शासन ज्ञापन क्रमांक- जमीन-२५०८/५१३/प्र.क्र.८१/ज-१
महसूल व वन विभाग,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक :- २१ मे, २००९

विषय :- जमीन - मुंबई उपनगर जिल्हा
मौजे आंबिवली, ता. अंधेरी, स.नं. १११ डी, न.भू.क्र. ८४४/१४,
या शासकीय मिळकतीच्या अनर्जित उत्पन्नाबाबत, पुनर्विकास,
वापरात बदल व टीडीआर वापरास परवानगी देण्याबाबत...
मे.राजेंद्र इलेक्ट्रिकल इंडस्ट्रिज लिमिटेड

ज्ञापन:-

विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांना त्यांचे पत्र क्र. मसा/कार्या-२/जमीन-३/कावि २०७/०८, दि.२८/०५/२००८ व जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांना त्यांचे पत्र क्र. ०२/१११डी/ इक/ ८४४-१४/ए-१३०, दि.२७/०२/२००८ च्या अनुषंगाने विज्ञप्तिपुर्वक असे कळविण्यात येते की, सन १९५१ साली मे. शहा कन्स्ट्रक्शन यांना औद्योगिक प्रयोजनाकरीता शासनाने प्रदान केलेल्या ७५ एकर जमीनीपैकी ५५ एकर जमीन मे. मेना इंजिनियर्स या कंपनीस हस्तांतरीत करण्याची परवानगी शासनाने दि. २१/११/१९६१ रोजी दिलेली आहे. मे. मेना इंजिनियर्स यांनी सदर ५५ एकर जमिनीचा अभिन्यास तयार करुन त्यामध्ये ५५ भूखंड तयार केले व या अभिन्यासास महानगरपालिकेची व शासनाची मंजूरी प्राप्त करुन या अभिन्यासातील न.भू.क्र. ८४४/१४, क्षेत्र ४९२७.४० चौ.मी. चा भाडेपट्टा दिनांक २३/०१/१९७१ रोजी मे.राजेंद्र इलेक्ट्रिकल इंडस्ट्रिज लिमिटेड यांच्या नावे करुन जमीन भाडेपट्ट्याने हस्तांतरीत केलेली आहे.

१. आता उक्त संस्थेने सदरचे अनधिकृत हस्तांतरण नियमानुकूल करणे, संस्थेस पुनर्विकास करण्यासाठी मान्यता देणे, संस्थेस प्रस्तुत शासकीय जमीनीवर १००% हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यास परवानगी देणे व संस्थेकडून करण्यात येणाऱ्या बांधकामाच्या औद्योगिक प्रयोजनाऐवजी वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी वापर करण्यास परवानगी देणे इत्यादी मागण्या केलेल्या आहेत. संस्थेने केलेल्या मागण्यांच्या संदर्भात जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर/ विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडून प्राप्त झालेल्या अहवालाच्या अनुषंगाने संस्थेच्या सदर मागण्यांस खालीलप्रमाणे अटी/शर्ती तसेच जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना योग्य वाटतील अशा इतर अटी/शर्तीवर शासन मंजूरी देण्यात येत आहे :-

(१) जमीन औद्योगिक विभागात येत असल्याने जमिनीचा वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता वापर करताना आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांची पूर्वपरवानगी घेणे संस्थेवर बंधनकारक असून अशी परवानगी देताना मुंबई महानगरपालिकेकडून घालण्यात येणाऱ्या अटी/शर्ती संस्थेवर बंधनकारक राहतील.

(२) सदर जमिनीचे राजेंद्र इलेक्ट्रीकल्स यांना सन १९७१ मध्ये झालेले अनधिकृत हस्तांतरण शासन निर्णय दिनांक २१/११/१९५८ मधील तरतूदीनुसार हस्तांतरण झाल्याच्या तारखेस असलेल्या जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या ७५% इतकी रक्कम अनर्जित उत्पन्न संस्थेकडून सन १९७१ पासून व्याजाच्या रकमेसह वसूल करुन नियमित करण्यात यावी.

(३) संस्था सदर जमिनीचा वापर औद्योगिक ऐवजी वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता करणार असल्याने सदर वापरातील बदलाकरीता तात्पुरते अधिमूल्य म्हणून जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्यावर ३% रक्कम आकारण्यात यावी. तसेच या संदर्भात शासनाचे धोरण निश्चित झाल्यानंतर त्यानुसार येणारी अधिमुल्याची रक्कम संस्था विनातक्रार भरणा करील असे हमीपत्र संस्थेकडून घेण्यात यावे.

(४) संस्थेस सदर जमिनीवर हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यास परवानगी देण्यात येत असल्याने, त्यासाठी जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या ३% रक्कम अधिमुल्य म्हणून आकारण्यात यावी.

(५) संस्था सदर जमिनीचा वापर वाणिज्यिक प्रयोजनाकरीता करणार असल्याने गाळा धारकाला गाळ्याचे हस्तांतरण करावयाचे झाल्यास त्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांची परवानगी घ्यावी लागेल. तसेच शासन

जिल्हाधिकारी मुंबई
दिनांक 29 MAY 2009
10892

निर्णय दिनांक २३/११/२००१, दिनांक १९/०८/२००४ व दिनांक ०७/०९/२००७ मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञप्ती शुल्क/हस्तांतरण शुल्क शासनास अदा करणे संस्थेस बंधनकारक राहील.

(६) संस्थेस सदर जमिनीचा पुनर्विकास करण्यास परवानगी देण्यात येत असून, त्यासाठी अधिमूल्य आकारण्यात येते. तथापि, पुनर्विकासासाठी अधिमूल्य किती आकारावे, याबाबत शासनाचे अद्याप धोरण ठरविले नसल्याने शासनाच्या भविष्यातील धोरणानुसार जे पुनर्विकासाचे अधिमूल्य ठरेल, ते भरण्यास तयार असल्याबाबत [illegible] इलेक्ट्रिकल इंडस्ट्रीज लिमिटेड यांचेकडून [illegible] लिहून घेण्यात यावे. त्यानंतरच पुनर्विकासासाठी आवश्यक असलेल्या सर्व परवानग्या घेण्याच्या अटीनंतर पुनर्विकासास परवानगी देण्यात यावी.

(७) वरील (१), (३) व (४) प्रमाणे अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम वापरात बदलासाठीचे अधिमूल्य व हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) वापरण्याकरीता आकारण्यात येणाऱ्या अधिमूल्याची रक्कम, संस्थेकडून आगाऊ भरणा करुन घेतल्यानंतरच जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी पुढील आदेश काढावेत.

(८) संस्थेकडून करण्यात येणाऱ्या बांधकामास/बांधकामाच्या नकाशास बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची मान्यता घेणे आवश्यक राहील.

(९) जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचेकडून घालण्यात येणाऱ्या इतर अटी/शर्ती.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(वि. वि. [illegible])
अवर सचिव,
महसूल व वन विभाग

प्रति,
जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा,
प्रशासकीय इमारत, १० वा मजला,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४०००५१.

प्रतिलिपी :-
१) विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.
२) महालेखापाल (लेखा परीक्षा)-१/२, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/नागपूर.
३) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता)-१/२, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/नागपूर.
४) अधिक्षक, भूमि अभिलेख, मुंबई उपनगर.
५) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, मुंबई-४०० ००१.
६) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई.
७) उपसंचालक, भूमि अभिलेख, मुंबई.
८) नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
९) वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
१०) सहाय्यक संचालक, नगररचना व मूल्यनिर्धारण, मुंबई उपनगर जिल्हा.
११) ज-३ कार्यासन (निवडनस्ती) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

Scanned by CamScanner

हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे कार्यालय

प्रशासकीय इमारत, १० वा मजला, सरकारी वसाहत, बांद्रा (पू) मुंबई-५१

दूरध्वनी : २६५१६७९९, फॅक्स : २६५१६८०५ E mail – collrmsd@yahoo.com

क्रमांक : ०२/१११डी/एक/८४४/१४/के-१३०
दिनांक : ०७/११/२००९

वाचले : १) मे. राजेंद्र इलेक्ट्रीक इंडस्ट्री लि. यांचेकडील दि.१९/१०/२००७ चे पत्र
२) कार्यालयीन सम क्रमांक दि.२७/२/२००८ चा प्रस्ताव.
३) शासन, महसूल व वन विभागाकडील ज्ञापन क्र.जमिन-२६०८/५०३/प्र.क्र.८१/ज-३ दि.२९/५/०९
४) मे. राजेंद्र इलेक्ट्रीक इंडस्ट्रीज लि. यांचेकडील दि.१५/१०/२००९ चे पत्र.

आदेश :

मौजे आंबिवली, ता. अंधेरी येथील सर्व्हे क्र. १११ डी, न.भू.क्र. ८४४ या शासकीय मिळकतीमधील ७५ एकर जमीन रु. २०००/- प्रती एकर दराने मे. शाह कन्स्ट्रक्शन यांना औद्योगिक प्रयोजनासाठी दिनांक १६/१२/१९५९ चे आदेशान्वये विशिष्ट अटी / शर्तीनुसार प्रदान करणेत आलेली आहे. शासनाकडील दिनांक १६/१२/१९५९ चे ज्ञापनाचे (Memorandum) आधारे या कार्यालयाकडून दिनांक २१/१२/१९५९ रोजी आदेश निर्गमित झालेले आहेत. सदरच्या आदेशातील अट क्र. ११ प्रमाणे ५० टक्के अनर्जित उत्पन्न शासनास देणे बंधनकारक आहे. याप्रकरणी महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम १९२१ मधील नियम ४२ अन्वये एच एच-१, फॉममध्ये करारनामा दिनांक ७/३/१९६० रोजी करण्यात आलेला आहे.

तद्नंतर शासन, महसूल व वन विभागाकडील दिनांक २१/११/१९६२ चे ज्ञापनान्वये मे. शाह कन्स्ट्रक्शन कंपनीचे सिस्टर कन्सर्न मे. मेमा इंजिनिअर्स यांना ५५ एकर जमीन हस्तांतर करण्यास परवानगी देण्यात आलेली आहे. त्याप्रमाणे, मे. मेमा इंजिनिअर्स यांचेबरोबर दिनांक ३/७/६४ रोजी एच एच - १ फॉर्म मध्ये करारनामा झालेला आहे. मे. मेमा इंजिनिअर्स यांनी ५५ एकर जमीनीचा अभिन्यास तयार करुन शासनाकडून तसेच महानगरपालिकेची मंजूरी घेऊन ५५ भूखंड तयार केले व ते वेगवेगळया कंपनीना अनधिकृतपणे या कार्यालयाची / शासनाची परवानगी न घेता विकलेले आहेत. अथवा भाडेपट्ट्याच्या मुदतीने दोन ते तीन वेळा अनर्जित उत्पन्न शासनास अदा न करता परस्पर हस्तांतर केले आहे, त्यापैकी न.भू.क्र. ८४४/१४ क्षेत्र ४९२७.४० चौ. मी. नोंदणीकृत भाडेपट्टा क्र. एस BOM/R/११६४/१९७१ दि. २३/१/१९७१ अन्वये मे. राजेंद्र इलेक्ट्रिक इंडस्ट्रिज लि. यांना भाडेपट्टयाने हस्तांतर केलेला आहे. त्यानुसार कंपनीचे नांव मिळकत पत्रिकेवर दाखल झालेले आहे. सदर व्यवहार शासनाची पूर्व परवानगी न घेता विनापरवाना झालेला असल्यामुळे मे. राजेंद्र इलेक्ट्रिक इंडस्ट्रीज लि. यांनी त्यांचेकडील दि. १९/१०/२००७ च्या पत्रान्वये खालील परवानग्या मिळणेबाबत या कार्यालयास विनंती केली होती.

१) कंपनीचे मिळकत पत्रिकेवर दाखल झालेले नांव कायम करणे.

Scanned by CamScanner

२) औद्योगिक ऐवजी वाणिज्य वापर करणेसाठी ना हरकत

३) पुर्नबांधणी करणेसाठी ना हरकत

४) टी. डी. आर. वापरणेस परवानगी

त्याअनुषंगाने इकडील उपोद्घातातील अ.क्र.२ च्या पत्रान्वये मा. विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांचेमार्फत शासन महसूल व वन विभाग, मंत्रालय यांचेकडे प्रस्ताव सादर केला होता. त्यानंतर शासनाकडील उपोद्घातातील अ.क्र.३ च्या ज्ञापनान्वये मे. राजेंद्र इलेक्ट्रीक इंडस्ट्रीज लि. यांनी उपरोक्त जमिन अनधिकृत हस्तांतरीत केलेली असल्याने नियमानुकुल करणेबाबत, इमारतीचे पुर्नविकास करणेसाठी, १००% टी.डी.आर. तसेच औद्योगिक ऐवजी वाणिज्य वापर करण्यासाठी त्यांचे अधिमुल्य अदा करण्याच्या विशिष्ट अटीवर परवानगी देण्यात आलेली आहे.

त्यानुसार उपरोक्त जमिन अनधिकृत हस्तांतरीत केलेली असल्याने नियमानुकुल करणेबाबत, इमारतीचे पुर्नविकास करणेसाठी, १००% टी.डी.आर. तसेच औद्योगिक ऐवजी वाणिज्य वापर करण्यासाठी चे एकूण अधिमुल्य रक्कम रु.१,७९,७८,५७३/- (एक कोटी एकोणऐंशी लाख अठ्ठ्याहत्तर हजार पाचशे त्र्याहत्तर) व हमीपत्र या कार्यालयास अदा करणेबाबत इकडील सम क्रमांक दि.२५/९/२००९ च्या पत्रान्वये मे. राजन इलेक्ट्रीक इंडस्ट्रीज लि. ना कळविण्यात आले होते. त्याप्रमाणे त्यांनी त्यांचेकडील दि.१५/१०/०९ च्या पत्रासोबत रक्कम रु.१,७९,७८,५७३/- (एक कोटी एकोणऐंशी लाख अठ्ठ्याहत्तर हजार पाचशे त्र्याहत्तर) व हमीपत्र या कार्यालयास सादर केलेले आहे. त्यामुळे शासनाकडील दि.२९/५/०९ च्या ज्ञापनानुसार मे. राजेंद्र इलेक्ट्रीक इंडस्ट्रीज लि. यांनी उपरोक्त जमिन अनधिकृत हस्तांतरीत केलेली असल्याने नियमानुकुल करणेबाबत, इमारतीचे पुर्नविकास करणेसाठी, १००% टी.डी.आर. तसेच औद्योगिक ऐवजी वाणिज्य वापर करण्यासाठी मंजुरी खालील अटी / शर्तीवर देण्यात येत आहे.

१) जमिन औद्योगिक विभागात येत असल्याने जमिनीचा वाणिज्यीक प्रयोजनाचा वापर करताना तसेच पुर्नविकास करताना बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचेकडून इमारत आराखडे मंजुर करुन घ्यावेत. तसेच महानगरपालिकेच्या अटी / शर्ती कंपनीस बंधनकारक राहतील.

२) जमिनीचा वापर वाणिज्यीक प्रयोजनाकरीता करणार असल्याने गाळा धारकाला गाळयाचे हस्तांतरण करायचे झाल्यास या कार्यालयाची परवानगी घ्यावी लागेल तसेच शासन निर्णय दि.२३/११/२००१, २४/८/२००४ व ७/९/२००७ मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञाप्ती शुल्क / हस्तांतरण शुल्क शासनास अदा करणे कंपनीस बंधनकारक राहील.

३) टी.डी. आर. चा वापर मुंबई विकास नियंत्रण शुल्क नियमावलीनुसार करण्यात यावा.

४) इमारतीचा पुर्नविकास करुन बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीचे बांधकाम दोन वर्षात पूर्ण करणेस कंपनीस बंधनकारक राहील.

Scanned by CamScanner

५) पुनर्विकासानंतर हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरल्याने करण्यात येणाऱ्या अतिरिक्त बांधकामामध्ये उपलब्ध होणाऱ्या अतिरिक्त गाळा संदर्भात सामावून घेण्यात येणाऱ्या नवीन सभासदांची पात्रता शासन, निर्णय दि. २१५/५/२००७ मधील तरतुदीनुसार तपासणे आवश्यक असून त्यानुसार पात्र व्यक्तीनाच सभासदत्व देणे बंधनकारक राहील. तसेच अंध / अपंग सभासदत्वाबाबत शासन, निर्णय दि.२५/७/०७ मधील तरतूदी कंपनीवर बंधनकारक राहतील.

६) जागेवर इमारतीचे बांधकाम चालू करणेपूर्वी बिनशेती परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

स्थळ प्रतिवर जिल्हाधिकारी यांची सही बघे

उपजिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हाकरीता

प्रति,
मे. राजेंद्र इलेक्ट्रीकल इंडस्ट्रीज लि.
रेमी हाऊस, प्लॉट नं. ११, कामा इंडस्ट्रियल इस्टेट,
वालभट रोड, गोरेगांव (पू),
मुंबई-६३.

प्रतिलीपी :

१) मा. अपर मुख्य सचिव (महसूल) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२ यांना माहितीसाठी.
२) मा. विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांना माहितीसाठी सादर.
३) तहसिलदार अंधेरी यांना माहितीसाठी रवाना.
४) नगर भूमापन अधिकारी, अंधेरी यांना माहितीसाठी रवाना.

स्थळ प्रतिवर जिल्हाधिकारी यांची सही बघे

उपजिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हाकरिता

१०/११/०८

ISSUED

Received
7/11/09

Scanned by CamScanner