गाळ्यांचा निरीक्षण उता-यामध्ये समावेश असेल आणि १३ जून १९९६ पूर्वी सदर गाळ्यामध्ये भाडेकरु वास्तव्यास होते याचा पुरेसा पुरावा उपलब्ध



असेल तर अशा गाळयामध्ये नवीन आलेल्या व प्रत्यक्षात वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरूस पात्र समजण्यात यावे.

1179

(२२) शासकीय, निमशासकीय कार्यालयांना दिलेले गाळे -

भाडेतत्वावरील <sup>कार</sup>ना उपकरप्राप्त इमारतीमधील काही गाळे शासकीय, निमशासकीय कार्यालयांना दिल्याचे दिसून आल्यास भाडेतत्वावरील <sup>कार</sup>ना उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासास परवानगी मागताना सदर गाळे जर शासकीय, निमशासकीय कार्यालयाच्या ताब्यात असतील आणि पुनर्विकासानंतर सदर गाळे जर शासकीय, निमशासकीय कार्यालयास मालकी तत्वावर देण्याचे प्रस्तावित असतील तरच असे गाळे पुनर्वसनासाठी पात्र समजण्यात यावेत.

(२३) न्यायालयाच्या आदेशानुसार वास्तव्यातील विभागणी -

एखाद्या भाडेकरूच्या वास्तव्याची न्यायालयाच्या आदेशानुसार विभागणी झाली असेल आणि वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरू/राहिवाशाकडे त्यांचे १३ जून १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य असल्याचे पुरावे असतील तर असे भाडेकरू स्वतंत्र भाडेकरू म्हणून पात्र समजावेत.

(२४) अनधिकृत म्हणजेच इमारतीचा जो भाग हा मंजूर आराखडे किंवा सहनशील श्रेणीतील (Tolerated Category) मधील (क्र.६ मध्ये नमुद केल्यानुसार) नसेल अशा अनधिकृत इमारतीच्या भागास व अशा भागात राहणा-या राहिवाश्यास पात्र धरण्यात येणार नाही.

*Ami...*  
का.अ. (वि.नि.)  
वि.नि.नि.

*...*  
उपप्रमुख अभियंता  
(विकास नियोजन)-१

*...*  
प्रमुख अभियंता  
(विकास नियोजन)

*...*  
30-11-18  
का.अ. (वि.नि.)  
...

*...*  
महानगरपालिका आयुक्त



To  
Developer Name : M/s. \_\_\_\_\_

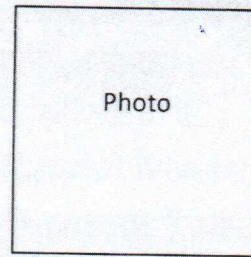
Owner's Name : \_\_\_\_\_

The Chief Promoter

\_\_\_\_\_ Co.Op.Hsg.Soc.(Proposed)

Plot bearing C.S.No. / CTS No. \_\_\_\_\_

Division / Village : \_\_\_\_\_



Duly Self Attested  
Notarization Rs.500/- stamp

### IRREVOCABLE CONSENT

Sub : Consent for proposed redevelopment of dilapidated / unsafe authorised Tenant occupied building on plot bearing C.S.No. / C.T.S.No. \_\_\_\_\_ of Division / Village \_\_\_\_\_ known as \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ ward under Regulation No. 33(7)(A) of Development Control and Promotion Regulations for Greater Mumbai, 2034.

I/We, undersigned, Shri./Smt./M/s. \_\_\_\_\_ tenant of the Bldg. No. \_\_\_\_\_ of above mentioned property and occupying Room No. \_\_\_\_\_ / Shop No. \_\_\_\_\_, is residential / commercial, tenant hereby irrevocably give my consent for the redevelopment of the captioned property, in accordance with Regulation 33(7)(A) of DCPR-2034, subject to following conditions :-

- 1] I fully agree to construction of the above said redevelopment scheme by Landlord / Constituted Attorney holder to landlord / Promoter of \_\_\_\_\_ Co. Operative Hsg.Society/Developer Shri./Smt./M/s. \_\_\_\_\_ residing at \_\_\_\_\_
- 2] The above said landlord / Promoter of Co.Op.Hsg.Society / Developer shall construct self contained tenement in building proposed to be reconstructed and shall allot me /us a tenement of \_\_\_\_\_ Sq.Mt. (\_\_\_\_\_ Sq.Ft.), as per provisions of Regulation No.33(7)(A) of DCPR-2034 [subject to the minimum fixed carpet area of 27.88 Sq.Mt. (300.00 Sq.Ft.) or equivalent to what was occupied in old building subject to maximum carpet area upto 120.00 sq.mt.(1292.00 sq.ft.)] free of cost.



Provided that if carpet area for residential purpose exceeds 120.00 sq.mt. (1292.00 Sq.Ft.), then the cost of construction of additional area as per Ready Reckoner Rate of that year shall be payable to owner / developer / promoter \_\_\_\_\_ Co.Op.Hsg.Society by me/us.

- 3] I/We indemnify and absolve the M.C.G.M. against any loss, damages, litigation, legal consequences from any persons other than mentioned in the list attached herewith claiming to be a tenant.
- 4] I/We further undertakes to indemnify and keep indemnified the said M.C.G.M. and all its officers from the effect of all legal proceedings of whatsoever nature that may arise in future in respect of any issue arising due to development of the property.
- 5] I/We further agree to indemnify and keep indemnified the said M.C.G.M. and its office bearers and authorities against all actions, claims, damages and losses that may arise in future because of the said M.C.G.M. granting me / us the N.O.C. for the redevelopment / composite redevelopment of the above mentioned property as per provisions of clause 33(7)(A) of DCPR-2034.
- 6] I/We say that we have submitted the list of tenants of the captioned property. I/We hereby declare and state that save and except for the said tenants mentioned in the said list annexed herewith, there are no other tenants of the captioned property. I/We further state and declare that the area occupied by them has been physically verified and surveyed on site by me / our architect in the presence of old tenants, (prior to demolition of the captioned property.) which is true & correct.
- 7] I/We hereby agrees to restriction on transfer of tenements governed by provisions of Rent Control Act till Co.Op.Hsg.Society is formed and after that the same shall be governed by the Maharashtra Co.Op.Society Act.
- 8] I/We hereby agrees that the new building shall be reconstructed in accordance with reconstruction as per provisions of Regulation No.



01/18

33(7)(A) of DCPR-2034 and condition stipulated and all other rules and regulations applicable to the development.

- 9] I/We do hereby state that this Indemnity Bond shall be binding upon the landlord, their Constituted Attorney, Developer and / or Co.Op. Hsg. Society of the landlords and / or tenants, its present and future partners, the legal heirs, executors, administrator, successor or whoever deriving the title of the captioned property.
- 10] I/We declare herewith that I/We have not given any consent to any society or developer in the past other than the present consent. If it is found in future then I/We are liable for legal action as per provision of law.
- 11] In case, if at all I have to revoke my consent then it will be only through the court of law by following due process of law and order of Hon'ble Court.
- 12] If society / Developer fails to rehabilitate the tenants as per specific period given by M.C.G.M. authority, I/We shall approach M.C.G.M. to terminate society / developer.
- 13] I am giving this consent voluntarily and without any force, compulsion and coercion.

Yours faithfully,

L.H.Thum Impression /  
 Signature \_\_\_\_\_  
 Name : \_\_\_\_\_  
 Address : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Signed in my / our presence

Owner      Chief Promoter /      Developer  
                  Secretary  
 For \_\_\_\_\_ Co.Op.Hsg.Soc.

Address:-

*[Handwritten signatures and stamps]*  
 30-11-18  
 AECDP/RIC  
 E. E. (D. P.) 12/11/18  
 DCR  
 Dy. Ch. E. (D. P.) - I  
 01/12/18  
 CH. E. (D. P.)  
 10/11/2018



4185

प्रति,

विकासकाचे नांव मे. - -----

मालकाचे नांव - -----

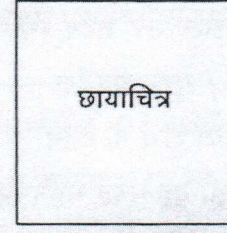
मुख्य प्रवर्तक - -----

गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित) -----

भूभाग क्रमांक - -----

शहर भूमापन / नगर भूमापन क्र. - -----

विभाग / मौजे - -----



स्वहस्ताक्षरात साक्षांकित केलेले

रु. ५००/- च्या बंधपत्रावर नोटराईज्ड

### 'मागे न घेता येण्याजोगे लिखित संमतीपत्र'

विषय - ----- विभागातील शहर भूमापन क्र. / नगर भूमापन क्र. -----  
विभाग / मौजे ----- या भूभागावरील मोडकळीस/आलेल्या अस्तित्वातील  
अधिकृत भाडेकरुव्याप्त ----- या नावाने ओळखल्या जाणा-  
या इमारतीच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली - २०३४ च्या नियम  
३३(७)(अ) अन्वये करावयाच्या पुनर्विकासाकरिता संमतीपत्र.

मी / आम्ही खाली सही करणार श्री./श्रीमती. / मे. -----  
इमारत क्र. ----- खोली क्र. ----- / दुकान क्र. ----- चा निवासी / व्यावसायिक  
भाडेकरु असून सदर मालमत्तेचा, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली - २०३४ च्या नियम  
३३(७)(अ) अन्वये, मालक / विकासक / स्थापन केलेल्या नियोजित -----  
सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचेतर्फे प्रस्तावित पुनर्विकासासाठी खाली नमूद केलेल्या अटी व शर्तीच्या  
अधिन राहून ' मागे न घेता येण्याजोगे संमतीपत्र' देत आहे / आहोत.

१) सदर मालमत्तेच्या प्रस्तावित पुनर्विकासासाठी, मालक ----- / विकासक  
मे.----- मुख्य प्रवर्तक ----- सहकारी  
गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित), राहण्याचा पत्ता -----यांना मी / आम्ही  
पुर्णतः संमती देत आहे / आहोत.

२) वर नमूद केलेले मालक ----- / विकासक मे.----- /  
मुख्य प्रवर्तक ----- सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित) यांनी प्रस्तावित  
पुनर्रचित इमारतीमधील सर्व सुविधांनी युक्त अशी, -----चौ.मी. ( -----चौ.फूट)  
चटई क्षेत्र असलेली सदनिका, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली - २०३४ च्या नियम  
३३(७)(अ) मधील तरतूदीनुसार [ किमान २७.८८ चौ.मी. (३०० चौ.फूट फरसबंद क्षेत्र) किंवा  
जुन्या इमारतीतील वापरात असलेल्या फरसबंद क्षेत्रा इतकी परंतु १२०.०० चौ.मी. (१२९२.००  
चौ.फूट) पर्यंत कमाल चटई क्षेत्र असलेली ] मला विनामूल्य वितरीत करावी.



परंतु जर निवासी सदनिकेचे फरसबंद क्षेत्र १२०.०० चौ.मी. (१२४२.०० चौ.फूट) पेक्षा जास्त असेल तर सदर निर्धारित फरसबंद क्षेत्रापेक्षा अधिकच्या फरसबंद क्षेत्रासाठी मालक / विकासक / मुख्य प्रवर्तक ----- सह. गृह.संस्था यांना त्या वर्षिच्या सिध्दगणक दरानुसार

बांधकामाचा खर्च भो देईन.

- ३) मी / आम्ही बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला, यासोबत जोडलेल्या सूचीमधिल व्यक्ती व्यतिरिक्त इतर कोणीही व्यक्ती ज्या सदर इमारतीमधिल भाडेकरु असल्याचे दावे करतील त्यामुळे होणा-या तोटा, नुकसान, विवाद अथवा न्यायिक परिणामांपासून होणारी नुकसानभरपाई करण्याची हमी घेतो.
- ४) मी/आम्ही सदर मालमत्तेच्या पुनर्विकासामुळे भविष्यात उदभवणा-या कोणत्याही प्रकारच्या कोर्टाच्या प्रकरणापासून बृहन्मुंबई महानगरपालिका व त्यांचे सर्व अधिकारी यांना नुकसान भरपाई करण्याची हमी घेतो.
- ५) मी/आम्ही सदर मालमत्तेच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली - २०३४, कलम ३३(७)(अ) अनुसार होणा-या पुनर्विकास / संमिश्र पुनर्विकासमुळे भविष्यात उदभवणा-या दावे, नुकसान, तोटा आणि सर्व क्रियांच्या विरुध्द बृहन्मुंबई महानगरपालिका व त्यांचे सर्व अधिकारी यांना होणारी नुकसानभरपाई करण्याचे मान्य करतो.
- ६) मी/आम्ही असे नमूद करतो की, मी / आम्ही विषयांकित मालमत्तेतील भाडेकरुंची यादी सादर केलेली आहे. मी/आम्ही असे घोषित करतो की, सदर भाडेकरुंच्या यादीत नमूद असलेल्यां व्यतिरिक्त विषयांकित मालमत्तेचे इतर कोणीही भाडेकरु नाहीत. मी/आम्ही यापुढे असेही नमूद घोषित करतो की, भाडेकरुंनी व्याप्त केलेल्या क्षेत्राची प्रत्यक्ष पडताळणी व सर्वेक्षण जागेवर माझ्यातर्फे / वास्तूविशारदातर्फे विषयांकित इमारत जमिनदोस्त करण्यापूर्वी सर्व भाडेकरुंच्या समक्ष करण्यात आलेले असून ते खरे व बरोबर आहे.
- ७) मी/आम्ही भाडे नियंत्रण कायदानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापनेपर्यंत सदनिका हस्तांतरणावर असलेली बंधने मान्य करतो आणि तदनंतर सदनिकेचे हस्तांतरण महाराष्ट्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था अधिनियम मधिल तरतूदीनुसार होईल असेही मान्य करतो.
- ८) मी/आम्ही येथे मान्य कराते की, नविन इमारत ही विकास नियंत्रण व प्रोत्साहक नियमावली २०३४ मधिल कलम ३३(७)(अ) च्या तरतूदी आणि त्यात नमूद केलेल्या अटीनुसार तसेच विकासासाठी लागू असणा-या इतर नियम आणि नियमावली नुसार पुनर्रचित करण्यात येईल.
- ९) मी / आम्ही येथे नमूद करतो की, हे नुकसानभरपाई बंधपत्र मालक त्यांचे कुलमुखत्यार, विकासक आणि / किंवा मालकांची आणि / किंवा भाडेकरुंची सहकारी गृहनिर्माण संस्था, भाडेकरु त्यांचे सध्याचे किंवा भविष्यातील भागीदार, कायदेशीर वारस, निष्पादक, त्यांचे उत्तराधिकारी आणि त्याचेमार्फत मालकी प्राप्त करणारे यांचेवर बंधनकारक असेल.
- १०) मी/आम्ही याद्वारे असे जाहीर करतो की, या सन्तीपत्राव्यतिरिक्त यापूर्वी कोणत्याही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस किंवा विकासकास संमतीपत्र दिलेले नाही व असे भविष्यात आढळल्यास



मी / आम्ही कायदेशीर कार्यवाहीस पात्र राहिन / राहू.

- ११) सदरची संमतीपत्र रदद करावयाचे असल्यास मी न्यायालयाच्या परवानगीने कायदेशीररीत्या संमतीपत्र रदद करीन.
- १२) संस्था / विकासक हे महानगरपालिकेने विहित केलेल्या कालावधीत भाडेकरुंचे पुनर्वसन करण्यास असमर्थ ठरल्यास संस्था / विकास यांना रददबातल करण्याबाबत मी / आम्ही महापालिकेस अवगत करू.
- १३) सदरचे संमतीपत्र मी कोणत्याही दबावाखली देत नसून माझ्या राजीखुषीने देत आहे.

आपला विश्वासू

डाव्या हाताचा अंगठ्याचा ठसा / सही -----

स्वाक्षरी -

नांव -

पत्ता -

माझ्या / आमच्या समक्ष

स्वाक्षरी केली

मालक

मुख्य प्रवर्तक / सचिव

विकासक

----- सहकारी गृहनिर्माण संस्थाकरिता

पत्ता :-

30-11-18  
म.र. (वि.नि.)  
म.र. (वि.नि.)

अ.म.सू.सि. 2/7/2018  
काय. शा. (वि.नि.) उप.प्र.अ. (वि.नि.) 9  
वि.नि.नि.

श.रोपे 10/12/18  
प्रमुख शा. (वि.नि.)