

# PANCHAVATI CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD.

Reg. No.: NBOM / CIDCO / HSG (TC) / 9341 / JTR / 2022-23

KL- 6 (A), Condominium No. 26, Sector -1, Kalamboli, Navi Mumbai - 410 218.

Ref.No. \_\_\_\_\_

Date : 07/07/2025

प्रिय

सदस्यांनो, आपल्या सर्वांना माहिती आहे की, आम्ही आमच्या सोसायटीची पुनर्विकास प्रक्रिया एप्रिल २०२५ मध्ये सुरु केली. अलिकडेच, काही सदस्यांनी आमच्या व्हाट्सअॅप ग्रुपमध्ये अंतरिम व्यवहार्यता अहवालाची पीडीएफ आवृत्ती मागवली आहे आणि पुनर्विकासाच्या सद्यस्थितीबद्दल काही प्रश्न उपस्थित झाले आहेत. समिती तुम्हाला खात्री देते की आम्ही महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा, १९६० च्या कलम ७९अ अंतर्गत ३ जानेवारी २००९ च्या परिपत्रकात नमूद केलेल्या मार्गदर्शक तत्त्वांचे पालन करत आहोत. पुनर्विकास प्रक्रियेत पारदर्शकता आणि स्पष्टता सुनिश्चित करण्यासाठी हे उद्दिष्ट आहे. तुमच्या प्रश्नांची उत्तरे देण्यासाठी आणि पुढील अपडेट्स देण्यासाठी, आम्ही रविवार, १३ जुलै २०२५ रोजी सकाळी ११:३० वाजता पंचवटी सोसायटी कार्यालयात युनिक पीएमसी अधिकाऱ्यांसोबत बैठकीचे नियोजन केले आहे. आम्ही ज्या सदस्यांना प्रश्न आहेत त्यांना या बैठकीला उपस्थित राहण्याची विनंती करतो: १. अंतरिम व्यवहार्यता अहवालाची प्रक्रिया आणि इतर कागदपत्रे समजून घेण्यासाठी आणि २. सध्याच्या पुनर्विकास स्थितीची चांगली समज मिळवण्यासाठी.

For Panchavati Co-operative Housing Society Ltd.

President

Secretary

Treasurer

# PANCHAVATI CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD.

Reg. No.: NBOM / CIDCO / HSG (TC) / 9341 / JTR / 2022-23

KL- 6 (A), Condominium No. 26, Sector -1, Kalamboli, Navi Mumbai - 410 218.

Ref.No. \_\_\_\_\_

Date : 22/07/25

## पुनर्विकास स्थितीबाबत विशेष बैठक

दिनांक ०७/०७/२०२५ रोजी काढलेल्या पुनर्विकास स्थितीविषयक परिपत्रकानुसार, सोसायटी सदस्य, समिती सदस्य आणि विशेष आमंत्रित म्हणून Unique PMC यांचे कर्मचारी यांच्या उपस्थितीत बैठक दिनांक १३/०७/२०२५ रोजी सकाळी ११.३० वाजता आयोजित करण्यात आली. गणपूर्ती नसल्याने सभा अर्धा तासासाठी तहकूब केली व १२.०० वाजता सभेला सुरुवात झाली.

या बैठकीचा उद्देश खालील मुद्द्यांवर स्पष्टता मिळवणे हा होता:

- 1) अंतरिम व्यवहार्यता अहवाल (Interim Feasibility Report) व इतर कागदपत्रांची प्रक्रिया समजून घेणे
- 2) सद्यस्थितीत पुनर्विकास प्रकल्पाची स्थिती स्पष्ट करणे

बैठकीत अनेक मुद्द्यांवर चर्चा करून निर्णय घेण्यात आले.

श्री. हिमेश लिम्बानी यांनी अंतरिम व्यवहार्यता अहवालावर सविस्तर सादरीकरण केले, ज्यामध्ये खालील बाबींचा समावेश होता:

- AAI च्या NOCAS (No Objection Certificate Application System) पोर्टल संदर्भातील प्रक्रिया
- माती तपासणी प्रक्रिया
- सोसायटी भू-सर्वेक्षण अहवाल पूर्ण होणे
- NOCAS मंजुरीनंतर अंतिम आर्किटेक्चरल ड्रॉइंग पूर्ण करणे
- UDCPR 2020 मधील नियम 10.10.2 अंतर्गत 30 वर्षांहून अधिक जुन्या CIDCO बांधकाम असलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी Rehab FSI व Incentive FSI याबाबत कायदेशीर व आर्थिक शाश्वतता कशी सुनिश्चित होते, याचे स्पष्टीकरण
- UDCPR अंतर्गत पुनर्वसनाचा हक्क
- प्रोत्साहन (विकसक) क्षेत्र FSI
- व्यवहार्यता अभ्यासातील विचार: UDCPR नुसार मूलभूत हक्क 35% असून, भूखंड क्षेत्रानुसार 10% अतिरिक्त हक्क, प्रतिकुटुंब प्रस्तावित भाडे ₹15,000/- व दरवर्षी 10% वाढ, ब्रोकरेज ₹15,000/-, शिफ्टिंग चार्ज ₹20,000/-, परतावा देणारी ठेव ₹1,00,000/- व प्रत्येक रहिवाशाला ₹3,00,000/- इतका राखीव निधी देण्याचे प्रस्तावित. तसेच, प्रत्येक कुटुंबाला एक पार्किंग देण्याचे प्रस्तावित.

# PANCHAVATI CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD.

Reg. No.: NBOM / CIDCO / HSG (TC) / 9341 / JTR / 2022-23

KL- 6 (A), Condominium No. 26, Sector -1, Kalamboli, Navi Mumbai - 410 218.

Ref.No: .....

Date : .....

:: 2 ::

- प्रस्तावित MOFA कार्पेट क्षेत्रफळ प्रति युनिट 81.20 चौ.मी./874 चौ.फूट
- प्रस्तावित RERA कार्पेट क्षेत्रफळ प्रति युनिट 83.61 चौ.मी./900 चौ.फूट
- "PAAA" प्रक्रिया व विकास करार साध्य करण्यासाठी विकास टप्प्यांचे व वेळापत्रकाचे सादरीकरण

आजपर्यंत ६०% सदस्यांनी अंतरिम व्यवहार्यता अहवाल तपासला असून, भाडे, राखीव निधी, अतिरिक्त सुविधा इ. बाबींवर सूचना दिल्या आहेत. अंतिम मान्यता समितीकडे राखीव आहे.

सदस्य श्री. पांडे (रूम नं. ४/०१, ४/०३), श्री. कुलकर्णी (रूम नं. ४/०६) व श्री. अग्रवाल (रूम नं. २/१५) यांनी हा अहवाल व्हॉट्सअप ग्रुपवर टाकण्याबाबत सूचना मांडली. बैठकीत यावर चर्चा होऊन पुढीलप्रमाणे निर्णय झाला:

पुनर्विकास प्रकल्प 4 जुलै 2019 च्या सुधारित पुनर्विकास निर्देशानुसार (MCS Act, 1960, GR NO. SaGruYo 2018/Pra.Kra.85/14-S) राबवला जात आहे. Unique PMC चे व्यवस्थापकीय संचालक यांनी GR मधील स्पष्टता देताना सांगितले की,

"PMC कडून प्राप्त व्यवहार्यता अहवाल सदस्यांना सोसायटी कार्यालयात पाहण्यासाठी ठेवावा व पुढील समिती बैठकीच्या ७ दिवस आधीपर्यंत सूचना सादर कराव्यात."

Unique PMC चा स्पष्ट विश्वास आहे की अंतिम व्यवहार्यता अहवाल पंचवटी सोसायटीची मालमत्ता आहे व तो सार्वजनिक मंचावर (WhatsApp) टाकल्यास माहिती गैरवापर होऊन प्रकल्प प्रक्रियेत अडथळे निर्माण होऊ शकतात.

अखेर, काही सदस्यांनी व्यक्त केलेली चिंता सोडवण्यात आली व ठरविण्यात आले की व्यवहार्यता अहवाल (fisibility report) Unique PMC कडे अंतिम अहवालासाठी सादर केला जाईल. त्यानंतर विकसकाची निवड करण्यासाठी टेंडर प्रक्रिया सुरू केली जाईल. त्यानंतर अध्यक्षानी सर्वांचे आभार मानले व सभा संपल्याचे जाहीर केले.

For Panchavati Co-operative Housing Society Ltd.

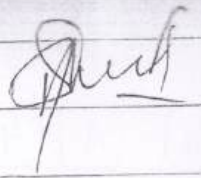
Shobha

Secretary

M. P. Anvel  
Secretary

John  
Treasurer

1) 4/10 - Ashok Pandey



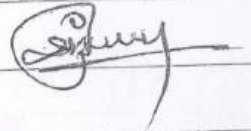
2) 5/8 - Mr. Subramanian



126 Highlight Contract Add in page header, 1 hect - 52 m  
enver sim.

Highlight 2Aa

3) 3/7 Mr. Shahaji Kumbhar



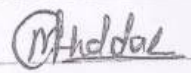
Rent: 22,000/-

4) 4/11 Ms. Shobha Mudaliar

Shobha

Rent approx 25000/-

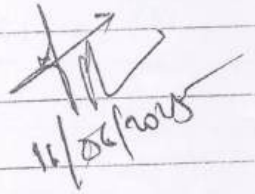
5) 5/3 Mr. Maruti Heddar



Rent approx 25000/-

11/06/2015

6) 5/6 Mr. Samir Shyam Jale



Rent approx 25000/-

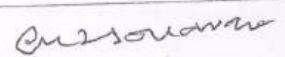
7) 5/10 Mr. Parthab Basal  
Rent approx 25000/-

P. R. Basal

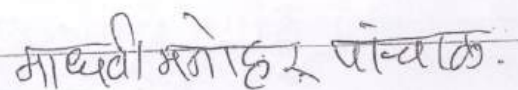
8) 1/8 Mr. Hilda Kobo  
Rent approx 25000/-



9) 3/11 Mrs. S. Sonawane



10) 1/13 Mr. Pandhar



11) 1/14 Mr Sawant

Sawant

12) 5/10 Mr. Pratab Bagal  
Box Cricket with Net

Bagal

13) 2/15 Mr. B. Agarwal

Agarwal

14) 2/1 Sikandar Sing  
Rent approx - 25000/-

Sing

15) 1/10 Sadhana Babade

Babade

Rent - 25,000/-

Mandir in society complex

16) 2/12 Harman Babade  
Rent - 25,000/-

Babade

17) 1/7 Santosh Baban Gole

Gole

18) 5/9 SUNNY VERMA  
Rent - 25,000/-

Verma

Mandir Temple in Society

19) 3/3 VAHANT PATNE

वहत गुलवारी पाटने

Gym, Mandir in Society Complex

20) 3/14 Sylvester Rodrigues

Rodrigues

1 Extra Parking Spot and More Rent - 20,000/- 25,000/-

1) 5/2 Mr Sachin Panvelcar  
Turf, Gym, Swimmingpool,  
Sundeck, Mandir, Garden,

Sachin

2) 2/3 Mr. Shunraj Patel  
Turf, Gym, Swimmingpool,  
Sundeck, Temple, Garden

Shunraj

23) 2/11 Mr. P. S. Desai  
नंदर, अतीत,  
P.S. Desai

24) 2/9 Gurmit Dhanjal

Gurmit

25) 1/14 Parshuram maruti Sawade

26) 3/5 Bheem Goma Sable -

27) Dr Sunil Kadam.

VARAD KADAM

(VARAD KADAM)

Varad  
15-06-2025

28) 1/5 Sudhin Ajun More

29) 1/12 Mr. Uday Jorhi  
Rent App. 25000 Exp.

Uday  
15/06/2025

30) 3/6 Mr. Chahu Mhamudkar

Chahu

Shruti Mhamudkar  
15/06/2025

31) 2/8 Mrs Geeta Kulkarni  
Rent APPROXIM 22,000/- minimum & maximum  
25,000/- need brokerage every year.  
If room is shifting

32) 4/2 Mr. Chitane  
Rent Rs. 25000/-

Shir  
15/12

33) 5/01. Vershdang Biphod  
Feasibility Report. is ok.  
(We should accept in toto)

15/2/20

34) 2/2 MR. Calch / Karole

Shir

35 4/7 <sup>OK</sup> Greta S. Bhosle

G. Bhosle

36) 5/13 Shrikant. Mate

(Rent as per market enquiry should  
be considered at @ 25000/- pm  
with 10% yearly increment.

Shir  
21/6/20

old. sl. no.  
30  
37

Mr. Shahn Larman Mhamuntan

Rent - as above sl. no. 36.

Accepted carpet area 1100 sq feet - excluding chajjas.

The feasibility report should be discussed with all  
the society member by PMC in a group meeting and  
then finalise. Report required in English and  
Marathi language

Mhamuntan  
22/6/20

38) Bldg No: 3  
Room No: 9

- 1) Group Discussion Required on the feasibility Report
- 2) Rent should be considered between 25,000/- to 30,000/- or as per the conditions of the market while evaluating the apartments.

3) Need a false explanation of page No. 31 of Mr. M's

39) Bldg No-3, Room No-2.  
Bldg 4/4 Room No 4

~~Chair~~  
~~Chair~~

40) Bldg - 4 Room No: 13

Feasibility report has covered much regarding the re-development.

In conclusion one main thing is missing the car carpet area that would be more or less provided to each member after re-development.

John

41) Bldg. 1 Room No-2.

Redevelopment should be as per the government/statutory norms

LS

42) Bldg No-4 Room No. 9.

Redevelopment should be go according to government norms

43) Sukhwinder Kaur - 318 Sukhwinder Kaur

A proper parking space for the vehicles and a turf for children and a gym.

44) The report shows to be feasible ~~Cost~~ & too less required ~~done~~

Chair  
5/15/25  
KL-6 15/15  
2/11/25

45) 2/7 All mbrs are want Hall and mandier  
Sudhir S. Panvekar

Chair

S. Panvekar  
John