

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे कार्यालय
प्रशासकीय इमारत, १० वा मजला, सरकारी वसाहत, बांद्रा (पू.) मुंबई-५१
Ph. 6556799, 6550111 Fax : 6556805 email address:- collmed@yahoo.com

क्र. :- सी/कार्या-इक/१११८४४/२१/ओ-१३०

दिनांक :- २७ /७ /२००६.

वाचले :-

१. या कार्यालयाकडील दिनांक २१/१२/१९५९ चे आदेश.
२. मुंबई जमीन गहसूल अधिनियम १८७९ व त्याखालील नियम १९२१ प्रमाणे एचएच-१ फॉर्म मधील दिनांक ७/३/१९६०चा व ३/७/१९६४ चा करारनामा.
३. मे. श्री. शंकर इंडस्ट्रिज यांचे वतीने त्यांचे मुख्यत्वार मे. पारेख ब्रदर्स एन सन्स त्यांचेकडील दि. २३/८/०६ चे पत्र.

आदेश :-

मोजे आंबिवली, येथील स.न.११२८ या शासकीय मिळकती मधील ७५ एकर जमीन रु.२,०००/- प्रती एकर दराने मे. शाह कन्स्ट्रक्शन यांना ओद्योगिक प्रयोजनासाठी दिनांक ११/१२/१९५९ चे आदेशान्वये ठराविक अटी/शतीवर प्रदान केलेली आहे. शासनाकडील दिनांक ३/७/१९६४/१९५९ चे मेमोरेंडमचे आधारे या कार्यालयाकडून दिनांक २१/१२/१९५९ रोजी आदेश निर्गमीत घेलेले आहेत. सदरच्या आदेशातील अट क्र.११ अन्वये ५०% अनर्जित उत्पन्न शासनांस देणे अनुमती आहे, ऊशा अटीचा अंतर्भाव केलेला आहे. प्रकरणामध्ये रितसर महाराष्ट्र जमीन महसूल उपोष्ट आहे, ऊशा अटीचा अंतर्भाव केलेला आहे. प्रकरणामध्ये रितसर महाराष्ट्र जमीन महसूल १९२१ मधील नियम ४३ खालील एचएच-१ फॉर्ममध्ये, दिनांक ७/३/१९६० रोजी उपोष्ट आहेत.

तदनंतर शासन, महसूल व बन विभागाकडील दिनांक २१/११/१९६२ रोजीचे मेमोरेंडम प्रमाणे शासनाने मे. शाह कन्स्ट्रक्शन कंफनीचे सिस्टर कन्सर्न मे. मेमा इंजिनिअर्स यांना ५५ एकर जमीन हस्तांतर करण्यानंस परवानगी दिली. त्याप्रमाणे मे. मेमा इंजिनिअर्स दिनांक ३/७/१९६४ रोजी एचएच-१ फॉर्ममध्ये करारनामा केलेला आहे.

मे. मेमा इंजिनिअर्स यांनी ५५ एकर जमीनीचे अभिन्यास तयार करून शासनाकडून तसेच महानगर पालिकेकडून मंजूरी घेऊन ५५ भूखंड तयार केले व ते वेगवेगळ्या कंफनीना विकले/भाडेपृथ्याचे मुदतीने हस्तांतर केले आहेत. त्यापैकी न.मू.क्र.८४४/२९, क्षेत्र ३९३६.३० चौ.मी. हा भूखंड नोंदणीकृत खरेदीखात क्र. BOM/R/६०३९/१९७२ dt ९/११/१९७२ अन्वये मे. श्री. शंकर इंडस्ट्रिज. यांना विकलेला आहे. त्या अनुबंधाने सदर भूखंड त्यांचे नावे हस्तांतर होणेवाबत उपोष्ट आहेत. अ.क्र. ३ च्या पत्रान्वये या कार्यालयास विनंती केलेली आहे.

शासनाचे प्रथमित धोरणानुसार व शासन निर्णय दिनांक २१/११/१९५७ मधील तरतुदीप्रमाणे दिनांक ९/११/१९७२ च्या विक्री खताचे आधारे ७५% अनर्जित उत्पन्न घावे लागेल.

(अ) तसेच जमीनीच्या वापरात बदल म्हणजे औद्योगिक प्रयोजनापासून मुंबई महानगर पालिकेचे विकास नियंत्रण नियम १९९१ मधील तरतुदीप्रमाणे जो वापर अनुशेय असेल त्या वापरासाठी [अनाधिकृत वाणिज्य प्रयोजनासाठी] होत असल्यामुळे कंफनीस महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ राखील कलम ४७अ प्रमाणे वार्षिक विनशेती आकारणीच्या ५पट इतका रूपांतरीत कर भरावा

लागेल. (क्षेत्र ३,१३६.३० चौ.मी. x १६.३८ = ६४,४७७/-) वार्षिक बिनशेती आकार रु. ६४,४७७/- इतका येत आहे. त्याच्या पाच पट रूपांतरीत कर रु. ३,२२,३८५/- इतका होत आहे.

(ब) ज्याअर्थी अर्जदार यांनी सदरची जमीन दिनांक ९/११/१९७२ रोजीच्या नोंदणीकृत खरेदीखताने विकत भेतली आहे. त्याप्रमाणे अनर्जित उत्पत्ति खालीलप्रमाणे येत आहे.

चौ.मी. नात्पुरते बाजारमूल्य एकूण बाजारमूल्य ७५%अनर्जित उत्पत्तिची रक्कम

३,१३६.३० x ९९.०० = ३,८९,६९४/- २,९२,२७१/-

वरील अनर्जित उत्पत्तिवरील व्याजाची रक्कम खालीलप्रमाणे आहे.

रक्कम	कालावधी	व्याजाचा दर	वार्षिक व्याजाची रक्कम	एकूण व्याज
२,९२,२७१/-	१/८/७२ ते ३१/७/७८ (द्वयवै)	६.५%	१८,९९८/-	१,१३,९८८/-
२,९२,२७६/-	१/८/७८ ते ३१/८/९२ (१४व. १म.)	५%	१४,६१४	२,०४,१२१/-
२,९२,२७१/-	१/९/९२ ते ३१/१२/९८ (द्व.४म.)	१५%	४३,८४१	२,८३,७३६/-
२,९२,२७१/-	१/१/९९ ते ३१/१२/९९	१३%	३७,९९५/-	३७,९९५/-
२,९२,२७६/-	१/१/२००० ते ३१/१२/२०००	१२%	३५,०७३/-	३५,०७३/-
२,९२,२७६/-	१/१/२००१ ते ३१/१२/२००१	१२%	३५,०७३/-	३५,०७३/-
२,९२,२७६/-	१/१/२००२ ते ३१/१२/२००२	११.५०%	३३,६११/-	३३,६११/-
२,९२,२७६/-	१/१/२००३ ते ३०/४/२००३(४म.)	१०.७५%	३१,४१९/-	१०,४७३/-
१,९४,३८०/-	१/५/२००३ ते ३१/१२/२००३ (८म.)	१०.७५%	२०,८९६/-	१३,९२८/-
१,९४,३८०/-	१/५/२००४ ते ३१/१२/२००४	१०.२५%	१९,९२४/-	१९,९२४/-
१,९४,३८०/-	१/५/०५ ते ३१/१२/२००५	१०.२५%	१९,९२४/-	१९,९२४/-
१,९४,३८०/-	१/५/२००६ ते ३०/९/२००६ (९म.)	१०.२५%	१९,९२४/-	१४,९४०/-
			व्याज	८,९६,४०३/-
			मुद्दल	२,९२,२७१/-
			एकूण रुपये	११,१०,६७४/-

उपरोक्त अ.ब मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मे. श्री. शंकर इंडस्ट्रिज यांचेकडून एकूण रक्कम रु.१४,३३,०५९/- येणे आहे. या कार्यालयाकडील पत्र क्र. सी/१११ डी/८४४/२९/३क/अे/१३० दि. २६/३/०३ अन्वये वाणिज्य वापरात बदल करण्यास परवानगी देण्यात आली आहे. व अनर्जित उत्पत्ति तथा रुपांतरीत कर म्हणून रक्कम रु. ४,२९,११४/- वसूल करण्यात

आली आहे. अनर्जित उत्पन्नासाठी प्र. चौ. मी. रक्कम रु. ४२/- बाजारमुल्य ग्राह्य धरण्यात आले आहे. परंतु याच अभिन्युसातील इतर भूखंडांना प्र. चौ. मी. रक्कम रु. १९/- बाजारमुल्य ग्राह्य धरण्यात आले आहे. व व्याजाचीही आकारणी करण्यात आली आहे. सबव, प्रस्तुतच्या भूखंडासाठी रक्कम रु. १९/- प्र. चौ. मी. प्रमाणे आकारणी करून व्याजाचीही आकारणी करण्यात येत आहे. यामुळे कंपनीने अदा केलेली रक्कम रु. ४,२१,१४/- वजा जाता उर्वरित रक्कम रु. १०,११,१४५/- (दहा लाख अकरा हजार नठसो पंचव्याघ्रीस फक्त) कंपनीने शासनाचे तिजोरीत अदा करण्याच्या तसेच खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून मौजे आंबिवली न.भू.क्र. ८४४/२९ हि शासकीय मिळकत हस्तांतर करण्यास परवानगी देण्यात येत आहे. नगर शूमापन अधिकारी अंधेरी यांनी मिळकत पत्रिकेवर मे. श्री. शंकर इंडस्ट्रिज यांचे नांव दाखल करावे.

अटी/शर्ती :-

- १) प्रश्नांकित जमीनीचा पुनर्विकास करतांना जमीनीचा वापर महानगर पालिकेच्या नियंत्रण नियमावली, १९९१ प्रमाणे करणेस या कार्यालयाची हरकत नाही. तसेच विकारा नियंत्रण नियमावली प्रमाणे तळपृष्ठ निर्देशांक वानरता येईल.
प्रस्तुत प्रकरणांमध्ये मुंबई जमीन महसूल, पुत्तिकेमधील नियमानुसार व सनदेमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे जमीनीच्या वापरांत बदल करावयाचा असल्यास व नवीन बांधकाम चालू करण्यापूर्वी अकृषिक परवानगी घ्यावी लागेल व वापरांत बदलासंबंधी रुपांतरीत कर भरवा लागेल.
जमीनीचे विकासनादरम्यान खाणी खनिज पदार्थ दगड/माती इत्यादीवर शासनाचा अधिकार राखून ठेवलेला असून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीप्रमाणे गौण खनिजाचे उत्खनन करण्यापूर्वी जिल्हाधिकाऱ्यांची परवानगी घ्यावी लागेल.
- २) भविष्यांत हस्तांतरण झाल्यास शासन निर्णय क्र. ०१..एलबीएल-१००२/प्रक्र. १५४/ज-२, दिनांक २४/८/२००४ अन्वये फी आकारण्यांत येईल.
- ३) जमीनधारकांस एचएच-१ फॉर्ममधील करारनाम्यातील अटी शर्ती बंधनकारक रहातील व त्यांना शासनाबरोबर विहित नमुन्यामध्ये करारनामा करावा लागेल. जमीनीचा धारणाधिकार बी-१ राहील.
- ४) करारनाम्यातील अटी व्यतिरिक्त अन्य अटी/शर्तीचा समावेश करण्यांची मुभा राहिल.
- ५) विकास करतांना सदर जागेवर आरक्षणे असतील तर ती ओरक्षणे विकसीत करून महानगर पालिकेस हस्तांतर करावीत. त्या संबंधीचा (T.D.R.) हस्तांतरीत विकास हक्क तथा तळपृष्ठ चटईक्षेत्र (FSI/DRC) वापरणेस परवानगी देणेत येत आहे. तसेच विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे बांधकाम योग्य आरक्षणे विकसीत करण्यांस हरकत नाही.
- ६) कंपनीने जमीनी/गाळे/इमारतीची खरेदी करणाऱ्या खरेदीदाराने, खरेदी केलेल्या मिळकर्तीची विक्री/हस्तांतरण करतांना किंवा त्या भाडेपट्ट्याने देतांना दिनांक ९/७/१९९९ च्या शासन निर्णयाच्या तरतुदीनुसार तसेच त्यामध्ये वेळोवेळी करण्यांत

येणाऱ्या सुधारणानुसार हस्तांतरण शुल्काची रक्कम शासनांस देणे आवश्यक राहील. त्याथ्रमाणे भारतीय नोंदणी अधिनियम १९०८ च्या कलम २२-अ नुसार जिल्हाधिकाऱ्यांची पूर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

- ९) प्रस्तुतच्या मिळकलीचा मुंबई महानगर पालिकेचे विकास नियंत्रण नियम १९९१ मधील तरतुदीप्रमाणे जो वापर अनुशेय असेल त्या वापरासाठी (वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी (Commercial)) विकास केल्यानंतर सदर भूखंडाचे अथवा त्याच्या कोणत्याही भागाची खरेदी खातानंवये अथवा संबंधीत दस्तऐवजाअन्वये कोणत्याही सोसायटीस, संस्थेस विक्रीने हस्तांतर करावयाचे झाल्यास त्या त्या वेळच्या बाजारमूल्यावर आधारीत अनंजित उत्पत्र शासन घोरणानुसार शासनांस अदा करणे आपल्यावर बंधनकारक राहील.
- १०) सदर कंपनी, वित्तीय संस्था/बँक यांजंकदूत कर्ज उभारण्यासाठी धारण जमीन त्यांच्याकडे गहणाऱ्यातारण ठेवण्यांस कंपनीकडून प्रस्ताव प्राप्त झाल्यावर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम ३६(चार) मधील तरतुदी नुसार परवानगी देताना कंपनी वित्तीय संस्थेकडून घेत असलेल्या एकूण कर्जाच्या रक्कमेवर ०.०१ टक्के इतके तारण शुल्क यसूल करून परवानगी देण्याची जिल्हाधिकाऱ्यांकडून कार्यवाही करण्यांत येईल.
- ११) वरील अटी तसेच शासन/जिल्हाधिकारी ठवतील त्या अतिरिक्त अटी मान्य असल्यावाबताचे हमीपत्र रु.१००/- चे मुद्राकित पेपरवर सादर करावे लागेल.

स्वल्प प्रतिवर जिल्हाधिकारी बोधी
स्वामी चढे

२५/८/१०

(क्र.)१०१
जिल्हाधिकारी, अ१०

~~२५/८/१०१~~ मुंबई उपनगर जिल्हाकरिता
~~२५/८/१०१~~

प्रति,

ने. श्री. शंकर इंडस्ट्रिज
क्षारा मे. पारेख ब्रदर्स, एन सन्स,
फ्रेस्टर शॉपिंग अरकाडे, पहिला मजला,
डियन बँकेसमोर, सांताकुळ (प.) मुंबई-५४

तिलिपी :-

१. तहसिलदार अंधेरी यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.
२. नगर भूमापन अधिकारी अंधेरी यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी रवाना.



(क्र.)१०१
जिल्हाधिकारी, अ१०
मुंबई उपनगर जिल्हाकरिता