

28 Oct 2003
23795

महाराष्ट्र राज्य वन विभाग,
मंत्रालय, मुंबई - 32
दिनांक :- 26.10.2003

विषय :- जमीन - मुंबई उपनगर, जिल्हा
मौजे वाठारे येथील प्रकिये निवार. निधीच्या इमारतीजवळील
स.नं. 289, नपूरक 504/9, 504/2 मधील वितरणसाठी
उपलब्ध असलेल्या 26.2.2003, दि. 24.8.2003 तसेच दि. 26.2.2003 च्या पत्राले अनुलक्षून विसर्पी
पाट विभागणी करून निर्माण होणा-या वन संपत्तीत भूखंडांची
1 भूखंड मांडप्रसाद यत्ने गृहनिर्माण संस्था (नियोजित) यांना
मंजूर करण्याबाबत.

जापण :-

संस्थेने विषयासंबंधी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांना त्यांच्या क्रमांक 21/2-
एफ 0239, दि. 26.2.2003, दि. 24.8.2003 तसेच दि. 26.2.2003 च्या पत्राले अनुलक्षून विसर्पी
असे कळविण्याचे मला निदेश आहेत की, मोठे वाटे येथील विषय निवारि निधीच्या इमारतीजवळील 2
389, नपूरक 504/9, 504/2 मधील वितरणसाठी उपलब्ध असलेल्या 26.2.2003 चो.मी. क्षेत्रात
भूखंडाची पाट विभागणी करून निर्माण होणा-या वन संपत्तीत भूखंडांपैकी 9380.30 चो.मी. क्षेत्रात
भूखंड मांडप्रसाद यत्ने गृहनिर्माण संस्थेस मंजूर करण्याबाबत जागनाचा हेतू असलेबाबत दि. 26.2.2003
गेजी संस्थेस हेतूपत्र दिल्यानंतर संस्थेने सभासदांची टागल्ब करून दिलेली माहिती तसेच विषयांकीत
भूखंडावर टिडीआरचा वापर करण्यास परवानगी देण्याच. आणि संस्थेस 25 टक्के क्षेत्राचा वाणिज्यिक
प्रयोजनासाठी वापर करण्यास परवानगी देण्याच्या वित्तविभागात यासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला
आहे:-
अ) संस्थेने शिफारस केलेल्या 13 सभासदांपैकी श्री.शिरीष पाटील यांची विहित प्रपत्रातील
माहिती संपूर्ण पार करली नसल्याने त्यांचे सभासदत्व मान्य करता येत नाही. श्री.उज्वल निकम प्रचलित
शोषणानुसार सभासदांचा पात्र ठरून नसल्याने त्यांना वाचून ठेविलेले 19 सभासदांच्या सभासदत्वास खालील
अटीस अधीन मान्यता देण्यात येत आहे. तसेच श्री.उज्वल निकम हे अपात्र ठरल्यामुळे त्यांच्या जागी
संस्थेने जिल्हाधिकारी यांच्या मान्यतेने अन्य सभासद करून घेण्यात यावेत.

अट:- 1) सभासदांपैकी 2 सभासद हे खाजगी सेवेत असल्याने त्यांना उपब्रानुसार
जेवढे चटईयेत्र मिळण्यास ते पात्र आहेत तेवढ्याच चटई क्षेत्राची सदनिका
त्यांना मंजूर करण्यात यावी.

2) संस्थेतील पात्र सभासदांवर शासन पुरक पत्र क्रमांक-एलसीएस 9094 /प्र.क्र.
37/94/ज-9, दि. 6.9.2001 व दि. 10.2.2001 मधील अटी बंधनकारक
राहतील.

ब) संस्थेस मंजूर केलेल्या 1380.30 चो.मी. क्षेत्राच्या भूखंडावर 100 टक्के स्तर
टिडीआरचा वापर अनुज्ञेय असल्याने प्रस्तुत संस्थेस कब्जेहक्काने दिलेल्या सदर जमिनीवर शासन निर्णय
दिनांक 3.9.1999 मधील तरतुदीनुसार कब्जेहक्काने यत्न केलेल्या ज्वलतीच्या किमतीच्या 2.4 टक्के
दराने अधिमूल्य आकारून विकास निकषानुसार निम्नवली 1999 सापेक्ष अनुज्ञेय प्रयोजनासाठी (निवासी) 2
टक्के स्तर टी.डी.आर. च वापर करण्यास खालील अटीस अधीन ठरून शासनाची मंजूरी देण्यात येत आहे
संस्थेने जिल्हाधिकारी यांच्या मान्यतेने अन्य सभासद करून घेण्यात यावेत.

शासन जापन क्रमांक एलसीएस-२६००/३४३ /प.क. १६६ /ज-३ दि. २४.१०.२००३ सोबतचे
परिशिष्ट -अ

अ.क्र.	सभासदाचे नाव	मुख्यप्रवर्तक
१	श्री. राजीव बालासाहेब चव्हाण	
२	श्री. कृपाशंकर आर. सिंग (वि.स.स.)	
३	श्री. स्वर्धातीन एस. क्षत्रिय (आय.ए.एस.)	
४	श्री. जयराज फाटक (आय.ए.एस.)	
५	श्री. अजित जैन (आय.ए.एस.)	
६	श्री. चित्तरंजन शान्त संगीतराव	
७	श्री. बिपीनकुमार सिंग (आय.पी.एस.)	
८	श्री. मिलींद शंभरकर	मागासवर्गीय
९	श्री. किशोर गजभिये (आय.ए.एस.)	मागासवर्गीय
१०	श्री. अभिमन्यू डागा भोसले	
११	श्री. राजकुमार एस. खरतमल	मागासवर्गीय



(शिवाजी पाटणकर)

अवर सचिव

महसूल व वन विभाग



प्रतिलिपी :-

- १) आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई
- २) जमाबंदी आयुक्त, व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- ३) उपसंचालक, भूमी अभिलेख, कोकण प्रदेश, मुंबई
- ४) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र राज्य, मुंबई / नागपूर
- ५) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई / नागपूर
- ६) सहाय्यक संचालक, नगरवना व मूल्यनिर्धारण, मुंबई उपनगर जिल्हा
- ७) वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२
- ८) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२
- ९) ज-३ कार्यालय (निवड नस्ती) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२



537

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे कार्यालय

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

दूरध्वनी : ६५५६७९९,

फॅक्स : ६५५६८०५

E mail - collrnsd@yahoo.com

रुमांक : ११/कार्या-३/अ/एफ-०२३९

दिनांक : ०२/११/२००३.

बाबले :- १) शासन महसूल व वन विभागाचे जापन क्र.एलसीएस/२६००/३४३/प्र.क्र.१६६/ज-३
दिनांक २४/१०/२००३.

२) या कार्यालयाचे पत्र क्र. सी ११/३-अ/एफ-२३१/दिनांक ४/३/२००३.

३) नगर-भूमापन अधिकारी, ब्रिद्रे योत्रा अहवाल क्र. नभूअ/वांद्रा/न.भू.क्र.६०८/१/
वांद्रा (पूर्व) /०३/४६९ दिनांक ६/३/२००३.

४) या कार्यालयाचे पत्र सम क्रमांक दिनांक ३/११/२००३.

५) संस्थेचे पत्र दिनांक ४/११/२००३ व त्यासोबतची हत्तीपत्रे.

आदेश :-

मौजे-वांद्रे येथील भविष्य निर्वाह निधीच्या इमारती जवळील सर्व क्र.३४१ पं. न.भू.क्र.६०८/१,
६०८/२ मधील वितरणासाठी उपलब्ध असलेल्या २६८०.६ चौ.मी. क्षेत्राच्या भूखंडाची पोटाविभागणी करून
निर्माण होणाऱ्या दोन समसमान भूखंडांपैकी १३४०.३० चौ.मी. क्षेत्राचा एक भूखंड साईप्रसाद सहकारी
गृहनिर्माण संस्थेस मंजूर करण्याबाबत शासनाचा हेतू असल्याचा संस्थेस दिनांक १६/१/२००३ रोजी
कळविण्यात आले होते. त्यानंतर संस्थेने सभासदांची उपलब्ध करून दिलेली माहितीची छाननी करून
सभासदांचे नावास मंजूरी देणे, विषयाकरीत भूखंडावर टिडिआरचा वापर करण्यास परवानगी देणे व संस्थेस
१५ टक्के क्षेत्राचा अधिक किफायतीशर प्रयोजनासाठी वापर करण्यास परवानगी देणे या संस्थेच्या
चिन्त्याबाबत शासनाने खालील अटीस अधिन राहून मान्यता दिली आहे. यास्तव खालीलप्रमाणे मंजूरी देण्यात
येत आहे.

१) संस्थेने शिफारस केलेल्या १३ सभासदांपैकी श्री.शिरीष पाटल यांची विहित प्रपत्रातील माहिती संस्थेने
सादर केली नसल्याने त्यांचे सभासदत्व मान्य करता येत नाही. तसेच श्री.उज्वल निकम हे सुद्धा शासनाचे
प्रचलित धोरणानुसार पात्र ठरत नसल्याने त्यांना वगळून उर्वरित ११ सभासदांचे सभासदत्वास खालील अटीस
अधिन राहून मान्यता देण्यात येत आहे. श्री.उज्वल निकम हे अपात्र ठरल्याने त्यांचे जागी संस्थेने घेण्यात
येणाऱ्या सभासदांचे सभासदत्व या कार्यालयाकडून पूर्व मंजूर करून घ्यावे.

अ) सोबतचे परिशिष्ट अ मध्ये दर्शविल्यात आलेल्या मंजूर अकरा सभासदांपैकी २ सभासद हे खाजगी सेवेत असल्याने त्यांना उत्पन्नानुसार जेवढे चटई क्षेत्र मिळण्यास ते पात्र आहेत, तेवढ्याच चटई क्षेत्राची सदनिका त्यांना मंजूर करण्यांत यावी.

ब) मर्यादित पात्र सभासदांवर शासन पुरकपत्र क्र.एलसीएस-१०९५/प्र.क्र.३७/९५/ज-१ दिनांक ८/९/२००१ व दिनांक १०/२/२००१ मधील अटी बंधनकारक राहतील.

२) संस्थेस मंजूर केलेल्या १३४०.३० चौ.मी. क्षेत्राच्या भूखंडावर १००% टिडीआरचा वापर अनुज्ञेय असल्याने संस्थेने कब्जेहक्काने देण्यांत येत असलेल्या जमिनीवर शासन निर्णय दिनांक १/७/१९९१ मधील तरतुदीनुसार कब्जेहक्काने वर्मूल करण्यात येत असलेल्या किमतीच्या २.५ टक्के दराने अधिमूल्य भरणे आवश्यक राहिले. अशाी तान्युरत्या अधिमूल्याची रक्कम रु. १३३६७९/- भरल्यानंतर विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ सापेक्ष अनुज्ञेय प्रयोजनासाठी (निवासी प्रयोजन) १००% टिडीआरचा वापर करण्यास खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.

अ) टिडीआर द्वारे उपलब्ध होणा-या क्षेत्राच्या बदल्यात संस्था अतिरिक्त सभासद घेणार असले तर त्यास शासनाची मान्यता घेणे आवश्यक राहिले.

३) संस्थेस मंजूर करण्यात येत असलेल्या १३४०.३० चौ.मी. भूखंडावरील बांधकाम क्षेत्राच्या जास्तीत जास्त १५ टक्के इतके क्षेत्र मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय वाणिज्यीक प्रयोजनासाठी वापराण्यास शासन निर्णय दि.१४/६/१९८८ नुसार चर्चीतच्या प्रचलित असलेल्या बजारभावावर आधारित प्रचलित दराने (ग्राहम लॅण्डिंग रेट) परवाना फि. आकारून मंजुरी देण्यांस, त्याचप्रमाणे संस्थेस मंजूर केलेल्या जमिनीवर १०० टक्के रकम टिडीआर अनुज्ञेय असल्याने एकूण १३४०.३० चौ.मी. टिडीआर पैकी १५% टिडीआरचा वापर वाणिज्यीक प्रयोजनासाठी करण्यास नहेमीच्या अटी व शर्ती तसेच खालील अटीस अधिन राहून सध्यास्थितीत ३% अधिमूल्य आकारून परवानगी देण्यांस शासनाने मंजुरी दिली आहे. प्रश्नाधिन जमिनीचा सन २००५ सालचा वाणिज्यीक वापराकरता जमिनीचा तासुरता दर रु.२९५२०/- धरून अधिमूल्याची परवाना फिची वार्षिक तान्युरती रक्कम रु.१०,७६,५३४/- येते.

अटी :

(अ) टिडीआरचा वाणिज्यीक वापर त्यांना आकारावयाच्या अधिमूल्याबाबत सुधारित धोरण शासनाच्या विचाराधिन असून त्या प्रकरणी भूदंड्या गो निर्णय होईल त्यानुसार अधिमूल्याची फरकाची रक्कम व्याजासह संस्था शासनास भरणे करील. व तसेच पात्र संस्थेने सादर केले आहे.

(ब) विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम ५१ मध्ये आर-१ विभागासाठी जो अनुज्ञेय वापर निर्धारित करण्यात आलेले आहेत, त्या वापरासाठी उक्त १५ टक्के क्षेत्राचा वापर करणे आवश्यक राहिले.

(क) शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार, संस्थेच्या इमारतीमधील एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या जास्तीत जास्त १५% चटई क्षेत्र विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार अनुज्ञेय दुरुणाऱ्या बाणिल्य प्रयोजनासाठी वापरण्यात यावे या किफायतशीर प्रयोजनासाठी जेवढे क्षेत्र प्रत्यक्ष वापरात आणावयाचे आहे ते बांधण्यासाठी अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्राच्या निर्देशांकानुसार जितकी जमीन काल्पनिकरित्या लागणार असेल तितक्याच जमीनीसाठी, प्रयोजनामध्ये प्रत्यक्षात बदल करण्याच्या वेळी प्रचलित बसलेल्या पूर्ण बाजारभावाच्या १५% इतकी परवाना फि म्हणून प्रतीवर्षी शासनाकडे भरावी लागेल.

(ड) शासनाने निश्चित केलेल्या परवाना फि च्या दरमामध्ये दर पंधरा वर्षांनी तेव्हाचा बाजारभाव व प्रचलित बिनशेतीदर यांच्या आधारे सुधारणा करण्यात येईल.

(इ) व्यापारी प्रयोजनासाठी उपयोग्यता आणावयाचे क्षेत्र वजा जाता शिल्लक राहणाऱ्या चटई क्षेत्राचा उपयोग समासदांच्या उत्पन्न गटालाची मर्यादा व अनुज्ञेय चटई क्षेत्राची मर्यादा विचारात घेवून जास्तीत जास्त निवासी गाळे बांधण्याकरीता करावा.

(फ) व्यापारी कारागरीता मंजूर करण्यात येणाऱ्या क्षेत्राची स्वतःच्या इमारत बांधता येणार नाही.

(प) सदर व्यापारी प्रयोजनाची अंमलबजावणी बृहन्मुंबई महानगर पालिकेने इमारत बांधण्यास परवानगी दिल्यापासून दोन वर्षात करणे आवश्यक राहिल. अन्यथा परवानगी आपोआप रद्द होईल.

(म) वरील परिच्छेद (३) मध्ये दर्शविलेल्या परवाना फिची रक्कम तात्पुरती असून संस्था वाणिज्यीक वापर ज्या तारखेस सुरु करील त्या तारखेस असणारे प्रचलित बाजारमुल्य, प्रचलित बिनशेती दर व वापरात आणलेले क्षेत्र त्यावेळेचे शासनाचे धोरण या बाबी विचारात घेवून परवाना फि अंतीमरित्या ठरविण्यात येईल याबाबत संस्थेची कोणतीही तक्रार राहणार नाही.

(न) अंतीमरित्या ठरविण्यात येणारी परवाना फि जास्त आल्यास, संस्थेने तात्पुरती भरलेली परवाना फि व अंतीमरित्या ठरविण्यात आलेली परवाना फि यामधील फरकाची रक्कम प्रचलित दराने व्याजासह भरणे आवश्यक राहिल.

४) संस्थेस मंजूर करावयाच्या क्षेत्रासाठी प्रती चौ.मी. रु. २०५००/- इतक्या तात्पुरत्या दराने संस्थेतील सभासदांच्या उत्पन्न गटानुसार सवलतीची तात्पुरती कब्जेहक्काची रक्कम रुपये ५३,४७,१६०/- रक्कमेपैकी रक्कम रु. ४३,४७,१६०/- संस्थेने धनादेशाद्वारे या कार्यालयात भरणे केली आहे. उर्वरित रक्कम