

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

विषय क्रमांक २३ (सप्टेंबर).

क्रमांक: म.चि./८१३५/मनपा.,

महानगरपालिका कार्यालय,

मुंबई, दिनांक: १४ ऑक्टोबर २०१६.

संदर्भ :- दि. १०.१०.२०१६ चा झाप क्र. एमसीटी/४०१९.

महानगरपालिकेच्या दिनांक ७ ऑक्टोबर २०१६ रोजी भरलेल्या सभेत पुढील ठराव मंजूर झाला आहे, असे मी आपणांस कळवित आहे:-

महानगरपालिकेचा दिनांक ७ ऑक्टोबर २०१६ चा ठराव क्रमांक १०९३:-

“संदर्भ:- १) आयुक्तांचे दि. ८.८.२०१६ चे पत्र क्र. स.आ./मालमत्ता/१२२५९/स. अ. (सुधार)-२.; आणि २) सुधार समितीचा दि. ३०.८.२०१६ चा ठराव क्र. ४७.

“विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम ३३ नुसार महानगरपालिकेने पुनर्विकासाकरिता मक्त्याने दिलेल्या दोन किंवा अधिक मक्ता आणि इतर भूभागांकरिता 'एकत्रिकरण ना-हरकत' देण्याकरिता आयुक्तांच्या उपरोक्त पत्रातील परिच्छेद ४ मध्ये नमूद केलेले धोरण (१) व त्यामध्ये नमूद केलेल्या बाबी आणि पुनर्विकासासाठीचे भूभाग सोडून इतर मक्ता भूभागांकरिता 'एकत्रिकरण ना-हरकत' देण्याकरिताचे त्याच परिच्छेदामध्ये नमूद केलेले धोरण (२) व त्यामध्ये नमूद केलेल्या बाबी ह्यांस, तसेच त्याच पत्राच्या परिच्छेद ४ मधील (३) येथे नमूद केल्यानुसार धोरण (१) व धोरण (२) रावविण्याच्या कार्यपध्दतीचा अवलंब करण्यास, सुचविल्याप्रमाणे, मंजुरी देण्यात यावी.”

महानगरपालिका चिटणीस.

प्रशासकीय अधिकारी (समिति),
महानगरपालिका आयुक्तांचे कार्यालय.

*सदर ठराव, महापौरांनी सभावृत्तांतावर स्वाक्षरी करणे, तसेच, महानगरपालिकेने प्रस्तुत सभावृत्तांत कायम करणे ह्यासापेक्ष आहे.

सहा. आयुक्त क्र. एमसीटी / ४१०८
(मालमत्ता) दिनांक १४/१०/१६

प्रत माहितीसाठी आणि कार्यवाहीसाठी रवाना

दिनांक
१४/१०/१६

प्रशासकीय अधिकारी (समिति)
आयुक्तांचे कार्यालय

14/10

15/10

1. *[Signature]*
 2. *[Signature]*
 3. *[Signature]*
 4. *[Signature]*
 5. *[Signature]*
 6. *[Signature]*
 7. *[Signature]*
 8. *[Signature]*
 9. *[Signature]*
 10. *[Signature]*
 11. *[Signature]*
 12. *[Signature]*
 13. *[Signature]*
 14. *[Signature]*
 15. *[Signature]*
 16. *[Signature]*
 17. *[Signature]*
 18. *[Signature]*
 19. *[Signature]*
 20. *[Signature]*
 21. *[Signature]*
 22. *[Signature]*
 23. *[Signature]*
 24. *[Signature]*
 25. *[Signature]*
 26. *[Signature]*
 27. *[Signature]*
 28. *[Signature]*
 29. *[Signature]*
 30. *[Signature]*
 31. *[Signature]*
 32. *[Signature]*
 33. *[Signature]*
 34. *[Signature]*
 35. *[Signature]*
 36. *[Signature]*
 37. *[Signature]*
 38. *[Signature]*
 39. *[Signature]*
 40. *[Signature]*
 41. *[Signature]*
 42. *[Signature]*
 43. *[Signature]*
 44. *[Signature]*
 45. *[Signature]*
 46. *[Signature]*
 47. *[Signature]*
 48. *[Signature]*
 49. *[Signature]*
 50. *[Signature]*
 51. *[Signature]*
 52. *[Signature]*
 53. *[Signature]*
 54. *[Signature]*
 55. *[Signature]*
 56. *[Signature]*
 57. *[Signature]*
 58. *[Signature]*
 59. *[Signature]*
 60. *[Signature]*
 61. *[Signature]*
 62. *[Signature]*
 63. *[Signature]*
 64. *[Signature]*
 65. *[Signature]*
 66. *[Signature]*
 67. *[Signature]*
 68. *[Signature]*
 69. *[Signature]*
 70. *[Signature]*
 71. *[Signature]*
 72. *[Signature]*
 73. *[Signature]*
 74. *[Signature]*
 75. *[Signature]*
 76. *[Signature]*
 77. *[Signature]*
 78. *[Signature]*
 79. *[Signature]*
 80. *[Signature]*
 81. *[Signature]*
 82. *[Signature]*
 83. *[Signature]*
 84. *[Signature]*
 85. *[Signature]*
 86. *[Signature]*
 87. *[Signature]*
 88. *[Signature]*
 89. *[Signature]*
 90. *[Signature]*
 91. *[Signature]*
 92. *[Signature]*
 93. *[Signature]*
 94. *[Signature]*
 95. *[Signature]*
 96. *[Signature]*
 97. *[Signature]*
 98. *[Signature]*
 99. *[Signature]*
 100. *[Signature]*

17685
 14 OCT 2016
 15/10



पुणे नगर महानगरपालिका
समित्ती उपविभाग, आयुक्तांचे कार्यालय

(3)

पूर्व सूचना क्र. ओडी/एमसीटी/ ७५२
दिनांक - ०२/०६/२०१६

सुधार समिती

सभा

बाब क्र.

६

कार्यक्रमपत्रिका दि.

ता.का.क्र.

माहे

३०/०६/२०१६

विषय -

महानगरपालिकेच्या दिवसेंद्याचे ठराव
द्वारे भूकालाचे पत्रव्यवहार निमावण्यासाठी
महानगरपालिकेच्या दिवसेंद्याचे ठराव
'०१-६६०१ - मंजूर' दिवसाकरीताचे
थोडा.

सहा. आयुक्त (मालमत्ता)

माहितीसाठी तसेच योग्य त्या कार्यवाहीसाठी

सुधार समितीने/महानगरपालिकेचे दि. ३०-६-१६ रोजी भरलेल्या त्यांच्या सभेत उपरोक्त विषयांतर्गतचा प्रस्ताव/निवेदन पत्र/ पत्रव्यवहार/अहवाल/ठरावाची सूचना/विचारात घेऊन त्याबाबत खालील क्र. २ प्रमाणे निर्णय घेतला.

- उपरोक्त प्रस्ताव मागे घेण्यात आला / तहकूब करण्यात आला (पाहणीकरिता / पुढील विचार).
- महानगरपालिकेच्या समिती / मंजूरी सापेक्ष करण्यात आली / मंजूर / उपसूचनेतह मंजूर / नामंजूर / संमत / दफ्तरी दाखल करण्याची ठरावीक प्रक्रीयेद्वारे महानगरपालिकेला शिफारस - द्यावयाची कामकाज.

- संबंधित व्यक्तीस / नगरसेवकांस आयुक्तांच्या अहवालांनुसार महानगरपालिका चिटणीस यांनी परस्पर काढवावे.
- सदर समितीच्या / महानगरपालिकेच्या दि. च्या ठराव क्र. अन्वये -
अ. निवेदनपत्र-ठरावाची सूचना आयुक्तांच्या अभिप्रायासाठी पाठवावे.
ब. या भागील वाजूर उल्लेख केलेल्या मुद्द्यांनिशी झालेल्या चर्चेअंती सदर प्रस्ताव / अहवाल / पत्रव्यवहार आयुक्तांकडे फारविचारासाठी परत पाठवावा.
क. अंतरिम अहवाल दफ्तरी दाखल करावा व आयुक्तांच्या पुढील / अंतिम अहवालाची प्रतीक्षा करावी.

तरी, समितीचा / महानगरपालिकेच्या उपरोक्त बाबतचा ठराव निकटपात काढण्यासाठी महानगरपालिका चिटणीसांना पाठवावयाच्या आवश्यक त्या पत्राचा नसुदा ताबडतोब शक्यतो ४५ दिवसांत पाठवावा व सदर कालावधीत नसुदापत्र न आल्यास, महानगरपालिका आयुक्तांसमवेत होणा-या बैठकीत संबंधित खाते / विभाग प्रमुख याना त्याबाबत इतरपती अहवाल सादर करावा लागेल.

म्हण, ही पूर्वसूचना, उपरोक्त बाब कशाप्रकारे निकालात निघाली याची सर्वसाधारण कल्पना आहे. तरी, त्यासंबंधी संमत झालेला प्रत्यक्षा ठराव हाच अंतिम व प्रमाण असल्यान, त्याची प्रामाणिक प्रत ना (समिती) उपविभागाद्वारे महानगरपालिका चिटणीसांस कार्यालयाकडून त्वरित उपलब्ध करून घेऊन त्यानुसार कार्यवाही करावी. त्याचप्रमाणे संमत झालेला ठराव हा महानगरपालिका प्रशासनाचे त्या संदर्भात घेतलेल्या भूमिकेची सुसंगत नसले तर ठरावाची अंमलबजावणी करण्यापूर्वी कागदपत्र टिपणीसहीत आयुक्तांना सादर करून त्यांचे आदेश घ्यावेत.

गिणगणन
१६/६/१६

प्रशासकीय अधिकारी (समिती)

आयुक्तांचे कार्यालय.

Nsc#R20-BMPP-24518-2016-17-5000 copy

07/09
~~07/09~~

बृहन्मुंबई महानगर पालिका
सहायक आयुक्त (न्यायशास्त्र)
बृहन्मुंबई महानगर पालिका मुख्यालय व धा मजला,
वित्तशाखा ईनरत, भद्रनगर पोस्टाळ कार्यालय, मुंबई-४००००२

02 SEP 2010

क्रमांक 14733

वेळ-११,१२,१३,१४,१५,१६,१७.

AEI-I / AEI-II Sr. Steno
AOLB-I / AOLB-II
AO (SGC) / Srpo (PAP), (SRA), (M. Soc).
AO (Mlot) / AO (Acct)
AO (Gen) / RC (Record)
Imp / Urgent / Important
Please study, do the needfull &
Report to A.C. (Estate) / DMC (Imp)
Reply to the concern in _____ days

3-4-16

Asst. Comm. (Estate) / Admm. Officer (Estate)

19

शेडा/सु.स./७०००(२६) -५५

सुधार समिति

विषय क्रमांक ६ (ऑगस्ट २०१६).

आयुक्तांचे दि. ८ ऑगस्ट २०१६ चे पत्र क्र. स.आ./मालमत्ता/१२२५९/स.अ.(सुधार)-२.:-

" विषय :- मनपाने मकत्याने दिलेल्या दोन अथवा अधिक भूभागांचे एकत्रिकरण
(Amalgamation) करण्यास मालमत्ता विभागाची "ना-हरकत-मंजूरी"
देण्याकरिताचे धोरण

खाते : सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता)

प्रस्तावना:

" महानगरपालिकेच्या मालमत्ता विभागातर्फे साधारणतः ३५ विविध योजनांमध्ये अंदाजे ४१७६ भूभाग मकत्याने देण्यात आलेले आहेत. यामधील औद्योगिक वापराखालील भूखंड वगळता अंदाजे ३१७४ भूखंड हे निवासी किंवा पूर्णतःवाणिज्यीक किंवा निवासी व वाणिज्यीक (S.O.G.R.) अशा एकत्रित वापराकरिता दिलेले आहेत.

अशा प्रकारच्या निवासी, पूर्णतःवाणिज्यीक किंवा निवासी-वाणिज्यीक वापराकरीताचे अधिकतम भूखंड हे साधारणतः ५० वर्षे वा अधिक वर्षांपूर्वी मकत्याने दिलेले असून त्यावर मक्तेदारांनी उभारलेल्या इमारती आजमितीस ५० वर्षे वा ५० पेक्षा जास्त वर्षे जुन्या झालेल्या आहेत. अशा इमारतींपैकी बहुतांश इमारतींची संकल्पित आयु मर्यादा संपुष्टात आली असून या इमारती एकतर मोडकळीस आलेल्या आहेत व पुनर्विकासाकरीता वा पुर्नबांधणीसाठी पात्र ठरत आहेत.

२. विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील तरतुदीनुसार मुंबई शहरातील सन १९६९ पूर्वीच्या उपकर प्राप्त इमारती, महानगरपालिकेच्या भाडेकरु व्याप्त वा इतर तत्सम इमारती यांच्या पुनर्विकासाकरीता विकास नियंत्रण नियम ३३(७) तसेच नागरी पुनर्जिवन योजनेकरीताचा विकास

नियंत्रण नियम ३३(९), अशा विविध पुनर्विकास योजनांकरीता चटईक्षेत्र निर्देशांक ३.०० ते ४.०० एवढा अनुज्ञेय करण्यात आलेला आहे. सदर पुनर्विकास योजनां मनपाच्या निवासी, वाणिज्यीक वा निवासी-वाणिज्यीक वापरासाठी मक्त्याने दिलेल्या भुभागांकरीताही लागू ठरतात.

मालमत्ता विभागाने वरील प्रकारच्या पुनर्विकास योजनांकरीता आजमितीस पात्र ठरणारे भुखंड मुलतः मक्त्याने देताना ह्या भुभागांचा विकास हा त्या वेळेच्या प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे देय असलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांकांप्रमाणे विकसित होतील असे गृहीत धरून या निवासी भुखंडाचे छोट्या आकाराचे क्षेत्रफळ, योजनांमधील आतल्या वाजूस असलेल्या भुखंडाकरीतांचे पोहोच रस्ते तसेच इतर सुविधा वगैरेचे प्रयोजन विविध मालमत्ता योजनांच्या लेआऊट्स-च्या (Estate Scheme Layout) माध्यमातून करण्यात आले होते. यापैकी बहुतांश इमारती १.०० किंवा १.३३ इतक्या किंवा कमी चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरून बांधण्यात आल्या आहेत.

३. परंतु आजमितीस वर उल्लेखित नियम ३३(७), वा ३३(९) प्रमाणे पुनर्विकासाकरीता देय असलेला ३.०० वा अधिक चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार वरील प्रकारच्या मक्त्याने दिलेल्या भुभागांचा बहुमजली इमारतींद्वारेच (Through High Rise Building) साध्य होवू शकणा-या पुनर्विकासाचे नियोजन करताना विकास नियंत्रण नियमावली व विविध न्यायालयीन आदेश यामधील बंधनकारक तरतुदींप्रमाणे इमारती भोवतालच्या मोकळ्या जागा (Open Spaces), वाहनतळे (Parking), मनोरंजनकरिताच्या मोकळ्या जागा (Layout R.G.), अग्निशमन दलाच्या निर्देशांप्रमाणेच्या भूमिगत पाण्याच्या टाक्या वगैरे गोष्टींचे प्रयोजन करणे हे नियोजनाच्या दृष्टिने बंधनकारक व आवश्यक असले तरी जागेच्या कमतरतेमुळे कठीण ठरत आहे. भुभागांच्या छोट्या आकारांमुळे ३.०० किंवा जास्त चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार निर्माण होणा-या आजुबाजुच्या दोन अथवा अधिक भुभागांवर जवळ जवळ उभारण्यात येत असलेल्या वेगवेगळ्या बहुमजली इमारतींमध्ये अपुरी हवा व प्रकाश व्यवस्था राहिल्यांवर अपरिहार्यता म्हणून लादली जात आहे. त्याचप्रमाणे मालमत्ता योजनांमधील अंतर्गत

भागातील भूभागांना त्यावेळेच्या नियोजनानुसार प्रस्तावित ६.० मीटर वा कमी रुंदीचे पोहोच रस्ते हे आजमितीस बहुमजली (High Rise Bldg.) इमारत प्रस्तावित करण्यास आवश्यक असलेल्या कमीत कमी ९.०० मीटर पोहोच रस्त्याच्या तरतुदींमुळे अपुरे पडत आहेत व त्यामुळे अशा भूभागांवरील रहिवाशी पुनर्विकास योजनांच्या लाभास वंचित रहात आहेत.

४. वरीलप्रमाणेच्या अडचणी लक्षात घेता व आजमितीस इमारती जुन्या वा धोकादायक झाल्या असल्याने अत्यावश्यक ठरलेल्या पुनर्विकास योजना राबविणे शक्य होण्याकरीता विकास नियंत्रण नियम ३३ मधील विविध उपनियमांनुसार एकत्रित पुनर्विकास साध्य होण्यासाठी मनपाच्या मक्त्याने दिलेल्या भूभागांचे आवश्यकतेनुसार एकत्रिकरण (Amalgamation) करण्यास मान्यता देण्याची बाब गरजेची झालेली आहे. त्यानुसार इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे अशी एकत्रित भूभागावर पुनर्विकासास मंजूरी प्रदान करण्यासाठी "मालमता विभागाची ना-हरकत" देण्याकरीताचे प्रस्ताव खालील अनु.क्र.(१) येथील धोरणानुसार मंजूरीकरीता विचारात घेण्यात येतील.

त्याचप्रमाणे मनपाच्या मालमता विभागातर्फे विविध योजनांमध्ये मक्त्याने देण्यात आलेल्या दोन अथवा अधिक एकमेकांलगतच्या इतर भूभागांचे म्हणजेच पुनर्विकासासाठीचे भूभाग सोडून इतर प्रकारचे मक्ता भूभाग काही इतर आवश्यकतेनुसार इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे एकत्रिकरण (Amalgamation) मंजूरी प्रदान करण्यासाठी मालमता विभागाचे नाहरकत देण्याकरीताचे प्रस्ताव खालील धोरण.क्र.(२) येथे नमुद केल्यानुसार मंजूरीकरीता विचारात घेण्यात येतील.

१) धोरण (१) :-

विकास नियंत्रण नियमावली ३३ नुसार पुनर्विकासाकरीता प्रस्तावित मक्त्याने दिलेल्या दोन अथवा अधिक मक्ता आणि इतर भूभागांकरीता "एकत्रिकरण ना-हरकत" देण्याकरीताचे धोरण [Estate NOC for Amalgamation of plots to achieve

25/2/24

४

comprehensive Redevelopment of two or more leased and other plots under DCR (33)] :-

वरील प्रस्तावनेत नमुद केलेल्या अडचणी लक्षात घेता व आजमितीस इमारती जुन्या वा धोकादायक झाल्या असल्याने अत्यावश्यक ठरलेल्या पुनर्विकास योजना राबविणे शक्य होण्याकरीता विकास नियंत्रण नियमावली 33 मधील विविध उपनियमांनुसार पुनर्विकासाकरीता प्रस्तावित मक्त्याने दिलेल्या दोन अथवा अधिक मक्ता आणि इतर भूभागांकरीता मालमता विभागातर्फे "एकत्रिकरण ना-हरकत" देण्याकरीत चे हे धोरण आहे.

1.1 एकत्रिकरण नाहरकत देण्याकरीता भूभागांची पात्रता :

1.1.1. एकत्रिकरणाखालील दोन अथवा अधिक भूखंड हे एकमेकांलगत म्हणजेच अशा भूखंडांची कोणतीही एक अथवा अधिक सीमा ही लगतच्या भूखंडांची सम-सीमा असणे आवश्यक आहे. परंतु अशा सामायिक सीमेची लांबी कमीत कमी ६.०० मी. असणे आवश्यक आहे.

1.1.2. मालमता विभागांच्या योजनांमधील मक्त्याने दिलेल्या निवासी (Residential) किंवा निवासी-वाणिज्यीक (S.O.G.R.) किंवा पुर्णतः वाणिज्यीक (Commercial) वापराकरीताच्या भूखंडांच्या विकास नियंत्रण नियमावली 1991 मधील नियम 33 अंतर्गत प्रस्तावित विविध पुनर्विकास प्रकल्पाचे नियोजन सहज साध्य होण्याच्या दृष्टीने दोन अथवा अधिक एकमेकांलगतच्या खालील प्रकारच्या मक्त्याने दिलेल्या भूभागांचे तसेच त्यासोबत आवश्यकता असल्यास पुनर्विकास प्रकल्पाखालील खाजगी भूभागांचेही, अशा खाजगी मालकांचे तशी मागणी असल्यास, नाहरकत देण्याकरीताचे एकत्रिकरण (Amalgamation) मंजूर करण्यासाठीचे हे धोरण आहे.

एकत्रिकरणाकरीता पात्र भूभागांचा प्रकार		
भूभाग मालकीचा प्रकार (Ownership)	भूभागाचा मंजूर वापर (Use)	मक्ता कालावधी (Tenure)
1	2	3
(अ) मालमता विभागाने मक्त्याने दिलेले भूभाग	i)) एकाच मक्तेदाराचे दोन अथवा अधिक भूभाग ii) वेगवेगळ्या मक्तेदारांचे एक अथवा अधिक भूभाग	
(ब) खाजगी अथवा सहकारी.गृह. निर्माण संस्था यांच्या मालकीचे भूभाग	i)एका खाजगी मालकाचे अथवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे एक अथवा अधिक भूभाग ii) वेगवेगळ्या खाजगी मालकांचे अथवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थाचे एक अथवा अधिक भूभाग	i) निवासी (Res) ii) निवासी- वाणिज्य (S.O.G.R.) iii) वाणिज्यीक Commercial)
(क) विकासकाच्या स्वयः मालकीचे अथवा विकासकाची नियुक्ती करण्यात आलेले भूभाग	i) मक्तेदार/खाजगी मालक /सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांनी नियुक्त विकासक वा विकासक स्वतः / मालक असलेले एक अथवा अधिक भूभाग उ) वरील (इ)प्रमाणेचे दोन अथवा जास्त विकासकांचे भूभाग	30 वर्षे ते 999 वर्षे वा अशाश्वत कालाकरीता (Inperpetuity)

वरील तक्त्यामधील स्तंभ (1) मधील "अ" प्रकारच्या भूभागांचे "ब" आणि / अथवा "क" प्रकारच्या व स्तंभ (2) व (3) मधील कोणत्याही प्रकारच्या दोन अथवा अधिक एकमेकांलगतच्या भूभागांचे एकत्रिकरण करण्यास मालमत्ता विभागाची नाहरकत देण्याकरीता विचार करण्यात येईल.

1.1.3 विकास नियंत्रण नियम 33 अंतर्गत प्रस्तावित करण्यात येणा-या विविध पुनर्विकास योजनांमधील पुनर्विकसित इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र / इमारत पूर्णत्वाचा दाखला देताना संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस इमारतीसह भूभाग महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार 30 वर्षांच्या कालावधीकरीता मक्त्याने देण्याची तरतुद आहे. त्यानुसार मनपा मक्तेदारास अशा योजनांतर्गत स्वतःहा वा विकासकांद्वारे त्यांच्या भूभागांचा पुनर्विकास पुर्ण केल्यानंतर अंतिमतः भूभागांचा मक्ता रहिवाशांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस महापालिकेच्या माध्यमातून वरीलप्रमाणे 30 वर्षे कालावधीकरीता हस्तांतरीत करावा लागतो.

त्याचप्रमाणे एकापेक्षा अधिक मक्ता भूभागावर एकत्रिकरणाद्वारे सामायिक एकत्रित इमारत / इमारती प्रस्ताविल्यानंतरही मक्तेदार वा विकासक एकापेक्षा अधिक असले तरी त्यांना महापालिकेच्या माध्यमातून अशा एकत्रित भूभागाचा मक्ता रहिवाशांच्या संस्थेस वरील तरतुदीप्रमाणे हस्तांतरीत करावा लागेल. सदर बाब ही खाजगी मालकीचे अथवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या मालकीच्या भूभागांकरीताही लागू होते.

वरील पार्श्वभूमीवर एकच अथवा अधिक मक्तेदारांच्या समान अथवा भिन्न मक्ता कालावधीखालील मक्ता भूभागांचे वरील स्तंभ (1) मधील इतर जमिन मालक / संस्थांच्या मालकीच्या भूभागांचे तसेच स्तंभ (2) व (3) मधील कोणत्याही

प्रकारच्या एकमेकांलगतच्या भूभागां-सोबत एकत्रिकरण करण्यास या धोरणानुसार खालील व अटी व शर्तीसापेक्ष मालमता विभागाचे "नाहरकत" देता येईल.

1.2 अटी व शर्ती :-

1.2.1) मालमता विभागास छापील नमुन्यातील अर्ज छाननी शुल्कासह व अर्जात नमुद आवश्यक दस्तऐवजांसह खालील अट क्र. (1.2.2) व (1.2.3) नुसार नियुक्त विकासक अथवा विकासकांचा संघ यांना अर्जदार म्हणून आणि प्रस्तावासाठी नियुक्त वास्तुविषारद / अनुज्ञापक परिक्षक (License Surveyor) यांना संयुक्तरीत्या सादर करावा लागेल.

छाननी शुल्क :- रु. 33/- प्रति प्रत्येक चौ.मी. एकत्रीत भूभाग क्षेत्राकरीता.

1.2.2) अर्जासह खालील दस्ताऐवजांच्या प्रमाणित प्रती सादर करणे आवश्यक आहे.

- i. प्रत्येक मक्ता भूभागांचे मक्ता दस्तऐवज (Lease document)
- ii. सर्व मक्ता भूभागांचे आजमितीपर्यंतचे भुईभाडे भरल्याच्या पावत्या.
- iii. एकत्रिकरणाखालील भूभागांच्या हद्दी दर्शविणारा तसेच एकत्रिकरणानंतर होणा-या एकाच भूभागाच्या हद्दी दर्शविणारा 1:500 प्रमाणातील नकाशा. सदर नकाशात खालील गोष्टीचा अंतर्भाव असावा.

अ) भूभागांचा स्थळ दर्शक 1:2500 प्रमाणातील नकाशा.

ब) एकत्रित भूभागाच्या सामायिक क्षेत्रफळाचे त्रिमित्रीक पध्दतीने गणन (Triangulation Calculation)

क) एकत्रित भूभागांचा, भूकर नकाशा (C.S. Plan) व मंजूर विकास आराखडा - 1991 तसेच प्रस्तावित विकास आराखडा - 2034, या

23.2.74

L

वरील अध्यारोपीत नकाशा. (Amalgamated Plot Superimposed
on C.S. Plan and D.P.1991 & D.P 2034 Plans)

- iv) प्रत्येक भूभागांचे (खाजगी तथा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मालकीच्या भूभागांसह) मागील एक वर्षाच्या आत निर्गमित केलेले मालमता पत्रक
- v) प्रत्येक भूभागांकरीताचे विकास आराखडा अभिप्राय (मंजूर आराखडा 1991 व प्रस्तावित 2034 नुसारचे)
- vi) मालमता विभागाकडील उपलब्ध नमुन्यातील नोंदणीकृत क्षतीबंध पूर्ती पत्र (Indemnity Bond as per prescribed format of Estate deptt.)

1.2.3 प्रत्येक भूभागाच्या मक्तेदाराने आणि / अथवा संबंधीत जमिन मालकाने आणि / अथवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने एकाच विकासकास नोंदणीकृत विकास हक्क (Registered Development Rights) आणि कधीही रद्द न होणारे नोंदणीकृत कुल मुखत्यार पत्र (Registered Irrevocable Power of Attorney) अशा प्रकारच्या एकत्रित पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता दिलेले असावे.

अथवा

दोन किंवा अधिक भूभागाकरीता संबंधीत मक्तेदारांनी नियुक्त केलेल्या दोन अथवा अधिक विकासकांनी एकत्रित पुनर्विकासाकरीता स्थापन केलेल्या "विकासकांचा एकत्रित संघ (Joint venture of developers)" यास प्रत्येक भूभागाच्या मक्तेदारांनी, खाजगी मालकांनी तथा संबंधीत जमिन मालक सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने "एकत्रित विकास हक्क" (Joint developments rights)" दिलेले असावेत.

वरील दस्तऐवजांच्या नोंदणीकृत प्रती अर्जासोबत सादर कराव्यात.

1.2.4 प्रत्येक भूभागावरील भाडेकरुंतर्फे त्या त्या इमारतीकरीता स्थापीत केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतर्फे अशा एकत्रित पुनर्विकासाकरीता सर्वसाधारण सभेमध्ये उपस्थित सभासदांच्या मताधिक्याने ठराव (General Body Resolution) मंजूर करून घ्यावा. अशा मंजूर ठरावाची प्रत संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे अध्यक्ष, सचिव व खजिनदार यांच्या संयुक्त सहीने सदर सर्वसाधारण सभेच्या बैठकीच्या कामकाज दर्शविणा-या पुस्तकाच्या (Minutes Book) उता-यासह वास्तुविषारदाने प्रमाणित करून सादर करावी.

1.2.5 प्रत्येक भूभागावरील भाडेकरुंच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतर्फे वरील अनु.क्र. (1.2.3) प्रमाणे नियुक्त झालेल्या विकासकाची / विकासकांच्या एकत्रीत संघाची (Joint venture) त्यांच्या इमारतीच्या अशा विकासकामांफत प्रस्तावित असलेल्या एकत्रित पुनर्विकासाकरीता नेमणूक केल्याबाबतच्या मंजूर ठरावाची प्रत संबंधीत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे अध्यक्ष, सचिव व खजिनदार यांच्या संयुक्त सहीने सदर सर्वसाधारण सभेच्या बैठकीच्या कामकाज दर्शविणा-या पुस्तकाच्या (Minutes Book) उता-यासह वास्तुविषारदाने प्रमाणित करून सादर करावी.

1.2.6 मनपा मक्ताभूभागासोबत जर एखाद्या खाजगी मालकीच्या भूभागाचे एकत्रिकरण प्रस्तावित असल्यास असा प्रस्ताव सुधार समिती / महानगरपालिकेस मंजूरीसाठी सादर करण्याअगोदर अशा खाजगी भूभागाचे महानगरपालिकेस रिव्हर्शनरी अधिकार दानपत्र (Reversionary Rights Gift) देवून हस्तांतरण करावे लागेल जेणे करून एकत्रिकरणाखालील सर्व भूभागांची मालकी ही एकाच संस्थेची म्हणजेच येथे महानगरपालिकेची होईल व पुनर्विकासानंतर एकत्रित भूभागाचा मक्ता संबंधीत

“एकत्रित सहकारी गृहनिर्माण संघास” मक्त्याने देण्यास महानगरपालिका सक्षम असेल.

याबाबत महानगरपालिकेच्या मक्त्याने दिलेला भूखंड - व खाजगी मालकीचा भूखंड या दोन्हीच्या एकत्रिकरणाचा यापूर्वी मंजूर केलेल्या एका प्रस्तावाबाबत मनपा विधी अधिकारी यांचेतर्फे महाधिवक्ता, महाराष्ट्र शासन यांचे कायदेशीर मत प्राप्त करण्यात आले होते. या मताप्रमाणे सदर प्रकरणी मा. महापालिका आयुक्त यांच्या मंजुरीने खालील मार्गदर्शक तत्वे ठरविण्यात आलेली आहेत.

- i). खाजगी भूभागाच्या मालकाने विकासकास सदर खाजगी भूभाग मक्त्याने देऊन त्याबाबतचे कायदेशीर मक्ता दस्तावेज तयार करावे.
- ii). विकासक खाजगी भूभागाचा मक्तेदार झाल्यानंतर खाजगी भूभागाच्या सध्याच्या मालकाने सदर भूभागाचे “रिव्हर्शनरी राईट्स” (Reversionary Rights) महापालिकेस विना अट दान / मोफत द्यावे.
- iii). वरीलप्रमाणे कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर दोन्ही भूभाग महापालिकेच्या नावावर येतील व खाजगी भूभागाच्या मक्तेदारास महापालिकेच्या प्रचलित धोरणानुसार महापालिकेचा मक्तेदार म्हणून कोणताही मोबदला न घेता स्विकारण्यात येईल.
- iv). महापालिकेचा मक्तेदार झाल्यावर विकासकाने दोन्ही भूभागांचा एकत्रिकरणाचा प्रस्ताव सादर करावा.

- v) वरिलप्रमाणे कार्यवाही झाल्यावर सहाय्यक आयुक्त (मालमता) खात्यामार्फत दोन्ही भूभागांचा एकत्रिकरणाचा प्रस्ताव महापालिका आयुक्तांना मंजूरीसाठी सादर करण्यात यावा व प्रस्तावास आयुक्तांची मंजूरी प्राप्त करावी.
- vi) तदनंतर अनु.क्र. (i) ते (v) वरील प्रस्तावास सुधार समिती/ महापालिकेची मंजूरी प्राप्त करण्यासाठीचा प्रस्ताव सादर करावा व अशी मंजूरी प्राप्त झाल्यावर महापालिकेचे नाव मालमता - पत्रकावर सहा महिन्यांत घेण्यासापेक्ष भूभागाच्या पुनर्विकासाकरिता मालमता खात्यामार्फत ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येईल.
- वरील मार्गदर्शक तत्वांप्रमाणे कार्यवाही करून खाजगी भूभागांचे, अशा खाजगी मालकांची तशी मागणी असल्यास, महानगरपालिकेच्या मक्त्याने दिलेल्या भूभागांसोबतच्या एकत्रिकरणाच्या प्रस्तावाबाबत कार्यवाही करण्यात येईल.

1.2.7) वरील (1.2.3) व (1.2.4) नुसार नियुक्त झालेला विकासक वा विकासकांचा संघ यांनी एकत्रित पुनर्विकास पूर्ण झाल्यानंतर होणा-या "एकत्रित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या संघाची (Federation or Association of the Co.op.Hsg.Soc.)" स्थापना करण्याची व अशा स्थापित "सहकारी गृहनिर्माण संघास" एकत्रित भूभागाचा मक्ता महानगरपालिका मालमता विभागामार्फत हस्तांतरीत करवून घेण्याची संपुर्ण जबाबदारी, त्यासाठीचे प्रचलित हस्तांतरीत शुल्क भरण्यासह, घ्यावी व त्याबाबतचे नोंदणीकृत हमीपत्र (Registered Undertaking) सादर करावे.

1.2.8) एकत्रित भूभागांचे हस्तांतरण एकत्रित सहकारी गृहनिर्माण संस्था संघाच्या नावे पुनर्विकास पूर्ण झाल्यानंतर करण्याकरीताचे हस्तांतरण शुल्क खालील दराने मालमत्ता विभागास खालील अट क्र. (1.2.9) मध्ये नमुद तीन टप्प्यात देय्य असेल.

हस्तांतरण शुल्क :- एकत्रीत भूभागाचे क्षेत्रफळ x प्रचलीत मुद्रांक शुल्क दर

(weighted average for plot falling under different zones)

x प्रचलित धोरणानुसारचे हस्तांतरण दर

वरील हस्तांतरण शुल्क वसुली ही सध्या न्यायप्रविष्ट असलेल्या प्रकरणांतील न्यायालयीन अंतिम आदेशांच्या सापेक्ष असेल.

1.2.9) अट(1.2.8) प्रमाणेच्या हस्तांतरण शुल्काचा प्रथम 25 टक्के चा टप्पा एकत्रिकरणाचे मालमत्ता विभागाचे ना-हरकत वितरीत करण्या अगोदर (before issue of Est. NOC) देय्य असेल तथा व्दीतीय 25 टक्के हस्तांतरण शुल्क एकत्रीत भूभागावरील कोणत्याही प्रथम इमारतीस बांधकाम चालू करण्याचा दाखल्या करीताचे मालमत्ता विभागाचे ना-हरकत (Approval date of NOC for first C.C. to any building in the layout) मुंजूरीच्या दिनांका रोजी त्यावेळेच्या प्रचलित दराने देय्य असेल व शेवटचा त्रितीय 50 टक्के हस्तांतरण शुल्क कोणत्याही प्रथम इमारतीस भोगवटा प्रमाण पत्राकरीताच्या मालमत्ता विभागाच्या ना-हरकत मंजूरीच्या (Approval date of NOC to OCC to any building or part in the layout) दिनांका रोजी त्यावेळेच्या प्रचलित मुद्रांक शुल्क सिद्ध गणक दराने देय्य असेल.

वरील तीन टप्प्यात भरता येवू शकणारे हस्तांतरण शुल्क हे विकासकाची तयारी असल्यास पूर्णतः एका टप्पात मालमता विभागाचे ना-हरकत वितरीत करण्याअगोदर त्यावेळी प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क दराने भरण्याची मुभा राहिल.

1.2.10) प्रत्येक भूभागावरील रहिवाशांच्या सहकारी गृह निर्माण संस्थांची नोंदणी तथा "एकत्रित भूभागावरील एकत्रित "सहकारी गृह निर्माण संस्थाच्या संघाची (Federation or Association)" नोंदणी एकत्रित भूभागावरील कोणत्याही प्रथम इमारतीस NOC to CC पत्राकरीताचा अर्ज सादर करण्यापूर्वी करणे व त्याबाबतचे नोंदणी प्रमाणपत्र सादर करणे अनिवार्य आहे.

1.2.11) अतिरिक्त बांधकामासाठीच्या एक वेळ अधिमुल्याचे (One Time Premium) गणन करण्याकरीता ग्राह्य धरावयाचे मुक्त देय बांधकाम क्षेत्र (Free Permissible Area) हे प्रत्येक भूभागावरील मक्तादस्तऐवजात नमुद बांधकाम क्षेत्र अथवा तदनंतर इमारत प्रस्ताव विभागाच्या मंजुर भोगवटा प्रमाणपत्रानुसारचे बांधकाम क्षेत्र, ज्याकरीता मालमता विभागात पूर्वीच ऐकवेळ अधिमुल्याचा भरणा केलेला असेल, असे प्रत्येक मक्ता भूभागावरीलचे क्षेत्र यांची बेरीज असेल.

सदर अट केवळ मालमता विभागाच्या मक्त्याने दिलेल्या भूभागांकरीताच लागू आहे. तथापी पुर्वाश्रमीच्या खाजगी भूभागांकरीता असे एक वेळ अधिमुल्य (One Time Premium) लागू राहाणार नाही.

1.2.12) एकत्रिकरणाद्वारेच्या पुनर्विकासांतर्गत भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त केल्यानंतर (Occupation to any building on the amalgamated layout) अशा एकत्रित भूभागावरील पुनर्विकास इमारत/इमारती व खुल्या विक्रीच्या इमारत/इमारती याकरीता,

विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदींसापेक्ष करावयाचे भूभागांचे पोटविभाजन (Notional Sub-division) दगळता, एकत्रित भूभागाचे पोटविभाजन (Sub-Division of Amalgamated plots) करण्यास भविष्यात कोणतीही परवानगी देण्यात येणार नाही, जेणेकरून कोणत्याही एका विघटीत भूभागावर चटईक्षेत्र असंतुलन (Imbalance of FSI) होणार नाही.

1.2.13) एकत्रिकरणाचा प्रस्ताव मालमता विभागास दाखल केल्यानंतर प्रत्येक भूभागावरील मक्ता अटीच्या उल्लंघनाबाबत (Breaches) जबाबदारी ही त्या त्या भूभागांच्या संबंधीत मक्तेदारांची तसेच एकत्रित पुनर्विकासाकरीता नियुक्त विकासक/विकासकांच्या संघ यांची संयुक्तपणे राहिल. परंतु त्याबद्दलची मक्ता अट उल्लंघनाची दंड रक्कम व अनामत रक्कमेचा (Breach Penalty & Deposit) भरणा करण्याची जबाबदारी ही केवळ अर्जदाराची राहिल.

1.2.14) एकत्रिकरणानंतरही प्रत्येक भूभागांचा मूळ प्रकार (Basic entitlement for redevelopment Scheme) जसे की एकत्रिकरणापूर्वी सदर भूभाग कोणत्या एका पुनर्विकास योजनेकरिता पात्र आहे, किंवा त्यावरील बांधकामानुरूप त्याचा प्रकार व पात्रता काय आहे (जसे की भाडेकरुंनी व्याप्त 1969 पूर्वीची वा नंतरची चाळ, इतर तत्सम इमारती, झोपड्या, मोकळा भूभाग वगैरे) व अशा मूळ भूभागांचे विकास / पुनर्विकासाखालचे अधिकार / पात्रता (Original entitlement of plot/structures for development / redevelopment) यांची नोंद घेण्यात येईल. त्याप्रमाणे मालमता विभागातर्फे देण्यात येणा-या 'ना-हरकत मंजूरीमध्ये' प्रत्येक भूभागावरील अस्तित्वातील बांधकामे, बांधकामांची मुलःस्थिती, प्रथम बांधकाम वर्ष आणि विकास

नियंत्रण नियम (32) वा (33) प्रमाणे विकास / पुनर्विकासाकरीताची पात्रता (Eligibility of plot for development / redevelopment) इत्यादी माहिती दर्शविणारा खालील तक्त्याचा समावेश असेल.

अनु क्र.	मालमता योजना/ खाजगी भूभाग क्रमांक	भूकर क्रमांक (C.S. or C.T.S. No)	विकास आरखडा आरक्षण व वापर क्षेत्र आणि (D.P. Reservation) & Zone)	क्षेत्रफळ (चौ.मी.)		भूभागावरील बांधकामे, त्यांचा प्रकार, बांधकाम अस्तित्वात आलेले अंदाजीत वर्षे (Inventory of the Structure) तसेच भूभागाची विकास नियंत्रण नियमावली 32 वा 33 नुसारची पात्रता (Eligibility of plot for development / redevelopment) याबाबतची माहिती.
				मक्त्याप्रमाणे (As per lease records)	मालमता पत्रकाप्रमाणे (As per P R Cards)	
1						
2						

1.2.15) वरील अनु.क्र 1.2.14 मधील माहितीच्या आधारे इमारत प्रस्ताव विभाग त्यांनी द्यावयाच्या एकत्रिकरण मंजूरीमध्ये प्रत्येक मुळ भूभागाची तसेच एकत्रित भूभागाची पुनर्विकासाकरीताची पात्रता या बाबतच्या माहितीचाही ठळक व स्वयं:स्पष्ट समावेश करेल.

- 1.2.16) एकत्रिकरणानंतर देख्य ठरणारे एकत्रित भूभागावरील लागू चटईक्षेत्र व इतर लाभ याबाबतची छाननी तथा त्या-बद्दलच्या मंजूरी बाबतचा यथायोग्य निर्णय हा सर्वस्वी इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे वरील माहितीच्या आधारे व विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुदी व इतर नियमांनुसार घ्यावयाचा आहे. त्याबाबतीत मालमत्ता विभागाचा हस्तक्षेप असणार नाही.
- 1.2.17) अशाप्रकारच्या एकत्रिकरणाकरीता खालील प्रमाणेचे शुल्क (Amalgamation Charges) आकारण्यात येईल.
- एकत्रिकरण शुल्क = एकत्रिकरणाखालील भूभागांचे एकूण 1000 चौ.मी क्षेत्रफळापर्यंत
 रु. 5 लक्ष व त्यापुढील प्रत्येक चौ.मी. करीता रु. 500/- या
 प्रमाणात.
- 1.2.18) एकत्रिकरणाकरीता प्रस्तावित भूभाग (नियम 33(7), 33(9), 33(10) इत्यादी प्रकारची पात्र बांधकामे असलेले भूभाग सोडून) जर लोकोपयोगी आरक्षणाखाली (Under Public Reservation) असतील व अशा आरक्षित भूभागांवरील लोकोपयोगी बांधीव व अबांधीव आरक्षणे (Buildable & Non-Buildable Public Reservations) जर विकास नियंत्रण नियमावली 1991 मधील नियम 9, तक्ता 4 प्रमाणे केवळ महानगरपालिकेने स्वतः विक्रीत करावयाची असतील तर अशा भूभागांचा समावेश एकत्रिकरणाकरीता करता येणार नाही. एकत्रिकरणानंतरच्या भूभागांचे एकत्रित भुईभाडे हे प्रत्येक भूभागांच्या मुळच्या भुईभाड्यांची बेरीज असेल.
- 1.2.19) एकत्रिकरण करावयाच्या कोणत्याही मक्ता भूभागावर गहाण (Mortgage), आणि/अथवा पोटमक्ता (Sublease) हक्क निर्माण झालेले असल्यास अशा भूभागांचा

विचार प्रस्तावात करण्यात येणार नाही. परंतु अशा हक्कांपासून बंधमुक्त केल्यानंतर त्यांचा विचार करता येईल.

- 1.2.20) भूभागाच्या मालकी बाबत न्यायालयात दावे दाखल असलेल्या मात्र भूभागांचा समावेश प्रस्तावात करता येणार नाही. मात्र अशा प्रकारणी न्यायालयाने तशी विशेष परवानगी दिल्यास त्या भूभागांचा समावेश एकत्रिकरण प्रस्तावात न्यायालयाच्या अंतिम निवाड्या सापेक्ष करता येईल

२) धोरण (२) :-

पुनर्विकासासाठीचे भूभाग सोडून इतर मक्ता भूभागांकरीता "एकत्रिकरण नाहरकत" देण्याकरीताचे धोरण [Estate NOC for Amalgamation of leased plots for certain purposes other than for Redevelopment under DCR (33)] :-

2.1 एकत्रिकरण नाहरकत देण्याकरीता भूभागांची पात्रता :

- 2.1.1) एकत्रिकरणाखालील दोन अथवा अधिक भूभाग हे एकमेकांलगत म्हणजेच अशा भूभागांची कोणतीही एक अथवा अधिक सीमा ही लगतच्या भूभागांची सम-सीमा असणे आवश्यक आहे.
- 2.1.2) एकत्रिकरणाखालील प्रत्येक भूभागांचे मक्तेदार हे शक्यतो एकच असले पाहिजेत. जर एकत्रिकरणाखालील भूभागांचे मक्तेदार हे भिन्न असतील तर एकत्रिकरणानंतर होणारा संयुक्तीक एक भूभाग हा त्या त्या मक्तेदारांच्या एकत्रित नावावर (In Joint Name)

मकत्याने देण्यात येईल व अशा एकत्रित मकत्या मधील त्या त्या मक्तेदाराचा हिस्सा हा त्यांच्या मुळ भूभागांच्या क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात कायम ठेवण्यात येईल.

2.1.3) प्रत्येक भूभागांचा सत्ता प्रकार (Land Tenures) एकच असावा. भूभागांच्या मालकीनुसारची विविध सत्ता प्रकारांची जिल्हाधिकारी (उपनगर) यांचे आदेश क्र. S/CTS-SR दि. 29.10.1963 अन्वये निर्गमित केलेली यादी परिशिष्ट - 'अ' येथे माहितीकरीता जोडली आहे.

2.1.4) एकत्रिकरणाखालील भूभागाचा मंजूर वापर (Permissible user as per lease) हा एकच असावा. परंतु पूर्ण निवासी वापराखालील भूभागा (Residential Use) आणि निवासी वा वाणिज्यिक वापराखालील भूभागा (S.O.G.R. Use) हे वापर भिन्न असले तरी अशा भूभागाचा एकत्रिकरणाकरीता विचार करता येईल.

2.1.5) एकत्रिकरणाखालील भूभागाचा मक्ता कालावधी हा शक्यतो एकच असावा. परंतु भिन्न मक्ता कालावधी खालील भूभागांचे एकत्रिकरण प्रस्ताविल्यास दोन अथवा अधिक भूभागांपैकी सर्वात कमी मक्ता कालावधी हा एकत्रित भूभागांकरिता नव्याने द्यावयाच्या मकत्याकरिता देय्य असेल. सदर अट मान्य असल्याबाबत व या अटीच्या सापेक्ष महानगरपालिका तर्फे पुढील कार्यवाही करण्याबाबत संबंधीत सर्व मक्तेदारांना नोंदणीकृत हमीपत्र (Registered Undertaking) अर्जासोबत सादर करावे लागेल.

एकत्रिकरणाकरिता पात्रतेच्या वरील अटीची पूर्तता होत असलेल्या भूखंडाचे एकत्रिकरण करण्यास या धोरणानुसार खालील अटी व शर्तीसापेक्ष "मालमत्ता विभागाची नाहरकत" देण्यात येईल.

2.2 अटी व शर्ती :-

2.2.1) मालमता विभागास छापील नमुन्यातील अर्ज छाननी शुल्कासह व अर्जात नमुद आवश्यक दस्तावेजांसह मक्तेदार स्वतः किंवा मक्तेदाराने नियुक्त केलेले मुखत्यार पत्रधारक (Power of Attorney Holder). यांना अर्जदार म्हणून आणि प्रस्तावासाठी नियुक्त केलेल्या वास्तुविशारद मार्फत / अनुज्ञापक परिक्षक (Licenser Surveyor) यांना संयुक्तरीत्या सादर करावा लागेल.

छाननी शुल्क :- रु. 33/- प्रति प्रत्येक चौ.मी. एकत्रीत भूभाग क्षेत्राकरीता.

2.2.2) अर्जासह खालील दस्तावेजांच्या प्रमाणित प्रती सादर कराव्यात:-

- i) प्रत्येक मक्ता भूभागांचे मक्ता दस्तावेज (Lease document)
- ii) सर्व मक्ता भूभागांचे भुखंडाचे आजमितीपर्यंतचे भुईभाडे भरल्याची पावत्या.
- iii) एकत्रिकरणाखालील भूभागांच्या हद्दी दर्शविणारा तसेच एकत्रिकरणानंतर होणा-या एकाच भूभागाच्या हद्दी दर्शविणारा 1:500 प्रमाणातील नकाशा. सदर नकाशात खालील गोष्टीचा अंतर्भाव असावा.
 - अ) भूभागांचा स्थळ दर्शक 1:2500 प्रमाणातील नकाशा.
 - ब) एकत्रित भूभागांच्या सामायिक क्षेत्रफळाचे त्रैमित्रीक पध्दतीने गणन (Triangulation Calculation)
 - क) एकत्रित भूभागाचा, भूकर नकाशा (C.S. Plan) व मंजूर विकास आराखडा - 1991 तसेच प्रस्तावित विकास आराखडा - 2034, या वरील अध्यारोपीत नकाशा. (Amalgamated Plot Superimposed on C.S. Plan and D.P. 1991 & D.P. 2034 Plans)
- iv) प्रत्येक भूभागांचे मागील एक वर्षाच्या आत निर्गमित केलेले मालमता पत्रक
- v) प्रत्येक भूभागांकरीताचे विकास आराखडा अभिप्राय (मंजूर आराखडा 1991 व प्रस्तावित 2034 नुसारचे)
- vii) मालमता विभागाकडील उपलब्ध नमुन्यातील नोंदणीकृत क्षतीबंध पूर्ती पत्र

(Indemnity Bond is per prescribed format of Estate deptt.).

2.2.3) एकत्रिकरणाकरीताच्या कोणत्याही मक्ता भूभागावर गहाण (Mortgage) आणि / अथवा पोटमक्ता (Sublease) हक्क निर्माण झालेले असल्यास अशा भूभागांचा विचार प्रस्तावात करण्यात येणार नाही. एकत्रिकरण करावयाच्या कोणत्याही मक्ता भूभागावर गहाण (Mortgage), आणि/अथवा पोटमक्ता (Sublease) हक्क निर्माण झालेले असल्यास अशा भूभागांचा विचार प्रस्तावात करण्यात येणार नाही. परंतु अशा हक्कांपासून बंधमुक्त केल्यानंतर त्यांचा विचार करता येईल.

2.2.4) भूभागाच्या मालकी बाबत न्यायालयात दावे दाखल असलेल्या भूभागांचा समावेश प्रस्तावात करता येणार नाही. भूभागाच्या मालकी बाबत न्यायालयात दावे दाखल असलेल्या मात्र भूभागांचा समावेश प्रस्तावात करता येणार नाही. मात्र अशा प्रकारणी न्यायालयाने तशी विशेष परवानगी दिल्यास त्या भूभागांचा समावेश एकत्रिकरण प्रस्तावात न्यायालयाच्या अंतिम निर्णय सापेक्ष करता येईल

2.2.5) एकत्रिकरणाखालील भूभागांवरील कायदेशीर रहिवाशांनी स्थापित केलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे (लागू असल्यास) भूभागांच्या एकत्रिकरण प्रस्तावास, संस्थेच्या सर्वसाधारण बैठकीतील मंजूर ठरावासह, अध्यक्ष, चिटणीस व खजिनदार यांच्या संयुक्त सहिने. दिलेले ना-हरकत सादर करणे बंधनकारक आहे.

2.2.6) अशाप्रकारच्या एकत्रिकरणाकरीता खालील प्रमाणेचे शुल्क (Amalgamation Charges) आकारण्यात येईल.

एकत्रिकरण शुल्क = एकत्रिकरणाखालील भूभागांचे एकूण 1000 चौ.मी क्षेत्रफळापर्यंत

रु. 5 लक्ष व त्यापुढील प्रत्येक चौ.मी. करीता रु. 500/- या

प्रमाणात.

2.2.7) एकत्रिकरणानंतरच्या भूभागाचे एकत्रित भुईभाडे हे प्रत्येक भूभागांच्या मुळ भुईभाड्यांची वेरीज असेल.

2.2.8) एकत्रिकरणानंतरही प्रत्येक भूभागांचा मूळ प्रकार (Basic entitlement for redevelopment Scheme) जसे की एकत्रिकरणापूर्वी सदर भूभाग कोणत्या एका पुनर्विकास योजनेकरिता पात्र आहे, किंवा त्यावरील बांधकामानुरूप त्याचा प्रकार व पात्रता काय आहे (जसे की भाडेकरुनी व्याप्त 1969 पूर्वीची वा नंतरची चाळ, इतर तत्सम इमारती, झोपड्या, मोकळा भूभाग वगैरे) व अशा मुळ भूभागांचे विकास / पुनर्विकासाखालचे अधिकार / पात्रता (Original entitlement of plot/structures for development / redevelopment) यांची नोंद घेण्यात येईल. त्याप्रमाणे मालमता विभागातर्फे देण्यात येणा-या 'ना-हरकत मंजूरीमध्ये' प्रत्येक भूभागावरील अस्तित्वातील बांधकामे, बांधकामांची मुल:स्थिती, प्रथम बांधकाम वर्ष आणि विकास नियंत्रण नियम (32) वा (33) प्रमाणे विकास / पुनर्विकासाकरीताची पात्रता (Eligibility of plot for development / redevelopment) इत्यादी माहिती दर्शविणारा खालील तक्त्याचा समावेश असेल.

अनु क्र.	मालमता योजना/ खाजगी भूभाग क्रमांक	भूकर क्रमांक (C.S. or C.T.S. No)	विकास आरखडा आरक्षण व वापर क्षेत्र आणि (D.P. Reservation) & Zone)	क्षेत्रफळ (चौ.मी.)		भूभागावरील बांधकामे, त्यांचा प्रकार, बांधकाम अस्तित्वात आलेले अंदाजीत वर्ष (Inventory of the Structure) तसेच भूभागाची विकास नियंत्रण नियमावली 32 वा 33 नुसारची पात्रता (Eligibility of plot for development / redevelopment) याबाबतची माहिती.
				मक्त्याप्रमाणे (As per lease records)	मालमता पत्रकाप्रमाणे (As per P R Cards)	
1						
2						

2.2.9) वरील अनु.क्र. 2.2.8 मधील माहितीच्या आधारे इमारत प्रस्ताव विभाग त्यांनी द्यावयाच्या एकत्रिकरण मंजूरीमध्ये प्रत्येक मुळ भूभागाची तसेच एकत्रित भूभागाची पुनर्विकासाकरीताची पात्रता या बाबतच्या माहितीचाही ठळक व स्वयंस्पष्ट समावेश करेल.

2.2.10) एकत्रिकरणानंतर देय्य ठरणारे एकत्रित भूभागावरील लागू चटईक्षेत्र व इतर लाभ याबाबतची छाननी तथा त्या-बद्दलच्या मंजूरीबाबतचा यथायोग्य निर्णय हा सर्वस्वी इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे वरील माहितीच्या आधार व विकास नियंत्रण नियमावली मधील तरतुदी व इतर नियमांनुसार घ्यावयाचा आहे. त्याबाबतील माहिती विभागाचा हस्तक्षेप असणार नाही.

2.2.11) एकत्रिकरणाकरीता प्रस्तावित भूभाग (नियम 33(7), 33(9), 33(10) इत्यादी प्रकारची पात्र बांधकामे असलेले भूभाग सोडून) जर लोकोपयोगी आरक्षणाखाली (Under Public Reservation) असतील व अशा आरक्षित भूभागांवरील लोकोपयोगी बांधीव व अबांधीव आरक्षणे (Buildable & Non-Buildable Public Reservations) जर विकास नियंत्रण नियमावली 1991 मधील नियम 9, तक्ता 4 प्रमाणे केवळ महानगरपालिकेने स्वतः विकसित करावयाची असतील तर अशा भूभागांचा समावेश एकत्रिकरणाकरीता करता येणार नाही.

वरील धोरण क्र.(1) व (2) मध्ये दर्शविलेल्या बाबी नुसार मालमत्ता विभागाने ना हरकत देण्याकरीता करावयाची कार्यवाही ही खालील अनु.क्र. (3) मध्ये दिलेल्या कार्यपध्दती प्रमाणे असेल.

(३) धोरण (१) व धोरण (२) राबविण्याकरीताची कार्यपध्दती :-

एकत्रिकरणाच्या वरील धोरण (१) व धोरण (२) नुसारच्या दोन्ही प्रस्तावात त्या त्या अटी व शर्तीची पूर्तता होत असल्यास एकत्रिकरणाची मालमत्ता विभागाची नाहरकत

(Estate NOC for Amalgamation) प्रदान करण्याकरीता खालील कार्यपद्धतीचा अवलंब करण्यात येईल.

- 3.1) छापील नमुन्यातील अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर मक्ता विभाग मक्ता तरतुदीबाबतचा छाननी अहवाल वरील धोरण (१) आणि धोरण (२) करीता अभियांत्रिकी विभागास सादर करेल. सदर अहवालात भूभागांचे मक्तेदार, वापर, मक्ता कालावधी, भुईभाडे, थकबाकी, मक्त्यामधील विशेष तरतुदी यापूर्वीचे अटीभंग त्यादी बाबींचा समावेश असेल.
 - 3.2) धोरण (१) करीताचा प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर संबंधीत प्रशासकीय अधिकारी (मक्ता) धोरण (१) मधील अट क्र. 1.2.3, 1.2.4, व 1.2.5 बाबतची प्राथमिक छाननी करून छाननी अहवाल अभियांत्रिकी विभागास सादर करेल.
 - 3.3) अभियांत्रिकी विभागास वरील (3.1 व 3.2) प्रमाणे मक्ता विभागातर्फे प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर संबंधीत विभागाचे दुय्यम अधिकारी प्रत्येक भूभागाचे स्थळनिरीक्षण करतील व खालील बाबींचा अहवाल सादर करतील.
 - i. संबंधीत धोरणाकरीताच्या तपासयादीनुसार सर्व कागदपत्रे प्राप्त झाली का व ती योग्य असल्याचे प्रमाणीकरण.
 - ii. भूभाग एकमेकांलगत आहेत का व त्यांच्या लगतच्या सिमांची नोंद घेणे.
 - iii. भूभागांवरील बांधकामांची सद्दस्थिती. (Inventory of Structures)
 - iv. धोरण (१) मधील अट (1.2.14) व धोरण (२) मधील अट (2.2.8) नुसारची माहिती
- संकलीत करून मक्ता पूर्ण करणे मक्ता अटीभंग व त्याबाबतची शुल्क आकारणी.

- 3.4) तदनंतर वरील दाबी धोरणानुसार योग्य असल्यास अभियांत्रिकी विभागातर्फे एकत्रिकरणाचा छाननी अहवाल सहाय्यक आयुक्त (मालमता) / उपायुक्त (सुधार) / अति आयुक्त (पू.उ.) यांची प्रशासकीय मंजूरी प्राप्त करण्यासाठी सादर केला जाईल.
- 3.5) वरील प्रमाणेची प्रशासकीय मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर सुधार समिती / महानगरपालिका यांची एकत्रिकरणास मंजूरी प्राप्त करण्याकरीताचे मसुदा पत्र मा. आयुक्त यांच्या मान्यतेने व स्वाक्षरीने महानगरपालिका चिटणीस यांना सादर केले जाईल.
- 3.6) सुधार समिती / महानगरपालिका यांची मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर सहाय्यक आयुक्त (मालमता) हे अर्जदार मक्तेदार यांच्या नावाने मालमता विभागाची एकत्रिकरणास, सुधार समिती / महानगरपालिकेच्या मंजूरीमधील अटी व शर्तीच्या सापेक्ष "ना-हरकत मंजूरी" प्रस्तावित शुल्क / अधिमुल्य यांची वसुली करून तदनंतर प्रदान करतील. सदर ना-हरकतीची प्रत कार्यकारी अभियंता (इमारत प्रस्ताव) यांना निर्गमित केली जाईल.
- 3.7) कार्यकारी अभियंता (इमारत प्रस्ताव) हे मालमता विभागाची वरील "ना-हरकत" मंजूरी निर्गमित झाल्यानंतर एकत्रिकरणाकरीताची इमारत प्रस्ताव विभागाची मंजूरीची (Amalgamation Layout, Plan Approval) पुढील कार्यवाही नियमानुसार करतील. अशा मंजूरीमध्ये धोरण (१) मधील अट क्र. 1.2.14 आणि धोरण (२) मधील अट क्र. (2.2.8) प्रमाणेच्या माहितीचा तक्ता एकत्रिकरण लेआऊट नकाशामध्ये देतील.
- 3.8) इमारत प्रस्ताव विभाग सदर मंजूरीमध्ये एकत्रिकरणानंतर जिल्हा अधीक्षक भूमी अभिलेख विभागातर्फे द्यावयाच्या एकाच मालमता पत्रकामध्ये (Single P.R.Card) इमारत प्रस्ताव विभागाच्या मंजूरीची माहिती (Mutation entry for Amalgamated Layout

Approval details) टाकण्याच्या अटीचा ठळक समावेश करतील व सदर अटीची पूर्तता होण्याकरीताची खात्री करून घेतील.

3.9) सदर धोरणात जर यापुढे काही अनुषंगिक बदल करावयाचे असल्यास ते करण्याचे अधिकार महानगरपालिका आयुक्त यांना राहतील.

५. उपरोक्त अनुषंगाने मक्ता भूभागांचे एकत्रिकरण ना-हरकत देण्याकरीता अवलंबावयाचे अनु.क्र. १ येथील विकास नियंत्रण नियमावली 33 नुसार पुनर्विकासाकरीता प्रस्तावित मक्त्याने दिलेल्या दोन अथवा अधिक मक्ता आणि इतर भूभागांकरीता "एकत्रिकरण ना-हरकत" देण्याकरीताचे धोरण क्र. (१) यांमध्ये नमूद केलेल्या बाबींकरीता व अनु.क्र. (२) येथील पुनर्विकासासाठीचे भूभाग साहून इतर मक्ता भूभागांकरीता "एकत्रिकरण नाहरकत" देण्याकरीताचे धोरण क्र. (२) यांमध्ये नमूद केलेल्या बाबींकरीता आणि अनु.क्र. (३) मध्ये नमूद केलेल्या "एकत्रिकरण ना-हरकत" देण्याकरीताचे कार्यपध्दतीचा अवलंब करण्यास सुधार समिती / महानगरपालिका यांची मंजूरी मिळावी, ही विनंती.)

LAND TENURES

परिशिष्ट - "अ"

(Ref: The Collector of Bombay Suburban Districts' Order No : S/CTS-SR. dated 29.10.1963.)

Sr. No.	DESCRIPTION OF TENURES	ABBREVIATIONS USED
1.	Revenue free-by custom in Gaothan Area	'A' ✓
2.	Privately owned vacant plots in Gaothan Area.	'A-1'
3.	Pardi land within Gaothan.	'A-2'
4.	Paying rent under lease from Govt.	'B'
5.	Lands granted by Govt. under Rules 42 & 45 of the land revenue Rules 1921	'B-1'
6.	Paying (altered) assessment to Govt. Under the land Revenue Code. (authorised N.A. Use)	'C'
7.	Land liable for non-agricultural assessment (unauthorised N.A. use).	'C-1'
8.	Lands sold out-right by the Municipality (but liable to pay land Revenue).	'D'
9.	Land leased by the Municipality.	'E'
10.	Land held by the Municipality for public (non-profitable purpose).	'F'
11.	Land held by the Municipality for profitable purpose.	'F-1'
12.	Government land.	'G'
13.	Central Govt. land.	'G-a'
14.	Land granted Revenue free religious charitable or public purpose.	'H'
15.	Lands held by the Maharashtra Housing Board.	'H-a'
16.	Lands leased by the Maharashtra Hsg. Board.	'H-2'
17.	Lands held by the other corporations. (such as L.I.C. B.E.S.T. etc.)	'H-4'
18.	Private roads belonging to schemes, individuals or Housing Boards and not taken over by the Municipality.	'I'