महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या दिनांक ०७/१२/२०२१ रोजी सकाळी ११.३० वाजता आयोजित केलेल्या २९४ व्या बैठकीचे कार्यवृत्त

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाची २९४ वी बैठक मंगळवार, दि.०७/१२/२०२१ रोजी म्हाडा कार्यालय, १ ला मजला, वासवानी मॅन्शन, चर्चगेट, मुंबई-३२ येथे आयोजित करण्यात आली होती.

सदरहू बैठकीस खालील प्रमाणे उपस्थिती होती.

१.	**मा.श्री. अनिल डिग्गीकर** **मा.उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण**	:	**पदसिध्द अध्यक्ष/ प्राधिकरण**
२.	**मा.श्री. मिलिंद म्हैसकर** **प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	:	**सदस्य / प्राधिकरण**
३.	**मा.श्री.भूषण गगराणी** **प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**	:	**सदस्य / प्राधिकरण**

सचिव/प्रा. यांनी सन्माननीय सदस्य आणि सर्व उपस्थितांचे स्वागत केले व मा. उपाध्यक्ष तथा पदसिध्द अध्यक्ष / प्रा. यांच्या परवानगीने विषय सुचीवरील विषय चर्चेस घेण्यात आले.

बाब क्रमांक: २९४/१

विषय: महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या दिनांक २६/०८/२०२१ रोजी झालेल्या २९३ व्या बैठकीचे प्रारुप कार्यवृत्त स्थायी करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सन्माननीय सदस्यानी बैठकीच्या प्रारुप कार्यवृत्तांतात दुरुस्ती न सुचविल्याने सदर कार्यवृत्त एकमताने स्थायी करण्यात आले.

बाब क्रमांक: २९४/२

विषय: म्हाडामधील अधिकारी/कर्मचाऱ्यांना सन २०२०-२०२१ या वर्षाकरीता सानुग्रह अनुदान मिळणेबाबत.
(By Circulation)

उक्त विषय सचिव/प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सचिव/ प्रा. यांनी उक्त विषयी प्राधिकरणासमोर विशद केले की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, विभागीय मंडळातील अधिकारी / कर्मचारी, अस्थायी कार्यव्ययी कर्मचारी आणि प्रतिनियुक्तीने कार्यरत असलेले अधिकारी / कर्मचारी यांना सन २०२०-२१ या आर्थिक वर्षाकरीता प्रत्येकी रु.२०,०००/- इतकी रक्कम सानुग्रह अनुदान म्हणून अदा करण्याच्या बाब टिप्पणीला चक्राकार पध्दतीने मान्यता घेण्यात आली असून पुढीलप्रमाणे ठराव मंजूर करणेत आला असल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आणून दिले.

ठराव क्रमांक: ७०११ **दिनांक: २५/१०/२०२१**

एकमताने निर्णय घेण्यात येत आहे की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, विभागीय मंडळातील अधिकारी / कर्मचारी, अस्थायी कार्यव्ययी कर्मचारी आणि प्रतिनियुक्तीने कार्यरत असलेले अधिकारी / कर्मचारी यांना सन २०२०-२१ या आर्थिक वर्षाकरीता प्रत्येकी रु.२०,०००/- इतकी रक्कम सानुग्रह अनुदान म्हणून अदा करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर सानुग्रह अनुदान सन २०२०-२०२१ या वित्तीय वर्षात (दिनांक ०१-०४-२० ते दिनांक ३१-०३-२१) किमान सहा महिने सेवाकालावधी पूर्ण केलेल्या प्राधिकरण विभाग, विभागीय मंडळातील अधिकारी / कर्मचारी, अस्थायी कार्यव्ययी कर्मचारी आणि प्रतिनियुक्तीने कार्यरत असलेले अधिकारी / कर्मचारी, यांना देय राहील.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

बाब क्रमांक:२९४/४

विषय:- मौजे तळीये, ता.महाड, जि.रायगड येथे २२ व २३ जुलै २०२१ रोजी झालेल्या अतिवृष्टीमुळे बाधित तळीये येथील कोंडाळकरवाडी, बौध्दवाडी व लगतच्या ५ वाडयांमधील एकुण २६३ घरकुलांचे पुनर्वसनाचे बांधकाम म्हाडा निधीतून म्हाडामार्फत करण्याबाबत

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

मुख्य अधिकारी, कोंकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी उक्त विषयी प्राधिकरणासमोर विशद केले की, मौजे तळीये, ता.महाड, जि. रायगड, येथे २२ व २३ जुलै २०२१ रोजी झालेल्या अतिवृष्टीमुळे तळीये येथील कोंडाळकरवाडी व बौध्द वाडी येथील घरांवर दरड कोसळून २८ कुटुंबातील ८४ व्यक्ती मयत होऊन ६३ घर बाधीत झाल्याचे जिल्हाधिकारी रायगड यांनी त्यांच्या दि.०४.०८.२०२१ च्या पत्रान्वये माहिती म्हाडाला दिली आहे. तळीये येथील बाधीत कोंडाळकरवाडी, बौध्द वाडी येथील ६६ घरकुलांसोबत आजूबाजूच्या वाडया मधली वाडी, खालची वाडी, शिंदेवाडी, कुंभेनळी व चर्मकारवाडी मधील एकुण २६३ कुटुंबांच्या घरांचे पुनर्वसन म्हाडामार्फत करण्याबाबत, मा.मंत्री गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांच्या अध्यक्षतेखाली झालेल्या दि.१७.०८.२०२१ [illegible] ०५.१०.२०२१ च्या संयुक्त बैठकीत उपस्थित पालकमंत्री रायगड, गृहनिर्माण विभाग, मदत व पुनर्वसन विभाग, जिल्हाधिकारी, रायगड, उपाध्यक्ष म्हाडा समवेत निर्णय घेण्यात आला.

अवर सचिव, गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांच्या दि.२२.०९.२०२१ च्या पत्रासोबत जारी दि.१७.०८.२०२१ च्या बैठकीचे इतिवृत्त अवलोकनासाठी सोबत सादर. सदर इतिवृत्तानुसार जिल्हाधिकारी, रायगड यांनी तळीये येथील पुनर्वसनासाठी भूसंपादनाचा प्रस्ताव मदत व पुनर्वसन विभागास सादर [illegible] आहे. तसेच म्हाडा मार्फत तयार करण्यात आलेल्या Prefab पद्धतीच्या मॉडेल नुसार घरांचे बांधकाम म्हाडाने [illegible] सूचना सदर बैठकीत झाल्या. पुनर्वसनातील घरांच्या बांधकामासोबत इतर पायाभूत सेवा सुविधांसाठी म्हाडा ही एकच यंत्रणा राहील असे सदर बैठकीत निर्णय झाला. पायाभूत सेवा सुविधा जसे रस्ता, अंगणवाडी, पाणीपुरवठा, मलनिस्सारण, विद्युत पुरवठा, ग्रामपंचायत, शाळा इत्यादींसाठी मदत व पुनर्वसन विभागाने म्हाडास निधी उपलब्ध करुन दिल्यास म्हाडा हि जवाबदारी स्विकारेल असे उपाध्यक्ष म्हाडा यांनी सदर बैठकीत स्पष्ट केले.

दि.०५.१०.२०२१ रोजी मा.मंत्री गृहनिर्माण, महाराष्ट्र शासन यांच्या निवासस्थानी आयोजित बैठकीत उपस्थित पालकमंत्री, स्थानिक आमदार, मदत व पुनर्वसन विभागाचे प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभागाचे प्रधान सचिव, जिल्हाधिकारी रायगड व मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांच्यासोबत झालेल्या चर्चेमध्ये तळीये व लगतच्या वाडीतील एकुण २६३ कुटुंबांना प्रत्येकी ३००० चौ. फुटाच्या भूखंडावर ६०० चौ. फूट चटई क्षेत्रफळाचे घरकुल म्हाडाने निवारा निधीतून बांधण्याबाबत निर्णय झाला. तसेच तळीये गावातील पुनर्वसन करताना रस्ता, पाणीपुरवठा, मलनिस्सारण, विद्युत, अंगणवाडी, शाळा, ग्रामपंचायतीची इमारत, स्मशानभूमी इ. सेवा सुविधांसाठी मदत व पुनर्वसन विभागाने म्हाडास निधी उपलब्ध करुन देण्याबाबत निर्णय झाला. सदर बैठकीस उपस्थित तळीये गावाच्या ग्रामस्थांनी म्हाडा प्रांगणात बांधलेल्या Prefab - Structural steel system with precast sandwich panel wall या पद्धतीच्याच, परंतु ६०० चौ.फुटाच्या घरकुलास संमती दर्शविली. तळीये ग्रामस्थांचे सदरच्या घरकुलाच्या आराखडयाबाबतचे संमतीपत्र तहसिलदार महाड यांचेकडे सादर करण्याचे ठरले.

तळीये गावाच्या पुनर्वसनातील घरकुले म्हाडाने बांधण्याबाबत व यासाठी म्हाडाच्या कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने तातडीने उपाय योजना करण्याबाबत दि.२१.१०.२०२१च्या म्हाडा येथे झालेल्या बैठकीत मा.मंत्री गृहनिर्माण, महाराष्ट्र शासन यांनी निर्देश दिलेत. या अनुषंगाने दि.२२.१०.२०२१ रोजी मा.जिल्हाधिकारी, रायगड यांच्या अध्यक्षतेखाली उपस्थित मुख्य अधिकारी, कोंकण मंडळ, मुख्य रचनाकार सल्लागार म्हाडा, [illegible] विभागीय अधिकारी म्हाडा, तहसिलदार महाड, सहाय्यक रचनाकार अलिबाग व जिल्हापरीषदेचे अधिकारी यांच्या समवेत संयुक्त बैठक कोकण मंडळात झाली. या बैठकीत झालेल्या चर्चेनुसार भूसंपादन करण्यात येणाऱ्या जागेचा मा. ना. जिल्हाधिकारी

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
हुतात्मा राजगुरू चौक, मादाम कामा मार्ग,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दूरध्वनी क्र. ०२२-२२७९४१२०
E-mail-aditi.lembhe@nic.in

क्रमांक: ठराव-२०२२/प्र.क्र. १९ /गृनिभू
दिनांक: ३० ऑगस्ट, २०२२.

प्रति,
उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण,
गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१.

म. गृ. नि. व क्षे. प्राधिकरण
आवक क. 8177
दिनांक 30 AUG 2022
अधिकाऱ्याची सही

विषय:- मौजे तळीये, ता. महाड, जि. रायगड येथे दि.२२ व २३ जुलै, २०२१ रोजी झालेल्या अतिवृष्टीमुळे बाधित तळीये येथील कोंडाळकरवाडी, बौध्दवाडी व लगतच्या ५ वाडयांमधील एकूण २६३ घरकुलांचे पुनर्वसनाचे बांधकाम म्हाडा निधीतून म्हाडामार्फत करण्याबाबत.
ठराव क्र. ७०१५.

संदर्भ :- सचिव, प्राधिकरण यांचे पत्र क्र. प्राधि/बैठक/ठराव/२९४/२०२१/ प्र.-५. दि.१८/०१/२०२२.

महोदय,

उपरोक्त विषयावरील संदर्भाधीन पत्रान्वये प्राप्त मौजे तळीये, ता. महाड, जि. रायगड येथे दि. २२ व २३ जुलै, २०२१ रोजी झालेल्या अतिवृष्टीमुळे बाधीत तळीये येथील कोंडाळकरवाडी, बौध्दवाडी व लगतच्या ५ वाड्यामधील एकूण २६३ घरकुलांचे पुनर्वसनाचे बांधकाम म्हाडा निधीतून म्हाडामार्फत करण्याबाबत प्राधिकरणाच्या ठराव क्र. ७०१५ ला शासन मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे.

आपला,

(अजित कवडे) 30/8/22
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१) सचिव, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.

२) निवडनस्ती (गृनिभू)

कार्यालयाकडून कोकण मंडळास पुरविली जाईल. पुनर्वसन जागेतील पायाभूत सेवा सुविधांच्या कामाचे अंदाजपत्रक संबंधीत जिल्हापरीषद व इतर विभाग म्हाडाच्या कोकण मंडळास पुरविल व या कामासाठी मदत व पुनर्वसन विभागाकडे निधीची मागणी करण्यात येईल. कोकण मंडळाकडून पुनर्वसनाच्या जागेचा भूअभिन्यास तयार करुन सहाय्यक नगर रचनाकार यांच्या मंजूरीसाठी सादर करेल. तसेच म्हाडा प्रांगनात बांधण्यात आलेल्या Prefab - Structural steel system with precast sandwich panel wall या पद्धतीच्या ६०० चौ.फुटाच्या घरकुलाच्या आराखडयास ग्रामस्थांची मंजूरी घेऊन उपविभागीय अधिकारी महाड कोकण मंडळास सादर करेल, असे सदर बैठकीत ठरले.

तळीये येथे पुनर्वसन करण्यात येणाऱ्या प्रत्यक्ष भूसंपादीत जागेची माहिती, कंटूर नकाशे व भारतीय भुवैज्ञानिक विभागाचा दि.१४/१०/२०२१ चा अहवाल जिल्हाधिकारी, रायगड यांनी त्यांच्या दि.०८/११/२०२१ च्या पत्रान्वये कोकण मंडळास पुरविला. जिल्हाधिकारी, रायगड यांच्या दि.०८/११/२०२१ च्या पत्रानुसार तळीये येथील एकूण ६ वाडीतील (कोंडाळकरवाडी, बौध्द वाडी, मधली वाडी, खालची वाडी, शिंदेवाडी, कुंभेनळी व चर्मकारवाडी) २६३ घरकुलांचे पुनर्वसन करण्यासाठी प्रति कुटुंब ०-०३-० हे.आर. घरांसाठी आवश्यक १७-९६-३ हे.आर क्षेत्राच्या भूसंपादनाचा प्रस्ताव पुढील कार्यवाहीस्तव सादर केला आहे.

म्हाडाच्या कोकण मंडळाने मे.डिझाईन कंन्सोर्टिअम या वास्तुशास्त्रज्ञाची सल्लागार म्हणून नियुक्ती केली असून, जिल्हाधिकारी रायगड यांनी पुरविलेल्या जागेच्या माहितीच्या आधारे प्रारुप भूअभिन्यास (Layout) तयार करुन सह- संचालक नगररचनाकार, अलिबाग यांना अभिप्रायसाठी पाठविलेला आहे.

तळीये गावाच्या पुनर्वसनाबाबत दि.१६/११/२०२१ रोजी मा. मंत्री महोदय गृहनिर्माण यांच्या अध्यक्षतेखाली झालेल्या संयुक्त बैठकीत, प्रधान सचिव गृहनिर्माण विभाग, उपाध्यक्ष म्हाडा व मुख्य अधिकारी कोकण मंडळ यांच्या उपस्थितीत निर्णय घेण्यात आला की, तळीये गावाच्या पुनर्वसनातील घरकुलांचे बांधकाम म्हाडा करेल व त्यासाठी म्हाडाचा निधी वापरण्यात यावा. पुनर्वसनातील पायाभूत सेवासुविधांच्या कामासाठी मदत व पुनर्वसन विभाग म्हाडास निधी उपलब्ध करुन देईल, असे सदर बैठकीत निर्देश झाले. म्हाडाच्या कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने तळीये येथील घरकुलांच्या बांधकामा संबंधात तातडीने मंजूरी व निवीदा प्रक्रिया पुर्ण करण्याबाबत मा. मंत्री गृहनिर्माण यांनी निर्देश दिले आहेत. सदर बैठकीतील निर्णयाच्या अनुषंगाने व म्हाडाच्या कोकण मंडळाकडून तळीये गावाच्या पुनर्वसनातील घरकुलांच्या बांधकामासाठी प्राधिकरणाची खालील बाबींसाठी मंजूरी आवश्यक आहे.

१. जिल्हाधिकारी रायगड यांनी पुरविलेल्या माहितीनुसार तळीये गावातील ६ वाडयांतील एकूण २६३ घरकुलांचे बांधकाम म्हाडाच्या कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळमार्फत करण्यासाठी व यासाठी आवश्यक अंदाजित निधी प्रती घरकुल (६०० चौ.फूट चटईक्षेत्र) रु.२० लक्ष याप्रमाणे २६३ घरकुलांसाठी अंदाजित एकूण रु.५२.६० कोटी म्हाडाने उपलब्ध करण्याबाबत मंजूरीस्तव सादर. मंजूरीनुसार सदर कामासाठी अर्थसंकल्पीय तरतूद वित्त नियंत्रक प्राधिकरण कडून करणेस मंजूरीसाठी सादर.
२. पुनर्वसनातील घरकुल बांधकामासाठी विविध बैठकीत झालेल्या चर्चेनुसार Prefab - Structural steel system with precast sandwich panel wall या टेक्नॉलोजीचा इतर मान्यताप्राप्त टेक्नालॉजी समवेत समावश करुन, टर्न-की (C-Type Tender) निविदा काढण्यासाठी प्राधिकरणाच्या मंजूरीस्तव सादर.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक :७०१५ **दिनांक: ०७/१२/२०२१**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, तळीये गावातील ६ वाडयांतील एकूण २६३ घरकुलांचे बांधकाम म्हाडाच्या कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळामार्फत करण्यासाठी व यासाठी आवश्यक अंदाजित निधी प्रती घरकुल (६०० चौ.फूट चटईक्षेत्र) रु.२० लक्ष याप्रमाणे २६३ घरकुलांसाठी अंदाजित एकूण रु.५२.६० कोटी म्हाडाने उपलब्ध करण्याबाबत तसेच सदर कामासाठी कोंकण मंडळाच्या सन २०२१-२२ च्या सुधारीत अर्थसंकल्पात "११६-

०३-५२०-००" इतर संकीर्ण खर्च या लेखाशिर्षामध्ये रु.५२.६० कोटी इतक्या रक्कमेची अर्थसंकल्पीय तरतूद करुन प्राधिकरण निधी अंतर्गत सदर खर्च करणेस प्राधिकरण मान्यता देत आहे

पुनर्वसनातील घरकुल बांधकामासाठी विविध बैठकीत झालेल्या चर्चेनुसार Precast Structural steel system with precast sandwich panel wall या टेक्नॉलॉजीचा इतर मान्यताप्राप्त टेक्नॉलॉजी समवेत समावेश करुन, टर्न-की (CBI B2-Type Tender) निविदा काढण्यासाठी प्राधिकरण मान्यता देत आहे

(अनिल डिग्गीकर)	**(मिलिंद म्हैसकर)**	**(भूषण गगराणी)**
पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**

बाब क्रमांक: २९४/५

विषय: गांधीनगर, वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ५१ येथील कार्यालयीन इमारत क्र.११ च्या वितरणाबाबत. (अहवाल)

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

मुख्य अभियंता-२/प्राधिकरण यांनी उक्त विषयी विशद केले की, विषयांकीत प्रकरणी प्राधिकरणाने संदर्भिय ठरावा अन्वये अभ्यास करुन अहवाल सादर करण्यासाठी मुख्य अभियंता -३ प्राधि. यांच्या अध्यक्षतेखाली एक समिती गठीत केली. सदर समितीमध्ये वित्त नियंत्रक प्राधि. यांची सदस्य म्हणून व कार्यकारी अभियंता इमारत परवानगी कक्ष यांची सदस्य सचिव म्हणून नेमणूक करण्यात आली

तदनंतर मा. अध्यक्ष यांनी दिलेल्या निर्देशा नुसार सदस्य सचिव यांनी पत्र क्र. का.अ.इ.प.कक्ष/प्रा. १४९६ दि. ०२/०८/२०१९ अन्वये निवासी कार्यकारी अभियंता मुं.मं यांचे कार्यालयाकडून कार्यालयीन इमारत क्र. ११ च्या भूखंडाच्या वितरणाबाबत ची नस्ती व स्थिती दर्शक अहवाल अभिप्रायासह सादर करण्यास कळविले व त्या अनुषंगाने नि.का.अ/मुं.मं यांनी पत्र क्र. निकाअ/ मुंमं/११७६ दि. ०६.०८.२०१९ अन्वये अहवाल व नस्ती सादर केल्या

समितीचे अध्यक्ष यांनी पत्र क्र. मु.अ-३/८५ दि १९.०८.२०१९ अन्वये मे. पुजा कंन्स्ट्रक्शन, मे. कल्पतरु प्रॉप. प्रा.लि. व निवासी कार्यकारी अभियंता, मुंबई मंडळ यांची दि.२१.०८.२०१९ रोजी सायंकाळी ४.०० वाजता संयुक्त बैठक आयोजीत केली. त्या अनुषंगाने दि. २१/०८.२०१९ रोजी बैठक संपन्न झाली व संबंधीत पक्षाना त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी देण्यात आली तसेच त्यांना त्यांचे लेखी निवेदन सादर करण्यास कळविले. त्याअनुषंगाने मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन व मे. कल्पतरु प्रॉप. प्रा.लि यांनी त्यांचे निवेदन सादर केले

अ) **निवासी कार्यकारी अभियंता / मुं.मं** यांनी सादर केलेला अहवाल पृष्ट क्र. १ ते १७ सादर केला आहे त्याचे अवलोकन व्हावे.

ब) **मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन** यांनी दि.०७/०८/२०१९ व २१.०८.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये खालीलप्रमाणे मागणी केली आहे. (पृष्ट क्र. १९ ते २१ व पृष्ठ क्र. ११३ ते १४७)

१) सन २०१३ मध्ये कार्यालयीन इमारत क्र. ११ च्या हक्कापोटी रु. ४,३८,०५,२०५/- एवढया रकमेचा भरणा केला असून सदर रक्कम २०१३ पासून म्हणजे सुमारे ०६ वर्षा पेक्षा जास्त कालावधीपासून म्हाडा कडे जमा असल्याने त्या रकमेवरील व्याजाच्या रकमेचा यापुढील भरणा करण्यासाठी येणाऱ्या अधिमुल्य रक्कमेमध्ये अंतर्भाव करण्यात यावा.

२) म्हाडाने पुर्वी मंजूर केलेल्या २.५ च.क्षे.नि ऐवजी प्रचलीत नियमानुसार कार्यालयीन इमारत क्र. ११ (३७८.२६ चौ.मी) च्या क्षेत्रफळासाठी ३.० च.क्षे.नि. चे वितरण करण्यात यावे व त्यावरील ३५% फंजीबल क्षेत्रफळ ही देण्यात यावे तसेच वि.नि.नि अनुसार पार्कींग, इतर सुविधा इ. उपलब्ध करुन देण्यात याव्यात.

३) इमारतीचे बांधकाम नियोजीत वेळेत पुर्णकरण्यासाठी करारनामा करुन त्यात टाईम बाऊंड शेडूल ठरविण्यात यावे.

४) बांधकाम खर्चापोटी कमी केलेल्या १/३ हिश्यासाठी व फंजीबल क्षेत्रफळासाठी आवश्यक ते अधिमूल्य शुल्क भरण्याची तयारी मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन यांनी दाखविली.

५) भविष्यात चटई क्षेत्र निर्देशांकात वाढ झाल्यास त्याचा फायदा मिळावा.

६) विकासक मे.कल्पतरु यांनी बांधकामाचा दर्जा MIG-५ साठी बांधण्यात आलेल्या इमारतीच्या दर्जा इतकाच असावा.

७) म्हाडाने / विकासकाने फ्लॅटच्या वितरणा बाबत त्रिपक्षीय करार करावा. पहिला करार म्हाडा व विकासक मे कल्पतरु प्रा.लि यांचे मध्ये व्हावा व तद्नंतर म्हाडा व मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन यांचे मधे करार व्हावा.

क) **मे. कल्पतरु प्रॉपर्टिज प्रा.लि** यांनी दि. २१/०८/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये खालीलप्रमाणे मत प्रदर्शित केले. (पृष्ठ क्र २३ ते १११)

सदर प्रकरणी सामंजस्याने तोडगा काढण्यासाठी व लवकरात लवकर प्रकल्प पुर्ण करण्यासाठी म्हाडाने मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन यांनी केलेल्या विनंती प्रमाणे त्यांना अतिरीक्त बांधकाम क्षेत्रफळ उपलब्ध करुन दयावा. तसेच मुंबई मंडळामार्फत मालक या नात्याने इमारत बांधकामाच्या (IOA) च्या अटीची पुर्तता करावी.

निष्कर्ष :

वरील बाबीवरुन असे निर्देशनास येते की, मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन याने सन २०१३ साली १ च.क्षे.नि. साठी रु.४,३८,०५,२०५/- इतका रकमेचा भरणा केला असून अदयापही त्यांना कार्यालयीन इमारत क्र. ११ चा ताबा अथवा बांधकाम क्षेत्रफळ देण्यात आले नाही. त्यामुळे त्यांनी न्यायालयात दावा दाखल केल्याचे निर्देशनास येते.यानंतर मा. उच्च न्यायालयात सामंजस्य करारनामा (Consent Term) नुसार त्यांना LOI देण्यात आला व प्रचलित तत्कालीन धोरणाप्रमाणे त्यांना उर्वरीत १.५ च.क्षे.नि चे रक्कम रु. ३,९३,८८,२१४/- इतके भरण्यासाठी मुं.मं. कळविण्यात आले.त्याबाबत त्यांनी निवेदन सादर केलेले दिसून येते. परंतु अदयापही त्यांना कोणत्याही प्रकारची जागा अथवा बांधील क्षेत्रफळ हस्तांतरीत करण्यात आलेले नाही.

सदर कार्यालयीन इमारत क्र.१० व ११ चा पुर्नविकास सन २०१३ पासून प्रलंबीत असून अदयाप त्यावर कोणतीही कार्यवाही / बांधकाम झालेले नाही त्यामुळे म्हाडास विनाकारण त्रास सोसावा लागत आहे. त्याअनुषंगाने सदर इमारतींचा एकत्रीत पुर्नविकास त्वरीत होण्याच्या दृष्टीने खालीलप्रमाणे अभिप्राय सुचविण्यात येत आहेत.

कार्यालयीन इमारत क्र. १० व ११ च्या पुर्नविकासानंतर उपलब्ध होणारे क्षेत्रफळ खालील तक्यात दर्शविले आहे.

तक्ता क्र.१

अ क्र		इमा.क्र	प्लॉटचे क्षेत्रफळ चौ.मी.	मंजुर च.क्षे.	एकूण क्षेत्रफळ चौ.मी.	फंजीबल सह क्षेत्रफळ चौ.मी.	म्हाडास मिळणार
१	पूजा कंन्स्ट्रक्शन	११	३७८.२६	२.५	९४५.६५	१२७६.६३	रु ८.३२ कोटी
	म्हाडा	१०	३४४.७१	२.५	८६१.७७	११६३.३९	७७५.५९ चौ.मी क्षेत्र

२	पृजा कंन्स्ट्रक्शन	११	३७८.२६	३.०	११३४.७८	१५३१.०५	
	म्हाडा	१०	३४४.७१	३.०	१०३४.१३	१३०१.००	९३० ७४ चा मी क्षेत्र

- अ.क्र. २ नुसार मे पृजा कंन्स्ट्रक्शन यांना त्यांच्या कार्यालयीन इमारत क्र. ११ च्या क्षेत्रफळ पोटी फंजीबल क्षेत्रफळ पकडून १५३१.०५ चौ. मी बांधकाम क्षेत्रफळ वितरीत करण्यास हरकत नाही परंतु त्यासाठी आवश्यक ते सर्व प्रिमिअम, बांधकाम खर्च इ. योग्य त्या वेळी म्हाडाकडे जमा करावा

- मे.कल्पतरु प्रॉपर्टीज प्रा.लि यांना प्रचलित धोरणानुसार बांधकाम व इतर खर्चापोटी ३ इतके क्षेत्रफळ देण्यात हरकत नाही

- मे. कल्पतरु प्रॉपर्टीज प्रा.लि यांनी बांधकामासाठी आवश्यक असलेले १.३ क्षेत्रफळ वगळून उर्वरीत २.३ बांधीव क्षेत्रफळाच्या सदनिका म्हाडास हस्तांतरीत कराव्यात तसेच रस्त्याच्या क्षेत्रफळा पोटी उपलब्ध होणाऱ्या सदनिका म्हाडास शक्यतो एकाच इमारतीत हस्तातंरीत कराव्यात

त्याअनुषंगाने समितीचा प्रस्ताव खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे

१) मे. पृजा कंन्स्ट्रक्शन यांनी न्यायालयात प्रलंबीत असलेले सर्व दावे बिनाशर्त मागे घ्यावेत

२) कार्यकारी अभियंता , बांद्रा विभाग यांनी IOA च्या अटीची पूर्तता करण्यासाठी मे कल्पतरु प्रॉपर्टीज प्रा.लि यांना सर्व ती मदत करावी व विकासकाशी बांधकामाच्या दर्जाबाबत मिळणाऱ्या सुविधांबाबत लेखीत स्वरुपात करारनामा ६० दिवसात करावा

३) सदनिकांच्या बांधकाम व वितरणाबाबत म्हाडा व विकासक मे. कल्पतरु यांचे मध्ये करार करण्यात यावा त्यानंतर मे. पृजा कन्स्ट्रक्शन यांना वितरीत करण्यात येणाऱ्या बांधीव गाळयांबाबतचा करार मे पृजा कंन्स्ट्रक्शन व म्हाडा यांचे दरम्यान करण्यात यावा. वरील दोन्ही करार निर्णय झाल्या दिनांकापासून ६० दिवसात करण्यात यावेत.

४) मे.कल्पतरु प्रॉपर्टिज यांनी करारनामा झाल्यापासून ३६ महिन्यांच्या आत (३ वर्षात) बांधीव क्षेत्रफळ परिपूर्ण सदनिकांच्या स्वरुपात म्हाडास हस्तांतरीत करावे

५) मे.कल्पतरु प्रॉपर्टिज प्रा.लि यांना पुर्नविकास विहीत वेळेत पूर्ण न केल्यास शास्ती लावण्याची तरतुद तसेच पुर्नविकास अर्धवट न सोडण्यासाठी बांधकाम खर्चा इतक्या रकमेची बँक गॅरंटी विकासकाकडून घेण्यात यावी

६) मे. पृजा कंन्स्ट्रक्शन यांना त्यांना कार्यालयीन इमारत क्र.११ च्या हक्कापोटी व ३.०० चटईक्षेत्र निर्देशांकासाठी उपलब्ध होणाऱ्या क्षेत्रफळासाठी व फंजीबल क्षेत्रफळासाठी प्रचलित धोरणाप्रमाणे प्रिमिअम भरावयाच्या रकमेचे मुंबई मंडळाच्या प्रचलित धोरणा नुसार ४ समान हप्ते निश्चित करुन देण्यात यावेत

७) मे. पृजा कंन्स्ट्रक्शन यांना परिपूर्ण सदनिका ताब्यात देणार असल्या कारणाने त्यावेळी सदनिका ताब्यात देण्यात येईल त्यावर्षीच्या शिघ्र गणकानुसार बांधकाम खर्च व इतर शिल्लक अनुषंगीक खर्च जमा केल्यानंतर सदनिकांचा ताबा देण्यात यावा

८) मे. पृजा कंन्स्ट्रक्शन यांनी सुमारे ६ वर्षापुर्वी जमीनीच्या ताब्या पोटी रु ४,३८,०५,२०५ - इतक्या रकमेचा भरणा केला असून भरलेल्या रकमेसाठी व्याजाची मागणी न करता व्याजाच्या रकमेचा लाभ देण्याबाबत विनंती केली आहे. याबाबत प्राधिकरण स्तरावर निर्णय घेण्यात यावा.

९) मे. पृजा कन्स्ट्रक्शन यांनी अतिरीक्त १.५ च.क्षे.नि. पोटी रु. ३,९३,८८,२१४.- भरण्यासाठी कळविण्यात आले होते व त्यासाठी त्यांची तयारी दिसून येते. २.५ ते ३.० च.क्षे.नि साठी म्हणजे उर्वरीत ०.५ च.क्षे.नि साठी प्रचलित धोरणाप्रमाणे आजच्या ASR प्रमाणे कळविण्यात यावे.

१०) नव्याने बांधण्यात आलेल्या इमारतीचा अथवा म्हाडास हस्तांतरीत होणाऱ्या सदनिकांची दखभाल विकासक यांनी हस्तांतरणानंतर पुढील ५ वर्षापर्यंत करणे बंधनकारक करावे.

११) सदर अभिन्यासात उपलब्ध असलेल्या खेळाच्या मैदानाचा तसेच सर्व सामाजिक सुविधांचा वापर करण्यास म्हाडास हस्तांतरीत झालेल्या सदनिका धारकांस विकासक अथवा स.गृ.संस्था या कोणताही अटकाव करणार

नाहीत तसेच म्हाडास वेगळया प्लॉट वरुनही खेळाच्या मैदानासाठी आवश्यक वहीवाट ठेवावी असे निर्देश दयावेत.

१२) विकासकातर्फे बांधण्यात येणाऱ्या इमारतींच्या बांधकामाची गुणवत्ता ही MIG-५ गृहनिर्माण संस्था मधील इमारती प्रमाणेच असावा व त्याबाबत लिखीत करार वांद्रे विभागातर्फे करण्यात यावा व त्यासाठी कार्यकारी अभियंता वांद्रे विभाग यांचेकडुन गुणवत्ता वेळो वेळी तपासून घ्यावी.

१३) कार्यालयीन इमारत क्र. १० व ११ च्या एकत्रित पुर्नविकासामुळे नव्याने रिलोकेट केलेल्या प्लॉटची मालकी ही म्हाडाकडेच असणार आहे.

गांधी नगर, वांद्रे (पुर्व) येथील कार्यालयीन इमारत क्र. १० व ११ च्या भूखंडाच्या पुर्नविकासातुन उपलब्ध होणाऱ्या क्षेत्रफळाबाबत व प्रकल्प लवकरात लवकर पुर्ण करण्यासाठी वरील प्रमाणे अभिप्राय सूचविण्यात येत आहेत तथापी या बाबत वेगळा निर्णय घ्यावयाचा असल्यास प्राधिकरणाच्या बैठकीत त्यावर चर्चा होऊन अंतिम निर्णय घेण्यात यावा असे प्रस्तावित आहे.

बाब टिपणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक: ७०१६ **दिनांक: ०७/१२/२०२१**

प्राधिकरणाने एक मताने निर्णय घेतला की, प्राधिकरणाने सदर प्रकरणी नेमलेल्या मुख्य अभियंता-३/प्रा., वित्त नियंत्रक/ प्रा. तसेच कार्यकारी अभियंता, इमारत परवानगी कक्ष/ प्रा. यांचा समावेश असलेल्या समितीने सादर केलेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने मुख्य अधिकारी /मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांचे स्तरावर प्रस्तावाची अंमलबजावणी करण्यास खालील बाबींस अधिन राहून प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

१. मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन यांनी न्यायालयात प्रलंबीत असलेले सर्व दावे विनाशर्त मागे घ्यावेत.

२. कार्यकारी अभियता / बांद्रा विभाग यांनी IOA च्या अटींची पूर्तता करण्यासाठी मे.कल्पतरु प्रॉपर्टीज प्रा.लि यांना नियमानुसार आवश्यक ती मदत करावी व विकासकाशी बांधकामाच्या दर्जाबाबत मिळणाऱ्या सुविधा व सदनिकांबाबत सविस्तर लिखीत स्वरुपात करारनामा या ठरावाच्या तारखेपासून ६० दिवसात करावा.

३. सदनिकांच्या बांधकाम व म्हाडास हस्तांतरणाबाबत म्हाडा व विकासक मे. कल्पतरु यांचे मध्ये करार करण्यात यावा. त्यानंतर मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन यांना वितरीत करण्यात येणाऱ्या बांधीव गाळयांबाबतचा करार मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन व म्हाडा यांचे दरम्यान करण्यात यावा. वरील दोन्ही करार निर्णय झाल्या दिनांकापासून ६० दिवसात करण्यात यावेत.

४. मे.कल्पतरु प्रॉपर्टीज प्रा.लि. यांनी करारनामा झाल्यापासून ३ महिन्याच्या आत म्हाडाच्या इमारत परवानगी कक्षाकडून Commencement Certificate प्राप्त करावे आणि Commencement Certificate जारी झाल्याच्या तारखेपासून ३६ महिन्यांच्या आत (३ वर्षात) बांधीव क्षेत्रफळ परिपूर्ण सदनिकांच्या स्वरुपात म्हाडास हस्तांतरीत करावे.

५. मे. कल्पतरु प्रॉपर्टीज प्रा. लि. यांना पुर्नविकास विहीत वेळेत पुर्ण न केल्यास शास्ती लावण्याची तरतुद तसेच पुर्नविकास अर्धवट न सोडण्यासाठी बांधकाम खर्चाच्या ४० टक्के इतक्या रकमेची बँक गॅरंटी विकासकातर्फे घेण्यात यावी. याचा समावेश करार नाम्यात करण्यात यावा. तसेच यानंतरही बांधकाम ३ वर्षात पूर्ण न केल्यास विकासका विरुध्द कार्यवाही करण्याचे सर्व अधिकार मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांना देण्यात येत आहेत.

६. मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन यांना त्यांना कार्यालयीन इमारत क्र.११ च्या हक्कापोटी व ३.०० चटइक्षेत्र निर्देशांकापोटी उपलब्ध होणाऱ्या क्षेत्रफळासाठी व फंजीबळ क्षेत्रफळासाठी (१५३१.९५ चौ.मी.) प्रचलित धोरणाप्रमाणे यापूर्वी मुंबई मंडळामार्फत देण्यात आलेल्या देकार पत्रानुसार अधिमुल्य पोटी भरावयाच्या रकमेचे मुंबई मंडळाच्या प्रचलित धोरणा नुसार ४ समान हप्ते निश्चित करुन देण्यात यावेत.

७. मे. पूजा कंन्स्ट्रक्शन यांना परिपूर्ण सदनिका ताब्यात देणार असल्या कारणाने ज्यावर्षी सदनिकांचा ताबा देण्यात येईल त्यावर्षीच्या शिघ्र गणकानुसार बांधकाम खर्च व इतर शिल्लक अनुषंगीक खर्च जमा केल्यानंतर सदनिकांचा ताबा देण्यात यावा.

८. मे. पूजा कन्स्ट्रक्शन यांनी सुमारे ६ वर्षापुर्वी जमीनीच्या ताब्या पोटी जमीनीच्या ताब्यापोटी रु.४,३८,७५,२०५/- इतक्या रकमेचा भरणा केला असून भरलेल्या रकमेसाठी व्याजाची मागणी न करता व्याजाच्या रकमेच्या ऐवजी बांधकाम खर्च न घेण्याबाबत विनंती केली आहे. याबाबत मुख्य अधिकारी मुंबई मंडळ यांनी चौकशी करुन योग्य तो निर्णय घ्यावा.

९. मे. पूजा कन्स्ट्रक्शन यांनी अतिरीक्त ०.५ च.क्षे.नि. पाटी रु. ३,९३,८८,२१८/- भरण्यासाठी कळविण्यात आले होते व त्यासाठी त्यांची तयारी दिसून येत. २.५ ते ३.० च.क्षे.नि साठी म्हणजे अतिरीक्त ०.५ च.क्षे.नि साठी प्रचलित धोरणाप्रमाणे आजच्या ASR प्रमाणे मुंबई मंडळामार्फत मे.पूजा कन्स्ट्रक्शन यांना कळविण्यात यावे.

१०. नव्याने बांधण्यात आलेल्या इमारतीचा अथवा म्हाडास हस्तांतरीत होणाऱ्या गाळ्यांच्या देखभाल दुरुस्तीसाठी (उदा. लिकेज, सिव्हील काम, बांधकामातील त्रुटी इ.) ३ वर्षाची जबाबदारी मे. कल्पतरु प्रॉपर्टीज प्रा.लि. यांची राहिल. याचा समावेश करारनाम्यात करावा.

११. सदर अभिन्यासात उपलब्ध असलेल्या Layout RG वरील सर्व सार्वजनिक सुविधांचा वापर करण्यास म्हाडास हस्तांतरीत झालेल्या सदनिका धारकांस विकासक अथवा म.गृ.संस्था या [illegible] अटकाव करणार नाहीत असे निर्देश दयावेत. याचा समावेश करारनाम्यात करावा.

१२. विकासकातर्फे बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीच्या बांधकामाची गुणवत्ता ही MIG-५ गृहनिर्माण संस्था मधील इमारती प्रमाणच असावा व त्याबाबत लिखीत करार वांद्रे विभागातर्फे करण्यात यावा व त्याचा गुणवत्ता वेळोवेळी तपासण्याची जबाबदारी कार्यकारी अभियंता वांद्रे विभाग यांची राहील.

१३. कार्यालयीन इमारत क्र. १० व ११ च्या एकत्रित पुर्नविकासामुळे नव्याने स्थलांतरीत [illegible] कळलेल्या प्लॉटची मालकी ही म्हाडाकडेच असणार आहे. याचा समावेश करारनाम्यात करावा.

१४. मे. कल्पतरु प्रॉपर्टीज प्रा.लि. यांना निवासी कार्यकारी अभियंता मुंबई मंडळ यांनी दिनांक ०७.०९.२०१३ रोजीच्या पत्रान्वये १/३ क्षेत्रफळ (११३८.७६ चौ.मी.) उपलब्ध होईल.

१५. हा प्रकल्प रेरा अंतर्गत ३ वर्षामध्ये पूर्ण करण्याच्या अनुषंगाने नोंदणीकृत करण्यात येईल याची दक्षता मुंबई मंडळाने घ्यावी.

सदर ठरावातील वरीलप्रमाणे अ.क्र. १ ते १५ ला अधीन राहून अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(अनिल डिग्गीकर)	(मिलिंद म्हैसकर)	(भूषण गगराणी)
पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग	सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग

बाब क्रमांक: २९४/६

विषय:- भुकर क्र.१५८, जिजामाता नगर, काळाचौकी, परेल, शिवडी, मुंबई-३३ या जमिनीवर मुला मुलींच्या रहिवासासाठी इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रस्तावास मंजूरी मिळण्याबाबत

उक्त विषय सचिव, प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सदर विषयी मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले की, मा.मंत्री, गृहनिर्माण यांच्या अध्यक्षतेखाली दि. ०७.०९.२०२१ रोजी त्यांचे शासकीय निवासस्थान ए-३ मंत्रालयासमोर, मुंबई येथे बैठक आयोजित करण्यात आली होती. सदर बैठकीमध्ये मुंबई येथे मुलांचे व मुलींचे वसतिगृह बांधण्यासंदर्भात चर्चा झाली. सदर बैठकीस मा.मंत्री, गृहनिर्माण यांनी मुंबईमध्ये म्हाडाच्या भूखंडावर मुलांचे व मुलींचे विद्यार्थी वसतिगृह बांधण्यासाठी म्हाडाने पुढील कार्यवाही अत्यंत तातडीने करावी असे निर्देश दिले. त्यानुसार जिजामाता नगर, काळाचौकी येथील मुंबई मंडळाच्या जमिनीवर प्रस्तावित बांधकाम करण्याबाबत चर्चा झाली.

वसतिगृहासाठीची प्रस्तावित जागा ही जिजामाता नगर, काळाचौकी, परेल शिवडी वसाहत असलेल्या जमिनीचा भूकर क्रमांक १५८ असून या भूखंडाची मालकी मुंबई गृहनिर्माण मंडळाची आहे. सदर भूखंडाच्या मिळकत पत्रिकेवर बॉम्बे हाऊसिंग बोर्डाचे नाव असून मिळकत पत्रिकेनुसार भूखंडाचे क्षेत्रफळ २२२९.११ चौ.मी. इतके आहे.

या भूखंडावर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संक्रमण शिबीराच्या २ इमारती होत्या. त्यामध्ये १२० संक्रमण गाळे समाविष्ट होते. सदर दोन्ही इमारती धोकादायक झाल्यामुळे त्यामधील सदनिका धारकांना संबंधित मंडळाने इतरत्र स्थलांतर केले असून या इमारतीचे निष्कासन सन २०१८-२०१९ मध्ये मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने केले आहे. सद्यस्थितीत या भूखंडावर पश्चिम दिशेस झोपड्या असून उत्तर दिशेस जमिनीच्या अति उंचीमुळे रिटेनिंग वॉल बांधण्यात आल्या आहेत. त्यामुळे १८३१.०० चौ.मी. चा बांधकामास योग्य भूखंड रिक्त असून सदर भूखंडावर विद्यार्थ्यांचे वसतिगृह बांधण्याचे निर्देश मा. मंत्री, गृहनिर्माण यांनी दिले असून सदर योजनेकरिता आर्किटेक्ट श्री. एस.पी.शेवडे अँन्ड असो. यांची नेमणूक वास्तुशास्त्र विभाग / मुंबई मंडळ यांनी केली आहे.

नियुक्त वास्तुशास्त्रज्ञ यांनी सदर भूखंडावर विकास नियंत्रण नियमावली (DCR) २०३४ च्या कलम ३३ (५) नुसार तळ मजला + १८ मजल्याची इमारत प्रस्तावित केली आहे. सदर प्रस्तावित इमारतीमध्ये सुमारे ३७५ निवासाची व्यवस्था (बेड / कॉट), बॅक्वेंट हॉल, जिमन्याशियम, डिपार्टमेंटल स्टोअर्स, कार पा र्‍ ंग व इतर सुविधा समाविष्ट आहेत. प्रस्तावित इमारतीकरिता बांधकाम खर्च रु. ५४.३० कोटी [GST सहित] अपेक्षित आहे. नियुक्त आर्किटेक्ट यांना विकास नियंत्रण नियमावली (DCR) २०३४ च्या कलम ३३ (५) अंतर्गत नकाशे या कार्यालयात प्राप्त झालेले असून सदर नकाशे तपासणी करण्याकरिता वास्तुशास्त्र विभाग / मुंबई मंडळ यांच्याकडे वर्ग करण्यात आले आहे.

सदर प्रस्तावित इमारतीमध्ये उपलब्ध होणा-या बॅक्वेंट हॉल, जिमन्याशियम, डिपार्टमेंटल स्टोअर्स व इतर वाणिज्य वापराकरिताच्या सुविधा इत्यादींची म्हाडाच्या प्रचलित धोरणानुसार विक्री करण्याचे प्रस्तावित आहे. सदर विक्री ही सध्याच्या प्रचलित शिघ्रगणक दराने (Ready Reckoner) केल्यास म्हाडास रु. ४८.०० कोटी प्राप्त होणे अपेक्षित आहे.

विषयांकित कामांसाठी भूकर क्रमांक १५८, जीजामाता नगर, काळाचौकी, परेल, शिवडी, मुंबई ४०० ०३३ या संक्रमण शिबीर इमारत निष्कासन केलेल्या मोकळ्या जागेवर मुला व मुलींचे रहिवासाकरिता इमारतीच्या बांधकामास मंजूरी प्रदान करण्यासाठी तसेच सदर कामासाठी मुंबई मंडळाच्या व प्राधिकरणाच्या सन २०२१-२२ च्या पुरवणी अर्थसंकल्पात तरतूद करण्यात आलेली नसल्याने सदर खर्च मुख्य लेखाशिर्ष १६०- प्राधिकरण निधी योजने अंतर्गत करण्यास मा.उपाध्यक्ष / प्राधिकरण यांनी मान्यता दिली आहे. यानुसार पुरवणी अर्थसंकल्पात सदर तरतुद करण्याच्या अधिन रहून रु. ५४.३० कोटी कामाच्या खर्चास मंजूरी प्रदान करण्यासाठीचा प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बैठकीत अवलोकनार्थ व मंजूरीस्तव सविनय सादर करण्यात आला असल्याबाबत मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी सांगितले.

बाब टिपणीतील प्रस्तावावार सविस्तर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक:७०१७ **दिनांक: ०७/१२ २०२१**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, भूकर क्रमांक १५८ जीजामाता नगर, काळाचौकी परेल, शिवडी मुंबई ४०० ०३३ या संक्रमण शिबीर इमारत निष्कासन केलेल्या मोकळ्या जागेवर मूला व मुलींचे वसतिगृहाकरिता इमारतीच्या बांधकामास मंजूरी देण्यात येत आहे. तसेच सदर कामासाठी मुंबई मंडळाच्या व प्राधिकरणाच्या सन २०२१-२२ च्या पुरवणी अर्थसंकल्पात तरतूद करण्यात आलेली नसल्याने सदर खर्च मुख्य लेखाशिर्ष ४५० प्राधिकरण निधी अंतर्गत करण्यात यावा. याबाबत पुरवणी अर्थसंकल्पात तरतूद करण्याच्या अधिन राहून रु. ५४.०० कोटी कामाच्या खर्चास मंजूरी देण्यात येत आहे.

सदर ठरावाच्या स्थायीकरणाची वाट न पाहता, सदरचा ठराव तात्काळ अंमलात आणण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

(अनिल डिग्गीकर)	**(मिलिंद म्हैसकर)**	**(भूषण गगराणी)**
पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**

बाब क्रमांक: २९४/७

विषय:-प्राधिकरणाने केलेला ठराव क्र.६३४० हा रदद करुन, नवीन ठराव पारित करुन मुंबई मंडळाच्या वसाहतीच्या अभिन्यासातील विकसित न झालेल्या सुविधा/ व्यावसायिक भुखंडाच्या विकासाबाबत/ वितरणाबाबत/ हस्तांतरणाबाबत

उक्त विषय सचिव, प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला

सदर विषयी मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले की, सन २००५ मध्ये एकूण ६७ भूखंडांकरीता जाहिरात प्रसिध्द करण्यात आली होती. ६७ भूखंडांच्या वितरणासाठी वर्तमानपत्रात जाहिरात देऊन निविदा स्विकृती व उघडण्याचा कार्यक्रम जानेवारी २००५ मध्ये निश्चित करण्यात आला होता. ज्या ६७ भूखंडांसाठी निविदा मागविण्यात आल्या होत्या त्या ६७ भूखंडापैकी विनिमय १६ खाली कार्यवाही सुरु असल्यामुळे तसेच ३ भूखंडाबाबत न्यायालयीन प्रकरण प्रलंबित असल्यामुळे व ४ भूखंड इतर कारणांसाठी असे एकूण १६ भूखंड जाहिरातीतून वगळण्यात आले आहेत. उर्वरित ५१ भूखंडापैकी ३९ भूखंडांच्या निविदा स्विकारण्यात येऊन उघडण्यात आल्या आहेत व १२ भूखंडांच्या निविदा मुंबई उच्च न्यायालयाने "जसे थे" स्थिती ठेवण्याचे आदेश दिल्यामुळे स्विकारण्यात आल्या नाहीत.

सदर जाहीराती विरुध्द श्रीम. राजश्री सर्वगोड यांनी मा. उच्च न्यायालयात रीट याचिका क्र. ३३० २००५ दाखल करण्यात आली होती. सदर याचिके मध्ये खालील मुद्दे उपस्थीत केले होते.

१) भूखंडाचे निविदेव्दारे विक्री ऐवजी लॉटरी पध्दतीने वितरण करणे आवश्यक आहे

२) भूखंड वितरणामध्ये नियमानुसार जे आरक्षण ठेवणे आवश्यक आहे, ते ठेवण्यात आलेले नाही.

३) टिळक नगर चेंबूर या ठिकाणी असलेल्या भूखंडाबाबत "निविदा भूखंडालगत असलेल्या सोसायटी अथवा फेडरेशन यांनी निविदा सादर केल्यास व उच्चतम दराने भूखंड विकत घेण्याची तयारी दर्शविल्यास त्यांना प्राधान्य दिले जाईल" अशी घातलेली अट समानतेच्या मूलभूत हक्काचे तत्वाचे भंग करणारी असल्यामुळे निविदा प्रक्रिया रद्द करावी.

सदर याचिकेमध्ये म्हाडा च्या वतीने प्रतीज्ञा पत्र दाखल असुन ५३ भूखंड हे सुविधा भूखंड असल्याने त्या भूखंडाना आरक्षण अट लागू होत नाही. तसेच या भूखंडावर विकास आराखडया अंतर्गत असलेले आरक्षणा बाबत त्याचे लोकेशन, क्षेत्रफळ, किंमत इत्यादी बाबतचे आरक्षण ठेवल्यास ते अडचणीचे ठरेल म्हणून या भुखंडावर जे निवासी /अनिवासी गाळे बांधण्यात येतील त्या पैकी २०% गाळे हे ST,SC,NT,DT,VJ इत्यादी प्रवर्गासाठी राखीव ठेवण्यात येतील असे नमुद आहे. त्याच बरोबर निवासी गाळयाबाबत सुध्दा याच प्रमाणे २०% गाळे आरक्षीत ठेवण्यात येईल असे नमुद केले आहे.

श्रीम. राजश्री सर्वगौड यांनी दाखल केलेल्या याचिकेसंदर्भात तत्कालीन उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण यांच्याकडे चर्चा झाली असता सदरील याचिका दीर्घकाळासाठी प्रलंबित राहील या भूखंडांच्या विक्रीतुन म्हाडास मिळणारा निधी अडकून पडेल, ही बाब विचारात घेऊन याचिकेतील मुद्दयावर विचार करण्यात आला. त्या प्रस्तावावर नियमा नुसार आरक्षण ठेऊन भूखंडांची फेर जाहिरात देण्यात येईल, अशा प्रकारचे निवेदन न्यायालयासमोर करावे, असा निर्णय धारिकेमध्ये झाला आहे. असे करण्यामागचा उद्देश न्यायालयीन प्रकरण लवकर निकाली निघावे असा होता हे लक्षात घेणे गरजेचे आहे.

श्रीम. मे. राजश्री सर्वगौड यांनी मा. उच्च न्यायालयामध्ये दाखल केलेली याचिका मागे घेण्याबाबत दिनांक ०६.१२.२००५ रोजी उच्च न्यायालयासमोर अर्जसादर करुन याचिका परत घेण्याचे निवेदन केले. त्यावर उच्च न्यायालयाने श्रीमती सर्वगौड यांची विनंती मान्य करुन याचिका क्र.१३३०/२००५ निकाली काढली.

श्रीमती सर्वगौड यांनी उच्च न्यायालयात दाखल केलेली याचिका क्र.१३३०/२००५ निकाली निघाल्यामुळे ज्या ३९ भूखंडाच्या निविदा स्विकृत करुन उघडण्यात आल्या होत्या त्या उच्चतम निविदादारानी त्यांना भूखंडांचे वितरण करावे म्हणून तगादा सुरु केला, तसेच काही निविदाधारकांनी न्यायालयात याचिका दाखल केली होती (सदर याचिका न्यायालयाने निकाली काढल्या आहेत). त्यावर विधी सल्लागार/प्रा. यांचे अभिप्राय घेण्यात आले असून त्यांनी दि ०३/०३/२००६ रोजी असे अभिप्राय दिले की, श्रीमती सर्वगौड यांचे याचिकेमध्ये दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्राचा विचार करता भूखंड वितरणासंबंधी पुढील प्रक्रियेबाबत विचार करावा लागेल. तथापी तत्कालीन मा. उपाध्यक्ष/प्रा यांनी विधी सल्लागार/प्रा यांच्या मताशी असहमती दर्शवून, प्राधिकरण ठराव क्र. ६३४० दिनांक २०/०९/२००८ निविदा रद्द करण्याचा निर्णय दिला.

प्राधिकरण ठराव क्र. ६३४० दिनांक २०/०९/२००८ "एकमताने निर्णय घेतला की, मुंबई मंडळाने ६७ भूखंडांची वर्तमान पत्रात जाहीरात देउन भूखंडाच्या वितरणासाठी मागविण्यात आलेल्या निविदा या तत्कालीन उपाध्यक्ष/प्रा. यांनी पूर्ण प्रक्रिया रद्द केलेल्या कार्यवाहीस मान्यता देण्यात येत आहे. तसेच त्यास अनुसरुन सर्व निविदाधारकांना त्यांच्या अनामत रकमा परत करण्यास व निविदा रद्द केल्याने या सर्व भूखंडावर म्हाडाने तात्काळ गृहनिर्माण योजना राबविण्यास मान्यता देण्यात येत आहे." असा ठराव पारीत केला.

उपरोक्त बाब बघता तसेच म्हाडा ठरावाचे अवलोकन केले असता भूखंडाबाबत जाहिरात देणेपूर्वी ठराव क्र. ६३४० हा प्राधिकरण स्तरावर रद्द करुन नविन प्राधिकरण धोरणानुसार भूखंडाचे निविदा काढून वितरण करण्यास प्राधिकरणाने मान्यता दिली आहे, तसेच महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रवकास (जमिनीचे विल्हेवाट)नियम १९८१ मधिल नियम १३ अन्वये आरक्षण ठेवावे लागेल. सदर नियम १३(i) अन्वये सदनिका आणि निवासी भूखंड वितरणासाठी पुढील प्रमाणे सामाजीक आरक्षण ठेवणे आवशयक आहे. सदर आरक्षण पुढील प्रमाणे -

(१) अनुसुचित जाती	११%
(१-a) अनुसुचित जमाती	६%
(१-b) विमुक्त जाती	१.५%
(१-c) भटक्या जमाती	१.५%
(२) पत्रकार	२.५%
(३) स्वातंत्र्य सैनिक	२.५%
(४) अंध किंवा शारिरीक दृष्टया अपंग व्यक्ती	३%

(५) संरक्षण आणि सीमा सुरक्षा दलातील लढाईत मृत झालेल्यांचे कुटूंबीय अथवा जखमी होऊन अपंग झालेले कर्मचारी	२
(६) माजी सैनिक व त्यांच्यावर अवलंबून असणाया व्यक्ति	५
(७) महाराष्ट्र राज्यातील मतदार संघाचे प्रतिनिधीत्व करणारे, व लोकसभा, विधानसभा व विधानपरिषदेचे विद्यमान व माजी सदस्य	२
(८) म्हाडा कर्मचारी	२
(९) राज्य शासनाचे व राज्य शासनाच्या नियंत्रणाखालील सांविधानिक मंडळ, महामंडळे इ. चे कर्मचारी तसेच अगोदर निवृत्त झालेले कर्मचारी.	५
(१०) शासकिय निवासस्थानात राहणारे आणि जे तीन वर्षात सेवानिवृत्त होणार आहेत किंवा अगोदरच सेवानिवृत्त झाले असतील असे केंद्र शासनाचे कर्मचारी	२
(११) कलाकार	२
सर्वसाधारण जनता	५०

तसेच नियम १३(३) अन्वये व्यावसायिक सदनिका अथवा भूखंडाचे निविदेद्वारे वितरण करावयाचे असल्यास नियम १३(i) मध्ये जे आरक्षीत गट दिले आहे, जसे (१), (१-a), (१-b) आणि (१-c) या आरक्षीत गटा साठी ४० आरक्षण निश्चित केले आहे. त्यामुळे निवासी तसेच व्यावसायिक भूखंडाबाबत प्रथम आरक्षण निश्चित [illegible] आवश्यक आहे.

तसेच महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास (जमीनीचे विल्हेवाट) विनियम १९८२ मधिल विनियम ३ [illegible] Chief Officer, may subject to the direction given by the Authority dispose of any vacant land or plot intended to be used for residential purpose in an approved layout, by

(i) Inviting tenders by public advertisement, or

(ii) Suitable offers, through public advertisement , wherever necessary, to or accepting offers from the Government, local authority, or public sector undertaking, public charitable [illegible] or societies registered under Societies Registration Act, १८६० (XXI or १८६०) or

(iii) Inviting application by public advertisement on the basis of predetermined premium or other considerations or both and accepting any of these application by drawing lots and, in the case of inadequate applications on 'first come, first served' basis, as the Authority may determine from time to time; or

(iv) The direction of the Chief Executive Officers in respect of making or accepting offers from such industrial units recommended by an Ad-Hoc Committee consisting of representatives of the Authority, Maharashtra State Industrial and Investment Corporation Maharashtra State Financial Corporation, and the concerned regional Development Corporation, for construction of residential quarters for such industrial unit staff, or

(v) Public auction held in the manner determined by the Authority"

व विनियम ५ "The Authority may dispose of any vacant land or plot which is proposed to be used for a purpose other than residential in an approved layout, in any of the manners indicated in regulation ३ or by making offers to or accepting offers from a public charitable trust, or a society registered under the Societies Registration Act, १८६० (XXI of १८६०)." अन्वये प्राधिकरणास अधिकार दिले आहेत.

विनियम १६ अंतर्गत वितरणासाठी जाहिरात दिलेल्या १६ भूखंडाचे वितरणासाठी उपलब्ध यादीतून वगळण्याबाबत दिनांक १४/०८/२०१२ रोजी मा. उपाध्यक्ष/प्रा यांनी शासनास प्रस्ताव सादर केला त्या सदर प्रस्तावा मध्ये असे नमुद होते की मुंबई मंडळ/म्हाडाचे वरील १६ भूखंड सुधारीत जाहिरात देऊन वितरीत न करता शक्य त्या भूखंडांवर गृहनिर्माण योजना मुंबई मंडळास राबविता येईल. तसेच, या भूखंडांमधील गृहनिर्माण योजना राबविता न येणारे आरक्षणा खालील भूखंड आणि जे अल्प क्षेत्रफळाचे व केवळ व्यक्तिकरीत्या विकास करण्यायोग्य असलेल्या निवासी आरक्षणाचे भूखंड आहेत, अशा भूखंडांचा मुंबई मंडळ/ म्हाडाच्या प्रचलित धोरणानुसार लिलाव करुन त्या

योगे मुंबई मंडळास चांगल्या प्रमाणात महसूल प्राप्त होईल. तरी, जाहिरात दिलेले १६ भूखंड, विनियम १६ अंतर्गत वितरणासाठी उपलब्ध असलेल्या भूखंडांच्या यादीतून कायमस्वरुपी वगळण्याच्या म्हाडाच्या वरील विनंतीवर शासनाकडून त्वरीत निर्णय होऊन त्या नुसार म्हाडास अवगत करावे, ही विनंती.

त्यास शासनाने दिनांक ०३/०७/२०१५ चे पत्रानूसार दिनांक १४/०८/२०१२ अन्वये सादर केलेला प्रस्ताव मान्य करण्यात आला.

उपरोक्त पारीत केलेल्या ठरावाप्रमाणे सर्व भुखंडावर गृहनिर्माण योजना राबविणे शक्य होणार नाही कारण प्रत्येक ले-आऊट मध्ये सुविधा भुखंड, शाळा, हॉस्पिटल आणि व्यावसायीक कारणासाठी भुखंड आरक्षित केलेले आहे. त्या सर्व भुखंडाचे आरक्षण आजही कायम आहे. दिनांक २०/०९/२००८ चे ठरावानुसार सदरचे भुखंडाचे आरक्षण अद्यापही रद्द झालेले नाही. सुविधा भुखंड व इतर कारणासाठी आरक्षित असलेल्या भुखंडावर गृहनिर्माण योजना राबवणे व सदरच्या ठरावाची अंमलबजावणी करणे शक्य होत नसल्यामुळे सदरचा ठराव रद्द करणे योग्य ठरेल.

उपरोक्त बाब बघता भुखंड वितरणाबाबत प्राधिकरणास अधिकार असल्यामुळे, यापुर्वी प्राधिकरणाने केलेला ठराव क्र. ६३४० हा रद्द करुन, प्राधिकरण स्तरावर नविन ठराव पारीत करुन त्यास शासनाची मान्यता घेऊन निविदा पध्दतीने जाहिरात देणे निविदा प्रक्रिया राबविण्याचे प्रस्तावित आहे.

बाब टिप्पणीतील सर्व मुददयांवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक:७०१८ **दिनांक: ०७/१२/२०२१**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, प्राधिकरणाने केलेला ठराव क्र. ६३४० हा रद्द करण्यात येत आहे, कारण सदर ठरावानुसार मुंबई मंडळाच्या भूखंडा संदर्भात जाहिर निविदा रद्द करुन सर्व भूखंडावर गृहनिर्माण योजना राबविणे बाबत निर्णय घेतला होता. मात्र मुंबई मंडळातील सुविधा भूखंडाचे आरक्षण पाहता सदरच्या ठरावाची अंमलबजावणी शक्य झाली नाही व पूढेही होणार नाही त्यामुळे सदरचा ठराव रद्द करुन सुविधा/व्यावसायीक भूखंडाच्या विकासाबाबत/ वितरणाबाबत/ हस्तांतरणाबाबत निविदा प्रक्रिया राबविण्यास मान्यता देण्यात येत आहे

(अनिल डिग्गीकर)	**(मिलिंद म्हैसकर)**	**(भूषण गगराणी)**
पदसिध्द अध्यक्ष तथा	**सदस्य/ प्राधिकरण**	**सदस्य/ प्राधिकरण**
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	**प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**

बाब क्रमांक: २९४/८

विषय:- स.क्र. १२६ + १२७/१, ताथवडे, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील टप्पा-१ मधील ६८० सदनिकांना Cross Subsidy देण्याबाबत व टप्पा-२ मधील व्यापारी संकुल व गृहनिर्माण योजनेचे काम बी.जी.शिर्के कंपनीला देणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सदर विषयी मुख्य अधिकारी पुणे मंडळ यांनी उक्त विषयी विशद केले की, मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्रा यांच्या दालनात दिनांक २२.११.२०२१ रोजी स. क्र. १२६/१२७/१, नाथवडे येथील टप्पा २ चे निवासी सदनिका व व्यापारी संकुलाचे काम मे. बी. जी. शिर्के कंपनीला देण्याबाबत बैठक झाली. सदर बैठकीस मा. मुख्य अभियंता-II/प्रा, मा. मुख्य अभियंता-III/प्रा, मा. वित्त नियंत्रक/प्रा व मा. मुख्य अधिकारी/पुणे मंडळ उपस्थित होते. सदर बैठकीच्या अनुषंगाने सदर बाब प्राधिकरण बैठकीमध्ये ठेवणेबाबत सगळ्यांची सहमती झाली व त्याबाबत मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्रा यांनी बैठकीच्या इतिवृत्तावर दिनांक २३.११.२०२१ रोजी स्वाक्षरी केली.

मुख्य अधिकारी/पुणे मंडळ यांनी विशद केले की, स.क्र. १२६/१२७/१, नाथवडे, पुणे येथील ७.६ हेक्टर खासगी जमिन म्हाडा अॅक्ट मधीलकलम ५२ नुसार, पुणे मंडळाने दिनांक १२.०४.२०१२ रोजी रु. १५०० प्रति चौरस फूट दराने रुपये १०५.४० कोटीकिंमतीसखरेदीकेलेली आहे.

विषयांकित जागेवरती प्रथम सन २०१३ मध्ये गृहनिर्माण प्रकल्पांतर्गत १३ निवासी इमारती व २२ ज्यामध्ये ४६६ अल्प उत्पन्न गट, ८९६ मध्यम उत्पन्न गट व २८९ उच्च उत्पन्न गटसदनिकांचा तसेच १ इमारत व्यापारी संकुल बांधण्याचे नियोजनकरण्यात आले व इमारतीचे नकाशे मंजुरीसाठी पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेला सादर करण्यात आले. त्या अनुषंगाने उप शहर अभियंता बांधकाम परवानगी विभाग, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांचे पत्र क्र. १३३ दिनांक १३.१२.२०१३ अन्वये कळविले की, पर्यावरण विभागाचे व भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण यांचे ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर बांधकाम चालू करण्याचा दाखला आपणास देण्यात येईल.

सदर प्रकल्पाकरिता दिनांक ०४.०३.२०१४ रोजी पुणे मंडळामार्फत ई-निविदा सदर कामास फक्त एकच निविदा प्राप्त झाल्याने मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्यकार्यकारी अधिकारी प्राधिकरण यांनीसदर निविदा पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेकडून नकाशे मंजूर झाल्यानंतरच फेरनिविदा मागवाव्यात असे दिनांक २६.०४.२०१४ रोजीच्या बैठकी मध्ये मा. मुख्य अभियंता-२ प्रा यांचेमार्फत सांगण्यात आले. सदर योजनेस दिनांक ..... २०१५ रोजी पर्यावरण विभागामार्फत मंजुरी मिळाली.

दिनांक १०.०४.२०१४ रोजी पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या नकाशे मंजुरीबाबत पाठपुरावा केला असता म्हाडाच्या सदर जागेवरील दक्षिण सिमेवरील प्रस्तावित १२ मी. रुंदीचा डि.पी. रोड ऐवजी १८ मी. रुंदीचा रस्ता संपूर्णपणे म्हाडाच्या जमिनीवरुन जात असल्याचे नगररचना विभागाकडून सांगण्यात आले. त्यामुळे सादर केलेले नकाशे व त्यावरीलभू-अभिन्यास संपूर्णपणे बाधित होत असल्याचे निदर्शनास आले. तदनंतर मा. आयुक्त पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांचेकडे दिनांक १५.०४.२०१४ रोजी झालेल्या बैठकीत याबाबत आक्षेप/हरकत नोंदविण्यात आली. त्यावेळी मा. आयुक्त यांनी सदर डि.पी. रोड बाबतची दुरुस्ती शासन स्तरावर म्हाडाने करुन घ्यावी असे सुचविले. त्या अनुषंगाने या कार्यालयामार्फत शासनास डि.पी. रोड १२ मीटर कायम ठेवणेबाबत विनंती करण्यात आली. दरम्यानच्या काळात १८मी. रुंदीचा रस्ता धरुन समन्वयक वास्तुविशारद यांना सुधारित नकाशे बनविण्याच्या सूचनादेण्यात आल्या परंतु शासनाकडून डी.पी. मंजूर नसल्यामुळे नकाशे मंजुरीस्तव सादर करण्यात आले नाहीत. याबाबत शासनाकडे वारंवार पाठपुरावा व पत्रव्यवहार केला असता नगर विकास विभागाकडून दिनांक २७.०७.२०१७ रोजीच्या विकास आराखड्यानुसार १२ मी. रुंदीचा डि.पी. रोड कायम ठेवण्यात आल्याबाबत कळविले.

विषयांकित जमिन कलम ५२ अंतर्गत खरेदीकेली असल्याने व मागील ४ वर्षात प्रकल्पास सुरुवात न झाल्यामुळे वाढत जाणारी प्रकल्प किंमत विचारात घेऊन, सदर योजनेतील पहिल्या टप्प्यामध्ये अल्प उत्पन्न गटातील ५१० सदनिका, मध्यम उत्पन्न गटातील ५३४ सदनिका बांधण्याचे काम मे. बी.जी. शिर्के यांना देण्यास मा. उपाध्यक्ष तथा मु. का.अ. प्राधिकरण यांचे पत्र क्र. २४१ दि. २५.०५.२०१६ अन्वये मंजुरी देण्यात आली. या कामाच्या बांधकाम दरास मा. उपाध्यक्ष तथा मु. का.अ. प्राधिकरण यांचे पत्र क्र. ६३८/दि. १०.१०.२०१६ अन्वये मंजुरी प्रदान आली. त्या

अनुषंगाने काम चालु करण्यासाठी कार्यकारी अभियंता - १ / पुणे मंडळ यांनी पत्र क्र. ७०९३ दि. २१.१०.२०१६ अन्वये मे.बी.जी.शिर्के यांना कार्यादेश दिले. टप्पा क्र.१ करिता देण्यात आलेल्या कामाची कार्यादेश रक्कम रु. १३०,४६,९८,१७२/- इतकी आहे.

मा. उपाध्यक्ष तथा मु. का.अ./प्राधिकरण यांचे पत्र क्र. ७५५दि. २६/०४/२०१७ अन्वयेआदेश केले की पुणे मंडळ/म्हाडा, मे.बी.जी.शिर्के व संमत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. लक्ष्मण थिटे यांच्यात त्रिपक्षीय करारनामा करण्यात यावा. समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. लक्ष्मण थिटे यांना म्हाडातर्फे ४.०९ कोटी रक्कमेची देयके अदा करण्यात आली आहेत. सदर मे. लक्ष्मण थिटे यांना अदा केलेल्या रक्कमेची वसुली मे. बी.जी. शिर्के यांच्या टप्पा-१ अंतर्गत चालु देयकातुन भुखंडाचा चटई क्षेत्र निर्देशांक वापराच्या प्रमाणात वसुल करण्यात आलेली आहे.

मे. बी.जी.शिर्के व वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. लक्ष्मण थिटे यांनी त्रिपक्षीय करारनुसार सदर प्रकल्पाचे टप्पा -१ व २ करिता सुधारित नकाशे सादर केले. यामध्ये ३२४ EWS, ११०२ LIG, १०२२ MIG, ६५ HIG व १४ दुकाने व १२ कार्यालयीन व्यापारी गाळयांचा समावेश होता. सदर योजनेची वर्धनक्षमता (Feasibility) सादर करणेबाबत मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्राधिकरण यांनीदि. १७/०५/२०१८ रोजी आदेश दिले. त्यानुसार पुणे मंडळामार्फत दिलेल्या अहवालानुसार सदर योजना वर्धनक्षम होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यामुळे मा. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्राधिकरण यांनी सदर ठिकाणी नाविन्यपूर्ण तसेच कल्पकतेने विचार करुन व काळाची गरज लक्षात घेवून योजनेचे फेर नियोजन करणेबाबत समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ यांना निर्देशित केले तसेच मे.बी.जी.शिर्के यांना तुर्तास काम चालू न करण्याचे आदेशित केले. त्या अनुषंगाने समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ यांनी सुधारित नियोजन करुन वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्राधिकरण यांचेकडे नकाशे मंजुरीस्तव सादर केले.

टप्पा क्र. १ (६८० सदनिका मध्यम उत्पन्न गट) साठी मे.बी.जी.शिर्के यांनीसादर केलेल्या सुधारित नकाशास मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार/ प्राधिकरण यांचेकार्यालयामार्फत पत्र क्र. २९२ दिनांक १२.०९.२०१८ अन्वये मंजुरी दिली आणि संमत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. लक्ष्मण थिटे यांनीटप्पा क्र. २ (४८० मध्यम उत्पन्न गटातील सदनिका, ८४ उच्च उत्पन्न गटातील सदनिका अशा एकूण - ५६४ सदनिका, तसेच १५ मजली व्यापारी संकुल)करीतासादर केलेल्या सुधारित नकाशास मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञव नियोजनकार /प्राधिकरण यांचे कार्यालयामार्फत पत्र क्र. ३५८ दिनांक ०३.१२.२०१८ अन्वये मंजुरी दिली.

मे. बी. जी. शिर्के कंपनी यांनी सदर जमिनीवरील भू-अभिन्यास मंजुरीचा प्रस्ताव समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. लक्ष्मण थिटे यांचेमार्फत पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेस सादर केला असता त्यास मा. आयुक्त, पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांनी दिनांक २०.०४.२०१९ रोजी सुधारीत अभिन्यासाप्रमाणे पर्यावरण विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेण्याकरिता मंजुरी दिली.

योजनेच्या नकाशामध्ये फेरबदल झाल्यामुळे नियमानुसार पर्यावरण विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र, स्थानिक प्राधिकरणाकडून आवश्यक असणाऱ्या परवानग्या सुधारित करुन घेणे आवश्यक होते. त्यानुसार सदर प्रकल्पाचे नकाशे पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेकडे मंजुरीस्तव फेर सादर करण्यात आले व त्यास दिनांक २८.०८.२०१९ रोजी ०४ इमारतीतील एकुण मध्यम उत्पन्न गटातील ६८० सदनिकांना (B२ + B१ + S + २२) व संपूर्ण प्रकल्पाकरीता लागणारे Basement (टप्पा-१ व टप्पा-२) तसेच ५% Amenity Space ही व्यापारी संकुलात बांधून देण्याच्या तसेच पर्यावरण विभागाकडील सुधारीत ना-हरकत दाखला घेण्याच्या अटीवर मंजुरी मिळाली. दिनांक ०२.०३.२०२० रोजी पर्यावरण विभागाकडील सुधारीत ना हरकत दाखला मिळाल्यानंतर सदर प्रकल्पाचे काम सुरु करण्यात आले. सप्टेंबर- २०२१ पर्यंत टप्पा- १ अंतर्गत योजनेचे काम आर्थिक दृष्ट्या ३७% पुर्ण झाले असुन उर्वरित काम प्रगतीपथावर आहे.

६८० सदनिकांची अंदाजित विक्री किंमत परिगणित करण्यात आली असून ती खालीलप्रमाणे. (टप्पा-१)

Sr. No.	No. of Tenements	Carpet Area Sqft / Sqm	Built up Area Sqft / Sqm	Approximately cost of T/m in Rs.	BUA Per SqFt Rate in Rs.
१.	५०४	८२६.२४ ७६.७५	१४७५.८४ १३७.१०	८२,८८,८७०	५५८९.
२	१७६	८२८.०७/७६.९२	१४७५.८४ १३७.१०	८२,८८,८७०	५५८९
	६८०				

एकुण ६८० सदनिका अधिक २४ सदनिका आश्रय क्षेत्रा पोटी (Refuge Area) [illegible] ठेवण्यात आलेल्या आहेत.

प्रस्तावित टप्पा क्र. २ अंतर्गत ४८० मध्यम उत्पन्न गटातील सदनिका, ८४ उच्च उत्पन्न गटातील सदनिका अशा एकुण - ५६४ सदनिका, तसेच १५ मजली व्यापारी संकुल यांची अंदाजित विक्री किंमत परिगणित करण्यात आली असून ती खालीलप्रमाणे.

टप्पा - २ मधील सदनिकांची अंदाजित माहिती

Sr. No.	Category	No. of T/s	Carpet Area Sqft / Sqm	Built up Area Sqft / Sqm	Approximately cost of T/m in Rs.	BUA Per SqFt Rate in Rs.
१.	HIG	८४	१२२१.१८/११३.४५	२०३९.३७/१८९.४६	१,२५,२१,७३०	६१६०
२.	MIG	४८०	८९८.४५/८३.४६	१५००.४१/१३९.३९	८८७७९२५	५९१७.७०
	Total	५६४				

व्यापारी संकुलाची अंदाजित माहिती:-

Sr. No.	Category	BUA Per SqFt Rate in Rs.
१.	Office	७३७९.-
२.	Shops	७३७९.-

Sr. No.	As per Mhada cost of commericial (Shops / Office) Per SqFt Rate in Rs.	As per current reday recknor Cost of Office Per SqFt Rate in Rs.	As per current reday recknor Cost of Shop Per SqFt Rate in Rs.
१	७,३७९.-	५,९०० -	६,५१२.-

ताथवडे, पुणे येथील टप्पा-१ व प्रस्तावित टप्पा-२ अंतर्गत येणाऱ्या सदनिकांची व व्यापारी गाळ्यांची अंदाजित विक्री किंमत परिगणित केली असून चटई क्षेत्रावर प्रति चौरस फूट दर टप्पा १ च्या मध्यम उत्पन्न गटासाठी

सरासरी रु. ९९७२/- प्रति चौ.फूट (प्रति सदनिका रू. ८२.४८ लाख) तसेच टप्पा-२ च्या मध्यम उत्पन्न गटासाठी रु. ९८८१/- प्रति चौ.फूट चटई क्षेत्रफळ (प्रति सदनिका रू. ८८.७८ लाख) व उच्च उत्पन्न गटासाठी रु. १०,२५४/- प्रति चौ.फूट चटई क्षेत्रफळ (प्रति सदनिका रू. १२५.२१ लाख) इतका येत असून व्यापारी गाळयांसाठी रु. ७३७९/- प्रति चौ.फूट बांधकाम क्षेत्रफळावर इतका येत आहे.

ताथवडे येथील या प्रकल्पाच्या परिसरामध्ये मे. रोहन अनंता, पूणे विले, व्हिजन इंद्रमेघ, अशिरा, आर. के. एच. आनंद असे विविध खाजगी विकसकाच्या गृहनिर्माण योजना सुरू आहेत. सदर योजनेच्या परिसरामध्ये सर्व्हेक्षण केले असता तेथील बाजारभावानुसार सध्याचा सदनिका विक्रीचा दर चटई क्षेत्रावर मध्यम उत्पन्न गटासाठी रु. ८,३००/- व उच्च उत्पन्न गटासाठी रु. ८,५६२/- प्रति चौ.फूटापर्यंत आहे व व्यापारी गाळयांचा दर अंदाजित रु. १३,०००/- ते २२,००० प्रति चौ.फूट इतका असून त्यात मोठ्या प्रमाणात तफावत आहे.

टप्पा-१ मधील सदनिकांचा तुलनात्मक तक्ता:-

अ.क.	(म्हाडा सदनिका) बांधकाम क्षेत्राप्रमाणे प्रति चौ. फुट दर किंमत	(खाजगी विकासक) बांधकाम क्षेत्राप्रमाणे प्रति चौ. फुट दर किंमत	सन-२०२१-२२ रेडीरेकनर प्रमाणे प्रति चौ. फुट दर किंमत	फरक (म्हाडा सदनिका व खाजगी विकासक) (२ -३)	फरक (म्हाडा सदनिका व रेडीरेकनर) (२ -४)
१	२	३	४	५	६
	५५८९/- ८२,४८,४७०/-	४८८० ते ५४०५ ६५ लक्ष ते ७२ लक्ष	५८४४/- ८६,२४,८०९.००/-	अंदाजित १४ लक्ष	अंदाजित ३.७७ लक्ष

अ.क.	(म्हाडा सदनिका) बांधकाम क्षेत्राप्रमाणे प्रति चौ. फुट दर किंमत	(खाजगी विकासक) बांधकाम क्षेत्राप्रमाणे प्रति चौ. फुट दर किंमत	सन-२०२१-२२ रेडीरेकनर प्रमाणे प्रति चौ. फुट दर किंमत	फरक (म्हाडा सदनिका व खाजगी विकासक) (२ -३)	फरक (म्हाडा सदनिका व रेडीरेकनर) (२ -४)
१	२	३	४	५	६
	५५८९/- ८२,४८,४७०/-	४८८० ते ५४०५ ६५ लक्ष ते ७२ लक्ष	५८४४/- ८६,२४,८०९.००/-	अंदाजित १४ लक्ष	अंदाजित ३.७७ लक्ष

वरील बाबींचा विचार करता म्हाडाच्या सदनिकेचा दर प्रति चौ. फुट खाजगी विकासकाच्या सदनिकांच्या दरापेक्षा रु. ४४७/- प्रति चौ. फुट जास्त आहे व रेडीरेकनरच्या दरापेक्षा रु. २५५/- कमी आहे. टप्पा-१ मधील योजनेच्या सदनिकांची किंमत खाजगी विकासकापेक्षा जास्त असल्यामुळे सदनिका विक्रीस कमी प्रतिसाद प्राप्त होण्याची शक्यता आहे.

मे. बी.जी. शिर्के यांनी पत्र क्र. २३० दि. १४.०९.२०२१ अन्वये मा. उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./प्रा. यांना खालीलप्रमाणे विनंती केली आहे.

१. सन २०१६ मध्ये शिर्के कंपनीला अल्प उत्पन्न गटाच्या ५१० सदनिका व मध्यम उत्पन्न गटाच्या ५३४ सदनिकांचे नियोजन करण्यासाठी सांगण्यात आले होते. परंतु सुधारीत नियोजनामुळे टप्पा - १ अंतर्गत मध्यम

उत्पन्न गटाच्या ६८० सदनिकांचेच काम शिर्के कंपनीला मिळाले म्हणजेच एकूण ३६४ कमी सदनिकांच्या कामाचे कार्यादेशमिळाले. टप्पा-१ व २ अंतर्गत मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार यांच्या कार्यालयातर्फे एकुण १२४४ सदनिकांना नियोजनात्मक मंजुरी प्राप्त झाली.

२. टप्पा - १ चे काम पूर्ण झाल्यानंतर टप्पा - २ चे काम सुरु केल्यास म्हाडाच्या ठरावाप्रमाणे व प्रचलित नियमानुसार सदनिकांची विक्री किंमत परिगणित केल्यास टप्पा - २ मधील सदनिकांची किंमत वाढेल. विषयांकित जमिन ही म्हाडा अॅक्ट मधील कलम ५२ नुसार २०१२ मध्ये संपादन केलेली असल्यामुळे जमिनीवर दरराजचे व्याज अंदाजित रु. २.५० लक्ष ते ३.०० लक्ष येत असून हे व्याज विक्री किंमतीत समाविष्टकरावे लागेल व परिणामी सदनिकेच्या विक्री किमतीत वाढ होईल.

३. टप्पा - १ चे बांधकाम करण्यासाठी भरपूर प्रमाणात यंत्र सामग्री उपलब्ध करण्यात आलेली असून या यंत्र सामग्रीमध्ये टप्पा - १ व टप्पा - २ चे काम चालु ठेवणे शक्य आहे.

४. शिर्के कंपनीला टर्न कि पध्दतीने जर टप्पा - २ चे काम दिले तर समत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ श्री. लक्ष्मण थिटे यांच्या वास्तुशास्त्रज्ञ म्हणुन सेवेची आवश्यकता राहणार नाही.

५. व्यापारी संकुलाचे बांधकाम करुन सदरची जाहिरात दिल्यास म्हाडाला महसूल प्राप्त होईल व या महसूलामधील काही रक्कमेचे समायोजन (Cross Subsidize) निवासी सदनिकेत केल्यास सदनिकांची विक्री किमत सध्याच्या किमतीपेक्षा कमी करुन सदनिका विक्री योग्य ठेवण्यास मदत होईल.

६. विरार जि. पालघर व म्हाळुंगे जि. पुणे येथे ज्या प्रमाणे टप्पा - १ अंतर्गत जसे अतिरिक्त सदनिकांचे काम मे. शिर्के कंपनिस दिले त्याप्रमाणे विषयांकित योजनेचे टप्पा - २ चे अतिरिक्त काम देण्यात यावे. जेणेकरुन सुमारे १ वर्षाचा कालावधी वाचेल व सदनिकांची किमत अंदाजे १० ते १२% नी कमी होण्यास मदत होईल.

७. वरील १ ते ६ प्रमाणे शिर्के कंपनीने विनंती केली की, टप्पा-२ मधील मध्यम उत्पन्न गट ६८० सदनिका उच्च उत्पन्न गट ८४ सदनिका व व्यापारी संकुलाच्या इमारतीचे बांधकाम टप्पा-१ मधील दराप्रमाणे अटी व शर्ती प्रमाणे तसेच विरार व म्हाळुंगे प्रमाणे देण्यात यावे व सदरील टप्पा - २ च्या कामाचे कार्यादेश देण्यात यावे.

मा. मुख्य अधिकारी/पुणे मंडळ यांनी दिनांक २३.०९.२०२१ रोजी ताथवडे येथील योजनेस भेट दिली होती नमुना सदनिकेची पाहणी केल्यानंतर मे. बी. जी. शिर्के यांच्या प्रतिनिधीसोबत झालेल्या संयुक्त बैठकीमध्ये या योजनेच्या सभोवतालच्या असलेल्या योजनेचे दर हे आपल्या योजनेच्या दरांपेक्षा कमी असल्याबाबत नमुद करण्यात आले. या योजने अंतर्गत २ बी. एच. के. सदनिकेची किमत रु. ८२.४८ लाख इतकी आहे. तसेच सभोवतालच्या खाजगी विकसकांच्या सदनिकेची किंमत ६५.०० ते ७२.०० लाख इतकी असून पुणे मंडळाच्या योजनेतील सदनिकेची किमत ही बाजूच्या खाजगी प्रकल्पाच्या तुलनेत जास्त आहे.सदर दरात १५ लाख प्रति सदनिका कमी झाल्यास दर सिमीत होण्यास मदत होईल व सदनिका विक्रीकरीता चांगला प्रतिसाद मिळु शकेल.

व्यापारी संकुलाचा तपशील खालीलप्रमाणे:

Sr. No.	Categeroy	Approximately Construction Area in Sqft.	Construction Rate Including Improved Specification, Extra Item, GST & Escalation in Sqft/SqM	Project Cost in Crores
१.	Shopes	१००६१२५.७३	३८४८.३०	३८७.९८
	Offices		४१४२३.१०	

टप्पा-२ अंतर्गत व्यापारी संकुल बांधण्यासाठी अंदाजित रक्कम रु. ३८७.९८ कोटी एवढा खर्च येण्याची शक्यता आहे. वरील बाबींचा विचार करता टप्पा-१ मध्ये व्यापारी संकुलाच्या विक्रीतून प्राप्त होणा-या रक्कमेमधून समायोजन

(Cross Subsidy) करून सदनिकांची किंमत कमी करण्यासाठी टप्पा-२ अंतर्गत व्यापारी संकुल सुमारे १५० कोटीचे व्यापारी बांधकाम क्षेत्र व दुकाने मे. बी. जी. शिर्के कंपनीमार्फत खरेदी करण्याबाबत चर्चा करण्यात आली.

मे. बी.जी. शिर्के यांनी मा. मुख्य अधिकारी / पुणे मंडळ यांना पत्र क्र. २३८ दि. २२.१०.२०२१ अन्वये व्यापारी संकुलाच्या बांधकामामध्ये रु. १५० कोटी रक्कमेचे बांधकाम क्षेत्रफळ खरेदी करण्यास खालील अटी व शर्तीवर तयार आहोत असे कळविले आहे, त्यानुसारच्या मे. बी.जी. शिर्के कं. प्रा. लि. यांच्या अटी व शर्ती पुढीलप्रमाणे आहेत.

१. टप्पा-२ मधील मध्यम उत्पन्न गटाअंतर्गत ४८० सदनिका उच्च उत्पन्न गटाअंतर्गत ८४ सदनिका व व्यापारी संकुलाच्या इमारतीचे बांधकामाचे कार्यादेश शिर्के कंपनीला टप्पा -१ मधील दर व अटी शर्ती नुसार देण्यात यावे.
२. मे. बी.जी. शिर्के यांनी हमी दिलेल्या १५० कोटी रक्कमे पैकी २२.५० कोटी रक्कम टप्पा-१च्या चालु देयकामधुन १५% नुसार वसुल करण्यात यावी व टप्पा-२ मधील कामाच्या चालु देयकामधुन उर्वरित रक्कम रु. १२७.५० कोटी वसुल करण्यात यावी. सदर वसुल केलेली रक्कम मे. बी.जी. शिर्के यांचे मार्फत वेळोवेळी जमा करण्यात येणाऱ्या बँक गॅरेटीच्या बदल्यात समतुल्य रक्कमेचा परतावा करण्यात यावा.
३. जर व्यापारी संकुल इमारतीला मागणी आली तर मे. बी.जी. शिर्के यांना बँक गॅरेंटीच्यात्वरीत परतावा करण्यात यावा.
४. जर व्यापारी संकुल इमारतीस सलग तीन लॉटरीमध्ये समाधानकारक मागणी प्राप्त न झाल्यास म्हाडामार्फत मे. बी.जी. शिर्के यांना त्यांच्या निवडीनुसार रु. १२,००० प्रति चौ. फुट दराने १५० कोटी किंमतीचे बांधकाम क्षेत्रफळ सर्व अधिकारासह देण्यात यावे.
५. मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार / प्रा. यांचे मार्फत टप्पा-२ मधील इमारत नकाशांना व तद्नंतर सदर नकाशास पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिके मार्फत मंजुरी प्राप्त होऊन बांधकाम परवानगी मिळालेनंतर ३० महिन्याचा कालावधीमध्ये काम पुर्ण करण्यात येईल.
६. समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ थिटे यांच्या सोबतचा करारनामा रद्द करण्यात यावा व या पुढील समंत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ थिटे यांना कुठलीही रक्कम देय केल्यास तीरक्कम मे. बी.जी. शिर्के यांच्या देयकातुन वसुल करण्यात येऊ नये.
७. टप्पा -२ अंतर्गत निवासी गाळ्यांचे नियोजनयोजनेच्या वर्धनक्षमतेनुसार बदलु शकेल.
८. व्यापारी संकुलातील गाळ्यांना मागणी आल्यास मे. बी.जी. शिर्के कंपनीस द्यावयाचे ठरलेल्या व्यापारी क्षेत्रफळाच्या ५०% बांधकाम क्षेत्रफळ ठरलेल्या दरानुसार म्हणजेच रु. १२,००० प्रति चौ. फुट या दराने वितरीत करण्यात यावे.

ताथवडे येथील एकुण जमिनीचे क्षेत्रफळ ५७६०० चौ.मी. आहे. टप्पा-१ मधील एकुण मध्यम उत्पन्न गटातील ६८० सदनिका (०४ इमारती) बांधण्यासाठी २१५०० चौ.मी. क्षेत्र लागते. टप्पा-२ मध्ये मध्यम उत्पन्न गटाच्या ४८० सदनिका व उच्च उत्पन्न गटाच्या ८४ सदनिका (३ इमारती) बांधण्यासाठी एकुण १८५०० चौ.मी. लागते. तसेच १५ मजल्याचे व्यापारी संकुल बांधण्यासाठी एकुण १७६०० चौ.मी. क्षेत्र लागते.

पिंपरी चिंचवड महानगरपालिके तर्फे ताथवडे येथील योजनेला दिनांक २८.०८.२०१९ ला बांधकाम सुरु करण्याचा दाखला प्राप्त झाला. मंजुरीमध्ये एकुण ४ इमारती असुन मध्यम उत्पन्न गटातील ६८० सदनिकांना (B२ + B१ + S + २२) व संपूर्ण प्रकल्पाकरीता लागणारे Basement (टप्पा-१ व टप्पा-२) तसेच ५% Amenity Space ही व्यापारी संकुलात पिंपरी चिंचवड महानगरपालिकेला बांधकाम करुन हस्तांतरीतकरावयाचे आहे. त्यामुळे टप्पा-१, टप्पा- २ व व्यापारी संकूलातील बेस मेंन्ट व ५% ॲम्युनिटी स्पेस बांधुन पिंपरी-चिंचवडमहानगरपालिकेला हस्तांतरीत

केल्याशिवाय टप्पा-१ च्या ६८० सदनिकास भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होऊ शकणार नाही यामुळे टप्पा-२ अंतर्गत व्यापारी संकुलाचे काम सुरु करणे अत्यावश्यक आहे

म्हाडाच्या सदनिकेचा दर प्रति चौ. फुट खाजगी विकासाच्या सदनिकांच्या दरापेक्षा [illegible] प्रति चौ. फुट जास्त आहे व रेडीरेकनरच्या दरापेक्षा रु. २५५/- कमी आहे. विपर्यांकित योजनेच्या सदनिकांची किंमत खाजगी विकासकाच्या दरापेक्षा जास्त असल्यामुळे सदनिका विक्रीस कमी प्रतिसाद प्राप्त होण्याची शक्यता आहे त्यामुळे सदनिकेची किंमत कमी करणे आवश्यक आहे

टप्पा-२ मधील निवासी सदनिकांचे बांधकाम करण्यासाठी अंदाजित रक्कम रु. [illegible] कोटी व व्यापारी संकुल बांधण्यासाठी अंदाजित रक्कम रु. ३८७.१८ कोटी एवढी रक्कम लागेल. म्हणजेच [illegible] टप्पा २ मध्ये मध्यम उत्पन्न गटाच्या ४८० सदनिका व उच्च उत्पन्न गटाच्या ८४ सदनिका व १५ मजल्याचे व्यापारी संकुल बांधण्यासाठी प्रकल्पाची अंदाजित किंमत एकुण रु. ७३५.४८ कोटी एवढी येत. सदर प्रकल्प पूर्ण [illegible] अंदाजित ३० महिन्याचा कालावधी लागेल.

वरील बाबींचा विचार करता पुणे मंडळा तर्फे खालीलप्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहे. पत्र क्र. २३८ दि.२२.१०.२०२१ नुसार शिर्के कंपनीने पुणे मंडळास दिलेल्या प्रस्तावानुसार टप्पा-१ प्रमाणे टप्पा-२ मधील निवासी व व्यापारी संकुलाचे काम शिर्के कंपनीला खालील अटीच्या आधीन राहुन देण्यास प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

१. १५० कोटीची रक्कम ही शिर्के कंपनीकडुन बँक गॅरंटीच्या स्वरुपात घेण्यात यावी सदर १५० कोटी म बी.जी. शिर्के कंपनीकडुन टप्पा-१ व टप्पा-२ च्या देयकातुन वसुल करण्याबाबतचे कायदेशीर [illegible] घेण्यात येईल. सदरील बँक गॅरंटी प्रगतीपथावर असलेल्या टप्पा-१ मधील प्रत्येक [illegible] देयकातुन २० रक्कम बँक गॅरंटीच्या स्वरुपात व प्रस्तावित असलेल्या टप्पा-२ मधील प्रत्येक [illegible] देयकातुन २० रक्कम बँक गॅरंटीच्या स्वरुपात वसुल करण्यासाठी मंजुरी देण्यात यावी
२. मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार प्रा. यांनी टप्पा-२ मधील नियोजनास दिलेल्या मंजुरीच्या अनुषंगाने अंदाजित विक्री किंमत परिगणित करण्यात आलेली असुन व्यापारी संकुलामधील दुकाने ऑफीस मधील प्रति चौ. फुट दर ७३७९/- हा आहे परंतु आजुबाजुला व्यापारी दुकानाचा [illegible] प्रति चौ. फुट दर रु. १३,०००/- ते २५,०००/- पर्यंत आहे आजुबाजुच्या प्रति चौ. फुट दराचा विचार करता [illegible] प्रति चौ. फुट दर हा अत्यंत कमी आहे त्यामुळे जाहिरातीच्या वेळेस दुकान/ऑफीस [illegible] Offset Price रु. १५०००/- प्रति चौ. फुट इतकी ठेवता येणे शक्य होईल व त्या अनुषंगाने दुकान / ऑफीसची विक्री करता येईल.
३. म्हाडाच्या प्रचलित नियमाप्रमाणे जाहिरात केल्याशिवाय एखाद्या लाभार्थ्यास सदनिका / गाळे / दुकान / ऑफीस वितरीत करण्यात येत नाही त्यामुळे व्यापारी संकुलाची जाहिरात [illegible] काढण्यात येईल. जर संपुर्ण व्यापारी संकुलातील दुकाने / ऑफीस ला मागणी प्राप्त झाल्यास [illegible] कंपनीकडुन १५० कोटी मधुन प्राप्त झालेली बँक गॅरंटीच्या स्वरुपातील रक्कम विना व्याजा [illegible] कंपनीला परत देण्यात येईल. सलग तीन वेळेस जाहिरात देऊन देखील व्यापारी संकुलातील सर्व दुकान ऑफीसला मागणी प्राप्त न झाल्यास Offset Price रु. १५००० प्रति चौ. फुट प्रमाणे एकुण [illegible] कोटी रक्कमेचे व्यापारी बांधकाम क्षेत्रफळ शिर्के कंपनीला शिल्लक राहिलेल्या मजल्यावर वितरीत करण्यात येईल म बी.जी. शिर्के यांचे मार्फत वेळोवेळी देण्यात आलेल्या बँक गॅरंटीच्या समतुल्य [illegible] १५० कोटीचा भरणा धनादेश / डी.डी. द्वारे म्हाडा कार्यालयाकडे करावा लागेल
४. टप्पा-१ मधील एका सदनिकेची अंदाजित किंमत रु. ८२.४८ लक्ष असुन आजुबाजुच्या खाजगी विकासकाच्या प्रकल्पातील सदनिकांच्या किंमती ६५ लक्ष ते ७२ लक्ष या दरम्यान आहेत त्यामुळे ताथवडे येथील पुणे मंडळाकडुन बांधण्यात येत असलेल्या गाळ्यापेक्षा जवळ जवळ [illegible] लक्ष ते १८

लक्ष इतक्या रक्कमेने कमी आहेत. त्यामुळे ताथवडे येथील सदनिकांची किंमत व्यापारी संकुलातील दुकान ऑफीस विक्रीतुन शिर्के कंपनीकडुन प्राप्त होणाऱ्या १५० कोटी रक्कमेतुन जर १५ लक्ष प्रति सदनिका किंमत कमी केल्यास सदनिकेची विक्री किंमत रु. ६७.४८ लक्ष इतकी येईल व विक्रीस चांगला प्रतिसाद मिळेल.सदरच्या समायोचनास अंदाजे १५० कोटी पैकी रु.१०२ कोटी वापरता येतील. आवश्यकतेनुसारउर्वरित रु. ४८ कोटी हे टप्पा- २ करीता समायोचन करण्यात येईल. वरील समायोचन (Cross Subsidy) करण्यास मंजुरी देण्यात यावी.

५. ताथवडे येथील जमिन सन - २०१२ मध्ये रु.१०५.४० कोटीला विकत घेतली असल्यामुळे सदर खरेदी रक्कमेवरील व्याज दिवसाला अंदाजित २.५० लक्ष ते ३.०० लक्षा पर्यंत येते. त्यामुळे उर्वरित जमिनीवर लवकरात लवकर गृहनिर्माण योजना हाती घेणे अति आवश्यक आहे. उर्वरित जमिनीवर निविदा मागवुन बांधकाम करावयाचे झाल्यास अंदाजित कमीत कमी १ वर्षाचा कालावधी लागण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे शिर्के कंपनीला उर्वरित जमिनीवर नियोजन करुन बांधकाम करण्यास सांगितल्यास टप्पा-२ मधील काम पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिके मार्फत बांधकाम परवानगी मिळाल्यानंतर ३० महिन्याच्या कालावधीमध्ये काम पुर्ण होण्याची हमी मिळेल. त्यामुळे बी.जी.शिर्के कंपनीला टप्पा-२ मधील निवासी गाळ्यांचे तसेच व्यापारी संकुलाचे काम हे टप्पा-१ च्या निवासी गाळ्यांच्या मंजुर दराप्रमाणे देण्याचे प्रस्तावित आहे. तसेच व्यापारी संकुलाचे बांधकाम करताना ज्या बाबींची आवश्यकता आहे, त्या बाबींचे काम मे. बी. जी. शिर्के कंपनीला मंजुर दरात करणे बंधनकारक राहील.

६. टप्पा-२ मधील काम जर बी.जी. शिर्के कंपनीला द्यावयाचे ठरल्यास संमत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ थिटे यांची आवश्यकता राहणार नाही. त्यामुळे संमत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ थिटे यांच्या सोबतचा करारनामा रद्द करण्यात यावा.

बाब टिप्पणीतील मुददयांवर चर्चा करताना, म्हाडाच्या धोरणानुसार विषयांकित ठिकाणी टप्पा-१ अंतर्गत ६८० सदनिकांची गृहनिर्माण योजना राबविण्यात येत आहे. सदर योजनेतील घरांची किंमत रु.८३ लाख इतकी येते, जी बाजारभावा पेक्षा जास्त आहे. मे. बी.जी.शिर्के कंपनी कडून टप्पा-२ मधील निवासी व व्यापारी संकुलामधील दुकाने व ऑफिस बांधण्याचे प्रस्तावित आहे. सलग तीन वेळेस जाहिरात देऊन देखील व्यापारी संकुलातील सर्व दुकाने ऑफिसला मागणी प्राप्त न झाल्यास Offset Price रु. १५००० प्रती चौ. फुट प्रमाणे १५० कोटी रक्कमेचे व्यापारी बांधकाम क्षेत्रफळ शिर्के कंपनीला शिल्लक राहिलेल्या मजल्यावर वितरीत करण्यात येईल.

ताथवडे येथील टप्पा-१ मधील एकुण ६८० सदनिकांची किंमत व्यापारी संकुलातील दुकान / ऑफिस विक्रीतुन शिर्के कंपनीकडुन प्राप्त होणाऱ्या १५० कोटी रक्कमेच्या हमीतुन १५ लक्ष प्रति सदनिका किंमत कमी केल्यास सदनिकेची विक्री किंमत रु.६८ लक्ष इतकी येईल व विक्रीस चांगला प्रतिसाद मिळेल असे मत व्यक्त करण्यात आले. म्हाडाच्या प्रचलित नियमानूसार व्यापारी संकुलाची जाहिरात देऊन सोडत काढण्यात येईल.

बाब टिप्पणीतील प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक: ७०१९ **दिनांक: ०७/१२/२०२१**

१) सर्व्हे क्र. १२६+१२७/१ ताथवडे, पुणे येथील ५.७६ हे. खाजगी जमिन म्हाडा ॲक्ट मध्ये कलम ५२ नुसार पुणे मंडळाने दि.१२.०४.२०१२ रोजी १०५.४० कोटी किंमतीस खरेदी केली. सदरील जमिनीवर टप्पा टप्याने नियोजन करुन योजना राबविण्याचे ठरले. त्या अनुषंगाने बी.जी. शिर्के कंपनीला टप्पा - १ च्या कामाचे कार्यादेश देण्यात आले. उर्वरित जमिनीवर योजना राबविणे अत्यावश्यक असल्यामुळे पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाच्या स.नं. १२६ + १२७/१ ताथवडे, पुणे येथील टप्पा क्र. २ अंतर्गत निवासी व व्यापारी संकुलाचे काम मे. बी.जी.शिर्के

प्रा. लि यांना टप्पा - १ च्या दर व अटी शर्तीच्या अधिन राहुन देण्यास प्राधिकरण मंजुरी देत आहे. सदर काम बांधकाम परवानगी प्राप्त झालेनंतर ३० महिन्यांच्या कालावधीत पूर्ण करण्यात यावे.

२) १५० कोटीची रक्कम ही शिर्के कंपनीकडुन बंक गॅरंटीच्या स्वरुपात घेण्यात यावी.सदर १५० कोटी म. बी.जी. शिर्के कंपनीकडुन टप्पा-१ व टप्पा-२ च्या देयकातुन वसूल करण्याबाबतचे कायदेशीर हमीपत्र घेण्यात यावे. सदरील बँक गॅरंटी प्रगतीपथावर असलेल्या टप्पा-१ मधील प्रत्येक चालु देयकातुन २०% रक्कम बँक गॅरंटीच्या स्वरुपात व प्रस्तावित असलेल्या टप्पा-२ मधील प्रत्येक चालु देयकातुन २०% रक्कम बँक गॅरंटीच्या स्वरुपात वसूल करण्यासाठी प्राधिकरण मंजूरी देत आहे

३) म्हाडाच्या प्रचलित नियमानुसार तीन वेळेस जाहिरात देऊन देखील व्यापारी संकुलातील सदर दुकान ऑफिस यांना मागणी प्राप्त न आल्यास Offset Price रु. १५०००/- प्रति चौ. फुट प्रमाणे एकुण १५० कोटी रक्कमेचे व्यापारी बांधकाम क्षेत्रफळ शिर्के कंपनीला व्यापारी संकुलातील शिल्लक राहिलेल्या मजल्यावर विक्री करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.संपूर्ण व्यापारी संकुलातील दुकाने/ऑफीस ला मागणी प्राप्त झाल्यास शिर्के कंपनीकडुन १५० कोटी मधुन प्राप्त झालेली बंक गॅरंटीच्या स्वरुपातील रक्कम विना व्याजी शिर्के कंपनीला परत देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे

४) नायगाव येथील टप्पा-१ मधील एकुण ६८० सदनिकांची किंमत व्यापारी संकुलातील दुकान / ऑफीस विक्रीतुन शिर्के कंपनीकडुन प्राप्त होणाऱ्या १५० कोटी रक्कमेच्या हमीतुन १५ लक्ष प्रति सदनिका किंमत कमी केल्यास सदनिकेची विक्री किंमत अंदाजे रु. ६८ लक्ष इतकी येईल व विक्रीस चांगला प्रतिसाद मिळेल. सदरच्या समायोजनास अंदाजे १५० कोटी पैकी १०२ कोटी रु. वापरता येतील. आवश्यकतेनुसार उर्वरित ४८ कोटी टप्पा- २ करीता समायोजन करण्यात येईल. टप्पा-१ मधील सदनिकांची किंमत १५ लाख प्रति सदनिका कमी करून समायोजन करण्यास तसेच उर्वरित रक्कम रु. ४८ कोटी टप्पा-२ मधील गाळ्यांच्या किंमतीकरीता आवश्यक वाटल्यास समायोजन (Cross Subsidy) करण्याकरीता प्राधिकरण मंजूरी देत आहे

५) टप्पा-२ मधील काम बी.जी. शिर्के कंपनीला टर्न की तत्वावर देण्यात येत असल्यामुळे संमत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ लक्ष्मण थिटे आर्किटेक्ट यांची आवश्यकता राहणार नाही. त्यामुळे संमत्रक वास्तुशास्त्रज्ञ यांच्या सोबतचा करारनामा रद्द करण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे व नियुक्त समंत्रक यांचे करारनाम्यानुसार झालेल्या कामापोटी मंडळाने अदा केलेली रक्कम व देय असलेली रक्कम म. बी. जी. शिर्के कंपनी यांच्या टप्पा-२ च्या देयकातुन टप्प्या-टप्प्यात वजा करण्यास मंजुरी देण्यात येत आहे

(अनिल डिग्गीकर)
पदसिध्द अध्यक्ष तथा
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण

(मिलिंद म्हैसकर)
सदस्य/ प्राधिकरण
प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग

(भूषण गगराणी)
सदस्य/ प्राधिकरण
प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग

म. नि. व क्षे. प्राधिकरण
1707
23 FEB 2022

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
हुतात्मा राजगुरू चौक, मादाम कामा मार्ग,
मंत्रालय, मुंबई -४०० ०३२.

दूरध्वनी क्र. ०२२-२२७९४१२०   E-mail: [illegible]

क्रमांक: ठराव-२०२२/प्र.क्र. १०/गृनिभू   दिनांक: २२ फेब्रुवारी, २०२२.

प्रति,

सचिव,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण,
गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१.

विषय:- <u>म्हाडाच्या ठराव क्र. ७०१९ ला मान्यता मिळण्याबाबत</u>.
स.क्र. १२६ + १२७/१, ताथवडे, ता.मुळशी, जि. पुणे येथील टप्पा-१ मधील ६८० सदनिकांना Cross Subsidy देण्याबाबत व टप्पा-२ मधील व्यापारी संकुल व गृहनिर्माण योजनेचे काम बी.जी. शिर्के कंपनीला देण्याबाबत.

संदर्भ:- सचिव, प्राधिकरण यांचे पत्र क्र.प्राधि/बैठक ठराव/२०२१/००२२३/प्र.५, दि.१८.०१.२०२२.

महोदय,

उपरोक्त विषयाबाबत सचिव, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांच्या संदर्भाधीन दि.१८.०१.२०२२ रोजीच्या पत्रास अनुसरून कळविण्यात येते की, प्रस्तुत ठराव व तद्संबंधित केलेल्या विवेचनात नमूद क्षेत्र, बाजारभावाचे दर, रेडीरेकनरचे दर तसेच, मुख्य अधिकारी, पुणे यांनी सादर केलेली आकडेवारी व इतर सर्व वस्तुस्थिती अचूक असल्याची म्हाडा प्राधिकरणाने खातरजमा करण्याच्या अधीन राहून स.क्र. १२६ + १२७/१, ताथवडे, ता.मुळशी, जि. पुणे येथील टप्पा-१ मधील ६८० सदनिकांना Cross Subsidy देण्याबाबत व टप्पा-२ मधील व्यापारी संकुल व गृहनिर्माण योजनेचे काम बी.जी. शिर्के कंपनीला देण्याबाबतच्या म्हाडाच्या ठराव क्र. ७०१९ ला शासनाची मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे.

आपली,

(अदिती लंभे)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत:-

१. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१.

२. मुख्य अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१

३. निवडनस्ती गृनिभू .

बाब क्रमांक: २९४/९

विषय:- करोना महामारीच्या टाळेबंदी मधील लाभार्थी सदनिकेची विक्री किंमत भरण्याबाबतची विनंती लक्षात घेता विक्री किंमत भरणेस मुदतवाढ देण्याबाबत

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

मुख्य अधिकारी/ नाशिक मंडळ हे सदर बैठकीस उपस्थित नसल्यामुळे त्यांचे अनुपस्थितीत सदर विषय नाशिक मंडळाच्या मिळकत व्यवस्थापक श्रीमती गिलाणकर यांनी उक्त विषयी विशद केले की, नाशिक गृहनिर्माण व क्षेत्राविकास मंडळा अंतर्गत विविध योजनांतर्गत सोडत काढण्यात आलेली आहे. नाशिक मंडळातील लाभार्थींच्या सदनिका विक्री किंमत विनाव्याज भरण्याबाबत कोंकण विभागाने प्रस्तावित नगरविकास विभागाकडील शा.नि. दि.०४.०६/२०२० मधील तरतुदीनुसार दि.१५.१२.२०२० ते दि.१५.०३.२०२१ पर्यंत मुदतवाढीस मंडळाने दि.१०.०२.२०२१ रोजीच्या कार्यालयीन टिप्पणी अन्वये प्राधिकरणांस प्रस्ताव सादर करण्यांत आलेला होता. त्यास अनुसरुन नाशिक मंडळाने विनाव्याज आकारणी केलेल्या सदनिकांच्या विक्री किंमतीस अनुसरुन बाब टिप्पणी प्राधिकरणाच्या बैठकीत सादर करण्याबाबत सुचना केल्या आहेत. त्यानुसार खालीलप्रमाणे सादर करण्यांत येते की,

१. नाशिक मंडळामध्ये सद्यस्थितीत जिल्हा नाशिक, अहमदनगर, धुळे जळगांव च नंदुराबार येथे निवासी व अनिवासी योजनांमधील सदनिका/ दुकानांसाठी देकारपत्र देण्यांत आलेले असुन वाटप प्रक्रिया प्रगतीपथावर आहे. नाशिक मंडळाने मुदत वाढ दिलेल्या सर्व लाभार्थींना/ सदनिकाधारकांना मुदतवाढीबाबत वैयक्तिकरित्या दुरध्वनीवरुन कळविण्यांत आलेले असुन काही लाभार्थींनी/सदनिकाधारकांनी सदर मुदत वाढीचा लाभ घेवुन सदनिकेच्या उर्वरित रकमेचा भरणा केलेला आहे. तथापि काही लाभार्थींना/ सदनिकाधारकांना त्यांच्या आर्थिक कारणामुळे तसेच वित्तीय संस्था/बँका इ. कर्जपुरवठा करणा-या संस्थाकडुन कर्जप्रकरणे विहित मुदतीत मंजुर न झाल्याने दि.१५.१२.२०२० पर्यंत सदनिकेची किंमत इच्छा असतानाही भरणे शक्य झाले नाही.

२. नगर विकास विभागाने निर्गमीत केलेला शासन निर्णय दि.०४.०६.२०२० मधील निर्देशानुसार दि.२५.०३.२०२० रोजी किंवा त्यानंतरच्या टाळेबंदीच्या कालावधीत समाप्त होणा-या वैधानिक कालावधींना लागू राहतील. सदर मार्गदर्शिकेतील मार्गदर्शक तत्वानुसार वाढवुन देण्याचा ९ महिन्यांच्या कालावधीसाठी कोणतेही अतिरिक्त शुल्क अथवा व्याज आकारणी करण्यांत येवु नये, असे नमुद आहे.

३. प्राधिकरणाचे परिपत्रक क्र.४८८१ दि.०१.०४.२०१७ नुसार पात्रा लाभार्थींना सदनिकेची २५ टक्के रक्कम तात्पुरत्या देकारपत्राच्या दिनांकापासुन ४५ दिवसांत व उर्वरित ७५ टक्के रक्कम पहिल्या टप्प्याची मुदत संपल्यानंतर पुढील ६० दिवसांत म्हणजेच तात्पुरत्या देकारपत्राच्या दिनांकापासुन १०५ दिवसांत संपुर्ण रक्कम भरण्याची तरतुद असुन १०५ दिवसांनतर तात्पुरते देकारपत्र रद्द करण्यांची तरतुद आहे.

४. नाशिक मंडळातील रिक्त सदनिकांपैकी बहुतांश सदनिका मे.शिर्के कंपनीने बांधलेल्या असुन त्यास अद्यापपर्यंत अल्पसा प्रतिसाद मिळालेला आहे. सद्यस्थितीत उक्त योजनांमधील लाभार्थ्यांना देकारपत्र देण्यांत आलेल्या एकुण २१९ पात्र लाभधारकांना विलंब शुल्क लागु होणार आहे. सदर लाभधारकांनी सदनिका रद्द केल्यास मंडळाचा रक्कम रु.३४१४.९० लक्ष इतका निधी (पान क्र. एन-१५ वर तक्ता सलंग्न) अडकुन पडणार आहे. तथापि सदर लाभाधारकांना दि.३१.०८.२०२१ पर्यंत विनाव्याज रक्कम भरण्यास मुदतवाढ दिल्यास मंडळाचा निधी अडकुन पडणार नाही व गाळे वाटप होतील.

श्रीमती. गिल्लाणकर, मिळकत व्यवस्थापक, नाशिक मंडळ यांनी सांगितले की, नाशिक मंडळा अंतर्गत सुमारे २१९ अल्प, मध्यम उत्पन्न गटातील गाळे विक्री विना पडून आहेत. सदर गाळयांच्या किमती बाजारभावापेक्षा ३० ते ४० टक्क्यांनी कमी असल्याचे नमूद केले. या योजनेस प्रतिसाद मिळाला परंतु कोरोना महामारीच्या काळात लोकांना वेळेवर पैसे भरणे शक्य न झाल्याने त्यांनी अधिक मुदतवाढ मागितली आहे. नाशिक मंडळास मुंबई मंडळाच्या धर्तीवर दिनांक १३.०१.२०२२ पर्यंतची मुदतवाढ देण्याचे प्राधिकरणाने मान्य केले.

यावेळी मा.उपाध्यक्ष/ प्रा.यांनी मुख्य अभियंता-१, प्रा. यांना विचारणा केली असता, मुख्य अभियंता-१, प्रा. यांनी सदर्यस्थिती विशद केली. सदर गाळयांची किंमत स्थानिक रेडीरेकनरपेक्षा जास्त आहे त्यामुळे [illegible] घेऊन किंमत कमी करण्याबाबत विचार करण्यात आला. म्हणूनच बाजार भाव, स्थानिक रेडीरेकनर यांचेशी तुलना करून घरांच्या किंमती कमीत कमी करण्याचा निर्णय घेण्यात यावा. संबंधित कार्यकारी अभियंता [illegible] मुददयांवर चर्चा करून घरांची विक्री वाढविणे अपेक्षित आहे. जनतेला परवडणाऱ्या किंमतीमध्ये घर [illegible] विक्री दर निश्चितपणे वाढेल असे नमूद केले.

वरीलप्रमाणे चर्चा होऊन सदर विषयावर चर्चा होऊन

ठराव क्रमांक: ७०२० **दिनांक: ०७/१२/२०२१**

सद्यस्थितीत नाशिक मंडळातील पात्र लाभार्थ्यांची विक्री किंमत भरणेची वैधानिक मुदत कोरोना महामारीच्या टाळेबंदी कालावधीमध्ये संपलेली आहे अश्या लाभार्थ्यांना सदनिकेची विक्री किंमत भरण्याकरिता दि.१५/०३/२०२१ पर्यंत बिनव्याजी मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे. कोरोना महामारीच्या टाळेबंदी कालावधीमधील लाभार्थ्यांना सदनिकेची विक्री किंमत भरण्याबाबतची बिनव्याजी मुदतवाढ देण्याबाबतच्या नाशिक मंडळाच्या प्रस्तावास मुंबई मंडळाच्या धर्तीवर दि.१६.०१.२०२२ पर्यंत बिनव्याजी मुदतवाढ देण्यास प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

(अनिल डिग्गीकर)	**(मिलिंद म्हैसकर)**	**(भूषण गगराणी)**
पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**

बाब क्रमांक: २९४/१०

विषय:- विकास नियंत्रण नियमावली ३३(७) व ३३(९) अंतर्गत मुंबई शहरातील जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकास योजनेमधून म्हाडा, दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळापोटी प्राप्त होणाऱ्या ४०० चौ.फुटापेक्षा जास्त चटईक्षेत्रफळाच्या सदनिका ऐवजी मालक / विकासकांकडून प्रचलित शीघ्र गणकामधील निवासीदराच्या ११० टक्के रक्कम मंडळाने वसूल करण्याचे धोरण निश्चित करण्याबाबत.

उक्त विषय पुढे ढकलण्यात आला.

बाब क्रमांक: २९४/११

विषय - म्हाडाच्या विविध मोठ-मोठया गृहनिर्माण प्रकल्पानां आवश्यक असणारा निधी दिर्घ मुदतीचे कर्जरुपाने उभारण्याच्या प्रक्रियेदरम्यान तातडीने निधीची आवश्यकता भासल्यास दिर्घ मुदत ठेवीवर कर्ज उभारण्याबाबत.

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सदर विषयी वित्त नियंत्रक / प्राधिकरण यांनी विशद केले की, बी.डी.डी. चाळी, नायगाव, वरळी व एन.एम.जोशी मार्ग, लोअर परेल तसेच पत्राचाळ, गोरेगाव अशा मोठया महत्वाकांक्षी योजना म्हाडा प्राधिकरणामार्फत राबविण्यात येत आहेत. तसेच, प्राधिकरणांतर्गत विभागीय गृहनिर्माण मंडळामार्फत गृहनिर्माण प्रकल्प राबविण्यात येतात. या योजनांवर मोठया प्रमाणावर निधी खर्च होणार आहे. मात्र या योजनेतील विक्री घटकातील गाळयांच्या विक्रीतून म्हाडाला निधी प्राप्त होण्यास बराच अवधी लागणार आहे.

प्राधिकरणामार्फत राबविण्यात येत असलेल्या उपरोक्त मोठया योजनांसाठी आवश्यक निधीकरीता कर्ज घेण्याची अथवा Bond विक्रीतून निधी उभारण्याबाबतची कार्यवाही सुरु असुन, वित्तीय संस्थांकडुन कर्ज घेण्यासाठी, प्रक्रिया करणेसाठीचा ठराव प्राधिकरणाने समंत केला आहे

तसेच, या प्रकल्पांकरीता आवश्यक तो निधी वित्तीय संस्थांकडून कर्ज स्वरुपात/ रोखे (Bond) विक्रीतुन उभारण्यासाठी, नेमणूक करण्यात आलेल्या, वित्तीय सल्लागार यांनी Credit Rating घेणेसाठी खालीलप्रमाणे माहिती संबंधित संस्थांना देण्यासाठी आवश्यक असल्याचे कळविले आहे :-

१. आवश्यक कर्जाऊ निधी
२. कर्जाचा कालावधी
३. कर्जाची सुरक्षा (Security)
४. Project Report
५. विक्री किंमतीचे धोरण व विक्री किंमत अनुषंगाने उत्पन्न होणारा Cash Flow व म्हाडाची आर्थिक स्थिती, तसेच मागील तीन वर्षाचा ताळेबंद अहवाल

उपरोक्त आवश्यक माहिती/ कागदपत्रांच्या पुर्ततेबाबतची कार्यवाही मुंबई मंडळस्तरावर सुरु आहे. परंतू, विक्री किंमतीचे धोरण व Cash in Flow statement यावर अद्यापपर्यंत कार्यवाही झालेली नाही. तसेच, विक्री किंमतीचे धोरण ठरविल्यानंतर, त्यास उच्चाधिकार समितीची मान्यता घ्यावयाची असल्याने, मुंबई मंडळास याकरीता बराचसा कालावधी लागणार असल्याने, सदर प्रकल्पांवर अपेक्षित खर्चासाठीचा निधी म्हाडाकडे उपलब्ध नसल्याने, पर्याय "ब" म्हणून म्हाडाने बँकेमध्ये दिर्घ मुदत ठेवी स्वरुपात गुंतविलेल्या प्राधिकरणाच्या अतिरिक्त निधीवर (Non-callable दिर्घ मुदत ठेवीवर) कर्ज उभारण्याचा प्रस्ताव व याकरीता निर्णय घेण्याचे अधिकार याबाबतचा प्रस्ताव खालीलप्रमाणे सादर करण्यात येत आहे :-

प्राधिकरणाचा अतिरिक्त निधी दिर्घ मुदत ठेवीमध्ये राष्ट्रीयकृत बँकांमध्ये गुंतविण्यात येतो व सदर ठेवी परिगत झाल्यानंतर, आवश्यकतेनुसार निधी वापरण्यात येतो. दि.१८.११.२०२१ रोजी विविध बँकामध्ये दिर्घ मुदत ठेवी स्वरुपात प्राधिकरणाचा एकुण रु.२१७८.०० कोटी अतिरिक्त निधी गुंतविण्यात आला आहे. विविध बँकांमध्ये दिर्घ मुदतठेवीमध्ये गुंतविलेल्या निधीचा तपशिलाचा तक्ता सोबत जोडण्यात येत आहे.

अतिरिक्त निधी Callable अथवा Non-callable अशा दोन प्रकारच्या मुदत ठेवी स्वरुपात गुंतविता येतो Callable मुदत ठेव मुदतपुर्व परिणत करता येते. परंतु, मुदत ठेवीवरील व्याजदर वजा १% दंडनिय व्याजदराने, मुदत ठेव मोडावी लागते व त्यामुळे व्याजाचे नुकसान होते. तसेच, Callable मुदत ठेवीवर, Non-callable पेक्षा कमी

व्याजदर मिळतात. यास्तव, प्राधिकरणाचा अतिरिक्त निधी Non callable दिर्घ मुदत ठेवी स्वरुपात गुंतविल्या जातात परंतु, Non-callable दिर्घ मुदत ठेवी मुदतपुर्व परिणत करता येत नाहीत.

सदर मोठ-मोठया योजनांसाठी वित्तीय संस्थांकडून दिर्घ मुदतीचे कर्ज घेण्याची प्रक्रिया [illegible] होईपर्यंत, सदर प्रकल्पांसाठी तातडीने निधीची आवश्यकता भासल्यास, Non-callable दिर्घ मुदत ठेवी मुदतपुर्व [illegible] करता येणार नाहीत. यास्तव, दिर्घ मुदत ठेवी स्वरुपात गुंतविलेल्या प्राधिकरणाच्या निधीवर दिर्घ मुदत ठेवीवर अल्प कालावधीसाठी कर्ज उभारता येऊ शकेल काय, तसेच सदर ठेवीवर किती दिवसात कर्ज मंजूर [illegible] शकेल, किती दराने कर्ज उपलब्ध होऊ शकेल व इतर अटी व शर्तीबाबत कॅनरा बँक, वांद्रे(प), मुंबई यांचेकडे [illegible] कार्यालयाच्या संदर्भ क्र.१ च्या पत्रान्वये विचारणा केली असता, त्यांनी त्यांच्या दिनांक २९.१०.२०२१ व ३०.१[illegible] रोजीच्या संदर्भ क्र.२ व ३ च्या पत्रान्वये, मुदत ठेवीवर एक दिवसात कर्ज उपलब्ध होऊ शकेल व मुदत ठेवी[illegible] व्याजदर अधिक १%, असे व्याजदर कर्जावर आकारण्यात येतील व इतर अटी व शर्ती कळविल्या आहेत. तसेच अशाप्रकारे मुदत ठेवीवर कर्ज घेण्यासाठी अर्ज करुन, कर्ज उपलब्धतेबाबत बँककडून पुर्व मान्यता घेता येऊ [illegible] यासाठी बँक कोणत्याही प्रकारचे शुल्क आकारणार नाही. तसेच, अशाप्रकारे इतर बँकाकडे ठेवण्यात आलेल्या [illegible] मुदत ठेवीवर कर्ज उपलब्धतेबाबत सर्व बाबीची विचारणा करुन, निर्णय घेता येऊ शकेल व भविष्यात आवश्य[illegible] भासली, तसेच मुदत ठेवीवर मुदत ठेव परिणत होईपर्यंत कर्ज घेता येऊ शकेल.यास्तव प्राधिकरणांतर्गत विभागीय गृहनिर्माण मंडळामार्फत राबविण्यात येणा-या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी व भविष्यात मोठया योजनांसाठी [illegible] मुदतीचे कर्ज उभारणीच्या प्रक्रियेदरम्यान, योजनांसाठी तातडीने निधीची आवश्यकता भासल्यास, बँकमध्ये दिर्घ मुदत ठेवी स्वरुपात गुंतविलेल्या प्राधिकरणाच्या अतिरिक्त निधीवर (Non-callable दिर्घ मुदत ठेवीवर) कर्ज उभार[illegible] निर्णय घेण्याचे अधिकार मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, प्राधिकरण यांना प्रदान करणे याब[illegible]

बाब टिपणीवरील सर्व मुददयावर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक: ७०२१ **दिनांक : ०७/१२/२०२१**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतला की, बी.डी.डी. चाळी, नायगाव, वरळी व एन.एम. [illegible] मार्ग, लोअर परेल तसेच पत्राचाळ, गोरेगाव अशा मोठया महत्वाकांक्षी योजना म्हाडा प्राधिकरणामार्फत राबविण्यात येत आहेत. तसेच, प्राधिकरणांतर्गत विभागीय गृहनिर्माण मंडळामार्फत गृहनिर्माण प्रकल्प राबविण्यात येतात. [illegible] मोठ्या प्रमाणावर निधी खर्च होणार आहे. मात्र या योजनेतील विक्री घटकातील गाळयांच्या विक्रीतून [illegible] निधी प्राप्त होण्यास बराच अवधी लागणार आहे.

प्राधिकरणाचा अतिरिक्त निधी दिर्घ मुदत ठेवी (Non-callable) स्वरुपात गुंतविण्यात [illegible] व या Non callable मुदत ठेवी मुदतपुर्व परिणत करता येत नाहीत, यास्तव प्राधिकरणांतर्गत विभागीय गृहनिर्माण मंडळामार्फत राबविण्यात येणा-या गृहनिर्माण प्रकल्पांसाठी व भविष्यात मोठया योजनांसाठी दिर्घ मुदतीचे [illegible] उभारणीच्या प्रक्रियेदरम्यान, योजनांसाठी तातडीने निधीची आवश्यकता भासल्यास, बँकमध्ये दिर्घ मुदत ठेवी [illegible] गुंतविलेल्या प्राधिकरणाच्या अतिरिक्त निधीवर (Non-callable दिर्घ मुदत ठेवीवर) कर्ज उभारण्याबाबत[illegible] निर्णय घेण्याचे अधिकार मा.उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, प्राधिकरण यांना देण्यास प्राधिकरण मान्यता [illegible] आहे.

(अनिल डिग्गीकर) पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	(मिलिंद म्हैसकर) सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग	(भूषण गगराणी) सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग

बाब क्रमांक: २९४/१२

विषय: - गट क्र.०९/ भाग, नक्षत्रवाडी, ता.जि.औरंगाबाद या जमिनीवरील १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गट सदनिका (प्रधानमंत्री आवास योजना) व ३३६ अल्प उत्पन्न गट सदनिका योजनेच्या प्रारुप ई-निविदा मंजूरीबाबत

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

सदर विषयी मुख्य अधिकारी/ औरंगाबाद मंडळ यांनी विशद केले की, मौजे नक्षत्रवाडी, ता.जि.औरंगाबाद येथील गट क्र.०९ (भाग) मधील १५.०० हेक्टर शासकीय जमिनीचा ताबा दि.२१/०८/२०१९ रोजी मंडळास प्राप्त झाल्याचे मुख्य अधिकारी यांनी सांगितले.

सदर जमिनीपैकी ०५.०० हेक्टर जमिन महानगरपालिका, औरंगाबाद यांना वाटप करण्यात आली. त्यामुळे उर्वरीत ९.८० हेक्टर जमिन शिल्लक होती. सदर जमिनीवर १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गटसदनिका (प्रधानमंत्री आवास योजना) व ३३६ अल्प उत्पन्न गटसदनिका योजनेचा D.P.R. मंडळातर्फे तयार करण्यात येऊन प्राधिकरणास सादर करण्यात आला होता.

या ठिकाणी योजना कार्यान्वित केल्यास त्यास किती प्रतिसाद मिळेल यावर मुख्य अधिकारी, औरंगाबाद मंडळ यांनी सांगितले की, सदर लोकेशन मोक्याच्या जागी असून सदर योजनेला खुपच चांगला प्रतिसाद मिळेल याची खात्री आहे. तसेच घरांच्या किंमती बाजारभावापेक्षा कमी येत असल्याने गाळेविक्रीस अडचण येणार नाही असेही नमुद केले.

१) दि.२२/०२/२०२१ रोजी संपन्न झालेल्या ५३ व्या CSMC बैठकीमध्येसदर प्रस्ताव मंजूरकरण्यात आला आहे.
२) सदर योजनेच्या बांधकामासाठी तयारकरण्यात आलेल्या D.P.R. मधील विक्री किंमत दर रु.१६,५००/- प्रति चौ.मी. या बांधकाम दराने प्रारुप निविदेची किंमत परिगणीतकरण्यात आलेली आहे. त्यानुसार योजनेतील अत्यल्प व अल्प उत्पन्न गटसदनिकाच्या निविदा किंमतीचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	योजनेचे नांव	योजनेचे बांधकाम क्षेत्रफळ चौ.मी.	बांधकाम दर रु. प्रति चौ.मी.	प्रारुप ई-निविदा किंमत रु.
१	२	३	४	५
०१.	१०५६ अत्यल्प उत्पन्न गटसदनिका	५०२४९.७६	१६५००/-	८२,९१,२१,०४०.००/-
०२.	३३६ अल्प उत्पन्न गटसदनिका	२७३४७.०४	१६५००/-	४५,१२,२६,१६०.००/-
			एकूण	**१२८,०३,४७,२००.००/-**

३) प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत मंजूरकरण्यात आलेल्या १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गटसदनिका बांधकामाचे उद्दिष्ट साध्य करणे आवश्यक आहे. त्यादृष्टीनेसदरकामाची निविदा प्रक्रिया राबवून पुढील कार्यवाही करणे आवश्यक आहे.
४) अवर सचिव,महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग यांचे शासन शुध्दीपत्रक क्र.वाटप-२०२१/प्रा.क्र.५६/गृहनिभु, दि.२९/०६/२०२१ नूसार**म्हाडा प्राधिकरण व त्याअंतर्गत असलेल्या विविध प्रादेशिक मंडळामार्फत रु.१०.०० कोटीपेक्षा जास्त रक्कमेच्या कामांना प्रशासकीय वित्तीय व निविदांना मान्यता देण्यापूर्वी शासनाची पूर्व मान्यता घेणे आवश्यक असल्याबाबत कळविले आहे.**तसेचकक्ष अधिकारी महाराष्ट्रशासन यांचे पत्र क्र.संकीर्ण-२०२१/प्र.क्र.१६७/गृनिभू, दि.२२/१०/२०२१ नूसार विषयाधीन प्रकरणी म्हाड प्राधिकरणाचा ठराव घेणे आवश्यक असल्याचे कळविले आहे.
५) सदर ई-निविदा "C" प्रकारची असून प्रारुप ई-निविदा रक्कम रु.१२८,०३,४७,२००/- एवढी आहे. वरील अनु.क्र.३ मध्ये नमूदकरण्यात आलेल्या शासनाच्या शुध्दीपत्रकामध्ये रु.१०.००/- कोटीपेक्षा जास्त रक्कमेच्या कामांना प्रशासकीय वित्तीय व निविदांना मान्यता देण्यापूर्वी **शासनाची पूर्व मान्यता** घेणे आवश्यक आहे.

त्याअनुषंगाने विषयाधीन कामाच्या प्रारुप ई-निविदा रक्कमेसाठी व प्रसिध्दीसाठी प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये ठराव करण्यात येऊन, शासनाच्या मंजूरीस्तव प्रस्ताव पाठविणे आवश्यक आहे.

बाब टिपणीतील वरील मुददयांवर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक: ७०२२ **दिनांक: ०७/१२ २०२१**

प्राधिकरणाने एकमताने निर्णय घेतलाकी, औरंगाबाद गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळांतर्गत मौजे नक्षत्रवाडी, ता.जि.औरंगाबाद येथीलगट क्र.०९ (भाग) या जमिनीवरील १०५६ अत्यल्प उत्पन्न गट (प्रधानमंत्री आवास योजना) व ३३६ अल्प उत्पन्न गटसदनिका योजनेची प्रारुप ई-निविदा रक्कम रु.१२८,०३,४७,२००/- तसेच ई-निविदा प्रसिध्द करण्यासाठी प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

सदर ठराव कार्यवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता अंमलबजावणी करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

(अनिल डिग्गीकर)	**(मिलिंद म्हैसकर)**	**(भूषण गगराणी)**
पदसिध्द अध्यक्ष तथा	**सदस्य/ प्राधिकरण**	**सदस्य/ प्राधिकरण**
उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	**प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**

बाब क्रमांक: २९४/१३

विषय: - महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणातील सर्व मंडळांतर्गत राबविण्यात येणाऱ्या योजना व विनियम १३ (२) अंतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या विविध उत्पन्न गटाच्या सदनिकांचे क्षेत्रफळ निश्चित करण्याबाबत.

उक्त विषय पुढे ढकलण्यात आला.

बाब क्रमांक: २९४/१४

विषय: -मुंबई मंडळामार्फत करावयाच्या अभिहस्तांतरण, जमिन भाडेपट्टा / फुटकळ भूखंडाकरिता पुरवणी भाडेपट्टा करावयाच्या कार्यवाहीमध्ये सुधारणा करणेबाबत.

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.

उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांनी असे विशद केले की, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास व मिळकत व्यवस्थापक, विक्री, हस्तांतरण आणि गाळ्यांची अदलाबदल विनियम, १९८१ कलम २१(६) (६-अ) अन्वये अभिहस्तांतरणाची कार्यवाही मुख्य अधिकारी यांचेकडून केली जाते. मुंबई मंडळाने मा. विधी सल्लागार / प्रा. यांच्या अभिप्रायाने मा. उपाध्यक्ष/ प्रा. यांच्या मान्यतेने अधिकार विशेष कार्य अधिकारी (OSD), उपमुख्य अधिकारी (मि.व्य.)/मुं.मं. यांना प्रदान करण्यात आलेले आहेत.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था अभिहस्तांतरणासाठी मुंबई मंडळ अधिनस्त उपमुख्य अधिकारी यांचे कार्यालयाकडे विनंती अर्ज करतात. तद्नंतर उपमुख्य अधिकारी हे विभागीय कार्यकारी अभियंता यांचे कार्यालयाकडून तांत्रिक माहिती (Final Sale Price, Lease Rent, Demarcation Plan, etc.), मिळकत व्यवस्थापक यांचेकडून ना देय प्रमाणपत्र, संस्थेच्या अधिकृत सभासदांची यादी, वास्तुशास्त्रज्ञ विभागाकडून अहवाल व भू-व्यवस्थापक यांचेकडून सी.टी.एस. रिमार्क्स बाबत माहिती मागवितात ही सर्व माहिती संकलीत करून अभिहस्तांतरणाचा व भाडेपट्टाकरारनाम्याचा मसुदा विधी सल्लागार / प्रा. यांचे अभिप्राय घेवून मुख्य अधिकारी / मुं.मं. हे मान्यता प्रदान करतात.

सद्य:स्थितीत मुंबई मंडळाची दि.०७.१२.२०१५ अन्वये नविन प्रशासकीय फेर रचना झाल्यानुसार उपमुख्य अधिकारी (पूर्व) (पश्चिम) हे अभिहस्तांतरणाच्या करारनाम्यावर स्वाक्षरी करून करारनामे निष्पादित करीत आहेत. शासनाच्या महसूल व वनविभागाच्या दि.२०.०८.२०१४ च्या अधिसुचनेनुसार प्राधिकरणाच्या सर्व मंडळाच्या मुख्य अधिकारी व मिळकत व्यवस्थापक यांनी करारनाम्यावर स्वाक्षरी केल्यानंतर मंडळाकडून करारनामे नोदंणी करण्यासाठी नोंदणी कार्यालयाकडे सादर करण्यात येतात.

म्हाडाच्या मुंबई मंडळांतर्गत ५६ वसाहतींच्या ११४ अभिन्यासांमधील वसाहतींची सन-१९५० ते सन-१९६० च्या दरम्यान मंडळाकडून निर्मिती करण्यात आलेली आहे. या वसाहतींमध्ये सुमारे ५,३०० हून अधिक सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी झालेली आहे. वि.नि.नि.३३(५) नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या भूखंड क्षेत्रफळावर अनुज्ञेय च.क्षे.नि. प्रमाणे बांधकाम क्षेत्रफळाची परिगणना करून संस्थांना देकारपत्र व ना हरकत प्रमाणपत्रे जारी करण्यात येतात. विभागीय कार्यकारी अभियंता यांचे सिमांकन नकाशानुसार संस्थेच्या भूखंड क्षेत्रफळामध्ये भाडेपट्टाकरानाम्यानुसारचे भूखंड क्षेत्रफळ व संस्थेस अनुलग्न फुटकळ भूखंड क्षेत्रफळाचा समावेश असतो. संस्थेच्या पुनर्रचित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर संस्था भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता अर्ज करण्यापूर्वी संस्थेच्या अनुलग्न फुटकळ / ना फुटकळ ना स्वतंत्ररित्या विकास योग्य अतिरिक्त भूखंडाकरिता पुरवणी भाडेपट्टा करारनामा करणे अनिवार्य आहे.

मुंबई मंडळामार्फत कराव्या लागणाऱ्या पुरवणी भाडेपट्टा करारनामा हा विहीत कालमर्यादेत होत नसल्याचे निदर्शनास येत आहे. तसेच पुनर्रचित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होऊन देखील / ना फुटकळ ना स्वतंत्ररित्या विकास योग्य अतिरिक्त भूखंडाकरिताच्या पुरवणी भाडेपट्टा करारनामा अंमलात न आल्यामुळे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यास अडचणी निर्माण होत आहेत. सबब रेरा कायद्यातील तरतुदीनुसार विहीत कालमर्यादेचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास येते व याबाबत सहकारी गृहनिर्माण संस्था, संस्थेच्या वास्तुशास्त्रज्ञांच्या व विकासकांच्या अनेक तक्रारी येत असल्याचे निदर्शनास येत आहे.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास व मिळकत व्यवस्थापक, विक्री, हस्तांतरण आणि गाळ्यांची अदलाबदल विनियम, १९८१ नुसार भाडेपट्टाकरारनाम्याची जबाबदारी मिळकत व्यवस्थापक यांचेवर सोपविण्यात आलेली आहे. तसेच लाभार्थ्यांना सदनिकांचे वितरण झाल्यानंतर ३ महिन्यांच्या आत संबंधित संस्थांच्या इमारतींकरिताचे अभिहस्तांतरण होणे आवश्यक आहे. मा. मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांच्या अध्यक्षतेखाली संबंधित विभागप्रमुखांची दि.१६.०९.२०२० रोजी बैठक पार पडली. सदर बैठकीदरम्यान अभिहस्तांतरण प्रलंबित असणाऱ्या १,२०० सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहेत असे निदर्शनास आले. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सन-२०१८ मध्ये Dues भरणेबाबत कळवून देखील संबंधित संस्थांनी देय शुल्कांचा भरणा न केल्यामुळे अभिहस्तांतरण प्रलंबित आहे. तसेच

भाडेपट्टाकरारनामा संपुष्टात आल्यानंतर नुतनीकरण व फुटकळ भूखंडाकरिता पुरवणी भाडेपट्टाकरारनाम्यामध्ये नौवन खरेदीदार सभासदांची नावे समाविष्ट करण्यासंबंधीचे प्रस्तावित धोरण प्राधिकरणाच्या मान्यतेकरिता सादर करण्यात आले आहे", असे अभिहस्तांतरण कक्ष व मिळकत व्यवस्थापक विभागाद्वारे सांगण्यात आले.

सदर बैठकीमधील चर्चेनुसार, अभिहस्तांतरण, जमिन भाडेपट्टाकरारनामा, फुटकळ भूखंडाकरिता पुरवणी भाडेपट्टाकरारनामा करावयाच्या प्रक्रियेला गती देण्याकरिता खालील प्रमाणे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

१. संस्थेने इमारतीच्या पुर्नविकासाकरिताचा प्रस्ताव विभागीय कार्यकारी अभियंता यांचेकडे [illegible] सादर केल्यानंतर त्यासोबत अभिहस्तांतरण, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्याचा मसुदा मंजूरीचा प्रस्ताव विभागीय कार्यकारी अभियंता यांनी आवश्यक तांत्रिक माहितीसह व संस्थेने भरावयाचे भूईभाडे व इतर अनुषंगिक शुल्क नमुद करुन मुंबई मंडळामार्फत मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांचेकडे मंजूरीस्तव सादर करावा.

२. निवासी कार्यकारी अभियंता / मुं.मं. यांचे कार्यालयात उपसमाज विकास अधिकारी व [illegible] यांची नेमणूक करुन देकारपत्राच्या प्रस्तावासोबत अभिहस्तांतरण, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्याच्या मसुद्याबाबत विधी सल्लागार / प्रा. यांचे अभिप्राय घेऊन मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांचेकडे सादर करावी, जेणेकरुन पुर्नविकासाच्या देकारपत्राच्या प्रस्तावासोबत अभिहस्तांतरण, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्याच्या मसुद्यास मंजूरी प्राप्त होईल.

३. तदनंतर संस्थेने देकारपत्रातील अधिमुल्याचा, भूईभाडे व इतर अनुषंगिक शुल्काचा भरणा केल्यानंतर ना हरकत प्रमाणपत्रापूर्वी अभिहस्तांतरण, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनामा नोंदणीकृत करुन मुंबई मंडळाकडे सादर करणे आवश्यक राहील.

उपरोक्त अनु.क्र.१ ते ३ मान्य झाल्यास, उपमुख्य अधिकारी / मुं.मं. यांचे कार्यालयामार्फत अभिहस्तांतरण, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा बाबतची प्रचलित कार्यवाही रद्द होऊन निवासी कार्यकारी अभियंता / मुं.मं. यांचे कार्यालयातील प्रस्तावित उपसमाज विकास अधिकारी व मिळकत व्यवस्थापक [illegible] देकारपत्राच्या प्रस्तावासोबत करणेत येईल.

सदर बाब टिपणीवर सविस्तर चर्चा त्यावेळी असे दर्शविण्यात आले की [illegible] संस्था [illegible] पुर्नविकासासाठी येतात त्यावेळी अभिहस्तांतरण, लीजडीड इ. बाबी सहकारी संस्थांकडून करण्यात आलेल्या नसतात त्यामुळे त्यांना ना हरकत पत्र देण्यास विलंब होतो. त्यामध्ये जवळपास [illegible] कालावधी निघून जातो म्हणून मिळकत व्यवस्थापक व उपसमाजविकास अधिकारी यांना [illegible] सदर प्रकरणी कार्यवाही करुन सादर करावे जेणे करुन सर्व प्रक्रीया विनाविलंब पूर्ण करुन नाहरकत पत्र [illegible] वेळेत देणे शक्य होईल.

बाब टिपणीतील मुददयांवर सविस्तर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक: ७०२३ **दिनांक: ०७/१२/२०२१**

सदर बैठकीमधील चर्चेनुसार, विक्री करारनामा, जमिन भाडेपट्टाकरारनामा, फुटकळ भूखंडाकरिता पुरवणी भाडेपट्टाकरारनामा करावयाच्या प्रक्रियेला गती देण्याकरिता खालील प्रमाणे मंजूरी देण्यात येत आहे.

१. ज्या संस्थांना पुर्नविकास करावयाचा आहे तथापि भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा आणि / किंवा विक्री करारनामा नोंदणीकृत करण्यात आलेला नाही अशा संस्थांबाबत:

अ) संस्थेने इमारतीच्या पुर्नविकासाकरिताचा प्रस्ताव संबंधित विभागीय कार्यकारी अभियंता यांचेकडे सादर केल्यानंतर, त्यासोबत विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्याचा प्रस्ताव कार्यकारी अभियंता यांनी आवश्यक तांत्रिक माहितीसह, संस्थेने भरावयाचे भूईभाडे व इतर अनुषंगिक शुल्क नमुद करुन निवासी कार्यकारी अभियंता / मुं.मं. यांचेमार्फत सादर करणे.

ब) उपमुख्य अधिकारी / मुं.मं. यांचे कार्यालयामार्फत विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा बाबतची प्रचलित कार्यवाही रद्द होऊन निवासी कार्यकारी अभियंता / मुं.मं. यांचे कार्यालयातील प्रस्तावित समाज विकास अधिकारी / उपसमाज विकास अधिकारी यांचेमार्फत राबवून व सदर मसुद्यास सहमुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांची मान्यता घेऊन देकारपत्राच्या प्रस्तावासोबत सादर करण्यात येईल.

क) निवासी कार्यकारी अभियंता / मुं.मं. यांचे कार्यालयात समाज विकास अधिकारी / उपसमाज विकास अधिकारी यांची नेमणूक करुन देकारपत्राच्या प्रस्तावासोबत विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्याचा प्रस्तावाबाबत आवश्यकता असल्यास विधी सल्लागार / प्रा. यांचे अभिप्राय घेऊन मा. उपाध्यक्ष / प्रा. यांचेकडे सादर करणे जेणेकरुन पुर्नविकासाच्या देकारपत्राच्या प्रस्तावासोबत विक्री

करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनाम्याच्या प्रस्तावास मंजूरी प्राप्त होईल. सदर प्रस्तावास मान्यता मिळाल्यानंतर, प्रचलित धोरणानुसार उक्त करारनाम्यांच्या निष्पादनाची कार्यवाही सहमुख्य अधिकारी / मुं.मं. यांचे कार्यालयामार्फत करण्यात येईल.

ड) संस्थेने देकारपत्रातील अधिमुल्याचा, भूईभाडे व इतर अनुषांगिक शुल्काचा भरणा केल्यानंतर ना हरकत प्रमाणपत्रापूर्वी विक्री करारनामा, भाडेपट्टा / पुरवणी भाडेपट्टा करारनामा नोंदणीकृत करून मुंबई मंडळाकडे सादर करणे आवश्यक राहील.

२. ज्या संस्थांना केवळ भाडेपट्टा / नुतनीकरण भाडेपट्टा करारनामा आणि / किंवा विक्री करारनामा नोंदणीकृत करावयाचा आहे अशा संस्थांबाबत:
मुंबई मंडळाच्या प्रचलित धोरणानुसार सहमुख्य अधिकारी व उपमुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांचेमार्फत कार्यवाही करणेत येईल.

उपरोक्त नुसार शासनाच्या मंजूरीस्तव सादर करण्यास प्राधिकरण मंजूरी देत आहे.
सदर टरावाची अंमलबजावणी इतिवृत्त स्थायीकरणाची वाट न पाहता तात्काळ करण्यात यावी.

(अनिल डिग्गीकर)	**(मिलिंद म्हैसकर)**	**(भूषण गगराणी)**
पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**

मूळ विषयसूचीवरील विषयांवर निर्णय घेतल्यानंतर मा.उपाध्यक्ष तथा पदसिध्द अध्यक्ष / प्रा. यांच्या परवानगीने आयत्यावेळचे विषय चर्चेस घेण्यात आले.

बाब क्रमांक: २९४/१५

विषय: - घाटकोपर पंतनगर, येथील टाटा कम्युनिकेशन्सच्या इ.क्र.२३०, २३१ च्या विक्रीसाठी एनओसी व जमिनीच्या भाडेपटटयाचे हस्तांतरणाबाबत.

उक्त विषय सचिव/ प्राधिकरण यांनी सभागृहापुढे सादर केला.
उपरोक्त विषयी मुख्य अधिकारी / मुंबई मंडळ यांनी असे विशद केले की,

१. पंतनगर, घाटकोपर येथील सर्वे नं. २२९ सीटीएस नं, ५६८४(PT) वरील इ.क्र. २३०,२३१ मधील एकूण ४० गाळयांचे मंडळाकडून विदेश संचार निगम लि, या संस्थेला दि १/८/१९७८ रोजी एक रक्कमी खरेदीने विक्री केलेली असून विदेश संचार निगम लि., बरोबर खरेदी खत (Sale Deed) व क्षेत्रफळ १७२०.६९ चौ.मी. चा भाडेपटटा (Lease Deed) दि.१७/१२/१९९३ रोजी झाले असून सदर Sale Deed व Lease Deed चे अभिहस्तांतरण करारनामे दि.१३/२/२००९ रोजी नोंदणीकृत झालेले आहेत. सदरचा भाडेपटटा ९९ वर्षाचा असून त्याची Commencement Date १/८/१९७८ आहे. सदर भाडपटटयामध्ये सदरची जमिन व सदनिका कर्मऱ्यांच्या सेवानिवासस्थानासाठीच वितरित केलेली आहे अशी अट क्र. २ (i) नमूद आहे ती खालीलप्रमाणे आहे.

२. (I) - to use the said land and the tenements in the buildings construcated thereon should be for the purpose of Residance of its employees as servise Quarter only and for no oter purpose

तसेच हस्तांतरण करायचे असल्यास प्राधिकरणाची लेखी परवानगी लागेल अशी अट क्र.२ (h) मध्ये ती खालीलप्रमाणे आहे.

२. (H) Not to assign, sublet, underlet or otherwise transfer in any other manner what soever including parting with the possession of the whole or any part of said land or its interest

thereunder or benefit of this lease to any person or persons or change the user of the said land or any part there of without the previous written permission of the Authority.

२. टाटा कम्युनिकेशन लि., यांनी दि.०६/०२/२००९ रोजीच्या पत्रान्वये कर्ज घेणेसाठी तारण [illegible] बाबत विनंती अर्ज केलेला होता तसेच त्यानंतर २७/०४/२००९, ०४/११/२००९, ११/१२/२००९ व २२/०१/[illegible] अन्वये सारांशाने इमारती तारण ठेवणेबाबत एन ओ सी साठी व विदेश संचार निगमचे नाव टाटा कम्युनिकेशन [illegible] उपकंपनी रजिस्टार, महाराष्ट्र, मुंबई यांचे दि.२८.०१.२००८ रोजीचे नाव बदलल्याबाबतचे [illegible] प्रमाणपत्र [illegible] कागदपत्रे सादर केलेली आहेत. परंतु सदर अर्जाबाबत कार्यवाही पूर्ण झालेली नाही.

३. तत्कालीन मि.व्य. यांनी १६.०१.२०१३ च्या पत्रान्वये विदेश संचार निगम लि. [illegible] टाटा कम्युनिकेशन केलेले असून त्याप्रमाणे भाडेपावती टाटा कम्युनिकेशनचे नावे करण्यात आलेली [illegible] दिसत

४. मंडळाच्या अभिहस्तांतरण करारनाम्यानुसार मालमत्ता पत्रकावर दि.२०.१२.२०१४ [illegible] विदेश संचार निगम लि. यांचे नाव केले आहे. तसेच याच दिवशी उप कंपनी रजिस्टार, महाराष्ट्र मुंबई यांच्या [illegible] टाटा कम्युनिकेशनचे नाव नोंद केलेले आहे.

५. टाटा कम्युनिकेशन यांनी दि.२८.०३.२०१९ च्या पत्रान्वये अभिहस्तांतरण झालेल्या [illegible] इमारतींच्या विक्रीची एनओसी व जमिनीच्या भाडेपटटयाचे हस्तांतरण अजमेरा रियालटी अँड इन्फ्रा इंडिया लि. यांच्या नावे करण्याबाबत विनंती केली.

६. कार्यकारी अभियंता (कुर्ला) मुं.मं. यांनी दि.२९.०८.२०१९ च्या पत्रान्वये भाडेपटटा करारनाम्यातील अट क्र. २(h) व २(i) अन्वये सदर इमारती अजमेरा रियालटी अँड इन्फ्रा इंडिया लि., यांच्या नावे सदनिकांचे व जमिनीच्या भाडेपटटयाचे अभिहस्तांतरण करण्याविषयी कुठलीही तरतूद नाही असे कळविलेले आहे.

७. टाटा कम्युनिकेशन यांनी पुन्हा दि.१३.०९.२०१९ च्या पत्रान्वये विषयांकित इमारतींच्या विक्रीची एनओसी [illegible] जमिनीच्या भाडेपटटयाचे हस्तांतरण अजमेरा रियालटी अँड इन्फ्रा इंडिया लि. यांच्या [illegible] दि.३१.८.२०२० च्या पत्रान्वये सारांशाने Deed of Declaration करण्याबाबत विनंती केली.

८. प्रकरणी निदर्शनास आणून देण्यात येते की, विदेश संचार निगमच्या नावे असलेला [illegible] करारनामा टाटा कम्युनिकेशनच्या नावे न करता म्हाडाच्या परवानगीशिवाय परस्पर मालमत्ता पत्रकावर टाटा कम्युनिकेशन नाव लावण्यात आलेले आहे. तसेच मिळकत व्यवस्थापक यांनी कार्यालयीन अभिलेखातील नावात [illegible] केलेले आहे.

९. प्रकरणी मा. विधी सल्लागार प्रा. यांनी दि.०८.०१.२०२१ अन्वये, टाटा कम्युनिकेशन [illegible] हस्तांतरण [illegible] घेऊन Deed Of Modification करणे आणि भाडेपटटयातील अट क्र.२ (h) नुसार हस्तांतरण [illegible] असल्यास प्राधिकरणाची लेखी परवानगीसाठी व कर्मचाऱ्यांच्या सेवानिवासस्थानाची अट रद्द करण्याबाबत प्राधिकरण स्तरावर निर्णय घेणेसाठीचे अभिप्राय मान्यता दिल्याप्रमाणे मूळ भाडेपटटयावरील विदेश संचार [illegible] टाटा कम्युनिकेशनचे नावे करण्यासाठी टाटा कम्युनिकेशनकडून हस्तांतरण फी घेऊन दि. ११/६/[illegible] रोजी Deed Of Modification करण्यात आले असून ते दि. १४.६.२०२१ रोजी नोंदणीकृत केलेले आहे.

१०. तदनंतर टाटा कम्युनिकेशनने दि.१४.७.२०२१ च्या पत्रान्वये श्री. यार्गी रियलकॉन प्रा.लि. या कंपनीच्या नावे इमारतीची विक्रीची एनओसी व जमिनीच्या भाडेपटटयाचे हस्तांतरण करण्याबाबत मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांना उद्देशून लिहिलेल्या पत्रात विनंती केलेली आहे.

११. टाटा कम्युनिकेशनच्या memorandum of Association मध्ये राष्ट्रपती भारत सरकार [illegible] सेक्रेटरी डिपार्टमेंट ऑफ टेलिकम्युनिकेशन यांच्या नावे Shares टाटा कंपनीमध्ये memorandum of Association नुसार भारत सरकारचे Shares होते. The Government of India ceased to be a shareholder of [illegible] Communications Limited w.e.f १८.०३.२०२१ केल्याबाबतचे कळविलेले आहे.

१२. दि.१७.१२.१९९३ च्या भाडेपटटा करारनाम्यातील अट क्र.२ (h) नुसार हस्तांतरण करावयाचे असल्यास प्राधिकरणाचे लेखी परवानगी लागेल अशी तरतूद असल्याने मा.विधी सल्लागार प्रा. यांनी [illegible] हस्तांतरण व कर्मचाऱ्यांचे सेवा निवासस्थानाची अट रद्द करण्याबाबत प्राधिकरण स्तरावर निर्णय घेण्याबाबत अभिप्राय दिलेले आहेत व मा. मुख्य अधिकारी मुं.मं. यांनी मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांच्याशी झालेल्या चर्चेनुसार यासंबंधी प्राधिकरण व [illegible]

केले असता मा. उपाध्यक्ष/प्रा. यांनी प्रथम प्राधिकरण स्तरावर याबाबत चर्चा होऊन ठरावाची प्रत शासनात मान्यतेसाठी पाठविण्यात यावी असे आदेश दिलेले आहेत.

१३. म्हाडाने सेवानिसासस्थानासाठी वितरित केलेली इमारत व जमिनीचा भाडेपटटा खाजगी विकासकाला हस्तांतरित करणेबाबतचे धोरण नाही अशा परिस्थितीत टाटा कम्युनिकेशनच्या इमारतीच्या विक्रीची एनओसी व जमिनीच्या भाडेपटटयाचे हस्तांतरण करणे आणि कर्मचाऱ्यांच्या सेवा निवासस्थानाची अट रद्द करण्यासाठी म्हाडाला काही गृहसाठा /अधिमुल्य घेऊन करता येईल किंवा कसे याबाबत प्राधिकरणाने चर्चा करून योग्य तो धोरणात्मक निर्णय घेणेसाठी सविनय सादर.

बाब टिपणीतील वरील मुददयांवर चर्चा होऊन,

ठराव क्रमांक: ७०२४ **दिनांक: ०७.१२.२०२१**

पंतनगर घाटकोपर येथील सर्व्हे क्रमांक २२९ सीटीएस ५६८४ (PT) वरील टाटा कम्यूनिकेशन लिमिटेडकडे हस्तांतरण झालेली इमारत क्रमांक २३०,२३१ च्या भूखंडावरील ४० गाळयांचे वितरण हे मुलतः विदेश संचार निगमला (बी.एस.एन.एल.) ला ९९ वर्षांच्या भाडेपट्ट्यावर वितरीत करण्यात आले होते. सदर भूखंडाचा वापर हा म्हाडाने कर्मचाऱ्यांचे सेवानिवासस्थानासाठी वितरीत करण्यात आलेली इमारत व जमिनीचा भाडेपट्टा खाजगी विकासकाला हस्तांतरीत करण्याबाबतचे कोणतेही धोरण किंवा तरतुद नाही. तथापी टाटा कम्युनिकेशनकडून मागणी च्या अनुषंगाने निर्णय होण्यासाठी शासनाकडे प्रस्ताव पाठविण्याकरीता प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

(अनिल डिग्गीकर)	**(मिलिंद म्हैसकर)**	**(भूषण गगराणी)**
पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**

विषयसूचीवरील विषयांवर तसेच आयत्यावेळच्या विषयांवर चर्चा करुन निर्णय घेतल्यानंतर बैटकीचे पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी / प्राधिकरण यांनी उपस्थित सन्माननीय सदस्यांचे आभार मानले व बैठक समाप्त झाल्याचे जाहीर केले.

(अनिल डिग्गीकर)	**(मिलिंद म्हैसकर)**	**(भूषण गगराणी)**
पदसिध्द अध्यक्ष तथा उपाध्यक्ष/ प्राधिकरण	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग**	**सदस्य/ प्राधिकरण प्रधान सचिव-१, नगरविकास विभाग**

महाराष्ट्र शासन

गृहनिर्माण विभाग

३ रा मजला, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय (मुख्य इमारत), मुंबई-४०० ०३२.
दूरध्वनी क्र. ०२२-२२७९ ३६९६ ई-मेल: gnp.housing@maharashtra.gov.in

क्र :- संकीर्ण-२०२२/प्र.क्र.२७/गृनिप दिनांक :- ०१ फेब्रुवारी, २०२२

प्रति,

उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण,
गृहनिर्माण भवन, कलानगर, वांद्रे (पुर्व),
मुंबई ४०० ०५१.

म. गृ. नि. व क्षे. प्राधिकरण
क्रमांक क. ०१८० (?)
दिनांक 2 FEB 2022
अधिकाऱ्याची सही

विषय :- घाटकोपर पंतनगर, येथील टाटा कम्युनिकेशन्सच्या इ.क्र.२३०, २३१ च्या विक्रीसाठी एनओसी व जमिनीच्या भाडेपट्टयाचे हस्तांतरणाबाबत.

संदर्भ:- सचिव, प्राधिकरण यांचे पत्र क्रं. जाक्र.प्राधि/बैठक ठराव २९४/२०२१/००२२३/प्र.५, दि.१८/०१/२०२२.

महोदय,

विषयांकीत प्रकरणी संदर्भाधीन पत्र कृपया पहावे.

२. संदर्भाधीन पत्राच्या अनुषंगाने खालील मुद्दांची माहिती आपल्या स्वयंस्पष्ट अभिप्राय व सर्वसंबंधित कागदपत्रासह शासनास तात्काळ सादर करावी, ही विनंती :-

१) पंतनगर, घाटकोपर येथील सर्वे नं.२२९, सीटीएस नं.५६८४ (पै.) वरील इमारत क्रमांक २३० व २३१ या इमारतीमधील ४० सदनिकांचे बांधकाम करण्यास म्हाडाने दिलेल्या परवानगीची (ना हरकत / देकारपत्र) प्रत,

सदरहू बांधकामास विनियम ३३(३)(ऐ) किंवा ३३(५) या पैकी कोणत्या विनियमातील तरतुदीनुसार परवानगी देण्यात आलेली आहे, त्याबाबतची माहिती,

२) उक्त बांधकाम परवानगीनुसार सदरहू गाळयांचा वापर विदेश संचार निगम लि. यांच्या कर्मचाऱ्यांसाठी केला जात आहे किंवा कसे, तसेच सदरहू इमारती/गाळयांची सद्यःस्थिती,

३) सदरहू गाळे / इमारती संदर्भात मुंबई मंडळाने केलेल्या खरेदी खत (Sale deed) व भाडेपट्टा करारनामा (Lease Deed) च्या प्रती तसेच त्यासंदर्भातील अभिहस्तांतरण करारनाम्याची प्रत,

४) विदेश संचार निगम लि. चे नाव टाटा कम्युनिकेशन झाल्याबाबतचे उप कंपनी रजिस्ट्रार यांची दि.२८/०१/२००८ रोजीच्या पत्राची प्रत,

५) टाटा कम्युनिकेशनमध्ये भारत सरकारचे जे शेअर्स होते ते काढून टाकल्या [illegible] दि.१८/०३/२०२१ चे पत्र.

६) विदेश संचार निगम सोबत केलेल्या भाडेपट्टा करारनाम्यात सदरची जमीन [illegible] कर्मचाऱ्यांसाठीच वितरीत करण्याबाबतची (सेवानिवासस्थानाबाबत) जी अट समाविष्ट [illegible] आहे, त्यासंदर्भातील म्हाडाचे तत्कालीन व प्रचलीत धोरणाबाबतची माहिती.

७) सदरचा भूखंड भाडेपट्टयावर दिलेला असताना तो अभिहस्तांतरीत (Con[illegible]) कोणत्या नियमानुसार करण्यात आला? जर भूखंडाचे अभिहस्तांतरण झालेले [illegible] भूखंडाची मालकी नेमकी कुणाकडे आहे?

८) सदर भूखंडावर कोणते आरक्षण आहे? सेवानिवासस्थानाबाबत आरक्षण आहे किंवा [illegible]

९) सदरचा भूखंड श्री योगी रियलकॉन प्रा.लि. या कंपनीच्या नावे हस्तांतरीत करण्या[illegible] टाटा कम्युनिकेशनचे दि.१४/०७/२०२१ चे पत्र.

१०) प्रस्तुत प्रकरणी टाटा कम्युनिकेशन व अजमेरा रिआलिटी ॲन्ड इन्फ्रा इं[illegible] यांच्यामध्ये काही व्यवहार व भाडेपट्टा हस्तांतरणाबाबत काही करारनामा झाला [illegible] कसे? असल्यास त्या कागदपत्रांच्या प्रती.

११) म्हाडाच्या अभिहस्तांतरण करारनाम्यानुसार उक्त मालमत्ता पत्रकावर विदेश संचार [illegible] लि. याचे नाव दि.२०/१२/२०१४ रोजी लावले आहे तसेच त्याच दिवशी टाटा कम्युनिकेशन यांचे नांव लावण्यात आलेले आहे. अशाप्रकार एकाच दिवशी दोन वेगवेगळ्या नावा[illegible] करण्याची कारणमिमांसा.

१२) टाटा कम्युनिकेशन यांच्या विनंतीनुसार श्री योगी रियलकॉन प्रा.लि. यान[illegible] इमारतीचा पुर्नविकास करण्यासाठी कोणत्या विनियमातील तरतुदीनुसार परवानगी [illegible] देण्यात येणार आहे.

आपला,

(मुं. उ. भरोसे)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

१. सचिव, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१.
२. मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई
३. निवडनस्ती (गृनिप)

म. गृ. नि. व क्षे. प्राधिकरण
आवक क्र. 3189
दिनांक - 8 APR 2022
अधिकाऱ्याची सही

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
३ रा मजला, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय (मुख्य इमारत), मुंबई-४०० ०३२.
दूरध्वनी क्र. ०२२-२२७९ ३६९६ ई-मेल: gnp.housing@maharashtra.gov.in

क्र :- संकीर्ण-२०२२/प्र.क्र.२७/गृनिप दिनांक :- ०६ एप्रिल, २०२२

प्रति,
उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण,
गृहनिर्माण भवन, कलानगर, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई- ४०० ०५१.

Co/mB
Secy/A

विषय :- घाटकोपर पंतनगर, येथील टाटा कम्युनिकेशन्सच्या इ.क्र.२३०, २३१ च्या विक्रीसाठी एन.ओ.सी. व जमिनीच्या भाडेपट्टयाचे हस्तांतरणासंदर्भातील ठराव क्र.७०२४, दि.०७/१२/२०२१ ला मान्यता देण्याबाबत

उपाध्यक्ष/म्हाडा यांचे स्वीय सहायक

संदर्भ:- १) सचिव, प्राधिकरण यांचे पत्र क्रं. जाक्र.प्राधि/बैठक ठराव २९४/२०२१/००२२३/प्र.५, दि.१८/०१/२०२२.
२) शासनाचे समक्रमांक दि.०१.०२.२०२२ चे पत्र.
३) उपाध्यक्ष, म्हाडा प्राधिकरण यांचे पत्र क्रमांक जा.क्र.मु.अ./उप.मु.अ./(पूर्व)/मुं.मं.ET-२४१/२०२२, दि.२२.०३.२०२२.

महोदय,

उपरोक्त विषयावरील संदर्भाधीन पत्रे कृपया पहावीत.

२. संदर्भ क्र. १ येथील दि. १८/०१/२०२२ च्या पत्रासोबत घाटकोपर पंतनगर, येथील टाटा कम्युनिकेशन्सच्या इ.क्र.२३०, २३१ च्या विक्रीसाठी एन.ओ.सी. व जमिनीच्या भाडेपट्टयाचे हस्तांतरणाबाबत प्राधिकरणाच्या दि.०७/१२/२०२१ च्या बैठकीत घेण्यात आलेला ठराव क्र.७०२४ शासन परिपत्रक दि.०९/०३/२०२१ ला अनुसरुन शासन मान्यतेसाठी पाठविण्यात आला आहे. या ठरावासंदर्भातील बाब टिप्पणीमध्ये नमूद करण्यात आलेली वस्तुस्थिती विचारात घेवून

कळविण्यात येते की, म्हाडाने भाडेपट्ट्यावर एखाद्या संस्थेस दिलेली जमीन, त्या संस्थेकडून भाडेपट्ट्याने खाजगी व्यक्तीस हस्तांतरीत करण्याबाबतचे कोणते धोरण अथवा तरतूद नसल्याने, या संदर्भात विचारविनिमय करण्यासाठी दि.२४.०३.२०२२ रोजी मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली बैठक आयोजित करण्यात आली होती. सदरहू बैठकीमध्ये अशा प्रकारे भाडेपट्ट्यावर भूखंड हस्तांतरीत करतांना त्यासाठी कशा प्रकारे शुल्क आकारावे याबाबत विचारविनिमय करण्यात आला. त्यानुसार म्हाडाने राज्य शासनाच्या किंवा केंद्र शासनाच्या अधिपत्याखाली एखाद्या सार्वजनिक उपक्रमास (Public Sector) / संस्थेस दिर्घ मुदतीसाठी निवासी प्रयोजनाकरीता भाडेपट्ट्यावर भूखंड हस्तांतरीत केलेला असेल व सदर मुदत पूर्ण होण्यापूर्वी त्या सार्वजनिक उपक्रमाचे / संस्थेचे सर्व हक्क अन्य खाजगी संस्थेस हस्तांतरीत झालेले असतील व त्या सार्वजनिक उपक्रमातील /संस्थेतील राज्य शासनाने /केंद्र शासनाने त्यांचे सर्व भाग भांडवल (shares) काढून घेतलेले असतील, अशावेळी म्हाडाने दिर्घ मुदतीच्या भाडेपट्ट्यावर राज्य शासन /केंद्र शासनाच्या सार्वजनिक उपक्रमास /संस्थेस दिलेला सदरचा भूखंड अन्य संस्था अगर खाजगी विकासक यांना हस्तांतरीत करावयाचा असल्यास, तो म्हाडाच्या पूर्व परवानगीने हस्तांतरीत करण्यात यावा. मात्र, तो भाडेपट्ट्यावर हस्तांतरीत करताना ताबाधारक संस्थेने भाडेपट्टा करारनाम्यातील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केलेला नाही याची प्रथम खात्री करावी. अशी खात्री केल्यानंतर प्रचलित शिघ्रसिध्द गणकाच्या (रेडीरेकनर) दरानुसार येणाऱ्या सदर भूखंडावरील जमिनीच्या मूल्यांकनावर ३३% रक्कम आकारण्यात यावी व ही रक्कम म्हाडाकडे भरणा केल्यानंतर, असे भाडेपट्टे भूखंडाच्या आरक्षणानुसार निवासी प्रयोजनासाठी हस्तांतरीत करण्यास म्हाडाकडून संबंधितांना शासनाच्या पूर्वसंमतीने अनुमती देण्यात यावी, असा निर्णय सर्वानुमते घेण्यात आलेला आहे.

३. उपरोक्त विवेचन विचारात घेता, विषयाधीन ठराव क्र.७०२४ दि.०७.१२.२०२१ ला खालील अटी व शर्तीवर शासनाची तत्वत: मान्यता देण्यात येत आहे:-

१) पंतनगर, घाटकोपर येथील सर्व्हे नं. २२९ सीटीएस ५६८४ (PT) वरील टाटा कम्युनिकेशन्स लि. कडे विक्रीने हस्तांतरीत करण्यात आलेल्या इमारतींची मालकी टाटा कम्युनिकेशन्स यांची असल्याने, सदर इमारती श्री.योगी रियलकॉन प्रा.लि. यांना हस्तांतरीत करण्यास ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यास व इमारतीखालील जमीन /भूखंड देखील त्यांना भाडेपट्याने हस्तांतरीत करण्यास हरकत नाही. मात्र, सदरच्या इमारतीखालील जमिन/भूखंड निवासी असून या भूखंडावर सेवानिवासस्थान व अन्य आरक्षण नसल्याचे संदर्भ क्र.३ येथील दि.२२.०३.२०२२ च्या पत्रात आपण नमूद केलेले आहे. त्यानुसार सदरची जमीन भाडेपट्याने हस्तांतरीत झाल्यानंतर श्री.योगी रियलकॉन प्रा.लि. यांना त्या जमिनीवर /भूखंडावर अनुज्ञेय असलेल्या प्रयोजन /आरक्षणानुसार जमिनीचा वापर करता येवू शकेल.

२) आपल्या संदर्भ क्र.३ येथील दि.२२.०३.२०२२ च्या पत्रात या प्रकरणी पुनर्विकास करावयाचा झाल्यास विनियम ३३(५) अंतर्गत परवानगी देता येऊ शकत असल्याचे नमूद केलेले आहे. त्यामुळे सदरहू परवानगी देताना म्हाडाचे कोणतेही नुकसान होणार नाही, याची म्हाडाने दक्षता घ्यावी.

३) तसेच म्हाडा प्राधिकरणाने या प्रकरणी टाटा कम्युनिकेशन्स लि. यांनी भाडेपट्टा हस्तांतरीत करण्यासाठी पूर्व परवानगी मागितलेली असल्याने, दि.२४.०३.२०२२ रोजी मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली झालेल्या बैठकीतील निर्णयानुसार म्हाडा प्राधिकरणाने प्रस्तुत प्रकरणी जमीन भाडेपट्याने हस्तांतरीत करण्यास परवानगी देतांना शिघ्रसिध्द गणकानुसार (रेडी रेकनर) येणाऱ्या जमिनीच्या मुल्यांकनाच्या ३३% इतकी रक्कम आकारावी.

४) प्रश्नाधीन भूखंडाची मूळ मालकी म्हाडाची असून, टाटा कम्युनिकेशन्स लि. हे सद्य:स्थितीत ताबाधारक आहेत व हा भूखंड आता श्री.योगी रियलकॉन प्रा.लि. यांना भाडेपट्याने हस्तांतरीत करावयाचा असल्याने, प्रस्तुत भूखंडाचा म्हाडा, टाटा कम्युनिकेशन्स लि. व श्री.योगी रियलकॉन प्रा.लि. यांच्यामध्ये त्रिपक्षीय भाडेपट्टा करारनामा करावा.

५) उक्त ठरावानुसार करावयाच्या पुढील कार्यवाहीबाबत प्रचलित नियम/विनियमांमधील तरतुदीनुसार सर्व बाबींची पडताळणी व खातरजमा म्हाडाने त्यांच्या स्तरावर करावी.

आपला,

(अरविंद शेटे)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

निवडनस्ती (गृनिप), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई

1