- मसुदा -

१

८/५५५

बृहन्मुंबई महानगरपालिका.

क्र.उपप्रअ(सुधार)/ दि.

प्रेषक - महानगरपालिका आयुक्त

प्रती - महानगरपालिका चिटणीस

विषय: 'एफ / दक्षिण' विभागातील परळ शिवडी डिव्हिजन येथील शहर सर्वेक्षण क्र.३ तसेच शेजारील सर्वेक्षण क्रमांक नसलेल्या भूखंडावरील दोन व्हिएलटी या महानगरपालिकेच्या जमिनीचा समावेश, शहर सर्वेक्षण क्र.२ या भारतीय विद्या भवन बावला कंपाऊंड या नावाने ओळखल्या जाणा-या भूखंडासोबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या विनियम क्र.३३(९) च्या तरतुदीनुसार समूह पुनर्विकास करण्याचा प्रस्ताव.
- बावला कम्पाउंड सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)

प्रस्तावना:

'एफ / दक्षिण' विभागातील परळ शिवडी डिव्हिजन येथील शहर सर्वेक्षण क्र.३ तसेच शेजारील सर्वेक्षण क्रमांक नसलेल्या भूखंडावरील दोन व्हिएलटी या महानगरपालिकेच्या जमिनीचा समावेश, लगतच्या शहर सर्वेक्षण क्र. २ या भारतीय विद्या भवन बावला कंपाऊंड या नावाने ओळखल्या जाणा-या म्हाडाच्या मालकीच्या भूखंडासोबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या विनियम क्र.३३(९) च्या तरतुदीनुसार प्रस्तावित असलेल्या समूह पुनर्विकास प्रकल्पात करण्याचा हा प्रस्ताव आहे.

महानगरपालिकेच्या शहर सर्वेक्षण क्र. २ या भूभागावर महानगरपालिकेचे २ भाडेकरु, आयुक्त-महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळ व ०१ वाणिज्य वापरातील भाडेकरु यांनी महानगरपालिकेचे अस्तित्वातील समाज कल्याण केंद्र भाडेतत्वावर व्याप्त केलेले आहे. तसेच १ मंदीर व समाजकल्याण मंडळ इमारतीस लागून एक शेड आहे. शहर सर्वेक्षण क्र. ०३ हया

महापालिकेच्या भूखंडाशेजारी शहर सर्वेक्षण क्रमांक नसलेला भूखंड असून त्यावर २ महानगरपालिकेने रिक्त भूभाग (VLT) भाडेतत्वावरील वाणिज्य वापराखालील बांधकामे आहेत.

लगतच्या म्हाडाच्या मालकीच्या शहर सर्वेक्षण क्र. २ वर प्रस्तावित पुनर्विकास योजनेत २८० निवासी व अनिवासी भाडेकरु असून सदर भुभाग दि. १४.०६.१९९७ रोजी म्हाडाने 'भारतीय विद्याभवन ट्रस्ट' यांचेकडून विकत घेतला. सदर भूभागावर म्हाडाने १ इमारत बांधून त्यात ९३ भाडेकरुंचे पुनर्वसन केले. उर्वरित १८७ भाडेकरुंनी म्हाडा बांधत असलेल्या योजनेस विरोध करुन ७०% भाडेकरुंनी सहमती दर्शवुन मे. दर्शन प्रॉपर्टीज यांची पुनर्विकास करण्यासाठी नियुक्ती केली. विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (९) च्या सुधारित तरतूदी नुसार दि. २७.०१.२०१० रोजी मे. दर्शन प्रॉपर्टीज यांची सदर भूभागाचा समुह पुनर्विकास योजनेंतर्गत विकासक म्हणून नियुक्ती करुन योजनेकरीता म्हाडाने नाहरकत प्रमाणपत्र दिले होते.

यापूर्वी दि.१७.०९.२०१० रोजी झालेल्या मा. उच्चधिकार समीतीच्या बैठकित परेल शिवडी डिव्हीजन येथील सर्वेक्षण क्र.०२ (बावला कंपाऊंड) चे विकासक मे. दर्शन प्रॉपर्टीज यांनी सादर केलेल्या प्रस्तावावर चर्चा झाली. सदर बैठकित म्हाडाच्या मुख्याधिकारींनी लगतच्या महापालिकेच्या ताब्यात असलेल्या कामगार केंद्राचा भूभाग नियोजनाच्या दृष्टीने समूह पुनर्विकासात घेतल्यास योग्य ठरेल असा मुद्दा उपस्थित केला. सदर बाबत मा. आयुक्तांनी उपस्थित असलेल्या प्रतिनिधींना सदर कामगार केंद्राच्या भुभागाकरिता सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) या विभागाचे नाहरकत घेण्याकरिता सुचविले. मा. उच्चधिकार समितीने सदर प्रस्ताव तत्वत: मान्य करुन महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास खात्यास शिफारस केली.

त्याप्रमाणे नगर विकास खात्याने दि. ०६.०५.२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये सदर प्रस्ताव परत पाठवून असे कळविले की म्हाडाची नाहरकत घेऊन तसेच मा. उच्चधिकार समितीच्या मान्यतेने प्रस्ताव सादर करावा.

तद्‌नतर म्हाडाने दि. २७.०६.२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये दि. २७.०१.२०१० रोजी दिलेले नाहरकत प्रमाणपत्र रद्द केले. म्हाडाने रद्द केलेल्या प्रस्तावाबद्दल तसेच नाहरकतीबद्दल बावला कंपाऊंड सहकारी गृहनिर्माण संस्था व मे. दर्शन डेव्हलपर्स यांना उच्च न्यायालयात रिट याचिका क्र. १६८० वर्ष २०१४ दाखल केली.

उच्च न्यायालयाने दि. २५.०३.२०१५ रोजी दिलेल्या निकालाद्वारे म्हाडास मे. दर्शन प्रॉपर्टीज यांना विनियम ३३(९) प्रमाणे समूह विकास करण्यासाठी परवानगी दयावी असे निर्देश दिले. म्हाडाने या विरोधात सर्वोच्च न्यायालयात अपिलासाठी विशेष अर्ज सादर केला.

यानंतर मे. दर्शन प्रॉपर्टीज यांच्या विनंतीनुसार म्हाडाने समूह विकासाचे धोरण बनवुन दि. ०६.०९.२०१९ रोजी बावला कंपाऊंड हा प्रस्ताव विनियम ३३ (९) अन्वये राबविण्यासाठी अनुमती दिली. तसेच सर्वोच्च न्यायालयात प्रलंबित असलेला अपिलासाठीचा विशेष अर्ज क्र. १३९३०-१३९३१ वर्ष २०१५ मागे घेण्यात आला.

मधल्या काळात, शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाने दि. ०६.०९.२०१९ रोजी सदर प्रस्तावित समूह विकासास परवानगी दिलेली आहे. तदनुसार म्हाडा प्राधिकरणाने त्यांच्या पत्र क्र.CO/cluster/Red.33(9)/MJV-03/1250/MSRRB-2020 dt. 28.02.2020 भारतीय विद्याभवन (बावला कंपाऊंड) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा मे.दर्शन प्रॉपर्टीज यांच्या द्वारे विकास करण्यासाठी उच्चधिकार समितीचे सदस्य सचिव संचालक (अ.से.व.प्र.) यांना अनुमती तसेच नव्याने नाहरकत प्रमाणपत्र दिलेले आहे.

२) **मान. उच्चाधिकार समितीने घेतलेला निर्णय -**

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार महाराष्ट्र शासनाने, बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ दि.13.11.2018 पासून

अंमलात आलेली आहे. त्यामधील विनियम ३३(९) मधील तरतुदीनुसार विविध मालक प्राधिकरणाचे भूखंड समूह पुनर्विकास योजनेत सामील करता येतात.

मा. ~~आयुक्त बृहन्मुंबई~~ महानगरपालिका यांचे अध्यक्षतेखालील मा. उच्चधिकार समितीचे दि.२८.०५.२०२१ रोजी झालेल्या ३१ व्या बैठकीत शहर सर्वेक्षण क्र. ०2 या म्हाडाच्या मालकीच्या भूभागावरील प्रस्तावित समूह पुनर्विकास योजनेलगत असलेल्या महापालिकेचा मालकीच्या शहर सर्वेक्षण क्र. ०३ या अंदाजे क्षेत्रफळ ४४३.९८ चौ.मी. असलेल्या भूखंडाबाबत चर्चा करण्यात आली. सदर भूखंड १४० फुट रुंद साने गुरुजी मार्गाच्या रस्तारेषेने बाधित आहे. शहर सर्वेक्षण क्र. ३ वरील साने गुरुजी मार्ग व अनंत मालवणकर मार्ग या दोन्ही मार्गाच्या संगमावर (जंक्शनवर) स्थित आहे. चर्चेदरम्यान मा. उच्चधिकार समितीने संबंधित वास्तूविशारद / विकासक यांच्या सादरीकरणानंतर निष्कर्ष काढला की, महानगरपालिकेच्या शहर सर्वेक्षण क्र. ३ या भूभागाच्या अधिकांश भाग १४० फुटी रस्ता पिछेहाटीच्या क्षेत्राने बाधित असल्याने उर्वरीत भागावर कुठल्याही प्रकारचे बांधकाम करता येऊ शकणार नाही. सबब, मा. उच्चधिकार समितीने असे सुचविले की, सदर महानगरपालिकेचा भूभाग प्रस्तावित समुह विकास योजनेत समाविष्ट करण्यात यावा जेणेकरुन पिछेहाटीचे क्षेत्र मोकळे होईल व महापालिकेस अतिरिक्त बाधीव क्षेत्र उपलब्ध होईल तसेच अस्तित्वातील भाडेकरुंचे पुनर्वसन होईल. सदर कारणमिमांसेमुळे मान. उच्चाधिकार समितीने सदरहु बैठकीमध्ये महापालिकेचा विषयांकित शहर सर्वेक्षण क्र. ३ या भूभागाचा म्हाडाच्या मालकीच्या विषयांकित भूखंडासोबत विनियम क्र ३३(९) अन्वये प्रस्तावित समूह पुनर्विकास प्रकल्पात करण्याचा निर्णय घेऊन, महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागास मंजूरीकरिता शिफारस करण्यात आली. तदंनतर, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम क्र ३३(९) अन्वये आवश्यक असलेली मान्यता नगरविकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी दिनांक २२.१२.२०२१ रोजी महानगरपालिकेस दिलेली आहे.

३) **नगरविकास विभागाची दि.22.12.2021 रोजीची मान्यता –**

वर नमूद केल्यानुसार नगरविकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी त्यांच्या पत्र क्र. टिपीबी/4321/320/प्रक्र 120/2021/नवि – 11 दि.22.12.2021 अन्वये विषयांकित समूह पुनर्विकासास विनियम क्र.33(9) अन्वये आवश्यक असलेली मान्यता दिलेली आहे. मान. आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचे अध्यक्षतेखालील मान. उच्चाधिकार समितीचे दि.28.05.2021 रोजी झालेल्या बैठक क्र.31 मध्ये वर नमूद केल्यानुसार चर्चा होऊन विषयांकित योजनेबाबत शासनाच्या मान्यतेसाठी केलेल्या शिफारशीनुसार विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली -२०३४ चे विनियम ३३(९) नुसार विषयांकित मिळकतीचा समुह विकास पध्दतीने पुनर्विकासासाठी परवानगी मिळणेबाबचे प्रस्तावास उच्चधिकार समितीने केलेली शिफारस, महापालिकेचे पत्र, उच्च न्यायालयीन आदेश इत्यादी विचारात घेता खालील अटीच्या पुर्ततेसापेक्ष बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या प्रस्तावास बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली -२०३४ चे विनियम ३३(९) चे खंड २१ नुसार सदर पूर्व मान्यता देण्यात आलेली आहे. प्रस्तुत मान्यता देतांना नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी सदर क्र दि.२२.१२.२०२१ च्या पत्रातील अट क्र. ६ मध्ये खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे :

"सदर मिळकतीपैकी सि.एस.क्र. ३ ची मिळकत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीची असून विनियम ३३(९) अन्वये पुनर्विकासासंबंधी महापालिकेचे इस्टेट विभागाचे ना-हरकत परवानगी दिली आहे. तरीही बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची सदर पुनर्विकास प्रस्तावास परवानगी / सहमती घेणे आवश्यक असून इरादापत्र देणेपूर्वी प्रस्तावास महापालिकेची परवानगी घेण्यात यावी."

४) **सुधार समिती / महानगरपालिका यांची मंजूरी प्राप्त करण्याचा प्रस्ताव –**

नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी सदर क्र दि.२२.१२.२०२१ च्या वरील अटीनुसार, शहर सर्वेक्षण क्र.3 ही महानगरपालिकेची मिळकत सदरहु विनियम 33(9) नुसार प्रस्तावित समूह

पुनर्विकास प्रकल्पात समाविष्ट करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ मधील कलम ६क(१) सह वाचावयाच्या कलम ९२ अन्वये प्रशासक (सुधार समिती)/ प्रशासक (महानगरपालिका) यांची मंजुरी आवश्यक आहे. सदर मंजूरी प्राप्त करण्याकरीता विचारात घ्यावयाच्या बाबी खालीलप्रमाणे आहेत -

अ) **महानगरपालिकेच्या भूभाग व आस्तित्वातील बांधकामांचा तपशील**

सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांनी क्र. स.आ./मालमत्ता/२५२ (सोसा) / सहा. अभि. (सुधार)१ दि. ३०.०४.२०२१ नुसार महापालिकेचा भूखंड व त्यावरील पात्र बांधकामे ज्यांचा पुनर्वसनाकरिता विचार करण्यात येईल, त्यांचा तपशील खाली दिलेल्या तक्त्याप्रमाणे आहे:

अ.क्र.	तपशील	क्षेत्रफळ (चौ.मी.)
१	भूभागाचे क्षेत्रफळ (सीमांकना सापेक्ष) शहर सर्वेक्षण क्र. ३ – ४४३.९८ + शहर सर्वेक्षण क्रमांक नसलेला भूभाग ६२.४१	५०६.३९
२	आस्तित्वातील बांधकामांचे बांधीव क्षेत्र अ) समाज कल्याण केंद्र इमारतीमधील भाडेकरु i) आयुक्त, कामगार कल्याण मंडळ ii)गोदाम, व्यावसायिक बांधकाम (महानगरपालिका भाडेकरु)	 १२९.५० ६३.००
	ब) रिक्त भूभाग भाडेकरु -१ सी.डी. देसाई (व्यावसायिक)	३३.४८
	क) रिक्त भूभाग भाडेकरु -२ एस.बी. अडेलकर (व्यावसायिक)	५.४४

i) उपरोक्त रिक्त भूभाग भाडेकरु वसत असलेल्या भूभागाचा, ज्याला शहर सर्वेक्षण क्रमांक दिलेला नाही, विषय मालमत्ता विभागाने प्रशासकिय प्रक्रियेसाठी दि. २८.०८.२०२० रोजी दिलेल्या तत्वत: ना हरकत प्रमाणपत्रामध्ये नमूद करण्यात आलेला होता. सदर भूभागावर महानगरपालिकेने रिक्त भूभाग भाडेकरुंना मान्यता दिलेली असल्यामूळे असे समजण्यात आले

की हा भूभाग महापालिकेच्या मालकीचा आहे, म्हणुन सदर शहर सर्वेक्षण क्रमांक नसलेला भूखंड क्षेत्रफळ ६२.४१ चौमी (अधिक्षक, भूमी अभिलेख यांचे सिमांकना सापेक्ष), हा लगतच्या संदर्भाधीन भूखंडावरील समूह पुनर्विकास योजनेत समाविष्ठ करण्याचे प्रस्तावित आहे.

ii) परिशिष्ठ – II प्रमाणे उपरोक्त तक्त्यातील अनु क्र.२ (अ) i) मधिल समाजकल्याण केंद्राची सुविधा सध्या आयुक्त, महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळ, ज्यांना महापालिकेच्या अभिलेखावर भाडेकरु म्हणून घेण्यात आलेले आहे, यांनी व्यापलेली आहे. समाज कल्याण केंद्र या अस्तित्वातील सुविधेचे विनियम क्र. १७ (३) (क)(१)(फ) प्रमाणे पुनर्बांधकाम हे अनु क्र. 4 (ब) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे असेल. सदर भाडेकरुला त्याच्या १२९.५० चौ.मी. इतके चटई क्षेत्र कायम ठेवून महापालिकेच्या प्रस्तावित सुविधेत, सहा.आयुक्त एफ/दक्षिण यांनी ठरविलेल्या नविन अटी व शर्तीनुसार सामाऊन घेतले जाईल. तसेच २ (अ) ii) येथील भाडेकरुंचे पुनर्वसन प्रस्तावित समाजकल्याण केंद्र इमारतीमध्ये करण्याची जबाबदारी मनपाची असेल. त्याप्रमाणे मूळ परिशिष्ट – II मधिल समाजकल्याण केंद्राची सुविधा वगळून व २ (अ) ii) येथील भाडेकरुबाबत सुधारीत परिशिष्ट – II नंतर निर्गमित करण्यात येईल.

iii) उपरोक्त तक्त्यामधिल अनु क्र. २ (ब) आणि (क) मधिल अस्तित्वातील पात्र बांधकामांचे पुनर्वसन विकासकास, त्यांना विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधिल विनियम क्र. ३३(९) मधिल तरतुदींनुसार पात्र पुनर्वसन क्षेत्र, विनामूल्य देऊन करावे लागेल, जे इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे निश्चित केले जाईल. तसेच विकासक त्यांना संक्रमण सदनिका / संक्रमण भाडे, त्यांचे प्रत्यक्ष पुनर्वसन होईपर्यंत प्रदान करेल.

ब) **महानगरपालिकेस प्राप्त होणा-या बांधीव सुविधेचा तपशिल:**

विषयांकित समूह पुनर्विकास प्रकल्पात म्हाडा प्राधिकरणाच्या मालकीचा शहर सर्वेक्षण क्र.२ व महानगरपालिकेच्या मालकीचा शहर सर्वेक्षण क्र. ३ तसेच शेजारील सर्वेक्षण क्रमांक नसलेला भूखंड मिळून एकत्रित भूभागाचे एकूण क्षेत्रफळ ६५४६.८४ चौ.मी. आहे. त्यानुसार योजनेची एकत्रित

ठळक वैशिष्ट्ये उप प्रमुख अभियंता (इमारत प्रस्ताव) यांनी मा. उच्चाधिकार समितीतर्फे मंजूरी प्राप्त केलेल्या दि.१५.०७.२०२१ रोजीच्या अहवालामध्ये नमूद केलेली आहेत. त्यापैकी महानगरपालिकेच्या लाभांचे योग्य परिगणन करण्यासाठी फक्त महानगरपालिकेच्या मालकीच्या भूभागांच्या विनियम 33(9) मधील तरतुदीनुसारची ठळक वैशिष्ट्ये परिगणित करण्यात आलेली आहेत.

विकास आराखडा २०३४ नुसार महानगरपालिकेच्या मालकीचा शहर सर्वेक्षण क्र. ३ हा उपनिर्दिष्ट भूभाग अस्तीत्वातील सुविधेने ESA २.५ (समाज कल्याण केंद्र) आरक्षित आहे. सदर भुभाग साने गुरुजी मार्गाच्या प्रस्तावित रस्ता रेषेने बाधीत आहे. सहाय्यक अभियंता (सर्वेक्षण) शहरे यांच्या अभिप्रायानुसार सदर भुभाग साने गुरुजी मार्ग ४२.६० मी रस्ता रुंदीकरणाने प्रभावित आहे.

त्यानुसार महापालिकेला प्राप्त होणा-या समाजकल्याण केंद्र या बांधीवसुविधेच्या बांधकाम क्षेत्राचे परिगणन खालीलप्रमाणे आहे :-

अ.क्र.	तपशिल	चौ.मी. मध्ये
१	शहर सर्वेक्षण क्र. ३ या अस्तित्वातील समाजकल्याण केंद्र सुविधा आरक्षणाखालील भूभागाचे क्षेत्रफळ (जिल्हा निरिक्षक भूमी अभिलेख यांनी अंतिमत: मोजणी करण्यासापेक्ष)	४४३. ९८
२	वजा रस्ता पिछेहाटीचे क्षेत्र (जिल्हा निरिक्षक भूमी अभिलेख यांनी अंतिमत: मोजणी करण्यासापेक्ष)	१८४.५९
३	अस्तित्वातील समाजकल्याण केंद्र सुविधा आरक्षणाखालील उर्वरीत भूभाग क्षेत्र (४४३. ९८ - १८४.५९)	२५९.३९
४	आरक्षणापोटी महापालिकेला मिळणारे बांधकाम क्षेत्र - विनियम क्र. १७ (३)(सी) (I) (एफ) (२५९.३९ X १.३३ X १.३५ X ६०%) = २७९. ४४	२७९. ४४

वरीलप्रमाणे अस्तित्वातील समाजकल्याण केंद्र सुविधा आरक्षणापोटी विनियम क्र. १७ (३) (सी) (I) (एफ) अन्वये एकुण २७९. ४४ चौ.मी. (जिल्हा निरिक्षक भूमी अभिलेख यांचेद्वारे आरक्षित

c | 567

भूभागाची मोजणीअंती इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे अंतिमत: परिगणन करण्यासापेक्ष) बांधकाम क्षेत्र महापालिकेला विकासकामार्फत मोफत उपलब्ध होईल.

तसेच, विनियम क्र. 33(9) मधील कलम 6 (सी) नुसार पुनर्वसन क्षेत्र + प्रोत्साहनपर क्षेत्र यापेक्षा अधिक असलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांक ४.०० पर्यंतच्या अतिरीक्त क्षेत्रफळापैकी महापालिकेचा हिस्साही (इमारत प्रस्ताव विभागाने इमारत आराखडा मंजूरी दरम्यान परिगणन करुन) समाजकल्याण केंद्र या विकासकामार्फत वरीलप्रमाणे विनियम क्र. १७ (३)(सी) (।) (एफ) अन्वये प्राप्त होणा-या अंदाजे २७९.४४ चौ.मी. एवढे महापालिकेच्या तपशीलानुसार (Specifications) बांधून महापालिकेला विनाभूल्य हस्तांतरीत करावयाच्या बांधीव सुविधेमध्ये जोडावयाचे आहे.

क) <u>जमीनीचा मोबदला -</u>

i) आत्तापर्यंत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दोन प्रकरणात, म्हणजेच श्रीपती इस्टेट, जी / दक्षिण विभाग आणि बोगदा चाळ, एफ / दक्षिण विभाग, असे ठरविले आहे की महानगरपालिकेच्या मालकीची जागा, विनियम क्र. ३३ (९) अन्वयेच्या पुनर्विकास प्रस्तावासोबत भूसंकोषण (Land Pooling) करताना खाजगी विकासकास खालिलप्रमाणे जमिनीचा मोबदला आकारण्यात येईल.

- मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दराच्या ४०% इतके मूल्य जर जमिन अतिक्रमणाखाली आणि आरक्षित असेल.
- मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दराच्या ८०% इतके मूल्य जर जमिन आरक्षित असेल परंतू अतिक्रमित नसेल.
- मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दराच्या १०० % इतके मुल्य जर जमिन आरक्षित नसेल आणि अतिक्रमित नसेल.

पुढे असेही ठरविण्यात आले की, भूसंकोषन (Land Pooling) साठी परवानगी देण्यात आलेल्या जमिनीची मालकी महानगरपालिकेची राहील आणि सदर जमिनीचा ३० वर्षासाठीचा मक्ता रहिवाशांच्या नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस देण्यात येईल.

परंतू विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मध्ये अतिक्रमणांची सुस्पष्ट व्याख्या उपलब्ध नसल्याने, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस ती ठरवावी लागेल.

अतिक्रमाणांविषयी अशीही उदाहरणे आहेत की काही बांधकामे ही त्या जमिनीवरील आरक्षणाशी सुसंगत अशी आहेत आणि काही आरक्षणाशी सुसंगत अशी नाहीत. म्हणून जमिनीवर आरक्षणाशी सुसंगत अशी बांधकामे असतील किंवा जमिन मोकळी (अतिक्रमण विरहित) असेल तर अशा जमिनीसाठी उच्च असा दर आकारण्यात यावा. कारण अशा जमिनीचा पुर्ण क्षमतेने वापर करता येऊ शकेल.

अशा प्रकारणांमध्ये म्हाडाने जमिनीचा मोबदला आकारण्याबाबत निर्णय घेतलेला आहे. तसेच झोपडपटटी पुनर्वसन प्राधीकरणानेही त्यांचे स्वत:चे असे धोरण, विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ प्रमाणे, जमिन मालकीच्या प्राधिकरणास देय असलेला जमिनीचा मोबदल्याबाबत धोरण ठरविलेले आहे. बृहन्मंबई महानगरपालिकेनेही याबाबत निश्चित भूमिका घेऊन अशा सर्व विनियम ३३(९) प्रकरणांमध्ये महानगरपालिकेच्या जमिनींचा समावेश करण्यासाठी वसूल करावयाच्या जमिनीच्या मोबदल्याविषयी एक नियमित धोरण प्रमुख अभियंता (विकास नियोजन) कार्यालयातर्फे येत्या अधिकतम 6 महिन्यांच्या कालावधीमध्ये ठरविण्यात येणार आहे.

ii) बृहन्मुंबई महानगरपालिका जोपर्यंत भूसंकोषणाचे (Land Pooling) बाबतीत मोबदल्याविषयीचे आपले स्वत:चे धोरण निश्चित करत नाही तोपर्यंत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची जमीन खाजगी विकासकाच्या पुनर्विकास प्रकल्पात भुसंकोषणासाठी (Land pooling) देण्यासाठी मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दराच्या ४०% इतका मोबदला, उच्चधिकार समितीने यापूर्वी ठरविल्यानुसार,

आकारण्याचे प्रस्तावित आहे. तसेच विकासकाकडून, विकासक आवश्यक असल्यास याबाबतीत ठरविण्यात येणा-या धोरणानुसार आधी भरलेली रक्कम समायोजीत केल्यानंतर जमीनीचा अतिरीक्त मोबदला महपालिकेच्या सदरहु भूभागापैकी प्राप्त होणा-या खुल्या विक्रीक्षेत्रास भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूरीआधी भरणा करेल अशा आशयाचे नोंदणीकृत हमीपत्र घेण्याचे प्रस्तावित आहे.

त्यानुसार ४०% रक्कमेचे परिगणन खालिलप्रमाणे आहे:

१) जमिनीचे एकूण क्षेत्र= ५०६.३९ चौ.मी. (अधिक्षक भूमी अभिलेख, यांचेकडून अंतिमत: सिमांकन केल्यानुसार)

२) ४०% मोबदला रक्कम = ५०६.३९ X (रु. ९७,९१०/- X १.३३)X ४०%

= रु. २,६३,७६,९०३.०९

म्हणजेच = रु. २,६३,७७,०००/-

(सदर रक्कम प्रत्यक्ष भरना करण्याचे वेळेस लागू असणा-या मुद्रांक शुल्क सिंध्दगणक दराप्रमाणे बदलू शकेल)

५) **प्रस्तावातील अटी व शर्ती -**

सदर प्रस्ताव खालील सर्वसाधारण आणि विशेष अटी व शर्तीसापेक्ष सुधार समिती/महापालिकेच्या मंजुरीसाठी सादर करण्यात येत आहे.

(१) रहिवाशांची पात्रता मालकी हक्क, भाडेकरु/ रहिवाशी जमिनमालक यांचे विनियम ३३(९) अन्वये पुनर्विकासास संमती, पात्र रहिवाशांचे नियमानुसार पुनर्वसन याबाबत नियमावलीतील तरतुदीनुसार पूर्तता होत आहे याची खात्री करावी. तसेच योजनेस सहमती न दिलेल्या मालक, भाडेकरु/ रहिवाशी यांची सहमती इरादापत्राचे दिनांकापासून एक वर्षाचे आत घेणे प्रकल्प प्रवर्तक /विकासक यांचेवर बंधनकारक आहे.

(२) म.न.पा. भाडेकरुंना मालकी हक्काच्या गाळ्यांचे वाटप होऊन त्यांचे नवीन इमारतीत स्थलांतर होईपर्यंत कोणतीही थकबाकी, आकार, कर, शुल्क, भाडयाची बाकी इत्यादी अधिदान बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला करण्याकरीता सहकारी गृहनिर्माण संस्था/विकासक जबाबदार असेल. तसेच मनपा भाडेकरु नवीन इमारतीमध्ये भाडेकरु रहिवाशांना मालकी हक्काचे गाळे मिळेपर्यंत नेहमीप्रमाणे मालमत्ता खात्याकडे मासिक भाडे भरतील.

(३) बांधकामाच्या कालावधीमध्ये विद्यमान इमारतीतील महानगरपालिकेच्या भाडेकरुंना संक्रमण छावणीत अथवा पर्यायी कायमस्वरुपी जागा देणे ही संस्था /विकासकाची जबाबदारी असेल आणि संक्रमण छावणीत जागा देणे किंवा पर्यायी जागा देणे ही बुहन्मुंबई महानगरपालिकेची जबाबदारी असणार नाही किंवा महानगरपालिकेस बंधनकारक असणार नाही. भाडेकरुंना / रहिवाशांना संक्रमण छावणीत तसेच संक्रमण छावणीतून नवीन बांधलेल्या पुनर्वसन इमारतीत हलविण्याची संपूर्ण जबाबदारी संस्था /विकासकाची असेल.

(४) महानगरपालिकेच्या मालकीच्या शहर सर्वेक्षण क्र. ३ व लगतच्या शहर सर्वेक्षण क्रमांक नसलेल्या परंतू मनपा रिक्त भूभाग भाडेपटटे बांधकामांनी व्याप्त भूभागांचा सदरहू प्रस्तावित समूह पुनर्विकास प्रकल्पात समावेश केल्याने महानगरपालिकेच्या भूभागाकरिताचे एकूण २,६३,७७,०००/- एवढे जमिनीचा मोबदला मूल्य विकासकास सुधार समिती ठराव क्र. ७६ दि. २५.०५.२०२१ व महापालिका ठराव क्र.१४६४ दि.११.०१.२०२२ प्रमाणे भरावे लागेल.

(५) सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता)/ सहाय्यक आयुक्त (एफ/दक्षिण) यांनी निर्गमित केलेल्या परिशिष्ट-२ मधील सर्व अटी आणि शर्तीचे पालन संस्था /विकासकास बंधनकारक राहील.

(६) सदरच्या भूभागावरील सर्व रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठीची एकच इमारत /विंग, बांधीव सुविधेअंतर्गत महानगरपालिकेस समाजकल्याण केंद्रांकरीताची मोफत हस्तांतरीत करावयाची स्वतंत्र इमारत व विक्रीसाठीची इमारत /विंग सदरच्या भूभागावर विकासक यांचेकडून बांधण्यात येईल

( ) 571

जेणेकरुन एकत्रित भूभागावर योग्य नियोजन करणे शक्य होईल. जर भूभागावर स्वतंत्र इमारती बांधणे शक्य नसेल तर विकासकाने पुनर्वसन आणि विक्रीयोग्य क्षेत्रफळासाठीची एकत्रित इमारत बांधावी परंतू बांधीव सुविधेअंतर्गत महानगरपालिकेस समाजकल्याण केंद्रांकरीताची मोफत हस्तांतरीत करावयाची इमारत स्वतंत्र पणेच बांधावी, तशा आशयाची अट इरादापत्रात समाविष्ट करण्यात येईल.

(७) सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) कार्यालयातर्फे महानगरपालिकेच्या भूभागाच्या पुनर्विकासासाठी विहीत करण्यात आलेल्या सर्व अटी व शर्ती सदर ~~महानगरपालिकेच्या भूभागाच्या पुनर्विकास~~ प्रकल्पास लागू असतील.

(८) खाजगी विकासकाच्या विनियम ३३(९) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ अन्वये पुनर्विकास होणा-या योजनेत महापालिकेच्या जमिनीचे भूसंकोषन (Land Pooling) करताना महापालिकेस प्राप्त होणा-या जमिनीच्या मोबदल्याविषयीचे धोरण निश्चित होईपर्यंत, विकासक मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक २०२२-२३ नुसार परिगणन केलेली ४०% इतकी रक्कम महापालिकेकडे भरणा करेल. विकासक सदर रक्कम भरण्यासाठी, महापालिकेकडे भांडवली मूल्य भरणा करणेसाठी उपलब्ध असलेल्या हप्त्यांच्या सुविधेचा लाभ घेऊ शकेल. महानगरपालिकेच्या भूभागाकरिताचे एकूण रु. २,६३,७७,०००/- जमिनीचा मोबदला मूल्य विकासकास मनपा भूभागावरील विक्री घटकाच्या भोगवटा प्रमाणपत्रा आधी ~~भरावे लागेल.~~

(९) विकासक, मालमत्ता खात्याचे नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करण्यापूर्वी नोंदणीकृत हमीपत्र सादर करेल ज्यामध्ये असे नमूद असेल की, जमिनीचा मोबदल्याविषयीचे महापालिकेचे नियमित धोरण निश्चित झाल्यानंतर जमिनीचा जर काही अतिरिक्त मोबदला, सदर धोरणातील उच्च मोबदला दर विचारात घेऊन, जो सदर विकासकास लागू असेल, तो महापालिकेकडे भरणा करेल आणि तो त्याचे पालन करेल.

६) **प्रस्तावः**

महानगरपालिकेच्या विषयांकित भूखंडाच्या लगतच्या, ~~उपरोक्त प्रस्तावास मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ९२ प्रमाणे~~ विकास होणाऱ्या समूह पुनर्विकास योजनेत समावेश करण्यासाठी, मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८-च्या कलम ९२ प्रमाणे नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ च्या विनियम ३३ (९) अन्वये / सुधार समिती / महानगरपालिका यांची मंजूरी आवश्यक आहे. तथापि, अद्ययावत सुधारित मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, ~~१८८८ च्या कलम~~ ६ क (१) अन्वये महानगरपालिका आणि महानगरपालिकेच्या सर्व अधिकार आता प्रशासकांकडे निहित आहेत.

"हयास्तव, अद्ययावत सुधारित मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ६ क (१) सह वाचावयाच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ च्या विनियम ३३ (९) अन्वये प्रशासक (सुधार समिती) / प्रशासक (महानगरपालिका) यांची पुढीलप्रमाणे मंजुरी मिळावी ही विनंती.

i) मी आता यासोबत जोडलेल्या दि. च्या आराखडा क्र. मध्ये लाल रेषेने दर्शविलेल्या 'एफ / दक्षिण' विभागातील परळ शिवडी डिव्हिजन येथील शहर सर्वेक्षण क्र.३ तसेच शेजारील सर्वेक्षण क्रमांक नसलेल्या भूखंडावरील दोन व्हिएलटी या महानगरपालिकेच्या जमिनीचा समावेश, बावला कंपाऊंड सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)" या नावाची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन, मे. सचिन वाईरकर यांची त्यांचे वास्तूविशारद आणि मे. दर्शन प्रॉपर्टीज यांची त्यांचे विकासक यांच्या मार्फत सादर केलेल्या शहर सर्वेक्षण क्र.२ या मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्याच्या योजनेमध्ये विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या विनियम क्र.३३(९) च्या तरतुदीनुसार नागरी नूतनीकरण योजने अंतर्गत करण्यास.

ii) अद्ययावत सुधारित मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ६क (१) सह वाचवयाच्या कलम ९२ अन्वये वरील अटी व शर्तीसापेक्ष,शहर सर्वेक्षण क्र.३ तसेच शेजारील सर्वेक्षण क्रमांक नसलेल्या भूखंडावरील दोन व्हिएलटी या महापालिकेच्या भुखंडाचा वरील परिच्छेद ५ मधील

अटी आणि शर्तीसह शहर सर्वेक्षण क्र. २ सोबत समूह पुनर्विकास करण्यास तसेच सदर महानगर पालिकेच्या भूखंडाची मालकी महानगर पालिकेकडेच ठेऊन समूह पुनर्विकास प्रकल्पाच्या एकूण जागेच्या मालमत्ता पत्रकात मुंबई महानगर पालिकेच्या मालकी हक्काची नोंद घेण्यासापेक्ष अशी पुनर्विकास परवानगी देण्यास प्रशासक (सुधार समिती)/प्रशासक (महानगरपालिका) ह्यांची मंजुरी द्यावी अशी विनंती करतो:"

23.08.2022

(मेहुल र. पेंटर)
उप प्र. अभियंता (सुधार)

23/08/22

(प्रशांत गायकवाड)
सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता)

23/8/22

(केशव. वि. उबाळे)
उपायुक्त (सुधार)

(आशिष शर्मा)
अतिरीक्त आयुक्त (शहर)

24/8-22.

(डॉ.इ. सिं.चहल)
मा. महापालिका आयुक्त

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

विषय क्रमांक ६३ (ऑगस्ट २०२२).
महानगरपालिका कार्यालय,
क्रमांक: म.स./ ५५४५/प्रशासक (मनपा.)
मुंबई, दिनांक २६ ऑगस्ट २०२२.

संदर्भ : दि. २६.८.२०२२ चा ज्ञाप क्र. एमसीटी/२५७७.

प्रशासक, बृहन्मुंबई महानगरपालिका ह्यांनी दि. २६ ऑगस्ट २०२२ रोजी पुढील ठराव मंजूर केला आहे, असे मी आपणांस कळवू इच्छितो :-

दिनांक २६ ऑगस्ट २०२२ चा प्रशासक (महानगरपालिका) ठराव क्रमांक ७२८.

"संदर्भ:- १) आयुक्तांचे दि. २४.८.२०२२ चे पत्र क्र. उप प्रमुख अभियंता (सुधार)/६२८; आणि २) प्रशासक (सुधार समिति) ह्यांचा दि. २५.८.२०२२ चा ठराव क्र. ४६.

"आयुक्तांच्या उपरोक्त पत्रात नमूद केलेल्या परिस्थितीत, 'एफ/दक्षिण' विभागातील परळ शिवडी डिव्हिजन येथील शहर सर्वेक्षण क्र. ३ तसेच शेजारील सर्वेक्षण क्रमांक नसलेल्या भूखंडावरील दोन व्हिएलटी ह्या महानगरपालिकेच्या जमिनीचा, 'बावला कंपाऊंड सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)' ह्या नावाच्या गृहनिर्माण संस्थेने, मे. सचिन वाईरकर ह्यांची त्यांचे वास्तुविशारद आणि मे. दर्शन प्रॉपर्टीज ह्या विकासकामार्फत सादर केलेल्या, शहर सर्वेक्षण क्र. २ धारण करणाऱ्या भूभागावरील भारतीय विद्या भवन बावला कंपाऊंड ह्या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या म्हाडा प्राधिकरणाच्या मालकीच्या भूखंडात समावेश करण्यास, तसेच, अद्ययावत सुधारित बृहन्मुंबईकरिता विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ च्या नियम ३३(९) मधील तरतुदीन्वये सादर केलेल्या नागरी नूतनीकरण योजनेअंतर्गत समूह पुनर्विकास करण्यास, अद्ययावत सुधारित मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ६क (१) अन्वये, प्रशासकांस प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार, सुचविल्याप्रमाणे, ह्याद्वारे, संमति देण्यात येत आहे.

"२. आयुक्तांच्या उपरोक्त पत्रासमवेत मिळालेल्या दि. २४.३.२०२१ चा क्र. ४ धारण करणाऱ्या आराखडयावर लाल रंगाच्या रेषेने सीमांकित करुन दर्शविल्यानुसार, 'एफ/दक्षिण' विभागातील परळ शिवडी डिव्हिजन येथील शहर सर्वेक्षण क्र. ३ तसेच शेजारील सर्वेक्षण क्रमांक नसलेल्या भूखंडावरील दोन व्हिएलटी ह्या महानगरपालिकेच्या ५०६.३९ चौ. मी. (अधिक्षक, भूमी अभिलेख ह्यांनी सिमांकन करण्यासापेक्ष) इतक्या क्षेत्रफळाच्या जमिनीचा, त्याच पत्राच्या परिच्छेद ५ मधील अ. क्र. (१) ते (९) येथे नमूद केलेल्या सर्वसाधारण आणि विशेष अटी व शर्ती तसेच, महानगरपालिकेच्या सदर भूखंडाची मालकी महानगरपालिकेकडेच ठेवून उपरोक्त समूह पुनर्विकास प्रकल्पाच्या एकूण जागेच्या मालमत्ता पत्रकात मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकी हक्काची नोंद घेण्यासापेक्ष, 'एफ/दक्षिण' विभागातील परळ शिवडी डिव्हिजन येथील शहर सर्वेक्षण क्र. २ ह्या म्हाडा

...२/-

प्राधिकरणाच्या मालकीच्या भूखंडासोबतच्या समूह पुनर्विकास योजनेत समावेश करण्यास, अद्ययावत सुधारित मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ६क (१) सह वाचावयाच्या कलम ९२ अन्वये, सुचविल्याप्रमाणे, ह्याद्वारे, मंजुरी देण्यात येत आहे."

महानगरपालिका सचिवांकरिता.

प्रशासकीय अधिकारी (समिति).
महानगरपालिका आयुक्तांचे कार्यालय.

प्रशासकीय अधिकारी (समिति)
मनपा आयुक्तांचे कार्यालय
26 AUG 2022
समय : ११, १२, १३, १४, १५, १६, १७, १८
क्रमांक : MCT/२५८६
वेळ ५.१०pm

क्र. एमसीटी / २५८६
दिनांक २६/८/२२
उप प्रमुख अभियंता (सुधार)
प्रत माहितीसाठी आणि कार्यवाहीसाठी रवाना

२६/०८/२०२२

प्रशासकीय अधिकारी (समिती)
आयुक्तांचे कार्यालय
२६/०८/२२

बृहन्मुंबई महानगर पालिका
उप प्रमुख अभियंता
(सुधार)
26 AUG 2022
क्रमांक 643

EE(I) i/c
For further n/a pl.
29/08/2022
Dy.Ch.Eng.(Imp.)