

A-1101

No. LCS.2665/24.

-B. (Unit) Revenue & Forests Department,  
Sachiwalya, Bombay-32 BR.  
October 1965.

17

To

**Shri. L. A. Mane, Chf. Promoter, Pratap Co.op. Housing  
Society Ltd. (Proposed) 3, Tehmina Cottage,  
Dahisar (East), Bombay-66.**

**Subject: - Lands in Bombay Suburban District  
at Affidavit, S.No. 141-A  
to Pratap Co.op. Housing Society.**

Sir,

The question regarding allotment of Government land in Bombay Suburban District to the Co-operative Housing Societies is being finalised by Government. It is proposed to allot to your Society land from out of Survey Number 141-A in Ambivli in Bombay Suburban District on the basis of the total membership ~~of~~ reported by you. Please therefore furnish within a week from the date of receipt of this letter, up-to-date list of members as it stands on 1-10-1965 restricting the total number to that reported by you to the Additional Collector, Bombay Suburban District or to Government previously or 60 (sixty) whichever is less. The list should be submitted in the \*form appended herewith. If the list already furnished by you does not require any change please intimate Government accordingly.

2. Please note that in no case the locality from which the land is proposed to be allotted to your Society will be changed and also that no request or representation in this respect will be entertained.
3. Please also note that each member of your Society will be required to furnish Government with an affidavit (in the form to be prescribed by Government) to the effect that information in all respect furnished by him is correct. The form of the affidavit will be sent to you as soon as the same is finalised.
4. If you fail to furnish the information called for in para 1 above within the stipulated time, it will be presumed that your Society is not interested in getting the Government land.
5. A copy of your reply with its accompaniments should be sent to the Additional Collector, Bombay Suburban District for information.

COLLECTOR, BOMBAY  
SUBURBAN DISTRICT  
DATE 27 NOV 1965

Yours faithfully,

Under Secretary to the Government of  
Maharashtra, Revenue & Forests  
Department.

\* Accompaniment :- Form.

Copy to the Additional Collector, Bombay Suburban District  
for information.

1  
1

.

1

.

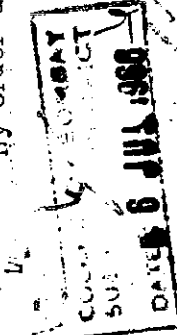
5  
Lands: Bombay Suburban District,  
Survey No. 141-A Ambivalli  
Grant of - - - to the Pratap  
Co-operative Housing Society.

GOVERNMENT OF MAHARASHTRA,  
Revenue and Forests Department,  
Resolution No. LCS-2665/24-B (Unit),  
Sachivalaya, Bombay-32, 1st July, 1966.

**RESOLUTION:-** Government is pleased to grant Government land comprising of 4 plots of 1000 square yards each bearing No. 24, 25, 28 and 29 in the layout approved by the Town Planning Department from Survey No. 141-A at Ambivalli in Bombay Suburban District to the Pratap Co-operative Housing Society for construction of residential buildings for accommodating its members whose list is appended to this Government Resolution duly approved.

2. The Pratap Co-operative Housing Society shall pay to Government the Occupancy Price for the land in accordance with the orders issued in the Government Resolution, Revenue and Forests Department No. LCS-1064/10352-B, dated 21st January 1966.
3. The grant shall be also subject to the terms and conditions prescribed in the Government Resolution, Revenue and Forests Department No. LCS-43247-B, dated 23rd April 1965.
4. The possession of land shall be given to the Society only after Occupancy and development cost is paid by the Society and sanad is executed in its favour.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,



( S. B. Patil. )

Under Secretary to Government.

Accompaniment. - list of members.

To

The Commissioner, Bombay Division,  
The Additional Collector, Bombay Suburban District (with case papers),  
The Settlement Commissioner and Director of Land Records, Poona,  
The Registrar of Co-operative Societies, Maharashtra State, Poona,  
The District Deputy Registrar of Co-operative Housing Society, Bombay,  
The Deputy Director of Town Planning, Bombay,  
The Accountant General, Maharashtra State, Bombay,  
The Pay and Accounts Officer, Bombay,  
The Finance Department,  
The Urban Development and Public Health Department,  
The Agriculture and Co-operation Department.

knk/1/8

|

|

|

|

.

|

\*

|

|

List of members.  
 Pratap Co-operative Housing Society.  
 Survey No. 141-A-Ambivalli.  
 Survey No. LCS-2665/24B (Unit).

Serial No.	Name of the member.	Monthly income.
1.	Shri Lakshman Anvasaheb Mane.	Rs. 450.
2.	Shri Chidambaram Seshadri.	Rs. 300-
3.	Smt. Hira K. Keswani.	Rs. 935.
4.	Shri Tuljaram Ghanshaldas.	Rs. 250.
5.	Shri Mohandas Ghanshaldas.	Rs. 400.
6.	Shri Mergomal Motiram.	Rs. 250.
7.	Shri Naraindas Uttamchand.	Rs. 325.
8.	Shri Mohandas Javermal.	Rs. 400.
9.	Smt. Nirmala Hemandas.	Rs. 450.
10.	Smt. Radhabai Kishinchand.	Rs. 300.
11.	Smt. Gobindram Narandas.	Rs. 300.
12.	Shri Radhakishandas Mangharnmal.	Rs. 650.
13.	Smt. Gargabai Khemchand.	Rs. 400.
14.	Shri Magharnmal Udhavdas.	Rs. 400.
15.	Smt. Lachmi Thakurdas.	Rs. 300.
16.	Shri Jethalal Nihalchand.	Rs. 300.
17.	Shri Jamardas Kodumal.	Rs. 250.
18.	Shri Virumal Pohumal.	Rs. 400.
19.	Shri Gobind Khatarnmal.	Rs. 300.
20.	Smt. Shantibai Shamdas.	Rs. 300.
21.	Shri Sundardas Deulatram.	Rs. 750.
22.	Shri Gianchand Hassanand.	Rs. 250.
23.	Smt. Rukminibai Parshotamdas.	Rs. 250.
24.	Smt. Purshotamdas Almachand.	Rs. 250.
25.	Shri Vensimal Janjimal.	Rs. 900.
26.	Shri Hemandas Tolaram.	Rs. 350.
27.	Smt. Nirmala Maghanlal.	Rs. 425.
28.	Shri Dewandas Udhavdas.	Rs. 500.
29.	Shri Mohandas Samandas.	Rs. 250.
30.	Shri Gobindram Tahilram.	Rs. 250.
31.	Smt. Lachmibai Topandas Hemmani.	Rs. 250.
32.	Shri Doulatram Bhagwandas.	Rs. 350.
33.	Shri Thakur Lekhraj.	Rs. 325.
34.	Shri Issardas Kimatrai.	Rs. 350.
35.	Shri Odharmal Jhamandas.	Rs. 275.
36.	Shri Likumal Dharamdas.	Rs. 350.
37.	Shri Jerandas. Kalumal.	Rs. 325.
38.	Shri Topardas Issardas.	Rs. 700.
39.	Shri Tahilram Ghanshaldas.	Rs. 300.
40.	Shri Jetharand Dharandas.	Rs. 250.
41.	Shri Khubchand Janjimal.	Rs. 500.
42.	Smt. Shantibai Naraindas.	Rs. 200.
43.	Shri Gopalidas Thakurdas.	Rs. 275.
44.	Shri Tarachand Alamchand.	Rs. 300.
45.	Shri G. Ramamurthy.	Rs. 400.
46.	Shri Mohandas Thakurdas.	Rs. 300.
47.	Smt. Thakurdas Chotermai.	Rs. 500.
48.	Shri Kanayo Thakurdas.	Rs. 450.
49.	Shri Menghraj Ri. Jnumal.	Rs. 200.
50.	Shri Hashmatrai Jerandas.	Rs. 525.
51.	Smt. Devibai Dayaram Advani.	Rs. 350.
52.	Smt. Jiwatram Shamdas.	Rs. 500.
53.	Smt. Navabai Lalchand.	Rs. 550.
54.	Mrs. Bhagwantibai Michoomal.	Rs. 250.
55.	Shri Vishindas Shamdas.	Rs. 300.
56.	Mrs. Koushalya Purshotamdas.	Rs. 550.
57.	Shri Surendra Kumar Duggal.	Rs. 250.
58.	Smt. Sushila Rupchand Jagatiani.	Rs. 430.
59.	Shri Mohandas Tikandas.	Rs. 300.
60.		

1

2

3

4

5







25

SCHEME I.

Conditions appended to the additional Collector, Bombay Suburban District's Order No.C/LMD..... Dated.....  
SP-22 S-1/1/1941 S-11-46

The Society shall prepare a proper scheme for the development of the land at its cost and submit it within three months from the date of taking over possession of the land to the Additional Collector, Bombay Suburban District, and Greater Bombay Municipal Corporation along with a layout plan for construction of internal roads with provisions for sewers, drainage etc., and also showing construction of multi storeyed buildings ensuring maximum utilisation of land to the extent permissible within the floor space index for the area. Development of land and construction of roads and buildings should not commence till written approval of the Additional Collector, Bombay Suburban District and the Greater Bombay Municipal Corporation, to the layout is received.

2. That the Society or any member shall not sell or any way transfer by mortgage lease etc., any plot or block or flat out of the land to any person other than a member of a society or let or give on leave and licence basis and tenement, block or flat out of the land to any person other than member without obtaining previous written approval of the Additional Collector, Bombay Suburban District. The Additional Collector, Bombay Suburban District will have the right of first refusal whenever any tenement block or flat is to be let out or to be given on leave and licence basis and to nominate Government servants for the purpose. The Additional Collector shall exercise the right of first refusal within 30 days of receipt of intimation from the Society or its member.
3. That the Society shall not enrol any additional members or substitute any member in place of those approved by Government, except with previous written approval of Government.
4. That the Society shall inform Government of reduction in the number of members, if any, before commencing construction of roads and buildings and Government shall have right to resume any land rendered surplus to the reasonable requirements of Society.
5. That no individual plots shall be given to members and the Society shall be bound to construct multi storeyed buildings roads and drains etc., within two years from the date of taking over possession of the land in accordance with the approved layout of the additional Collector, Bombay Suburban District, and Greater Bombay Municipal Corporation.
6. That the Society shall not utilise any part of the land directly or indirectly, for the commercial, business or professional purpose except as provided for in layout approved by the Additional Collector, Bombay Suburban District, and Greater Bombay Municipal Corporation or with the prior written approval of Government.
7. That the Society shall comply with all the building rules and regulations prescribed and made applicable to the area under the provisions of the Town Planning Act and Bombay Municipal Corporation Act.
8. That the Society shall obtain from the appropriate Revenue authority the N.A. Permission before starting N.A. use in respect of the lands as required under Section 65 of Bombay Land Revenue Code.

contd..

9. That the Society shall pay to the appropriate revenue authority, on due dates the N.A. Assessment in respect of the land at the rates prescribed by Government of the locality subject to the provisions of Rule 86(1) (B) of the Bombay Land Revenue Rules, 1921.
10. That the Society shall be liable to be evicted and the land and buildings resumed by Government without payment of any compensation in case there is breach of any of the conditions of grant of land and failure on the part of the Society to remedy the breach within 6 months from the date of issue of notice by the Additional Collector, Bombay Suburban District, communicating the breach.
11. That the Society shall be bound to take necessary steps to compel any member of the society who has committed breach of any of the conditions of grant of land to remedy the breach immediately and failure on the part of the member to remedy the breach of condition of grant of land within a period of six months from the date of issue of notice by the Additional Collector Bombay Suburban District, communicating the breach shall be deemed to be a breach committed by the Society itself and the society will render itself liable to eviction and resumption of land and buildings by Government without payment of any compensation.
12. That the Society shall sign an agreement in form HHT as required by Additional Collector, Bombay Suburban District, embodying the above conditions and any additional conditions as may be considered necessary by the Additional Collector, Bombay Suburban District.
13. That the possession of land shall not be given to the Society unless the Society pays in full to the Additional Collector Bombay Suburban District, occupancy price of land and other dues, if any that may be communicated to ~~the~~ it by the Additional Collector, Bombay Suburban District.

*AK*  
Additional Collector,  
Bombay Suburban District.

Dikar/310.

*S 09*  
*29/12/66*  
*2072*

the area of plot No. 24, 25, 28, 29 out of S.No. 141, A of Ambivalli, Taluka Andheri, B.S.D. granted under this office order No. G/LA/31/11/S. Ambivalli, dated 5-11-1966 to the Prater Co-operative Housing Society should be read as 4255 sq.yds. instead of 3000 sq.yds." as stated in this office order. The occupancy price of the area of 4255 sq.yds. comes to Rs. 1537.24.

The Society has already paid the occupancy price amounting to Rs. 1713.04 paise in this office. The difference of Rs. 124.80 paise should be paid by the Society within a week from the date of the issue of this order.

To The Secretary,  
Prater Co-Op. Housing Society,  
427, Grant Road,  
Opp. Novelty Cinema, Bombay-7.

o/c Additional Collector,  
Bombay Suburban District.

Copy forwarded to (1) The District Inspector of Land Records, B.S.D.  
(2) The Tahasildar Andheri.  
(3) The Sub Divisional Officer,  
B.S.D.

for information.

Copy submitted to the Govt. in Revenue & Forests Department with reference to Govt. letter No. LCS. 2665/24-BI, dated 19-8-1969.

2. The area of Plot Nos. 24, 25, 28, 29 in the occupation of the said Society comes to 4255 sq.yds. (1.0.3537.73 sq. metres).

Received 10/24/70 o/c  
by cheque on 24/10/69  
Receipt No. 558908/29/107  
R1

77/10 28/10  
Additional Collector,  
Bombay Suburban District.

1

2

3

4

5

6

813

महाराष्ट्र शासन

क्र.जमीन-२६१३/प्र.क्र.१५३/ज-३,

महसूल व वन विभाग,  
जागतिक व्यापार केंद्र, सेंटर-१ इमारत,  
३२ वा मजला, कफ परेड,  
मुंबई-४००००५.  
दिनांक: ३ फेब्रुवारी, २०१४.

दिनांक	०४ FEB 2014
विवरण	२२६५
विवरण	३०
विवरण	३०
विवरण	३०
विवरण	३०
विवरण	३०
विवरण	३०
विवरण	३०
विवरण	३०

विषय:- जमीन- मुंबई उपनगर जिल्हा

मौ. आंबिवली, ता. अंधेरी येथील स.क्र. १४१ अ.

न.भू.क्र. ८३३, प्लॉट क्र. २४, २५, २८ व २९, क्षेत्र ३५५८.७५ चौ.मी. या मिळकतीचा पुनर्विकास करणे, १०० टक्के

हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यास परवानगी देणे, एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५ टक्के वाणिज्यिक वापरास परवानगी व

इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ मिळणेबाबत प्रताप सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची विनंती.

ज्ञापन :- जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना त्यांचे पत्र क्र.०२/१४१ अ/३क/अ-११०६, दिनांक २.४.२०१३ व विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांना त्यांचे पत्र क्र. मशा/ कार्या-२/ जमीन-३/सीआर-१९/२०१३, दिनांक २७.५.२०१३ ला अनुलक्षून असे कळविण्यात येते की, मौ. आंबिवली, ता. अंधेरी येथील स.क्र. १४१ अ. न.भू.क्र. ८३३, प्लॉट क्र. २४, २५, २८ व २९, क्षेत्र ३५५८.७५ चौ.मी. या शासकीय मिळकतीचा पुनर्विकास करणे, १०० टक्के हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यास परवानगी देणे, एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५ टक्के वाणिज्यिक वापरास परवानगी व इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ मिळणेबाबत प्रताप सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या विनंतीच्या अनुषंगीक प्रस्तावा संदर्भात शासन खालीलप्रमाणे आदेश देत आहे:-

(अ) इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ देणेबाबत :-

संस्थेस भूखंडाचा ताबा दिनांक २२.११.१९६६ रोजी देण्यात आल्यामुळे संस्थेने दिनांक २१.११.१९६८ पर्यंत इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक होते. तथापि, संस्थेने विहित मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नाही. त्यामुळे संस्थेच्या इमारत बांधकामास दिनांक २२.११.१९६८ पासून आदेशाच्या दिनांकापर्यंत शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, दि.२३.११.१९५७ मधील परिच्छेद २ (डी) (१) मधील तरतुदीनुसार जमिन मजुरांच्या दिनांकास अस्तित्वात असलेल्या अकृषिक सा-याच्या १० पट अधिमूल्य प्रत्येक टप्प्यावर आकारून संस्थेच्या इमारत बांधकामास दोन वर्षांच्या एका टप्प्याप्रमाणे जितके टप्पे होतील तितक्या टप्प्यास मुदतवाढ देऊन संस्थेने केलेला शर्तभंग नियमानुकूल करण्यास शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे.

(ब) १०० टक्के हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) वापरण्यास परवानगी देणेबाबत :-

शासन निर्णय, नगरविकास विभाग, क्र. टीपीबी-४३९८/१३४६/प्र.क्र. २१७/९८/नवि-११, दिनांक ३.३.१९९९ तसेच शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्रमांक जमीन २६९८/प्र.क्र.७५६४/ज-३, दिनांक ९.७.१९९९ अनुसार कब्जेहक्काने व भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनीवर हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) वापरण्याबाबत तसेच आकारावयाच्या अधिमूल्याबाबत तरतूद करण्यात आली आहे. सदर तरतुदीनुसार तसेच शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्रमांक जमीन-२९८/७१८/प्र.क्र. ७५६४/ज-३,

दिनांक २९.९.२०१० अनुसार जमिनीच्या बाजारमूल्य दर तक्त्याप्रमाणे देणाऱ्या चालू बाजारमूल्याच्या किमतीवर निवासी प्रयोजनासाठी अडीच टक्के व वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी पाच टक्के दराने अधिमूल्य आकारून संस्थेस शासनाने मंजूर केलेल्या क्षेत्राच्या १०० टक्के टी.डी.आर. वापरण्यास खालील अटीस अधीन राहून मंजूरी देण्यात येत आहे.

**अटी :-**

१) हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) मंजूरीसाठी संस्थेने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची मान्यता घ्यावी व त्याकरीता संस्थेने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे रितसर अर्ज करून अनुज्ञेय असलेला टी.डी.आर. उपलब्ध करून घ्यावा.

**(क) १५ टक्के क्षेत्र वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी वापर करण्यास परवानगी देणे :**

संस्थेस प्रदान केलेल्या जमिनीवर बृहन्मुंबई करिताच्या विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील तरतुदीनुसार वाणिज्यिक वापर अनुज्ञेय आहे किंवा कसे, याबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची पूर्ण मान्यता घेण्याच्या अटीस अधीन राहून व शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलबीएल-१०८६/ २६४४/ प्र.क्र.१९६/ग-८, दि.१४.६.१९८८ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५ टक्के क्षेत्रावर वाणिज्यिक वापर करण्यास खालील अतिरिक्त अटीस अधीन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.

**अटी :**

(१) संस्थेस एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५% क्षेत्र अधिक लाभदायी प्रयोजनासाठी मंजूर करताना शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र.एलबीआर-२५८६/ प्र.क्र.२६६/ज-२, दिनांक ७ सप्टेंबर, २००७ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार हस्तांतर फी व अनुज्ञातो फी आकारण्यात यावी.

(२) संस्थेने सुधारित बांधकामान्वये आगावडे मुंबई महानगरपालिकेकडून मंजूर करून घ्यावेत. तसेच सदर प्रकारच्या वापर बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार करण्यात यावा.

**(ड) इमारतीचा पुनर्विकास करण्यास परवानगी मिळणेबाबत :-**

संस्थेने बांधलेली इमारत जुनी झालेली आहे. सदर इमारत मॉडर्नलाईस आल्याबाबत संस्थेने ये. पाणिकॉप्स कन्सल्टन्स प्रा.लि. यांच्या दिनांक २९.११.२०१२ रोजीचा दाखला दिला आहे. त्यामुळे इमारतीच्या पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास परवानगी देणे आवश्यक आहे. तथापि, शासकीय जमिनीवरील इमारतीच्या पुनर्विकासास परवानगी देण्याबाबतचे धोरण शासनाच्या विचाराधीन आहे. त्यामुळे सदर धोरण निश्चित झडपयत जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या ( Current Market Rate ) १० टक्के रक्कम तात्पुरती आंशिकमुल्याचा रक्कम म्हणून आकारून घ्यालिल अटीच्या अधीन राहून संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

**अटी :**

१) संस्थेने शासन मान्यतेशिवाय सभासद साम्रावून वेऊन शतभंग केला आहे. त्यामुळे संस्थेने शासन मान्यतेशिवाय साप्तावून घेतलेल्या सभासदांस जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र. एलसीएस-०६०६/ प्र.क्र. ५४/ ज-१, दिनांक २५.५.२००७ मधील तरतुदीनुसार पात्रता तपासून पात्र ठरणाऱ्या सभासदांकडून अनुज्ञेय होणारे दंडात्मक हस्तांतरण शुल्क कर्जाले करून शतभंग नियमानुकूल करावा. शासनमान्यतेशिवाय सभासद हस्तांतराबाबतचा शतभंग

(875)

संस्थेने जिल्हाधिकारी यांचेकडून नियमानुकूल करून घेतल्यानंतरच जिल्हाधिकारी यांनी संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबतचे आदेश निर्गमित करावेत.

२) शासकीय जमिनीवरील इमारतीचा पुनर्विकास करताना किती अधिमूल्य आकारण्यात यावे, याबाबतचे धोरण शासनाच्या विचाराधीन असून, याबाबत भविष्यात शासनाचे जे धोरण निश्चित होईल त्या धोरणातील तरतुदीनुसार अधिमूल्याची रक्कम भरणे संस्थेवर बंधनकारक राहिल व त्या धोरणातील अटी व शर्ती मान्य असल्याबाबत रु. २००/- च्या मुद्रांक कागदावर संस्थेकडून जिल्हाधिकारी यांनी हमीपत्र घ्यावे.

३) जागेचा पुनर्विकास व हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) व्दारे उपलब्ध होणा-या एकूण वाढीव चटई क्षेत्रात वाढीव बांधकाम/सदनिका बांधण्यात येणार आहेत. त्यासाठी शासन निर्णय महसूल व वन विभाग, क्र. एलसीएल ०६०६/ प्र.क्र. ५४/ ज-१, दि. २५.५.२००७ नुसार पात्र सभासद घेण्यात यावेत. नवीन घ्यावयाच्या सभासद संख्येपैकी किमान २० टक्के मागासवर्गीय सभासद असणे आवश्यक राहिल. जिल्हाधिकारी यांनी अशा अतिरिक्त सदस्यांना शासनाची पूर्वमान्यता घ्यावी. अशी मान्यता घेताना विकास करारनामा सादर करावा.

४) संस्था सदर क्षेत्र भोगवटादार वर्ग-२ म्हणून धारण करील व शारान निर्णय, महसूल व वन विभाग, दि. २५.५.२००७ मधील तरतुदी संस्थेस बंधनकारक राहतील.

५) शासकीय जमिनीचा पुनर्विकास करण्यासाठी प्रस्तावित इमारतीच्या बांधकामाच्या आराखड्यास बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची मान्यता घेण्याची अट संस्थेस बंधनकारक राहिल.

६) जिल्हाधिकारी. मुंबई उपनगर जिल्हा यांना योग्य वाटतील त्या अटी व शर्ती.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व चांवाने.

( अ.जा.होमकर )

शासनाचे अवर सचिव

प्रति

जिल्हाधिकारी,

मुंबई उपनगर जिल्हा,

प्रशासकीय इमारत, १० वा मजला,

वांद्रे (पूर्व). मुंबई-४०० ०५१.

प्रतिलिपी - १) विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.

२) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका. मुंबई-४०० ००१.

३) जिल्हा अधीक्षक, भूमि अभिलेख, मुंबई उपनगर जिल्हा, प्रशासकीय इमारत, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.

४) सहाय्यक संचालक, नगररचना व मूल्यनिर्धारण, मुंबई उपनगर जिल्हा.

५) सचिव, प्रताप सहकारी गृहनिर्माण संस्था, मौ. आंबिवली ता. अंधेरी. मुंबई.

६) प्रधान महालेखापाल (लेखा परीक्षा)-१/२. महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/नागपूर.

७) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता)-१/२, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/नागपूर.

८) निवड नस्ती, ज-३ कार्यासन, महसूल व वन विभाग, ३२ वा मजला, सेटर १ इमारत,

जागतिक व्यापार केंद्र, कफ. परेड, मुंबई-५.





**मा. मंत्री (महसूल) यांचे यायालय**

(क्रमांक अपील २६१४/प्र.क्र. ६१/ज-३)

प्रताप को.ओप.हौसिंग सोसायटी

अर्जदार

विरुद्ध

महाराष्ट्र शासन व इतर

प्रतिवादी

- अर्जदार मौजे आंबिवली, ता. अंधेरी, स.क्र. १४१ ए, न.भू.क्र. ८३३/१५ प्लॉट क्रमांक २४, २५, २८ व २९ या मिळकतीचा पुनर्विकास करणे, १०० टक्के हस्तांतरण विकास हक्क वापरण्यास परवानगी देणे, एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५ टक्के वाणिज्यिक वापरास परवानगी व इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ मिळण्याबाबतचा अर्जदार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी शासनास शिफारशीत केला होता. शासनाने सदर प्रस्तावास मान्यता देण्याबाबतचे आदेश क्रमांक जमीन २६१३/प्र.क्र. १५३/ज-३, दिनांक ३ फेब्रुवारी २०१४ रोजी निर्गमित केले. सदर आदेशातील (ड)(१), (ड)(३) या अटीमुळे व्यथित होऊन अर्जदार संस्थेने प्रस्तूतचा अर्ज शासनास सादर केला आहे. सदर पुनर्विलोकन अर्जाची सुनावणी दिनांक १९ मे २०१४ रोजी संपन्न झाली. अर्जदारास त्यांचा लेखी युक्तीवादा सादर करण्याकरिता १० दिवसाची मुदत देऊन प्रकरणी निर्णयासाठी बंद करण्यात आले.
- अर्जदार यांनी त्यांचा लेखी युक्तीवाद सादर केला असून पुनर्विलोकन अर्जातील मुद्दे ग्राह्य धरण्यात यावेत, अशी विनंती केली. अर्जदाराच्या पुनर्विलोकन अर्जाचा सारांश असा आहे की, आव्हानित आदेशातील (ड)(१) मधील अटीनुसार शासन मान्यतेशिवाय सामावून घेतलेल्या सदस्यां संदर्भात दंडात्मक हस्तांतरण शुल्क वसूल करून शर्तभंग नियमानुकूल करण्याची कार्यवाही जिल्हाधिकारी यांनी करावी, असे आदेशित करण्यात आले आहे. असा शर्तभंग नियमानुकूल करून घेतल्यानंतरच जिल्हाधिकारी यांनी पुनर्विकासाबाबतची परवानगी निर्गमित करावी, असेही या अटीद्वारे आदेशित करण्यात आलेले आहे.
- अर्जदार यांनी पुनर्विलोकन अर्जाद्वारे असा युक्तीवाद केला आहे की, ज्या सदस्यांसंदर्भात शर्तभंग नियमानुकूल करून घ्यावयाचा आहे, अशा सदस्यांकडून आवश्यक ती कागदपत्रे प्राप्त करून घेणे, हस्तांतरण नियमानुकूल करून घेणेसाठी आवश्यक ते शुल्क व दंडाची रक्कम वसूल करून शासनास अदा करणे व तदनंतर हस्तांतरण नियमानुकूल करण्याबाबतचे आदेश जिल्हाधिकारी यांच्याकडून पारीत करून घेणे, या प्रक्रियेस काही कालावधी जाणार आहे. तो पर्यंत पुनर्विकासाची परवानगी निर्गमित न झाल्यास ती बाब संस्थेवर अन्यायकारक ठरेल. ज्या सदस्यांच्या सदनिका हस्तांतरणास जिल्हाधिकारी यांनी अद्याप पावतो मान्यता दिलेली नाही, अशा सदस्यांना जिल्हाधिकारी यांची मान्यता मिळेपर्यंत पुनर्विकसित इमारतीमध्ये सदस्यत्व मिळणार नाही. त्यामुळे अशा सदस्यांना त्यांचे हस्तांतरण नियमानुकूल करून घेणे हे क्रमप्राप्त ठरणारच आहे. तथापि तेवढ्या कारणासाठी पुनर्विकासाची परवानगी रोखली गेल्यास त्यामुळे पुनर्विकासाच्या संपूर्ण प्रक्रियेस खीळ बसेल. ही बाब संस्थेच्या इतर पात्र सदस्यांवर अन्यायकारक ठरेल. यास्तव अट क्रमांक (डी) मधील मजकूर सुधारित करण्यात यावा. अर्जदार यांनी सुनावणी

१५/५  
(बाळीसाहेब थोरळ)

महसूल, ख.जमीन  
महाराष्ट्र शासन,  
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०६२.



वेळी मौखिक युक्तीवादात असेही प्रतिपादन केले की, जे सदस्य पुढे मान्यतेशिवाय संस्थेने सामावून घेतले आहेत, अशा सदस्यांना मान्यता देण्यासंदर्भात या पूर्वी शासनाने कॉटन मार्केट लेबर बोर्ड अॅण्ड मेटल अॅण पेपर्स मार्केट अॅण्ड शॉप माथाडी लेबर बोर्ड यांच्या प्रकरणात शासन ३ ापन क्रमांक २६११/६४२/प्र.क्र. २३५/ज-३, दिनांक १६ मार्च २०१२ अन्वये अनधिकृत सभासदांकडून प्रत्येक रुपये ५०,०००/- इतकी दंडनिय अधिमूल्य व प्रचलित धोरणानुसार होणारे हस्तांतरण शुल्क वसूल करून हस्तांतरण नियमानुकूल करण्याची परवानगी दिली आहे. त्याच धर्तीवर अर्जदार संस्थेने पूर्व मान्यतेशिवाय सामावून घेतलेल्या सदस्यांची हस्तांतरणे नियमानुकूल करण्याचे निदेश जिल्हाधिकारी यांना देण्यात यावेत. मौखिक युक्तीवादात नमूद केलेल्या दिनांक १६ मार्च २०१२ रोजीच्या शासन जापनाची प्रत अर्जदाराने सुनावणी वेळी उपलब्ध करून दिली आहे.

४. जिल्हाधिकारी यांनी आवश्यक ती कार्यवाही करून या पूर्वी शासन मान्यतेशिवाय ३ ालेली हस्तांतरणे, हस्तांतरण शुल्क व दंडात्मक आकारणीची रक्कम वसूल करून, नियमानुकूल करून घ्यावीत. तथापि तो पर्यंत पुनर्विकासाची परवानगी रोखून न ठेवता ही परवानगी निर्गमित करण्याच्या सूचना जिल्हाधिकाऱ्यांना देण्यात याव्यात, अशी विनंती अर्जदार संस्थेने केली आहे. तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील ३(४), ३३, ३३ (२४), ३४ व ३५ (४) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकास करण्याची परवानगी देण्याची विनंती अर्जदाराने केली आहे.

५. पुनर्विलोकन अर्जाद्वारे अर्जदाराने असाही युक्तीवाद केला आहे की, आढावित आदेशातील (ड)(३) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकासाअंती निर्माण होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिकांमध्ये नवीन सदस्य सामावून घेताना अशा नवीन सदस्यांना शासनाची पूर्व मान्यता घेण्यात यावी. वास्तविक पुनर्विकासाच्या सर्वच प्रस्तावामध्ये अशा अतिरिक्त सदस्यांची पात्रता जिल्हाधिकारी स्तरावर तपासून त्यांना मान्यता देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्यात आले आहेत. तथापि अर्जदार संस्थेच्या प्रकरणात अतिरिक्त सदस्यांना शासनाची पूर्वमान्यता घेणे बंधनकारक करण्यात आलेले आहे. अशा प्रत्येक अतिरिक्त सदस्यांच्या मान्यतेसाठी शासन स्तरावर प्रस्ताव सादर करणे व मान्यता प्राप्त करून घेणे अत्यंत जिकिरीचे आहे. तसेच पुनर्विकासाच्या अन्य प्रकरणात अतिरिक्त सदस्यांना मान्यता देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना देण्यात आले असल्याने अर्जदार संस्थेच्या प्रकरणात देखील अतिरिक्त सदस्यांना मान्यता देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्यात यावेत. तथा आशयाची दुरुस्ती अट क्रमांक (ड)(३) मध्ये नमूद करण्यात यावी, अशी विनंती अर्जदाराने केलेली आहे.

#### निष्कर्ष :-

६. अर्जदाराचा अर्ज, आढावित आदेश यांचे मी अवलोकन केले. प्रकरणाची पार्श्वभूमी विषय करताना नमूद करण्यात आलेल्या मुद्द्यांची पुनरावृत्ती टाळून या प्रकरणी माझे निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत :-

सदर पुनर्विलोकन अर्जाद्वारे आढावित आदेशातील अट क्रमांक (ड)(१) मधील आदेश सुधारित करण्याची अर्जदार यांनी विनंती केलेली आहे. ज्या सदस्यांनी जिल्हाधिकाऱ्यांच्या मान्यतेशिवाय सदनिकांचे हस्तांतरण केलेले आहे, अशा सदस्यांकडून हस्तांतरण शुल्क व दंडाची रक्कम वसूल केल्याशिवाय त्यांना पुनर्विकसित इमारतीमध्ये सदनिका मिळणारच नाहीत. त्यामुळे अशा सदनिकांचे हस्तांतरण नियमानुकूल होईपर्यंत पुनर्विकासाची परवानगी रोखून ठेवणे अर्जदार संस्थेवर अन्यायकारक असल्याच्या संस्थेच्या दाव्यात निश्चितपणे तथ्य आहे.

(बोरोर)

मीन

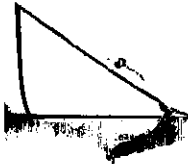
दिनांक,

२०० ०३२.









राहील, अशा अतिरिक्त सभासद संख्येपैकी किमान २० टक्के मागासवर्गीय सभासद असणे आवश्यक राहिल. ”

१. उपरोक्त विवेचनाच्या पार्श्वभूमीवर अर्जदाराचा पुनर्विलोकन अर्ज मंजूर करण्यात यावा, या निष्कर्षप्रत मी पोहचलो असल्याने खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करण्यात येत आहे :-

आदेश

१. निकालपत्रातील निष्कर्ष या शिर्षाखाली केलेल्या विवेचनाच्या पार्श्वभूमीवर अर्जदार संस्थेचा पुनर्विलोकन अर्ज मंजूर करण्यात येतो. पुनर्विलोकन अर्ज मंजूर करण्याच्या परिणामी आह्वानित आदेश क्रमांक जमीन २६१३/प्र.क्र. १५३/ज-३, दिनांक ३ फेब्रुवारी २०१४ मधील अट क्रमांक (ड)(१) व (ड)(३) मधील मजबूर निकालपत्रात केलेल्या सुधारणेप्रमाणे पुढील प्रमाणे सुधारित करण्यास शासनाची मान्यता प्रदान करण्यात येते :-

(ड)(१) “संस्थेने सक्षम प्राधिका-याच्या मान्यतेशिवाय सामावून घेतलेल्या सदस्यां संदर्भात जिल्हाधिकारी प्रती सभासद रुपये ५०,०००/- इतकी दंडाची रक्कम व हस्तांतरण शुल्क वसूल करून घेतल्यानंतर अशा सदस्यांचे सभासदत्व नियमानुकूल केल्याबाबतचे आदेश पारीत करावेत. तथापि अशा सदस्यांचे सभासदत्व नियमानुकूल करण्याचे आदेश पारीत करे पर्यंत पुनर्विकासाची परवानगी रोखून न ठेवता जिल्हाधिकारी यांनी प्रचलित कार्यपध्दतीनुसार पुनर्विकास अधिमूल्याची रक्कम वसूल करून पुनर्विकासाची परवानगी निर्गमित करावी. तसेच अर्जदाराने विकास नियंत्रण नियमावलीतील ३(४), ३३, ३३ (२४), ३४ व ३५ (४) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकास सुरु देण्याची परवानगी महानगरपालिकेकडे मागितल्यास व अशी परवानगी देणे , ही बाब महानगर पालिकेच्या अखत्यारीतील असल्याने त्यास महसूल विभागाची हरकत राहणार नाही ”

(ड)(३) “ जागेचा पुनर्विकास व हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) द्वारे उपलब्ध होणा-या एकूण वाढीव चटई क्षेत्रात वाढीव बांधकाम / सदनिका बांधण्यात येणार आहेत. त्यासाठी प्रचलित पध्दतीनुसार अशा अतिरिक्त सदस्यांना जिल्हाधिकारी यांची पूर्वमान्यता घेणे आवश्यक राहिल, अशा अतिरिक्त सभासद संख्येपैकी किमान २० टक्के मागासवर्गीय सभासद असणे आवश्यक राहिल. ”

२. खर्चाबाबत आदेश नाहीत.

३. सदर आदेश सर्व संबंधितांना कळविण्यात यावेत.

ठिकाण : मुंबई

दिनांक : ०३-०६-२०१४

13/3/14/3.6

(बाळासाहेब थोरात)

मंत्री (महसूल)

(बाळासाहेब थोरात)

मंत्री,

महसूल, पारजमीन

महसूल कार्यालय,

मुंबई-४०० ०३२.







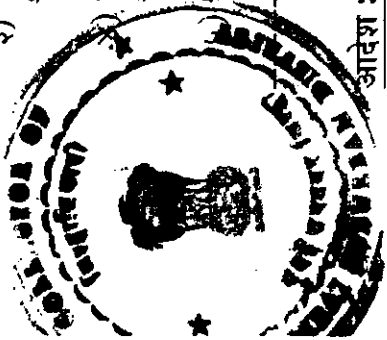
## जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा

9M

क्रमांक : ०२/१४१अ/३क/अ-११०१  
दिनांक : १४/१/२०१५

वाचले :-

- १) सचिव, प्रताप सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांचा दि. ५.१२.२०१२, दि. १२.२.२०१३ व दि. २६.१२.२०१४ चा अर्ज / प्रस्ताव / पत्र
- २) इकडील कार्यालयाचे पत्र क्र. ०२/१४१अ/३ /अ-११०१, दि. २.४.२०१३
- ३) शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील शापन क्र.जमीन-२६१३/प्र.क्र.१५३/ज-२, दि.३.२.२०१४.  
मा. मंत्री (महसूल), महाराष्ट्र राज्य यांचेकडील आदेश क्र. अपील २६१४/प्र.क्र.६१/ज-२ दि.३.६.२०१४  
सचिव, प्रताप सह.गृह.संस्थेचे दिनांक २६.१२.२०१४ चे पत्र



आदेश :-

मौजे आंबिवली, तालुका अंधेरी येथील सर्वे क्र.१४१अ, न.भू.क्र. ८३३, प्लॉट क्र. २४, २५, २८ व २९ सध्याचा न.भू.क्र.८३३/१५ क्षेत्र ३५५८.७५ चौ.मी. या शासकीय मिळकतीवरील इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ देणे, इमारतीचा पुर्नविकास करणे तसेच १००% TDR वापरणेस परवानगी मिळणेबाबत तसेच एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५% क्षेत्र वाणिज्य वापर करणेस तसेच विकास नियंत्रण नियमावली मधील नियम ३(४), ३३, ३३(२४), ३४, ३५(४) अन्वये १५% चटई निर्देशांक वाणिज्य प्रयोजनार्थ परवानगी मिळणेबाबत प्रताप को.ऑप.हौसिंग सोसायटी लिमि. यांनी दि.५.१२.२०१२, दि. १२.२.२०१३ च्या अर्जांन्वये या कार्यालयास विनंती केलेली होती. दरम्यानच्या काळात मौजे आंबिवली, ता.अंधेरी येथील न.भू.क्र.८३३ या मिळकतीचे या कार्यालयाचे आदेश क्र.सी/कार्या-३ /बोवि/एसआर १७६१ दि.१५/५/२०१३ अन्वये पोटविभाजन करण्यांत येवून संस्थेस प्रदान करण्यांत आलेल्या ३५५८.७ चौ.मी. क्षेत्राचे न.भू.क्र. ८३३/१५ अशी नवीन मिळकतपत्रिका उघडण्यांत आलेली आहे.

तथापि, संस्थेच्या विनिंतीच्या अनुषंगाने इकाडील कार्यालयाचे सम क्रमांकाचे दि.२.४.२०१३ च्या पत्रान्वये शासनास अहवाल सादर करण्यात आलेला होता. त्यानुसार शासनाने दि.३.२.२०१४ च्या जापनाव्वये खालील अटी / शर्तीवर परवानगी दिलेली आहे.

**अ) संस्थेच्या इमारतीचे बांधकामास मुदतवाढ देणे**

संस्थेस भूखंडाचा ताबा दि.२२/११/१९६६ रोजी देण्यात आला असल्याने त्यानंतर २ वर्षात म्हणजेच दि.२२/११/१९६८ पर्यंत संस्थेच्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होणे आवश्यक होते. परंतु संस्थेने विहित मुदतीत बांधकाम पूर्ण केलेले नाही. त्यामुळे शासन निर्णय महसूल व वन विभाग, दि.२१/११/१९५७ मधील मुद्दा क्र. ४ (डी) (१) मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार जमीन मंजूरीच्या दिनांकास अस्तित्वात असलेल्या अकृषिक साऱ्याच्या १० पट अधिमूल्य प्रत्येक टप्प्यावर आकारून संस्थेच्या इमारत बांधकामास दोन वर्षांच्या एका टप्प्याकरिता जितके टप्पे होतील तितक्या टप्प्यास मुदतवाढ देऊन संस्थेने केलेला शर्तभंग नियमानुकूल करणेस मान्यता देण्यांत येत आहे.

**ब) १००% हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) वापरण्यास परवानगी देणेबाबत.**

शासन निर्णय, नगर विकास विभाग क्र. टीपीबी-४३९८/१३४६/प्र.क्र.२१७/९८/नवी-१९, दि.३.३.१९९९ तसेच शासन जापन, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन २६९८/प्र.क्र.७५६४/ज-३, दि.९.७.१९९९ अनुसार कब्जेहक्काने व भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनीवर हस्तांतरणीय विकास वक (टी.डी.आर.) वापरण्याबाबत तसेच आकारावयाच्या अधिमूल्याबाबत तरतुद करण्यात आली आहे. तर तरतुदीनुसार तसेच शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन २९८/७१८/प्र.क्र.७५६४/ज-३, दि.२९.९.२०१० नुसार जमिनीचे बाजार मूल्य दर तक्ताप्रमाणे येणाऱ्या चालू बाजारमुल्याच्या किमतीवर वासा प्रयोजनासाठी २.५% व वाणिज्य प्रयोजनासाठी ५% दराने अधिमूल्य आकारून संस्थेस शासनाने नूद केलेल्या १००% टी.डी.आर. वापर करण्यास खालील अटीस अर्धीन राहून मंजूरी देण्यात येत आहे.

शी :-

- १) हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) मंजूरीसाठी संस्थेने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची मान्यता द्यावी व त्याकरिता संस्थेने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे रीतसर अर्ज करून अनुज्ञेय असलेला टी.डी.आर उपलब्ध करून द्यावा.

**१५% क्षेत्र वाणिज्य प्रयोजनासाठी वापर करणेस परवानगी देणेबाबत.**

संस्थेस प्रदान केलेल्या जमिनीवर बृहन्मुंबई करीताच्या विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील दीनुसार वाणिज्यिक वापर अनुज्ञेय आहे किंवा कसे याबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची पूर्व मान्यता

घेण्याच्या अटीस अधीन राहून व शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र, एलबीएल-१०८६/  
२६४४/प्र.क्र.११६/ग-८, दि. १८.६.१९९८ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार एकूण बाधकाम क्षेत्राच्या १५%  
क्षेत्रावर वाणिज्यिक वापर करण्यास खालील अतिरिक्त अटीस अधीन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.

अटी :-

- १) संस्थेस एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५ % क्षेत्र अधीक लाभदायी प्रयोजनासाठी मंजूर करताना शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलबीआर-२५८६/प्र.क्र. २६६/ज-२. दि. ७.९.२००७ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार हस्तांतरण फी, अनुज्ञाप्ती फी आकारण्यात यावी.
- २) संस्थेने सुधारित बांधकामाचे आराखडे मुंबई महानगरपालिकेकडून मंजूर करून घ्यावेत तसेच सदर जागेचा वापर बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार करण्यात यावा.

ड) इमारतीचा पुनर्विकास करणेस परवानगी मिळणेबाबत.

मौजे आंबिवली, ता.अंधेरी येथील स.क्र.१४१अ, न.भू.क्र. ८३३, प्लॉट क्र.२४, २५, २८ व २९ या क्षेत्र ३५.५८.७५ चौ.मी. या शासकीय मिळकतीवरील इमारतीचा पुनर्विकास करण्यास सदर जमिनीचा प्रयोजित बाजार मुल्याच्या १० % रक्कम तात्पुरते अधिमूल्य आकारून खालील अटीच्या अधीन राहून संस्थेस पुनर्विकास परवानगी देण्यात येत आहे.

अटी :-

- १) संस्थेने शासन मान्यतेशिवाय सामावून घेतलेल्या सभासदांस जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस-०६०६/प्र.क्र. ५४/ज-१, दि.२५.५.२००७ मधील तरतुदीनुसार पात्रता तपासून पात्र ठरणान्या सभासदांकडून अनुज्ञेय होणारे दंडात्मक हस्तांतरण शुल्क वसूल करून शर्तभंग नियमानुकूल करावा. शासन मान्यतेशिवाय सभासद हस्तांतराबाबतचा शर्तभंग संस्थेने जिल्हाधिकारी यांचेकडून नियमानुकूल करून घेतल्यानंतरच जिल्हाधिकारी यांनी संस्थेच्या पुनर्विकासाबाबतचे आदेश निर्गमित करावेत.
- २) शासकीय जमिनीवरील इमारतीचा पुनर्विकास करताना किती अधिमूल्य आकारण्यात यावे, याबाबतचे धोरण शासनाच्या विचाराधीन असून, याबाबत भविष्यात शासनाचे जे धोरण निश्चित होईल त्या धोरणातील तरतुदीनुसार अधिमूल्याची रक्कम भरणे संस्थेवर बंधनकारक राहिल व त्या धोरणातील अटी व शर्ती मान्य असल्याबाबत रु.२००/- च्या मुद्रांक कागदावर संस्थेकडून जिल्हाधिकारी यांनी हमीपत्र घ्यावे.

- ३) जागेचा पुनर्विकास व हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.अर) द्वारे उपलब्ध होणाऱ्या एकूण वाढीव चटई क्षेत्रात वाढीव बांधकाम / सदनिका बांधण्यात येणार आहेत. त्यासाठी शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस-०६०६/प्र.क्र. ५४/ज-१, दि. २५.५.२००७ नुसार पात्र सभासद घेण्यात यावेत. नवीन घ्यावयाच्या सभासद संख्येपैकी किमान २०% मागासवर्गीय सभासद असणे आवश्यक आहे. जिल्हाधिकारी यांनी अशा अतिरिक्त सदस्यांना शासनाची पूर्व मान्यता घ्यावी. अशी मान्यता घेताना विकास करारनामा सादर करावा.
- ४) संस्था सदर क्षेत्र भोगवटदार वर्ग-२ म्हणून धारण करील व शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग दि.२५.५.२००७ मधील तरतुदी संस्थेस बंधनकारक राहिल.

- ५) शासकीय जमिनीचा पुनर्विकास करण्यासाठी प्रस्तावित इमारतीच्या बांधकामाच्या आराखड्यास बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची मान्यता घेण्याची अट संस्थेस बंधनकारक राहिल.
- शासनाचे उपरोक्त शापनातील अट क्र. (ड) (१), (ड) (३) या अटीमुळे व्यधीत होऊन अर्जदार हे.भा. मंत्री (महसूल)महाराष्ट्र राज्य यांचेकडे अपील अर्ज दाखल केलेला होता. सदर अपीलामध्ये श्री (महसूल) महाराष्ट्र राज्य, यांनी दि. ३.६.२०१४ रोजी खालील प्रमाणे आदेश निर्गमित केलेले

### आदेश

- १) निकालपत्रातील निष्कर्ष व आह्वानित आदेश क्र. जमीन २६१३/प्र.क्र.१५३/ज-३, दि.३.२.२०१४ मधील अट क्र. (ड) (१) व (ड) (३) मधील मजकूर खालीलप्रमाणे सुधारित करणेस मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे.
- २) (ड) (१) संस्थेने सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या मान्यतेशिवाय सामावून घेतलेल्या सदस्यासंदर्भात जिल्हाधिकारी प्रति सभासद रु. ५०,०००/- इतकी दंडची रक्कम व हस्तांतरण शुल्क वसूल करून घेतल्यानंतर अशा सदस्यांच्या सभासदत्वास नियमानुकूल केल्याबाबतचं आदेश पारीत करावेत. तथापि अशा सदस्यांचे सभासदत्व नियमानुकूल करण्याचे आदेश पारीत करेपर्यंत पुनर्विकासाची परवानगी रोखून न ठेवता जिल्हाधिकारी यांनी प्रचलित कार्यपध्दतीनुसार पुनर्विकास अधिमूल्याची रक्कम वसूल करून पुनर्विकासाची परवानगी निर्गमित करावी. तसेच अर्जदाराने विकास नियंत्रण नियमावलीतील ३ (४), ३३, ३३ (२४), ३४ व ३५ (४) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकास सुरू करण्याची परवानगी



मंगितलेली आहे अशी परवानगी देणे ही बाब महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील असल्याने त्यास महसूल विभागाची हरकत राहणार नाही.

- ३) (ड) जागेचा पुनर्विकास व हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.)द्वारे उपलब्ध होणाऱ्या एकूण वाढीव चटई क्षेत्रात वाढीव बांधकाम / सदनिका बांधण्यात येणार आहेत. त्यासाठी प्रचलित पध्दतीनुसार अशा अतिरिक्त सदस्यांना जिल्हाधिकारी यांची पूर्वमान्यता घेणे आवश्यक राहिल. अशा अतिरिक्त सभासद संख्येपैकी किमान २०% सभासद मागासवर्गीय असणे आवश्यक आहे.

संस्थेस प्रदान केलेल्या भूखंडाचे एकूण क्षेत्र ३५५८.७५ चौ.मी. असून सदर मिळकतीचे पुनर्विकासाच्या अनुषंगाने शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील दि.३.२.२०१४ चे ज्ञापन व इकडील कार्यालयाचे सम क्रमांकाचे दि.१०.११.२०१४ च्या पत्रान्वये दिलेल्या निर्देशाप्रमाणे संस्थेने खालीलप्रमाणे अधिमूल्याची रक्कम इकडील कार्यालयास भरणा केलेली आहे.

अ.क्र.	विविध परवानगीचा तपशिल	शिघ्रसिध्दगणकाचा दर	एकूण रक्कम (रुपये)
१	बांधकाम मुदतवाढ दि.२२.११.१९६८ ते दि.३.६.२०१४ या दोन वर्षासाठी १ टप्पा याप्रमाणे २३ टप्पे	अकृषिक कराचे १० पट (वार्षिक बिनशेती सारा २२८०/-)	७,४४,७४०/-
४	इमारतीचे पुनर्विकास परवानगी देय अधिमूल्य १०%	१२२००	३,२८,११,६७५/-
५	निवासी प्रयोजनार्थ TDR शिघ्रसिध्दगणकाच्या दराच्या २.५%	१२२००	६९,७२,३२५/-
६	वाणिज्य प्रयोजनार्थ TDR शिघ्रसिध्दगणकाच्या दराच्या ५%	१२२००	२४,६०,८१८/-
७	एकूण बांधकाम क्षेत्राचे १५% क्षेत्र वाणिज्य वापरासाठी परवानगी	१२२००	२४,६०,८६४/-
		एकूण	४,५४,५०,४९२/-

संस्थेस एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५% क्षेत्र अधिक लाभदायी प्रयोजनासाठी मंजूर करण्यात आले असल्याने शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील दिनांक ७/१/२००७ च्या शासन निर्णयामध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार शासन निर्णय दिनांक २४/८/२००४ व दि. ७/१/२००७ अन्वये वाणिज्य वापराचे क्षेत्रास प्रती चौ. फुटास ७५० व त्यावर १२.५% दराने प्रतीवर्षी अनुज्ञप्ती शुल्क देय रक्कम अतिरिक्त भुईभाडे / हस्तांतरण / अनुज्ञप्ती फी, प्रत्यक्ष वाणिज्य वापर केल्यापासुन शासनास अदा करावे लागेल.

उपरोक्त परिशिष्टमध्ये दर्शविलेले अनु. १ ते ५ वरील अनुशासनी शुल्काची रक्कम रुपये ४,४२,२०,१९८/- + रु.१२,३०,२९४/- = रु.४,५४,५०,४९२/- (अक्षरी रुपये चार कोटी चोपन्न लाख पन्नास हजार चारशे व्याण्णव फक्त) च्या डिमांड ड्राफ्टद्वारे इकडील कार्यालयात भरणे केलेली आहे. तसेच शासकीय जमिनीवरील इमारतीचा पुर्नविकास करताना किती अधिमूल्य आकारण्यात यावे, याबाबतचे सुधारित धोरण शासनाच्या विचाराधीन असून त्याप्रमाणे प्रकरणी भविष्यात शासनाचे जे धोरण निश्चित होईल त्या धोरणातील तरतूदीनुसार अधिमूल्य भरण्यात येईल असे रु.२००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर संस्थेने हमीपत्र सादर केलेले असल्याने संस्थेच्या इमारतीचे पुर्नविकास व अन्य परवानगीच्या अनुषंगाने खालील अटी / शर्तीवर परवानगी देण्यात येत आहे.

**अटी / शर्ती :**

१) शासनाने मंजूर केलेल्या जमिनीचा पुर्नविकास करताना किती अधिमूल्ये आकारावे याबाबत शासनाकडून भविष्यात घेण्यात येणाऱ्या निर्णयानुसार अधिमूल्याची रक्कम भरणे संस्थेवर बंधनकारक राहिल.

२) जमिनीचा पुर्नविकास करताना कोणत्याही परिस्थितीत मूळ सभासदांना वागळता येणार नाही. तसेच संस्थेने सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या मान्यतेशिवाय सामावून घेतलेल्या सदस्या संदर्भात प्रती सभासद आवश्यक तो विहित नमुन्यातील प्रस्ताव इकडील कार्यालयास सादर करावा. सदर प्रस्ताव सादर केल्यानंतर या कार्यालयाकडून सभासद नियमानुकूल करण्याबाबत आवश्यक ते आदेश निर्गमित करण्यात येतील.

शासकीय जमिनीचा पुर्नविकास करण्यासाठी व टीडीआर वापर करण्यासंदर्भात प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम आराखड्यास बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची मान्यता घेण्यात यावी. एफएसआय (FSI) / टीडीआर (TDR) द्वारे उपलब्ध होणाऱ्या जादा चटई क्षेत्रासाठी शासन

निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.एलसीएस-०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१ दि.२५/५/२००७ मध्ये दिलेल्या तरतूदीनुसार नवीन येणाऱ्या सभासदांच्या सदस्यत्वास शासनाची / जिल्हाधिकारी यांची मंजूरी घेणे संस्थेवर बंधनकारक राहिल. संस्थेच्या पुर्नविकासानंतर उपलब्ध होणाऱ्या सदानिकांमध्ये २०% मागासवर्गीय सभासदांचा कोटा पूर्ण असणे आवश्यक आहे.

संस्थेच्या इमारतीचे पुर्नविकासाचे बांधकाम देन त्रंर्वात पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. विहित मुदतीत बांधकाम पूर्ण न झाल्यास त्यासाठी आवश्यक ती मुदतवाढ दंडनीय रक्कम भरणे करून प्राप्त करून घ्यावी लागेल.



327

- ६) बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचेकडून विकास नियंत्रक नियमावली १९९१ मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञेय प्रमाणात टी.डी.आर. प्राप्त करून घ्यावा.
- ७) तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील ३(४), ३३, ३४, ३३ (२४), ३५(४) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकास सुरु करणेसाठी परवानगी महानगरपालिकेकडे मागितल्यास व अशी परवानगी देणे ही बाब महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील असल्याने त्यास महसूल विभागाची हरकत राहणार नाही.
- ८) संस्थेने एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५% क्षेत्र वाणिज्य वापर करण्याच्या अनुषंगाने अधिमूल्याची रक्कम इकडील कार्यालयांत भरणा केलेली असल्याने प्रश्नांकित मिळकतीवर वाणिज्य वापर करणेस हरकत नाही. त्यासाठी संस्थेने सुधारीत बांधकामाचे आराखडे वृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून मंजूर करून घ्यावेत तसेच सदर जागेचा वापर बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार करण्यांत यावा.
- ९) इमारतीचा पुनर्विकास करताना संस्था वित्तीय संस्था / बँक यांचेकडून किती कर्ज उभारणार आहे व किती क्षेत्र गहाण ठेवणार आहे याची आगाऊ माहिती सादर करावी. यासाठी शासनाने तरविलेले तारण शुल्क शासनास अदा करणे आवश्यक आहे. तद्नंतर नियमानुसार परवानगी देण्यात येईल.
- १०) विकासादरम्यान उपलब्ध होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिका यासंदर्भात सामावून घेण्यात येणाऱ्या सभासदांची पात्रता शारान निर्णय दि. २५.५.२००७ मधील तरतुदीनुसार तपासणे आवश्यक असून त्यानुसार पात्र व्यक्तींना सभासदत्व देणे बंधनकारक राहिल. तसेच अंध / अपंग सभासदत्वाबाबत शासन निर्णय दि. २५.५.२००७ मधील तरतूद संस्थेवर बंधनकारक राहिल.
- ११) जमिनीचा वापर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ करणार असल्याने गाळे धारकाला गाळ्याचे हस्तांतरण करावयाचे झाल्यास या कार्यालयाची पूर्व परवानगी घ्यावी लागेल. तसेच शासन निर्णय दि. २३.११.२००९, दि. २४.८.२००४ व दि. ७.९.२००७ मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञाती / हस्तांतरण शुल्क शासनास अदा करणे बंधनकारक राहिल.
- १२) जमिनीचा विकास विकासकार्माफत करणार असल्यास सदर विकास करारनाम्यास या कार्यालयाची मान्यता घेण्यात यावी. सदर करारनामा व सदर्नक / गाळे खरेदी करणार यांचे करारामध्ये शासन ज्ञापन / इकडील आदेशामधील अटी / शर्ती व शासन निर्णय दि. २५.५.२००७ मधील तरतुदीचा योग्य तो समावेश करण्यात यावा. सदरचा करारनामा शासन धोरणाशी विसंगत नसावा.



- १३) शासन, महसूल व वन विभागाकडील शासन निर्णय दि. २५.५.२००७ मध्ये विहित करून दिलेल्या उत्पन्न / क्षेत्रफळानुसार निवासी सदनिका बांधण्यात याव्यात. त्याचप्रमाणे प्रश्नाधिन जमीनीची या कार्यालयाकडून पोटविभाजन / बिनशेती परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- १४) प्रश्नाधिन जमीन ही मुंबई महानगरपालिकेच्या हद्दीत असल्याने रस्ता/रेंदीकरण किंवा अन्य प्रयोजनासाठी विकास आराखड्यांत आरक्षणाप्रमाणे बांधित होणारे क्षेत्र ३ मुंबई महानगरपालिका यांचेकडे हस्तांतरीत करणे संस्थेस बंधनकारक राहिल.
- १५) जमीन मंजूरीची अटी/शर्ती संस्थेच्या सर्व सभासदांना अवगत होणे आवश्यक असल्यामुळे संस्थेने शासनारसमवेत केलेला करारनामा व पुनर्विकास परवानगी आदेशाची प्रत सर्व सभासदांना पुरवेल व उपरोक्त दस्तऐवजापथील अटी/शर्ती सभासदांच्या निर्दर्शनास आणून देईल व सदर अटी/शर्तीचे उल्लंघन होणार नाही याची दक्षता घेईल.
- १६) सदर जमीनीवर शासकीय अधिकारी/कर्मचारी यांना पुर्व परवानगीशिवाय स्थळपटणीसाठी कधी जाणे येणेची मुभा राहिल.
- १७) संस्थेने भूखंडाच्या दर्शनी जागी प्रस्तावित जमीन महाराष्ट्र शासनाची असून संस्थेस भोगवटादार वर्ग २ म्हणून कब्जेहक्काने मंजूर केली आहे. त्यामुळे सभासदत्व/सदनिका हस्तांतरण, सदनिका भाड्याने देणे/ गहाण ठेवणे इत्यादी बाबां साठी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे. अन्यथा संबंधीत सभासद / संस्था शासनामार्फत करण्यात येणाऱ्या कायदेशीर कारवाईस पात्र ठरते. अशा प्रकारचा फलक ठळकपणे दिसेल अशा पध्दतीने कायमस्वरूपी लावेल.
- १) संस्थेचे पुनर्विकासानंतर जमिनीच्या संबंधात वसुलीयोग्य असलेले सर्व कर, पट्टी आणि उचकर वेळोवेळी शासनास, महानगरपालिकेकस अथवा देय असलेल्या प्राधिकरणास नियमित अदा करील.
- १) संस्थेच्या पुनर्विकासाअंती नव्याने घेण्यात येणाऱ्या सभासदांना शासनाची / जिल्हाधिकारी यांची माध्यता प्रथम व्यावी लागेल.तद्नंतरच त्यांना सदस्य म्हणून घेता येईल.
- वरीलपैकी कोणत्याही अटीचा भंग झाल्याचे निर्दर्शनास आल्यास विकासाची परवानगी रद्द करण्यात येईल तथा संस्थेचे इमारतीचे बांधकाम थांबविण्याचे अधिकार या कार्यालयास राहतील.

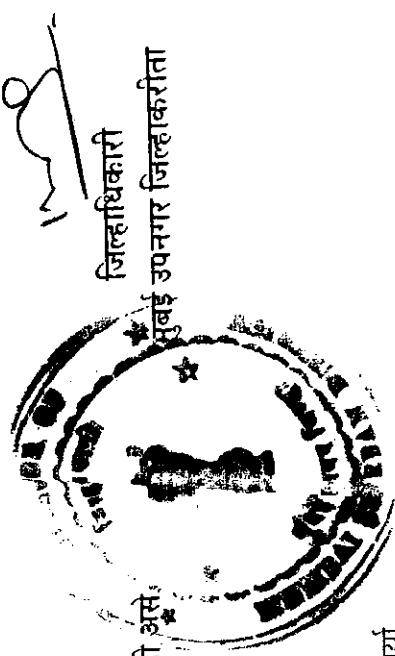




915

- २१) शासनाने वेळोवेळी घेतलेले धोरणात्मक निर्णय शीन प्रदानाच्या वेळी अस्तित्वात नसले तरी संस्थेवर सदर निर्णय बंधनकारक राहतील. स्थितीबत केलेल्या करारनाम्यातील अटी व्यक्तिरिक्त अन्य अटी/ शर्तीचा समावेश करण्याच्या कार्यालयास मुभा राहिल.
- २२) यापैकी कुठल्याही अटी/ शर्तीचा भंग झाल्या प्रसन्निकत जागा शासनजमा (त्यावरील इमारतीसह) करण्यात येईल व संस्थेचा सदर जमीन कुठलाही अधिकार असणार नाही.
- २३) सदर आदेशातील अटी / शर्ती संस्थेस मान्य झालेबाबत तसेच संस्थेमार्फत विकासकासोबत करण्यात येणाऱ्या करारनाम्याच्या अनुषंगाने शिनाचे हितसंबंधास बाधा येणार नाही थाबावतचे रु. २००/- च्या मुद्रांकावर हमीपत्र संस्थेने सह आदेश प्राप्त झाल्यापासून ८ रोजात एकडील कार्यालयात सादर करावे.

स्थळप्रतीवर जिल्हाधिकारी यांची सही असे.



प्रति,

सचिव,

प्रताप सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्या.

सर्वे क्र.१४१अ, जे.पी.रोड

सात बंगला जवळ, अंधेरी (प),

मुंबई-४०० ०५३

तिलिपी ::

- १) मा. अपर मुख्य सचिव (महसूल) महसूल व वनभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२ यांना माहितीसाठी सविनय सादर.
- २) मा. विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, काकणभाग, नवी मुंबई यांना माहितीसाठी सविनय सादर.

१२/११/१५

१२/११/१५  
[Signature]

1

2

3

4

