



झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

१४८५/०८/२०२३ | २८८५५

तहसिलदार -३ (विशेष कक्ष, झोपुप्रा मुंबई)

जा/क्र.झोपुप्रा/तह-३ (वि.क.)/भूसंपादन/निवाडा/श्री सिध्दीविनायक/२०२३

दिनांक :- २६ JUN 2023

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम - १७ अन्वये भूसंपादीत जमिनीचा निवाडा

- मौजे-कुर्ला-३, तालुका-कुर्ला येथील न.भू.क्र. ३७९अ, ३७९/१ ते १०, ४७५अ (पै) क्षेत्र ही मिळकत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (१) अन्वये उपजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) तथा सक्षम प्राधिकारी, कुर्ला-III यांचेकडील अधिसूचना क्र. ENC/DCK/III/SR-१४ दिनांक २०/०७/१९७८ अन्वये कलम ४ (१) नुसार गलिच्छ वस्ती म्हणून घोषित झालेली आहे.
- प्रस्तुत मिळकत मिळकत मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांचेकडील अधिसूचना क्रमांक झोपुप्रा/अभि/३क(१)/श्री सिध्दीविनायक/४६६०८ दिनांक ०२/१२/२०२१ अन्वये कलम ३ क (१) प्रमाणे झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित झालेली असून सदरील अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्रात डिसेंबर ९-१५, २०२१ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आलेली आहे.

गावाचे नांव व नगर भूमापन क्रमांक	“झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र” घोषित (चौ. मी. मध्ये)
मौजे-कुर्ला-३, ता. कुर्ला न.भू.क्र. ३७९अ, ३७९/१ ते १०, ४७५अ(पै)	५४७.४० चौ.मी.

- उपरोक्त मिळकतीवरील रहिवाशांनी भूसंपादन करणेकामी श्री सिध्दीविनायक सहकारी गृहनिर्माण संस्था (नियोजित) ही संस्था स्थापन करून संस्थेच्या वतीने महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ अन्वये भूसंपादनाचा प्रस्ताव प्राधिकरणास दिनांक ०२/०८/२०१९ रोजी सादर केला होता.
- नगर भूमापन अधिकारी, मुलुंड यांनी सादर केलेल्या संयुक्त मोजणी करून क्षेत्र ६०५.३० चौ.मी. चा मोजणी अहवाल दिनांक २९/११/२०२० रोजी सादर केला आहे.
- तदनंतर मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने भूसंपादनाबाबतचा अहवाल पत्र क्र. झोपुप्रा /तह.वि.क.२ /भूसंपादन /प्र.क्र. १५५/२०२२ /DYCOL/OW२०२२/१७१३६, दिनांक ०४/०५/२०२२ अन्वये शासन स्तरावर मा. प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुनर्विकास), अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (१) अन्वये उचित कार्यवाही करण्यासाठी प्रकरण पाठविण्यात आलेले होते.

६. शासन गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय मुंबई यांचेकडील अधिसूचना क्र. भूसंपा-२०२२/प्र.क्र. ७४/

झोपनि - २, नुसार शासनाने उक्त जमिन संपादित करण्याचे ठरविले आहे व त्याबाबत अधिसूचना शासन राजपत्र असाधारण भाग चार ब, असाधारण क्रमांक ३४० मध्ये दिनांक २८/०९/२०२२ रोजी शासनामार्फत प्रसिद्ध करणेत आली. त्या दिनांकापासून सदरची मिळकत शासनात फे संपादित झाली आहे. सदरचे प्रकरण कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांनी त्यांचे पत्र क्र. भूसंपा-२०२२/प्र.क्र. ७५/ झोपनि-२, दिनांक २९/०९/२०२२ प्राधिकरणास प्राप्त दिनांक २९/०९/२०२२ रोजीच्या पत्राने प्राधिकरणाकडे पुढील कार्यवाही करण्यासाठी पाठविण्यात आलेले आहे.

७. सदर संपादीत जमिनीची उक्त अधिनियमाच्या कलम १७ प्रमाणे नुकसान भरपाई रक्कम निश्चित करण्यासाठी विषयांकित मिळकतीमधून गेल्या ५ वर्षात प्राप्त झालेल्या उत्पन्नाबाबतची कागदपत्रे व माहिती १० दिवसांत कार्यालयाकडे सादर करणेबाबत कळविलेले होते. परंतु सदर जमिन मालकांकडून त्याप्रमाणे तपशिल उपलब्ध करून देण्यात आलेला नाही.

८. तदनंतर महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सु.नि.व.प.) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (५) खालील तरतुदीनुसार सक्षम प्राधिकरण यांच्यामते ठरविलेली नुकसान भरपाईची रक्कम रु. १७,६२,४४०/- (अक्षरी सतरा लाख बासष्ट हजार चारशे चाळीस मात्र) ठरविण्यात आलेली आहे.

९. सदर संपादीत झालेल्या जमिनीच्या नुकसान भरपाईची रक्कम जमिन मालकांना मान्य आहे किंवा कसे याबाबत म्हणणे मांडणेसाठी नव्याने या कार्यालयाचे पत्र क्र. झोपुप्रा /तह.वि.क.२ /१४(१)/७१/२०२३ DYC COL/OW/२०२३/८०३० दिनांक १७/०२/२०२३ आणि दिनांक १९/०४/२०२३ अन्वये जमिन मालकांस नोटीस देणेत आलेली होती. सदर नोटीशीच्या अनुषंगाने जमिन मालक व संस्था यांचे म्हणणे मांडण्यासाठी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा यांच्या दालनात दिनांक ३१/०३/२०२३ आणि दिनांक २७/०४/२०२३ रोजी सुनावणी आयोजित करण्यात आलेली होती. या विभागाकडील दिनांक १७/०२/२०२३ आणि दिनांक १९/०४/२०२३ रोजीची सुनावणी नोटीस जमिन मालकांना नोंदणीकृत (RPAD) टपालाने बजावण्यात आलेली होती, परंतु सदर सुनावणीस कोणीही जमिन मालक उपस्थित राहिलेले नाहीत. तसेच जमिन मालकांनी कोणत्याही प्रकारचे लेखी म्हणणे या विभागास सादर केले नाही. सदर प्रकरण निर्णयासाठी बंद करण्यात आले आहे.

१०. कलम १६ व १७ मधील नुकसान भरपाई रक्कम निश्चित करणेची तरतूद खालीलप्रमाणे आहे.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुर्णविकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (२), (३) व (४) खालील तरतुदीनुसार नुकसान भरपाई रक्कम खालीलप्रमाणे ठरविण्यात येत आहे.

अ) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुर्णविकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (२) खालील तरतुदीनुसार नुकसान भरपाई निश्चिती महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुर्णविकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोटकलम (२) खालील तरतुदीनुसार नुकसान भरपाई रक्कम ज्यास अदा करावयाची आहे, त्याच्यासोबत राज्य शासनाने कोणताही करार केलेला असल्यास, त्या करारनामानुसार नुकसानभरपाई रक्कम गणना करणेचे आहे.

ब) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुर्नविकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (३) खालील तरतुदीनुसार नुकसान भरपाई निश्चिती महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुर्नविकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (३) नुसार संपादीत करावयाच्या जमिनीच्या उक्त अधिनियमाच्या कलम १४ खालील नोटीसीच्या प्रसिध्दी दिनांकापासून मागील ५ वर्षातील, जमीन मालकास भाडयाच्या रक्कमेव्वारे, प्रत्यक्ष मिळालेल्या निव्वळ सरासरी उत्पन्नाच्या ६० पट इतकी भरपाई रक्कम देय आहे.

क) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मलन व पुर्नविकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (४) खालील तरतुदीनुसार निव्वळ सरासरी मासीक उत्पन्न हे प्रथम अनुसुचीत तरतूद केल्याप्रमाणे हिशोबीत करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी संपादन केलेल्या जमिनीवरील कोणतीही इमारत धरून अशा जमिन मालकास उक्त अधिनियमाच्या कलम १४(१) च्या नोटीसीच्या प्रसिध्दी दिनांकापासून मागील ५ वर्षातील प्रत्यक्ष मिळालेली एकूण भाड्याची रक्कम प्रथम निश्चित करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी स्थानिक चौकशी करून संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालमत्ता कर आकारणी पुस्तकातुन सदर जमिनीचे भाडे मुल्य दर्शविणाऱ्या उताऱ्याच्या प्रती प्राप्त करून, त्या आधारे नुकसान भरपाई हिशोबीत केली जाते.

११. कलम १७ (४) खालील तरतुदीनुसार, उप आयुक्त, सहाय्यक करनिर्धारक व संकलक, एल विभाग, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई यांना पत्र क्र. झोपुप्रा/तह.वि.क.-२/१४(१)/७१/२०२२, दिनांक ३१/१०/२०२२ अन्वये पत्र पाठवून अधिसूचना प्रसिध्दीच्या दिनांकापासून, पुर्वीचे ५ वर्षातील, मालमत्ता कर पुस्तकातून संपादीत करावयाच्या जमिनीचे भाडेमुल्य दर्शविणाऱ्या उताऱ्याच्या प्रमाणित प्रती पाठविण्याबाबत कळविले होते. त्याअनुषंगाने सहाय्यक करनिर्धारक व संकलक, एल/विभाग, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र.सकवसं/एल/२१११/२२-२३, दि.१४/११/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये लेखा क्र.LX०१०४०९००६०००० दि.३१/०३/२०१० रोजीचे मालमत्ता कर देयक सादर केलेले आहे.

१२. तरी उक्त कलमातील नियमानुसार भूसंपादित अधिसूचना प्रसिध्द झाल्यापासून मागील ०५ वर्षांचे लेखा क्रमांक गृहित धरावयाचे आहे. त्यामुळे सहाय्यक करनिर्धारक व संकलक, एल/विभाग, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी दिनांक १४/११/२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये लेखा क्र. LX०१०४०९००६०००० या लेखा क्रमांकाचे परिशिष्ट-अ दि.३१/०३/२०१० सादर केलेले असल्याने ०५ वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीचे असल्याने लेखा क्र. LX०१०४०९००६०००० या लेखा क्रमांकाचे मुल्यमापन करता येणार नाही.

१३. दिनांक १४/११/२०२२ चे बृहन्मुंबई महानगर पालिकेकडील उपरोक्त पत्रासोबत प्राप्त झालेले मालमत्ता कर उताऱ्यानुसार भूसंपादनकामी नुकसानभरपाई खालीलप्रमाणे निश्चित करणेत आलेली आहे.

अ.क्र.	निवासी / अनिवासी	मालमत्ता खाते क्रमांक	क्षेत्र चौ.मी.	झोपडया / बांधकामांची संख्या	एकूण मालमत्ता कर रुपये	दर : प्रती चौ.मी. रुपये
१	निवासी	LX०१०४०९००६००००	२००.०५	१६	१२०८६	

१४. बृहन्मुंबई महानगरपालिका, एल/विभाग, यांचेकडील सहाय्यक करनिर्धारक व संकलक, यांचेकडून मालमत्ता कर पुस्तकातून संपादीत करावयाच्या जमिनीचे भाडेमुळ्य दर्शविणाऱ्या उताऱ्यांच्या प्रमाणित प्रतीवरीलप्रमाणे प्राप्त झालेल्या आहेत.

१५. तसेच दिनांक १४/११/२०२२ चे बृहन्मुंबई महानगर पालिकेकडील उपरोक्त पत्रासोबत प्राप्त झालेल्या मालमत्ता कर उताऱ्यांमध्ये अनिवासी झोपड्यांसाठीचे भाडेमुळ्य दर्शविलेले नसल्याने अनिवासी झोपड्यांसाठी शासन निर्णय क्र. गवसु/१२२०/प्र.क्र.३६४(२) झोपसु-१ दिनांक ०३/०५/२००३ नुसार भूसंपादनकामी नुकसानभरपाई खालीलप्रमाणे निश्चित करणेत येत आहे.

अनिवासी	रु.३००/- (२२५ चौ.फूट पर्यंत) दरमहा	रु. २/- (अतिरिक्त क्षेत्रासाठी प्रति चौ.फूट) दरमहा
---------	---------------------------------------	---

१६. त्यामुळे शासन निर्णय क्र. गवसु/१२२०/प्र.क्र.३६४(२) झोपसु-१ दि. ०३/०५/२००३ नुसार अनिवासी झोपडीचे मुळ्यमापन खालील तक्त्याप्रमाणे:

अ.क्र.	झोपडीचा वापर	क्षेत्र (चौ.मी.)	क्षेत्र (चौ.फूट)	अतिरिक्त क्षेत्र	रु.३००/- (२२५ चौ.फूट पर्यंत)	रु. २/- (अतिरिक्त क्षेत्रासाठी प्रति चौ.फूट)
१	अनिवासी	३५.२५	३७९.२९	१५४.२९	३००/-	३०९/-
२	अनिवासी	२७.५६	२९६.५५	७१.५५	३००/-	१४३/-
३	अनिवासी	१०.००	१०७.६०	-	३००/-	०
४	अनिवासी	८.०८	८६.९४	-	३००/-	०
५	अनिवासी	१२.५८	१३५.३६	-	३००/-	०
एकूण		९३.४७	१००५.७४	२२५.८४	१५००/-	४५२/-
						११५२/-

१७. प्रस्तुत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने दिनांक २१/११/२०२२ चे पत्रासोबत दिलेल्या झोपडीधारकांच्या यादीनुसार एकूण २६ झोपड्या / बांधकामे आहेत. त्याची वर्गवारी खालीलप्रमाणे आहे. भूसंपादन नुकसान भरपाईची रक्कम त्याअनुषंगाने खालीलप्रमाणे निर्धारित करणेत येत आहे.

अ. क्र.	न.भू.क्र. मौजे-कुर्ला-३ ता-कुर्ला	झोपड्यांची वर्गवारी	एकूण झोपड्यांची संख्या	एकूण चौ.मी.	दर प्रति चौ.मी. रुपये	एकूण रक्कम चौ.मी. (मासिक) रुपये	एकूण रक्कम (५ वर्ष)
१	२	३	४	५	६	७	८
१	न.भू.क्र. ३७९अ, ३७९/१ ते १०, ४७५अ (पैकी)	निवासी अनिवासी (२२५ चौ.फूट पर्यंत रु.३००, अतिरिक्त क्षेत्रासाठी प्रति चौ.फूट रु.२)	२१ ०५	३१२.६६ ९३.४७	६०.४१ १९५२	१८,८८८/- १,९५२/-	११,३३,२८०/- १,१७,१२०/-

	वहिवाटीखालील क्षेत्र (निवासी)	१४१.२७	६०.४१	८,५३४/-	५,१२,०४०/-
	एकूण	५४७.४०	-	२९,३७५/-	१७,६२,४४०/-

एकूण रक्कम रु.१७,६२,४४०/- (रु. सतरा लाख बासष्ट हजार चालीस मात्र)

१८. कलम १७ (४) नुसार निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न हे सरासरी मासिक स्थूल भाडयाच्या ६०% इतकी असते. सरासरी मासिक स्थूल भाडे हे कलम १७ मधील कलम ४ च्या पहिल्या अनुसूचीतील परिच्छेद १ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे लागोपाठच्या ५ वर्षामधील एकूण भाडयाच्या ६०% इतके असते. उर्वरित ४०% रक्कम ही करपात्र असते. मौजे-कुर्ला-३, ता-कुर्ला येथील न.भू.क्र.३७९अ, ३७९/१ ते १०, ४७५अ (पैकी) या जमिनीच्या जमिन मालकास देय असलेली ६०% प्रमाणे निव्वळ उत्पन्न रक्कम खालीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

न.भू.क्र. मौजे-कुर्ला-३, ता-कुर्ला	४०% प्रमाणे कराची रक्कम रूपये	६०% प्रमाणे जमिन मालकास देय रक्कम रूपये	एकूण रक्कम रूपये
न.भू.क्र. ३७९अ, ३७९/१ ते १०, ४७५अ (पैकी)	७,०४,९७६/-	१०,५७,४६४/-	१७,६२,४४०/-

१९. ६०% प्रमाणे जमिन मालकांस देय असलेली रक्कम जमिन मालक निहाय खालील तक्त्यामध्ये सादर करण्यात येत आहे.

अ.क्र.	न.भू.क्र. मौजे-कुर्ला-३, ता- कुर्ला	जमिन मालकांचे नांव	क्षेत्र चौ.मी.	६०% प्रमाणे देय असलेली रक्कम
१	न.भू.क्र. ३७९अ, ३७९/१ ते १०, ४७५अ (पैकी)	स्वदेशी मिल लिमिटेड	५४७.४०	१०,५७,४६४/-

२०. वरील प्रमाणे संविभाजीत केलेल्या भरपाईची रक्कम मिळण्याच्या हक्क असलेल्या व्यक्ती, ती घेण्यास कबूल झाल्या नाहीत किंवा भरपाईची रक्कम मिळण्यासंबंधितांच्या हक्काबाबत किंवा तिच्या संविभाजनाबाबत, कोणताही वाद निर्माण झाल्यास सदर भरपाईची रक्कम मुंबई शहर दिवाणी न्यायालयात अधिनियमाचे कलम १९ (२) अन्वये जमा करण्यात येईल.

स्थळ :- वांद्रे (पूर्व)

दिनांक :- २६ JUN 2023

(सन्त्रिश लोखंडे)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण



प्रत :-

१) जमिन मालक - स्वदेशी मिल लिमिटेड

पत्ता:- बॉम्बे हाऊस २४, होमी मोदी स्ट्रीट, फोर्ट, मुंबई - ४००००१.

२) मुख्य प्रवर्तक, श्री सिध्दीविनायक सहकारी गृहनिर्माण संस्था, न.भू.क्र. ३७८, ३७८/१ ते ३७८/३७९ (पार्ट), रामेश्वर मंदिर जवळ, हिल रोड, सायन-चुनाभट्टी, मुंबई-४०००२२.

३) कार्यालयीन फलकावर प्रसिद्ध करणेसाठी

४) जागेवर प्रसिद्धीसाठी.