

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

क्र. स.आ./मलमत्ता/ ०६७ /स.अ (सुधार)-२ दि. १४/०५/२०२०

परिपत्रक क्रमांक : ०८ / २०२० - २१, दिनांक १४.०५.२०२०

विषय :- रिक्त भूभाग भाडेपट्टे (Vacant Land Tenancy Plots) याखालील भूभागाबाबतीतले गुंतागुंतीचे मुद्दे सोडवून असे भूभाग महापालिकेने लोकोपयोगी उद्दिष्टांकरीता परत मिळविणे अथवा जेथे महापालिकेस आवश्यकता नसेल तेथे असे रिक्त भूभाग हे मक्त्यांमध्ये रुपांतरित करून महापालिकेच्या महसूलामध्ये वृद्धी करणे याबाबतचे सर्वसमावेशक धोरण.

संदर्भ: १) सुधार समिती ठराव क्रमांक ४३ दिनांक २०/०७/२०१९

२) महानगरपालिकेचा ठराव क्रमांक १६०० दिनांक ११/०३/२०२०

महानगरपालिकेच्या मालमत्ता विभागाने रिक्त भूभाग भाडेपट्टे (Vacant Land Tenancy Plots) अंतर्गतच्या भूभागांबाबतचे गुंतागुंतीचे मुद्दे सोडवून, असे भूभाग महापालिकेने लोकोपयोगी उद्दिष्टांकरीता परत मिळविणे अथवा जेथे महापालिकेस आवश्यकता नसेल तेथे असे रिक्त भूभाग हे मक्त्यांमध्ये रुपांतरित करण्याकरिता धोरण तयार करून धोरणाचा मसूदा सुधार समिती / महानगरपालिका यांच्या मान्यतेकरिता सादर करण्यात आला होता. सदर धोरणास सुधार समितीचा ठराव क्रमांक ४३ दिनांक २०/०७/२०१९ आणि महानगरपालिकेचा ठराव क्रमांक १६०० दिनांक ११/०३/२०२० अन्वये मंजूरी प्राप्त झालेली आहे.

तथापि, सदर धोरणामध्ये रिक्त भूभाग भाडेपट्टे भूभागांचे मक्त्यांमध्ये रुपांतरण करण्याकरिताच्या कार्यपध्दतीमधील अनुक्रमांक ०३) व ०५) आणि अटी व शर्तीमधील अट क्र. १४ व २४ येथे नमूद केलेल्या सुधारित बदलांसह मंजूरी दिलेली असून त्यानुसार सुधारित धोरण पुढीलप्रमाणे आहे.

१. प्रस्तावित धोरण -

१) प्रवर्ग- I – झोपडपट्ट्यांमध्ये वसलेले रिक्त भूभाग भाडेपट्टे अथवा रिक्त भूभाग भाडेपट्टे भूखंडावर निर्माण झालेली संरक्षित झोपडपट्टी –

या प्रवर्गात कोणत्याही कारणास्तव दिले गेलेले रिक्त भूभाग परंतु ज्यावर आजमितीस संरक्षित झोपडीपट्टी स्थित असेल अथवा जे रिक्त भूभाग संरक्षित झोपड्यांनी व्याप्त झाले असेल अशा भूभागांचा समावेश या प्रवर्गात होईल.

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या विनियम ३३ (१०) मधील तरतुदीनुसार अशा प्रकारचे रिक्त भूभाग भाडेपट्ट्यांखालील भूभाग व त्यावरील बांधकामे हे झोपडपट्टी वस्तीचा एक भाग होऊन अशा झोपडपट्टीकरीता, त्यावरील रिक्त भूभाग बांधकामास, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प राबविला जाऊ शकतो. अशा प्रकल्पांतर्गत, हे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या विनियम ३३ (१०) मधील कलम १.१२ नुसार प्रकल्प मंजूरी नंतर परस्पर निरस्त (automatically terminated) ठरतात.

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या विनियम ३३ (१०) च्या वरील तरतुदीच्या आधारे जे रिक्त भूभाग आजमितीस संरक्षित झोपडपट्टीमध्ये स्थित असतील अथवा जे रिक्त भूभाग संरक्षित झोपड्यांनी व्याप्त असेल असे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे हे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजने अंतर्गत पुनर्विकासास पात्र ठरणार असल्याने रद्द करण्यात येतील. अशी पुनर्वसन योजना प्रस्तावित झाल्यास सदर योजनेतील तरतुदीनुसार अशा रिक्त भूभागांवरील पात्र निवासी रहिवाशांना प्रचलित नियमाप्रमाणे ३०० चौ. फुट चटई क्षेत्रफळाची सदनिका देय असेल व अनिवासी रहिवाशांना त्यांच्या पात्रता निकषाच्या दिनांका पूर्वीपासून प्रत्यक्ष वापरातील चटई क्षेत्राची अथवा अधिकतम २२५ चौ.फुट चटई क्षेत्राची अनिवासी सदनिका देय असेल. यास्तव अशा पात्र रहिवाशांना ओळखपत्रे (Photo Passes) दिली नसल्यास ती देण्यात येतील.

अशा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पाखालील रिक्त भूभाग भाडेपट्ट्याखालील क्षेत्रासह महानगरपालिकेच्या मालकीच्या एकूण क्षेत्राच्या प्रमाणात २५% जमीन अधिमूल्य

महानगरपालिकेस जमीन मालक संस्था म्हणून विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम ३३(१०) मधील कलम १.११ मधील तरतुदीनुसार प्राप्त होईल.

२) प्रवर्ग II - विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम ३३(७) वा ३३(९) अंतर्गत पुनर्विकासात अंतर्भूत असलेले वा होऊ शकणारे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे:

विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम ३३(७) वा ३३(९) अंतर्गत पुनर्विकासात अंतर्भूत असलेले रिक्त भूभाग भाडेपट्टे जागांवरील बांधकामांमधील रहिवाशांना प्रचलित एटोर्नमेन्ट धोरणानुसार महापालिका भाडेकरू म्हणून अभिलेखावर घेण्यात येतील. अशा रिक्त भूभागावरील रहिवाशांच्या नांवे एटोर्नमेन्ट नंतरचे एकुण क्षेत्रफळ हे संबंधित रिक्त भूभागाच्या मुळ क्षेत्रफळापेक्षा जास्त नसेल. असे पात्र महापालिका भाडेकरू पुनर्विकास योजनेतील तरतुदीनुसार निवासी / अनिवासी पुनर्वसन सदनिकेकरीता पात्र ठरतील.

पुनर्विकास योजनेखालील रिक्त भूभाग भाडेपट्टे जागांबाबत महापालिकेस भांडवली मूल्य लागू होत असल्यास विकासकांद्वारे ते महापालिकेस प्राप्त होईल.

३) प्रवर्ग III सार्वजनिक आरक्षणांने बाधित होत असलेले रिक्त भूभाग भाडेपट्टे:

वरील प्रवर्ग I व II मध्ये समाविष्ट होत नसलेले व सार्वजनिक आरक्षणाने जसे की शाळा, इस्पितळे, खेळाचे मैदान, उद्यान, महापालिका कर्मचारी वसाहत, मंडया, रस्ते, उड्डाण पुलाखालील जागा वगैरे प्रकारच्या सार्वजनिक आरक्षणांनी बाधित होत असलेल्या रिक्त भूभाग भाडेपट्टे आजमितीस रद्द करून उपयोगिता सुविधा विकसित करण्यासाठी उपयोगिता विभागास सूचित करण्यात येईल. अशा रिक्त भूभागांवर भाडेपट्टा करारातील तरतुदीबाह्य करण्यात आलेल्या अनधिकृत बांधकामांमधील रहिवाशी हे कोणताही मोबदला अथवा पर्यायी जागेस पात्र नसतील व त्यांना बाहेर (evict) काढण्यात येईल व अशी अनधिकृत बांधकामे निष्कासित करण्यात येतील. परंतु, असे रहिवासी जर महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभागाच्या शासन निर्णय दिनांक २२ जुलै, २०१४ आणि १६ मे, २०१५ अनुसार पात्रतेच्या १.१.२००० निकषाप्रमाणे संरक्षित असल्यास त्यांना प्रकल्पग्रस्तांचे गाळे उपलब्धतेनुसार देण्यात येतील. त्याचप्रमाणे बांधकामे जर

०१.०४.१९६२ (अनिवासी) वा १७.०४.१९६४ (निवासी) पूर्वीची क्षमापात्र असल्याचे सिध्द झाल्यास त्यांना प्रचलित धोरणाप्रमाणे देय्य पर्यायी गाळा / सदनिका उपलब्ध करून देण्यात येईल.

असे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे करार रद्द करण्याकरीता संबंधित विभागीय सहाय्यक आयुक्त सदर रिक्त भूभाग भाडेपट्टेदार / ताबेदार यांना विधीवत नोटीस बजावतील. तसेच अशा भूभागावरील रहिवाशांना बाहेर काढणे व बांधकामांचे निष्कासन करून असा रिक्त भूभाग उपयोगिता विभागास हस्तांतरित करण्याबाबत उचित कार्यवाही करतील.

४. प्रवर्ग IV- खेळाची मैदाने/ मनोरंजन मैदाने/ शिवाजी पार्क यावर अस्तित्वात असलेली बांधकामे, व्यायामशाळा, धार्मिक मंदिरे / संस्था, खेळांसाठीचे क्लब यासाठी दिलेले रिक्त भूभाग भाडेपट्टे :

आजमितीस बृहन्मुंबईतील काही खेळाची मैदाने, मनोरंजन मैदाने यावर खेळासाठी सोयी-सुविधा पुरविण्याकरीता करण्यात येणा-या शेड्स, पॅव्हेलियन, क्लब तसेच काही जूनी धार्मिक बांधकामे अस्तित्वात आहेत. या बांधकामांसाठी 'रिक्त भूभाग भाडेपट्टे' देण्यात आले असून असे भाडेपट्टे हे वरील प्रवर्ग- I ते प्रवर्ग- III मध्ये समाविष्ट होत नसून अशांचा समावेश या प्रवर्गात करण्यात आला आहे.

महाराष्ट्र शासनातर्फे पार्क, खेळाची मैदाने, मनोरंजन मैदाने, बागा इत्यादींसाठी व्यापक धोरण आखण्यात येत आहे. सदर धोरण प्रसारीत झाल्यानंतर त्यानुसारची अंमलबजावणी ही उद्यान विभागातर्फे होणे अपेक्षित असून शासनाच्या सदर प्रस्तावित धोरणानुसार उद्यान विभागास त्यांच्या प्रचलित धोरणांमध्ये बदल करण्याची शक्यता असेल.

यास्तव या धोरणामध्ये या प्रवर्ग IV मधील रिक्त भूभाग भाडेपट्ट्यांबद्दल काही वेगळी तरतूद करण्यात येत नसून असे भाडेपट्टे हे सद्यस्थितीत आहेत तसेच ठेवण्याचे प्रस्तावित आहे. शासनाप्रमाणे वर नमुद विशेष धोरण प्रसारीत झाल्यास उद्यान विभागातर्फे त्यांच्या प्रचलित धोरणात बदल करतेवेळी या प्रवर्ग - IV मधील रिक्त भूभाग भाडेपट्ट्यांबाबत योग्य ती तरतूद करणे संयुक्तीक ठरेल. सद्यस्थितीत या प्रवर्ग - IV मध्ये समाविष्ट होणा-या सर्व रिक्त भूभाग

भाडेपट्ट्यांची माहिती उद्यान अधिकाऱ्यांना मालमत्ता विभागातर्फे पुरविण्यात येईल जेणेकरून भविष्यातील त्यांच्या धोरणांमध्ये याबद्दलची योग्य ती तरतूद त्यांना करणे शक्य होईल.

५. प्रवर्ग V - वरील प्रवर्ग I ते IV मध्ये समाविष्ट न होणारे परंतु १२५ चौ.मी. किंवा जास्त क्षेत्र असणारे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे:

जे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे १२५ चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचे असतील व वरील प्रवर्ग I ते IV मध्ये समाविष्ट होत नसतील आणि जर असे भूभाग प्रचलित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ मधील तरतुदीनुसार विकसनशील असतील तर असे भूभाग ३० वर्षांच्या कालावधीकरीता अटी व शर्तीमध्ये नमूद एक रकमी अधिमूल्य व प्रती वर्षी मक्ता भुईभाडे आकारून खालील अटी व शर्तीसापेक्ष मक्त्याने देण्यात येतील.

तसेच १२५ चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्रफळाचे दोन अथवा अधिक लगतचे रिक्त भूभागधारक जर सदरच्या धोरणाचा लाभ घेऊन त्यांच्या अशा दोन अथवा अधिक भूभागांचे एकत्रिकरण करून अशा एकत्रित १२५ चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या रिक्त भूभागांचा संयुक्त नावावर मक्ता करार करण्यास इच्छुक असल्यास अशा प्रकरणांचाही सदर प्रवर्ग-V मध्ये समावेश करता येईल.

येथे असे नमूद करण्यात येते की, असे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे हे सन १९३७ पासून किंवा तत्सम काळापासून आजमितीपर्यंत भाडेपट्टेधारकांकडे असल्याने हे भूभाग नव्याने मक्त्याने देण्याचा विचार करताना सध्याच्या भाडेपट्टेधारकांना भूभाग मक्त्याने घेण्यास त्यांची तयारी आहे किंवा कसे याबाबत प्रथम विचारणा करण्यात येईल. सदर रिक्त भूभागांसंबंधी नव्याने निविदा अथवा लिलाव पध्दतीचा अवलंब केल्यास मूळ भाडेपट्टेधारक व त्यांचे वारस यांच्यावर अन्याय होईल. त्यामुळे सदर भाडेपट्टेधारक अथवा त्यांचे वारस न्यायालयामध्ये धाव घेण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. त्यामुळे अशा ब-याच रिक्त भूभाग भाडेपट्ट्यांबाबत न्यायालयीन प्रक्रीया झाल्यास पुढील कार्यवाही करता येणार नाही. त्यासाठी महापालिकेचा बराच बहुमूल्य वेळ व पैसा व्यर्थ जाईल. अशी वस्तुस्थिती विचारात घेऊन सदर रिक्त भूभागांचा नव्याने निविदा अथवा लिलाव करणे संयुक्तिक होणार नाही. परंतु एखादा भाडेपट्टेधारक जर या धोरणाप्रमाणे त्याचा रिक्त

भूभाग नव्याने मक्त्याने घेण्यास इच्छूक नसल्यास वा असमर्थ असल्यास भूभागाचा समावेश या खालील प्रवर्ग-VI मध्ये करण्यात येईल व त्यासाठी सदर प्रवर्गात नमूद वेगळ्या तरतूदी लागू होतील.

सदर प्रवर्गात नमूद १२५ चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्राच्या रिक्त भूभागांकरिता यथोचित धोरण यथावकाश सादर करण्यात येईल.

मक्त्यामध्ये रुपांतरणाकरीता कार्यपध्दती :-

- १) सदरहू प्रस्तावित धोरणास महानगरपालिकेची मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर या प्रवर्ग-V मध्ये समाविष्ट भाडेपट्टेधारकांना धोरणाची प्रत विभाग कार्यालय कर्मचा-यामार्फत पोहोचवून धोरणाची माहिती देण्यात येईल व त्यांना रुपांतरणासाठी उद्युक्त करण्यात येईल.
- २) रुपांतरणासाठी भाडेपट्टेधारकांकडून अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर त्यास खालील कागदपत्रांची पूर्तता करावी लागेल.
 - अ) सर्व्हे अभिप्राय, विकास आराखडा अभिप्राय, रस्त्यालगत भूभाग असल्यास ट्राफीक अभिप्राय.
 - आ) भूभाग व त्यावरील बांधकामे दर्शविणारा टेबल सर्व्हे नकाशा.
 - इ) भूभागाचे नगर भूमापन विभागातर्फेचे हद्द दर्शविणारा मोजणी नकाशा.
 - ई) डिमार्केशन नकाशाप्रमाणे भूभाग हद्दीमध्ये येणारे नगर भूक्रमांकानुसारची मालमत्ता पत्रके (P.R. Card)
- ३) मागील महिन्यातील महापालिकेचे विविध लागू कर, भाडेपट्टा शुल्क भरल्याच्या पावत्या अथवा आवश्यकता असल्यास No dues pending Certificate.
- ऊ) प्रत्येक प्रकरणी लागू होऊ शकणारी अधिकची कागदपत्रे म्हणजे पुरातत्व विभाग, रेल्वे, ऐतिहासिक वास्तू, विमानतळ, सागरी नियंत्रण विभाग, कारागृह तसेच महानगरपालिकेचे संबंधीत उपयोगिता विभाग यांच्या अखत्यारितील रिक्त भूभागांकरिता लागणारे संबंधीत विभागांचे अभिप्राय/ना हरकत.

- ३) * वरील कागदपत्रांची एका वर्षाच्या कालावधीत पूर्तता केल्यानंतर, अशा प्रकरणांची तांत्रिक छाननी पूर्ण करून, मक्ता रुपांतरणाचा प्रस्ताव महानगरपालिका आयुक्त ह्यांच्या मंजूरीनंतर सुधार समिती / महानगरपालिका ह्यांच्या मंजूरीस सादर करण्यात येईल.
- ४) वरील मंजूरीनंतर आवश्यक आकार, शुल्क इत्यादींचा भरणा प्राप्त झाल्यानंतर मक्ता करार खालील अटी व शर्तीसह निष्पादित करण्यात येईल.
- ५) * काही विशिष्ट कारणांसाठी माननीय महानगरपालिका आयुक्त ह्यांना आवश्यकता वाटली तर, असे रिक्त भूभाग अन्यथा ह्या धोरणानुसार मक्त्याने देणे शक्य असले तरी, तशी परवानगी नाकारलेल्या प्रकरणांची महानगरपालिका प्रशासनाकडून कारणांसहित माहिती सादर करण्यात येईल आणि अशा प्रकरणांबाबत सुधार समिती / महानगरपालिका ह्यांच्या मंजूरीची आवश्यकता राहिल.

अटी व शर्ती :

१. प्रथमतः मक्त्याचा कालावधी भूभागाचा ताबा मक्तेदारास दिल्यापासून ३० वर्षांचा व पुढील ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता तत्कालीन प्रचलित धोरणानुसार नुतनीकरणासापेक्ष असेल.
२. रिक्त भूभाग नव्याने मक्त्यावर देण्याकरिता एक रकमी अधिमूल्य (one time premium) भूभागाचे क्षेत्रफळ x चटई क्षेत्र निर्देशांक x संबंधित नगर भूमापन क्रमांकास लागू असलेला विकसित जमीनीचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर x १२५ % x ५०% प्रमाणे आकारण्यात येईल. (एकवेळ अधिमूल्याचे परिगणन करतेवेळी विकसित जमीनीचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर वापरानुसार पुढे निर्देशीत प्रमाणानुसार विचारात घेण्यात येईल.)

निवासी वापर:- विकसित जमीनीचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर x १

औद्योगिक वापर:- विकसित जमीनीचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर x १.२५

वाणिज्यिक वापर:- विकसित जमीनीचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर x २

(टिप - * महानगरपालिकेने ठराव क्रमांक १६००, दिनांक ११/०३/२०२० अन्वये मंजूर केलेली सुधारित मार्गदर्शक तत्त्वे.)

तसेच सार्वजनिक सोयीसुविधा, शैक्षणिक संस्था, वैद्यकीय संस्था वगैरे प्रकारच्या सार्वजनिक वापरात ना नफा ना तोटा तत्वावर चालविल्या जाणा-या संस्थांकरिताचे रिक्त भूभाग खालील अटींच्या सापेक्ष महानगरपालिकेच्या मान्यतेने व मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम ९२ (डड) अन्वये राज्यशासनाच्या मान्यतेसापेक्ष एकवेळ अधिमूल्य परिगणन करतेवेळी विकसित जमीनीचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर ०.२५ पट अशा सवलतीच्या दराने आकारण्यात येईल.

अ) अशा रिक्त भूभागांवरील संस्थांची मुंबई सार्वजनिक विश्वस्तव्यवस्था अधिनियम, १९५० याखाली नोंदणी असावी.

ब) सदर रिक्त भूभागांचा वापर सार्वजनिक सुविधांकरिता असावा.

क) वरील अटींची पूर्तता होत असल्याबाबत कागदोपत्री तसेच प्रत्यक्ष जागेवरील सध्यस्थिती या बाबत पडताळणी करूनच वरीलप्रमाणे सवलतीचा दर आकारण्याबाबत शिफारस करण्यात येईल.

३. जमिनीचे भुईभाडे रु.१/- प्रती चौ.मी. प्रती वर्ष x भूभागाचे क्षेत्रफळ x क्षेत्रीय चटई क्षेत्र निर्देशांक याप्रमाणे आकारण्यात येईल.

४. मक्तेदारास सदर रिक्त भूभाग ज्या क्षेत्रामध्ये स्थित असेल तेथील देय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार बांधकाम अनुज्ञेय असेल. महापालिका धोरणानुसार मक्तेदारास अतिरिक्त बांधकाम किंवा पुनर्विकासाकरिता देण्यात येणा-या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राकरिता मक्तेदारास वरील अट २. प्रमाणे एकरकमी अधिमूल्य महानगरपालिकेस द्यावे लागेल. तसेच अशा अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राकरिता प्रतिवर्षी प्रचलित धोरणानुसार अतिरिक्त भुईभाडे आकारण्यात येईल.

५. भूभागाचा वापर काटेकोरपणे फक्त मंजुरीत विकास आरखडयाप्रमाणे व मक्ता करारनाम्यानुसार दिलेल्या परवानगीप्रमाणे कायमस्वरूपी करावा लागेल आणि महानगरपालिकेच्या पूर्व परवानगीशिवाय वापरात बदल करता येणार नाही.

६. मक्तेदाराला जमीनीचा ताबा "जेथे आहे जसे आहे" या तत्वावर देण्यात येईल.

७. जमिनीचा आवश्यक भराव, जमीन समतोल करणे वगैरे मक्तेदाराला स्वखर्चाने करावा लागेल.
८. भूभागाचा/भूभागावरील इमारतीच्या वापराचा परिसरातील रहिवाशांना कोणत्याही प्रकारे उपद्रव होता कामा नये.
९. विद्युत उपकेंद्र, जलवाहिन्या, जलनिःसारण व पावसाळी पाण्याचा निचरा यासारख्या उपयुक्त सुविधांच्या जोडणीची व्यवस्था मक्तेदाराला स्वखर्चाने करावी लागेल.
१०. मक्तेदाराने जमीन स्वखर्चाने योग्य पातळीत ठेवावी व महानगरपालिकेच्या आरोग्य अधिका-यांच्या मान्यतेस येईल अशा आरोग्यकारक स्थितीत ठेवावी.
११. महानगरपालिकेच्या परिरक्षण खात्याच्या कर्मचा-यांनी जलवाहिन्यांची स्वच्छता करण्यास, खड्डे भरण्यास मक्तेदाराने परवानगी द्यावी. तसेच, महापालिका अधिकारी तथा कर्मचारी यांना रास्त वेळी व रास्त कारणांकरीता मक्ता भूभागावर प्रवेश करण्याचा हक्क राहिल.
१२. एकरक्कमी अधिमूल्य रक्कमेच्या १% एवढी रक्कम मक्तेदारास अनामत रक्कम म्हणून महापालिकेस देय असेल व ही अनामत रक्कम जोवर भूभाग विकसित होईपर्यंत व मक्ता देण्यात येत नाही तोपर्यंत महापालिकेच्या ताब्यात राहिल. मक्तेदाराने सर्व अटी व शर्तीचे पालन केल्यानंतर सदर मुळ अनामत रक्कम (विनाव्याज) मक्तेदाराने महापालिकेस देय असलेल्या इतर शुल्क / आकार यामध्ये समायोजित करण्यात येईल.
१३. भूभागावरील बांधकामाकरिताचे विकास आराखडे संबंधित कार्यकारी अभियंता इमारत प्रस्ताव यांचेकडून मालमत्ता खात्याच्या पूर्व मंजूरीने मान्य करून घ्यावे.
१४. * मक्तेदाराने मंजूर झालेल्या वापरासाठी भूभागाचा ताबा दिल्यापासून भूभागाचा विकास दोन वर्षात करणे गरजेचे आहे.

(टिप - * महानगरपालिकेने ठराव क्रमांक १६००, दिनांक ११/०३/२०२० अन्वये मंजूर केलेली सुधारित मार्गदर्शक तत्त्वे.)

१५. कोणत्याही अतिक्रमणापासून संरक्षणाकरिता मक्तेदारास भूभागाचा ताबा घेतल्यानंतर तीन महिन्यांच्या आत भूभागाचे भोवती कुंपण घालावे लागेल. कुंपण घालताना मक्तेदार आजुबाजुच्या कोणत्याही जमिनीवर, रस्ता-पदपथ यावर कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण करणार नाही. अशा प्रकारचे कोणतेही अतिक्रमण हे मक्ता अटीचे उल्लंघन समजण्यात येईल.
१६. मक्तेदारास मक्त्याने दिलेल्या भूभाग महानगरपालिका आयुक्त / महानगरपालिकेच्या पूर्व परवानगीशिवाय पोटमक्ता किंवा भाड्याने किंवा त्रयस्थ पक्षकारास हस्तांतरीत करता येणार नाही. त्याकरीता प्रचलित धारेणानुसार मक्ता हस्तांतरण शुल्क / अधिमूल्य / सुधारीत भूईभाडे देय असेल. तसेच मक्तेदारास मक्ता भूभागाचे भाडेत्व अधिकार महानगरपालिका आयुक्त यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय गहाण ठेवता येणार नाही.
१७. मक्तेदाराने मंजूर वापराशी मिळतीजुळती जाहिरात की, ज्याकरिता महानगरपालिकेच्या याबाबत प्रचलित धोरणानुसार व अधिदान भरण्यासापेक्ष आहे ती वगळता मक्तेदाराने इतर कोणत्याही स्वरूपामधील जाहिरात फलक वाणिज्य वापराकरिता महानगरपालिकेच्या पूर्व परवानगीशिवाय उभारू नये. वाणिज्य वापराच्या उद्देशाने जाहिरात फलक उभारण्याकरिता सक्षम अधिकारी यांच्या मंजूरीने महानगरपालिकेच्या धोरणानुसार शुल्क / अधिमूल्य आकारून परवानगी देण्यात येईल.
१८. मक्तेदारास महानगरपालिकेचे कर, आकार तसेच स्थानिक स्वराज्य संस्था / राज्य शासन / केंद्र शासन आणि नियुक्त प्राधिकरण यांनी बसविलेले सर्व प्रकारचे कर / आकार / बिनशेती कर इत्यादी मक्तेदारास भरावे लागतील.
१९. सर्व अटी व शर्तीसापेक्ष, महापालिका आयुक्त यांना सदर भूभागात प्रवेश करण्याचा व महापालिकेच्या गरजेचे असताना भूभागाचा वापर करायचा हक्क राहिल. असे असताना मक्तेदाराला काहीही शुल्क / किंमत देण्यास महापालिका बांधील राहणार नाही.

२०. मक्ता भूभाग हा कोणत्याही समारंभ म्हणजेच विवाह, सामाजिक आणि धार्मिक समारंभ/कार्य इत्यादीसाठी महापालिका आयुक्तांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय भाड्याने देता येणार नाही.
२१. मक्तेदार मक्ता कालावधीमध्ये बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, विकास नियंत्रण नियमावली, महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणे तसेच इतर संबंधीत विभागांच्या नियमांमधील तरतुदींचे पालन करील.
२२. मक्त्याचे दस्तऐवज तयार करण्याचा खर्च मक्तेदाराला करावा लागेल.
२३. मक्ता कराराच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास, प्रचलित धोरणानुसार कार्यवाही करून मक्ता संपुष्टात आणून भूभागाचा ताबा परत मिळविण्याचे स्वातंत्र्य महापालिका आयुक्तांस असेल/राहिल.
२४. * जर वार्षिक मक्ता भाडेपट्टी / अतिरिक्त भाडेपट्टीचे देय अधिदान नियत कालावधीमध्ये भरणा न केल्यास, विलंबित कालावधीकरीता विलंबित अधिदानावर प्रति वर्ष १२% दराने दंडनीय व्याज आकारण्यात येईल.
२५. मक्तेदाराने जर अतिरिक्त बांधकामे, फेरफार, दुरुस्ती, पुनर्विकास अथवा जागा वापरातील बदलाबाबतचा प्रस्ताव सादर केल्यास, महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरणान्वये मक्तेदारास अतिरिक्त भुईभाडे / एक रक्कमी अधिमूल्य भरावे लागेल.
२६. मक्त्यातील भुईभाड्याच्या आकाराच्या व्यतिरिक्त इतर अटी व शर्तीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे बदल करण्यात येणार नाही, तथापि, महानगरपालिका आयुक्त हे प्रत्येक प्रकरणानुसार त्यामध्ये बदल, दुरुस्ती, सुधारणा, सवलत, इत्यादी करण्याचे अधिकार राखून ठेवत आहेत.

(टिप - * महानगरपालिकेने ठराव क्रमांक १६००, दिनांक ११/०३/२०२० अन्वये मंजूर केलेली सुधारित मार्गदर्शक तत्त्वे.)

२७. मक्त्याचा कालावधी संपल्यानंतर / मक्ता नुतनीकरण न झाल्यास महानगरपालिका आयुक्त हे सदर भूभागात पुनर्प्रवेश करण्याचा अधिकार राखून ठेवत आहेत आणि मक्तेदाराने भूभागाचा ताबा त्यावरील बांधकामासह महानगरपालिकेकडे शांतीपूर्ण परत करणे बंधनकारक आहे.

६.) प्रवर्ग VI-

प्रवर्ग V करीताच्या प्रस्तावित धोरणानुसार रुपांतरणाकरिता पुढे न येणारे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे:-

प्रवर्ग V च्या अंतर्गत जे रिक्त भूभाग भाडेपट्टे समाविष्ट आहेत अशा रिक्त भूभागांचे मक्त्यात रुपांतरण शक्य व आवश्यक आहे. परंतु अशा प्रकरणी भाडेपट्टेधारक स्वेच्छेने पुढे येणे गरजेचे आहे परंतु काही प्रकरणी जे भाडेपट्टेदार मक्त्यात रुपांतरणास तयार नाहीत किंवा मूळ वितरण केलेला भाडेपट्टेदार आजमितीस जागेवर उपलब्ध नाही वा भूभागाचा अनधिकृतरित्या ताबा परस्पर त्रयस्त व्यक्तींनी घेतला आहे असे भूभाग या प्रवर्ग VI मध्ये समाविष्ट होतील.

प्रस्तावित धोरणाचा मूळ उद्देश हा रिक्त भूभाग भाडेपट्टे संपुष्टात आणणे असल्याने, या प्रवर्गात येणा-या भूभागांचा समावेश रुपांतरित होत असलेल्या भूभागांच्या प्रवर्गात येणे जरूरी आहे. परंतु जर मूळ भाडेपट्टेधारक वा त्याचे वारस आजमितीस उपलब्ध नसतील वा परस्पर त्रयस्थ व्यक्तीकडे जर रिक्त भूभागांचा ताबा असेल ज्यास मक्ता कायदेशीर हक्क नसतील अशा प्रकरणांच्या बाबतीत पुढील कार्यवाही करण्यात येईल –

- १) रिक्त भूभागाचे मनपातर्फे डिमार्केशन करणे व त्यानुसार जागेच्या हद्दी तसेच मालकी निश्चित करणे.
- २) रिक्त भूभाग भाडेपट्टा रद्द करणे.
- ३) पात्र ताबेदार अथवा पोटभाडेकरू अथवा रहिवासी यांना प्रकल्पबाधित वसाहतीमध्ये पात्रतेच्या निकषाप्रमाणे जागा देणे व तदनंतर बांधकामाचे निष्कासन करणे.
- ४) रिकामी झालेल्या ५०० चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्रफळ असलेल्या भूभागांचे लिलावाद्वारे सन २०१२ रोजीच्या धोरणानुसार वितरण करणे.

- ५) लिलावासाठी भूभागाचे क्षेत्रफळ x चटई क्षेत्र निर्देशांक x संबंधित नगर भूमापन क्रमांकास लागू असलेला विकसीत जमीनीचा मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक दर x १२५ % x ५०% याप्रमाणे येणा-या तळ रक्कमेवर (base rate) बोली अथवा निविदा मागविले जाईल प्रचलित SDRR बाजारमूल्य दराचा विचार केला जाईल.
- ६) लिलावाच्यासापेक्ष ५०० चौ.मी. पेक्षा कमी क्षेत्र असलेले रिक्त भूभाग कायदेशीररित्या प्रवर्ग- V मध्ये नमूद कार्यपध्दती आणि अटी व शर्तीसापेक्ष मक्त्याने देणे.
- ७) वरीलप्रमाणे ५०० चौ.मि. पेक्षा जास्त क्षेत्र असलेले रिक्त भूभाग भाडेपट्टे रद्द करुन तथा त्यावरील बांधकामांचे निष्कासन केल्यानंतर रिक्त झालेल्या भूभागांचा महानगरपालिका संबंधीत विभाग कार्यालयातर्फे ताबा घेण्यात येईल. तदनंतर सदर महानगरपालिकेच्या ताब्यात आलेल्या अशा अनारक्षित भूखंडाचा विकास प्रस्तावित विकास नियंत्रण नियमावली - २०३४ मधील नियम ३३ (२१) (ब) प्रमाणे महानगरपालिका स्वतः करेल.

वरील धोरणामध्ये काही आवश्यक अनुषंगिक बदल करण्याचे अधिकार मा. महापालिका आयुक्त यांना राहतील.

उपरोक्त अनुषंगाने सुधार समिती / महानगरपालिका यांनी मंजुर केलेल्या ठरावानुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या हद्दीतील रिक्त भूभाग भाडेपट्टे (Vacant Land Tenancy Plots) याखालील भूभागाबाबतीतले गुंतागुंतीचे मुद्दे सोडवून असे भूभाग महापालिकेने लोकोपयोगी उद्दिष्टांकरीता परत मिळविणे अथवा जेथे महापालिकेस आवश्यकता नसेल तेथे असे रिक्त भूभाग हे मक्त्यांमध्ये रुपांतरीत करण्याबाबत उपरोक्त प्रस्तावातील मक्त्यामध्ये रुपांतरीत करण्याच्या कार्यपदधतीमधील अनुक्रमांक ०३) व ०५) आणि अटी व शर्तीमधील अट क्र. १४ व २४ येथे नमूद केलेल्या सुधारित बदलांसह कार्यवाही करण्यात यावी.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या <https://portal.mcgm.gov.in/irj/portal/anonymous/glestate> या संकेतस्थळावर सदर धोरणाची प्रत उपलब्ध आहे.


१२/०५/२०२०

सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता)

प्रतः

नगर अभियंता / प्र. अ. (वी.नि.) / प्र. अ. (घ.क.व्य.) / प्र. अ. (म.प्र.) / प्र. अ. (रस्ते) /
प्र. अ. (पूल) / प्र. अ. (पा.पु.प्र.) / प्र. अ. (इ.प.) / जल अभियंता / प्र. अ. (प.ज.वा.) /
महापालिका वास्तुशास्त्रज्ञ / प्र. अ. (दक्षता) / प्र. अ. (यां. व वि.) / प्र. ले. (वित्त) /
शिक्षण अधिकारी / कार्यकारी आरोग्य अधिकारी

स.आ. (ए ते टी वॉर्ड) / स.आ. (नियो) / स.आ. (बाजार)

सह. आयुक्त (सुधार) / सह. आयुक्त (सा. आरोग्य) / सह. आयुक्त (परि - III, IV, V) /
संचालक (अ.से. व प्र) / उपायुक्त (पायाभूत) / उपायुक्त (अभि.) / उपायुक्त (पर्या.) /
उपायुक्त (परि - I, II, VI, VII) / उपायुक्त (शिक्षण)