



मुंबई महानगर प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

(वृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्र वगळून),

ठाणे महानगरपालिका मंडई इमारत, खेवरा सर्कल, मानपाडा,
ग्लॅंडी अल्वारीस रस्ता, ठाणे (पश्चिम)-४०० ६१०.

दुरध्वनी क्र.०२२-२५८४३९००, ई-मेल-thane@sra.gov.in

क्र.मुंमप्रझोपुप्रा/उपजिल्हाधिकारी व सक्षम
प्राधिकारी, मुंमप्रझोपुप्रा ठाणे-२/एस आर १/२०२
दिनांक : ०७/०८/२०२२

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ अन्वये भूसंपादनाबद्दल भरपाई रक्कमेचा निवाडा.

१) भूसंपादनाची भरपाई रक्कम ठरविणेबाबतचे सार्वजनिक प्रयोजन :-

मौजे- पाचपाखाडी, ठाणे येथील सर्व्हे क्र.६७, ८३/४ व ८४/१ ते ७ (पै) या मिळकती वरील एकूण क्षेत्र १५,१५०.०० चौ.मी. यापैकी १३,९१९.९८ चौ.मी. क्षेत्र या जमिनीवरील झोपडपट्टी क्षेत्राचा पुनर्विकास करणेसाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (१) नुसार भूसंपादन करून कलम १७ नुसार भरपाई रक्कम ठरवून सदरचा निवाडा करण्यात आला आहे.

२) प्रस्तावना :-

ज्याअर्थी मौजे- पाचपाखाडी, ठाणे येथील सर्व्हे क्र.६७, ८३/४ व ८४/१ ते ७ (पै) या मिळकती वरील एकूण क्षेत्र १५,१५०.०० चौ.मी. यापैकी १३,९१९.९८ चौ.मी. क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ (क) चे उप कलम (१) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील अधिसूचना क्र.झोपुप्रा/उजि/स.प्रा.ठा.२/चिरागनगर/२०१६/ १७२, दि. २७/१०/२०१६. व झो:पु.प्रा, शुध्दीपत्रक क्र. झो.पु.प्रा./उजि/स.प्रा.ठा.२/शुध्दी/चिराग/१५२/२०१८, दि. ३०/०५/२०१८ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्यात आले आहे. सदरच्या अधिसूचना अनुक्रमे महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. ०३/०९/११-२०१६ व दि. २८/०६ ते ४/०७/२०१८ रोजी प्रसिध्द करण्यात आल्या आहेत.

त्याअर्थी सदर उपयोगाकरिता भूसंपादनाकामी चिरागनगर व लक्ष्मीनगर सह:गृह.नि. संस्था फेडरेशन यांनी या कार्यालयात दि. ३१/०१/२०१८, ०१/०३/२०१८ व २८/०३/२०१८ रोजी लेखी प्रस्ताव सादर केले आहेत. सदर भूसंपादन प्रस्तावाच्या अनुषंगाने विहीत कार्यपध्दती अनुसरून भूसंपादनाचा प्रस्ताव या कार्यालयाकडून क्र. झो.पु.प्रा./उजि.व.स.प्रा./ठाणे-२/भूसंपादन/लक्ष्मीचिराग/२०१९/एस.आर-२, दि. २९/०७/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये शासनाकडे सादर करण्यात आला. सदरचा प्रस्ताव विचारात घेवून शासन गृहनिर्माण विभागाने दि. १०/०९/२०२० रोजीच्या पत्रान्वये भूसंपादनाबाबत कलम १४ (१) खालील भूसंपादन घोषणेची अधिसूचना क्र. भूसंपा २०१९/प्र.क्र.१६९/झोपनि-२, दि. ०२/०९/२०२० महाराष्ट्र शासन असाधारण क्र. १९७ च्या राजपत्रात प्रसिध्द केल्याचे नमूद केले आहे.

सदर अधिसूचनेचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

जिल्हा	तालुका	गाव	सर्व्हे क्र.	संपादित करावयाच्या जमिनीचे अंदाजित क्षेत्र (चौ.मी. मध्ये)	जमिन मालक व इतर धारकांची नावे
१	२	३	४	५	६
ठाणे	ठाणे	पाचपाखाडी	६७	३९५०.००	मे. व्होल्टास लि.,
			८३/४	९८०.००	
			८४/१ ते ७(पै)	८९८९.९८	
			एकूण	१३९१९.९८	

वरीलप्रमाणे जमीन संपादनाबाबतची अधिसूचना प्रसिध्द झाल्यानंतर महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (२) मधील तरतुदीनुसार कलम १४ (१) खालील नोटीस महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्द केल्याच्या दि. ०२/०९/२०२० पासून सर्व भारापासून मुक्त होऊन महाराष्ट्र शासनाकडे पूर्णपणे निहीत झाली आहे.

३) भूसंपादनाखालील क्षेत्र :-

अ.क्र.	सर्व्हे क्र.	७/१२ प्रमाणे क्षेत्र चौ.मी.	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित चौ.मी.	भूसंपादित होणारे क्षेत्र चौ.मी.
१	६७, ८३/४ व ८४/१ ते ७	१५१५०.००	१३९१९.९८ चौ.मी.	१३९१९.९८

४) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (१) खालील भूसंपादनाच्या घोषणेबाबत निर्गमित झालेल्या अधिसूचनेच्या प्रसिध्दीचा तपशील :-

जमिनमालक मे. व्होल्टास यांचे दि. २३/०८/२०१९ रोजीच्या पत्राच्या अनुषंगाने या कार्यालयाकडील पत्र क्रं.झोपुप्रा/उजिसप्राठा-२/कावि.क्रं.-४१५-४१६-४१७/२०१९, दि. ११/१२/२०२० अन्वये, शासनाने निर्गमित केलेल्या व राजपत्रात प्रसिध्द झालेल्या अधिसूचनेची प्रत मे. व्होल्टास यांना सदरच्या पत्रासोबत टपाला मार्फत पाठविण्या आली. तसेच उक्त भूसंपादनाची भरपाई अदा करणेबाबत महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम (१४) पोट कलम (१) मधील तरतुदी प्रमाणे भरपाई मिळण्याचा हक्क, भरपाई ठरविण्याची मुलतत्वे व तदनुषंगिक बाबी उक्त कायद्यात विशद केल्यानुसार करणेत येणार असल्याचे कळविले त्याचप्रमाणे या कार्यालयाकडील पत्र क्रं. झोपुप्रा/उजिसप्राठा-२/ जा.क्रं.११९/२०२० दि. १५/१२/२०२० अन्वये भूसंपादित जमिनीची भरपाई निश्चित करणेबाबत, उक्त क्षेत्रातील झोपडीधारकांकडून गेल्या ५ वर्षांतील वार्षिक भाड्याच्या रक्कमेची माहिती मूळ भाडेपावती सह सादर करणेबाबत संबंधितांना कळविले.

हरकत सूचना :-

या कार्यालयाच्या उक्त पत्रांच्या अनुषंगाने जमिन मालक मे. व्होल्टास यांनी त्यांच्या दि. २८/१२/२०२० च्या पत्रांन्वये उक्त भूसंपादनाची भरपाई ही नगर विकास विभागाची अधिसूचना दि.११/०९/२०१४ अन्वये विकास नियंत्रण नियमावली ठाणे १९९४ मधील नियम १६५, मधील मंजूर सुधारीत परिशिष्ट-S नुसार जमिनीच्या बाजारभावाच्या किंमतीच्या २५% इतकी रक्कम रु.१५,०३,७५,६२५/- (रु. पंधरा कोटी तीन लाख पंच्याहत्तर

हजार सहाशे पंचवीस फक्त) दिल्यास त्यांची भूसंपादनास मान्यता असेल. तसेच उक्त जमीन ही झोपडीधारकांनी अतिक्रमित केली असून ती कोणालाही भाड्याने दिलेली नाही. तसेच यापूर्वी कंपनीला कोणाकडून भाडे प्राप्त झालेले नाही अथवा कंपनीने भाडे गोळा केलेले नाही. त्यामुळे ते गेल्या ५ वर्षातील जमा केलेली भाड्याच्या रक्कमेचा तपशील देऊ शकत नाहीत, असे नमूद केले आहे.

तसेच उक्त कायद्यांतर्गत विषयांकित एकूण भूसंपादित क्षेत्र १३,९१९.९८ चौ.मी.च्या भरपाईची देय रक्कम १,६५,३६,४४६.४० (रुपये एक करोड पासष्ट लाख छत्तीस हजार चारशे सेहचाळीस रुपये चाळीस पैसे) एवढी होत असून निवाडा करणेपूर्वी आवश्यक त्यापुराव्यांसह सर्व संबंधितांचे म्हणणे मांडण्याकरीता दि.२५/०६/२०२१ रोजी दुपारी ३.४५ वाजता सुनावणी लावण्यात आली होती. परंतु सदर सुनावणीस जमीन मालक मे. व्होल्टास लि. यांचे प्रतिनिधी गैरहजर होते. नैसर्गिक न्याय तत्वाच्या आधारे संबंधितांचे म्हणणे जाणून घेणेकरीता दि.२३/०७/२०२१ रोजी दुपारी ४.३० वाजता पुनःच सुनावणी लावण्यात आली. सदर सुनावणी दरम्यान मे. व्होल्टास लि. यांच्या प्रतिनिधींना त्यांचे लेखी म्हणणे दहा दिवसांच्या आत सादर करणेबाबत सुनावणी दरम्यान आदेशित करण्यात आले होते. त्याप्रमाणे सामनेवाले aak Legal Advocates & Solicitors यांकडील दि.०४/०८/२०२१ रोजी प्राप्त झालेल्या (written submission) लेखी निवेदनातील मुद्दे खालील प्रमाणे आहेत.

१. प्रस्तावातील जमिनीवर झोपडीधारकांनी सन १९९५ पूर्वीपासून अतिक्रमण करून झोपड्या उभारल्या आहेत. त्यामुळे ते आमचे भाडेकरू नाहीत अथवा आम्ही सदर जमिन भाड्याने दिलेली नाही.

२. प्रस्तावीत भूसंपादन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या नोटीसनुसार सार्वजनिक हितासाठी असल्याचे नमूद असलेतरी सामनेवाले यांनी भूसंपादनास दिलेली नाहीत ही सन २०१८-२०१९ च्या ASR / रेडीरेकनर दराच्या २५% रक्कम रु. १५,०३,७५,६२५/- भरपाई म्हणून देण्याच्या अटीवर भूसंपादनास संमती दिली आहे.

३. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांच्या दि.०६/०३/२०१९ च्या आदेशातही सामनेवाले यांनी भूसंपादनास नाहरकत / संमती दिली असल्याने त्यांना शासनाच्या नियमानुसार नुकसान भरपाई देण्यात येईल असे नमूद केले आहे.

४. शासन गृहनिर्माण विभाग यांचेकडील दि.०२/०९/२०२०च्या अधिसूचनेनुसार अंदाजे १३९१९.९८ चौ.मीटर जमिन भूसंपादनाबाबत निर्णय घेण्यात आल्याचे नमूद आहे.

५. प्रस्तावित भूसंपादीत जमिनीची निश्चित करण्यात आलेली नुकसान भरपाई रक्कम रु.१,६५,३६,४४६/- ही अनिवार्य भूसंपादनानुसार अत्यंत भ्रामक व फसवी असून सामनेवाले यांनी भूसंपादनास संमती दिली असल्याने ते शासनाच्या नियमानुसार ASR / रेडीरेकनर दराच्या २५% एवढी रक्कम भरपाई म्हणून मिळण्यास पात्र आहेत.

६. सन २०२०-२०२१ च्या रेडीरेकनर दरानुसार संपादित जमिनीचे बाजारमुल्य रक्कम रु.५७,५९,६१,४००/- एवढे असून नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना दि.११/०९/२०१४ जोडपत्र एस(३)(१०) नुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत जमिनीच्या २५% टीडीआर मिळण्यास जमीन मालक हक्कदार आहेत.

७. प्रस्तावित संस्थेच्या भूसंपादन प्रस्तावात सुरुवातीपासूनच विकासकाचा सहभाग आहे. शासनाच्या वैधानिक तरतुदीनुसार जोपर्यंत भूसंपादीत जमिनीचा ताबा झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे येत नाही, तोपर्यंत विकासकाची नेमणूक करता येत नाही.

८. मे.जगदाळे इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. हे विकासक सुरुवातीपासूनच सदर प्रस्तावात सामील असून तेच सदर प्रस्तावाचा पाठपुरावा करीत आहेत. त्यांच्या सहभागामुळेच प्रस्तावातील जमीन दि.२७/१०/२०१६ रोजी झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित झाली आहे. तसेच झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाच्या दि.०६/०३/२०१९च्या आदेशातील पैरा क्र.१० मध्ये नमूद केले आहे की, मे.जगदाळे इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.

यांनी प्रस्तावातील जमीन भुसंपादनासाठी प्रस्ताव दाखल केला आहे. त्यामुळे कलम १४ नुसार अनि-
भुसंपादनाचा प्रश्न उपस्थित झाला नसता.

९. सामनेवाले यांनी १४(१) भुसंपादना प्रकरणी यापुर्वी झालेल्या वादग्रस्त प्रकरणात विविध न्यायालयीन
दाव्यातील निकालाचे उतारे तसेच कायद्यातील तरतुदी नमुद करून प्रस्तावातील जमिनीची निश्चित
केलेली नुकसान भरपाई रक्कम भ्रामक व चुकीची असल्याने ती त्यांना मान्य नाही असे नमुद केले आहे.

५) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १६ (१) नुसार भरपाई
मिळण्याच्या हक्काबाबत तपशील:-

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (१) खालील
तरतुदीनुसार संपादित केलेल्या आणि ती महाराष्ट्र राज्य शासनाकडे निहीत करण्यात आली आहे अशा संपादित
जमिनीत कोणताही हितसंबंध असणाऱ्या प्रत्येक व्यक्तीस या अधिनियमात तरतुद केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र
झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १६ नुसार भरपाई मिळण्याचा हक्क
आहे. सदर प्रकरणी संपादित मौजे- पाचपाखाडी, ठाणे सर्व्हे क्र. ६७, ८३/४ व ८४/ १ ते ७ च्या ७/०
उताऱ्यामधील नोंद असलेल्या हित संबंधीत असणाऱ्या जमिनीचे मालकी हक्क मे. व्होल्टास लि. यांच्याकडे
आहेत.

६) निष्कर्ष / संपादित जमिनीवरील ठरविण्यात आलेल्या भरपाई रक्कमेच्या मान्यतेबाबत जमिन मालक यांना
दिलेली नोटीस व त्या अनुषंगाने प्राप्त हरकती :-

विषयांकित संपादित जमिनीवरील रक्कम मान्य आहे किंवा कसे आणि ती मान्य नसल्यास त्या
जमिनीपासून प्रत्यक्ष मिळालेले निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न म्हणून त्यांची कोणत्या रकमेची मागणी आहे.
यासाठी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा, वांद्रे यांच्या समक्ष यापूर्वी सादर केलेली लेखी निवदने व विनांक
२३/०७/२०२१ रोजी नैसर्गिक न्याय तत्वाच्या आधारे संबंधितांचे म्हणणे जाणून घेण्याकरिता लावलेल्या
सुनावणीत मे. व्होल्टास लि. यांच्या प्रतिनिधींना त्यांचे लेखी म्हणणे १० दिवसांच्या आत सादर करण्याबाबत
सुनावणी दरम्यान सांगण्यात आले व त्याप्रमाणे त्यांनी उपस्थित केलेल्या हरकतीचा विचार करता प्रस्तुत जमिन
ही महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम ३ क (१) नुसार झोपडपट्टी
पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित झाले आहे, तसेच कलम १४ (१) नुसार संपादन करण्याचे निश्चित झालेले आहे.
तथापि आज रोजी अपेडीक्स एस (Appendix S) (Regulation No.165) अस्तित्वात नसून मुंबई महानगर
प्रदेश झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण दि.०८/०९/२०२० रोजी अस्तित्वात आले आहे. त्यात झो.पु. योजनांकरिता
युडीसीपीआर-२०२० (एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०२०) मधील नियम क्र. १४.७ची
तरतुद नमुद केली आहे. त्यामध्ये भरपाई देणेबाबतची कार्यपद्धती नमुद नाही. जमिनीचे भरपाईचे मुल्य
कायद्यातील तरतुदीनुसार निश्चित करण्यात आलेले आहे. सबब जमिन मालकांची बाजारभावाने भरपाई
मिळण्याची विनंती मान्य करता येत नाही.

७) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ खालील
तरतुदीनुसार भरपाई निर्धारण बाबतची माहिती :-

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम
(३) व (४) खालील तरतुदीनुसार भरपाई रक्कम खालील प्रमाणे ठरविण्यात येत आहे. (३) (अ) महाराष्ट्र
झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (३) नुसार संपादित
करावयाच्या जमिनीच्या उक्त अधिनियमाच्या कलम १४ मध्ये उल्लेखिलेली नोटीस प्रसिध्द
झाल्याच्या तारखेच्या लागतपुर्वीच्या लागोपाठच्या पाच वर्षांच्या मुदतीत अशा जमिनीपासून प्रत्यक्ष मिळालेल्या
निव्वळ सरासरी उत्पन्नाच्या ६० पट इतकी भरपाई रक्कम देय आहे.

(४)(अ) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट (४) खालील तरतुदीनुसार निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न हे प्रथम अनुसूचीत ठरविण्यात आलेल्या धर्मीने हिशोबित करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी संपादन केलेल्या जमिनीवरील कोणतीही इमारत धरून जमिन मालकास उक्त अधिनियमाच्या कलम १४ (१) च्या नोटीसीच्या प्रसिध्दी दिनांकापासून मागील ५ वर्षातील प्रत्यक्ष मिळालेल्या निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्नाच्या ६० पटी इतकी रक्कम प्रथम निश्चित करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी स्थानिक चौकशी करून संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालमत्ता कर आकारणी पुस्तकातून सदर जमिनीचे भाडे दर्शविणाऱ्या उताऱ्याच्या प्रती प्राप्त करून त्या आधारे भरपाई हिशोबीत केली जाते.

शासनाकडून दि. ०२/०९/२०२० रोजी अधिसूचना प्रसिध्द झाल्यानंतर भूसंपादित जागेची भरपाईची रक्कम ठरविणेसाठी सदर मिळकतीवरील झोपडीधारकांकडून लागतच्या पाच वर्षात किती मासिक भाडे वसूल करण्यात आले त्याबाबतची माहिती उपलब्ध करून देण्याकामी जमिन मालकास या कार्यालयाचे पत्र क्र. झोपुप्रा/उजिसप्राठा-२/जा.क्र.११९/२०२० दि. १५/१२/२०२० अन्वये कळविण्यात आले होते. तसेच उपायुक्त सहा. करनिर्धारक व संकलक विभाग, वर्तकनगर प्रभाग समिती, ठाणे महानगरपालिका, ठाणे (प.) यांना देखील या कार्यालयाकडील पत्र क्र.झोपुप्रा/उजिसप्राठा-२/जा.क्र.१२०/२०२० दि. १५/१२/२०२० अन्वये, मालमत्ता कर आकारणी पुस्तकातून विषयांकित जमिनीचे भाडेमुल्य दर्शविणाऱ्या उताऱ्याच्या प्रमाणित प्रती व करनिर्धारण संकलन खात्याच्या पत्राची छायाप्रत उपलब्ध करून देण्याबाबत कळविण्यात आले होते. त्यानुसार करनिर्धारक, वर्तकनगर प्रभाग समिती, ठाणे महानगरपालिका, ठाणे (प.) यांनी त्यांचेकडील दि. ३१/०३/२०२१ रोजीच्या पत्रांन्वये विषयांकित जमिनीचे भाडेमुल्य दर्शविणारे करआकारणी दराची छायांकित प्रत परिशिष्ट-अ आदेश क्र. झामपा/उपआ/(कर)/आयुक्त/१, दि. ०१/०४/२०१६ या कार्यालयास सादर केली आहे.

भूसंपादनाच्या भरपाईची रक्कम हिशोबित करण्याकरिता मागील ५ वर्षातील झोपडीधारकांकडून वसूल करण्यात आलेल्या भाड्याच्या रक्कमेबाबत निश्चित पुराव्यासह सविस्तर माहिती प्राप्त न झाल्याने उक्त नमूद केलेली कार्यप्रणाली विचारात घेवून शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार भरपाईचे मुल्य हेच या भूसंपादित जमिनीचे मुल्य आहे, हे ग्राह्य धरणे आवश्यक आहे. मे. ज्योल्टास यांनी मागणी केलेली भूसंपादनाच्या भरपाईची रक्कम ही महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१चे कलम १७ मधील तरतुदीस अनुसरून नाही.

उक्त कायाद्यातील तरतुदी व शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार खालील प्रमाणे भूसंपादनाच्या भरपाईची रक्कम हिशोबित करण्यात आली आहे.

संपादित जमिनीकरिता भरपाई रक्कम :-

सदर मिळकती वरील झोपड्यांचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

निवासी	अनिवासी	सांस्कृतिक, सामाजिक, धार्मिक व शैक्षणिक	स्वच्छतागृह	इतर	एकूण
५६९	६३	१०	५	१	६४८

महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्र. गवसू १२२० प्र.क्र. ३६४/२ झोपसू-१ दि. ०३/०५/२००३ नुसार ठाणे महानगरपालिका ठाणे, हद्दीतील झोपड्यांसाठी शासन निर्णय अन्वये सांस्कृतिक, सामाजिक, शैक्षणिक व धार्मिक स्थळांसाठी नुकसान भरपाई (एकत्रित) दरमहा रू. ०.५० प्रति चौ.फूट (२५%) याप्रमाणे आकारणी करण्यात आलेली आहे.

अ. क्र.	झोपडपट्यांची वर्गवारी	झोपड्यांची संख्या	झोपड्यां खालील एकूण क्षेत्र	भरपाई दरमहा रूपये प्रति चौ. फूट	दरमहा भरपाई एकूण रक्कम रूपये (१५%)	५ वर्षांची भरपाई रूपये
१.	सांस्कृतिक, सामाजिक, धार्मिक व शैक्षणिक	१०	२०१७ चौ. फूट	०.५० पैसे	२५२.१३	१५,१२८.००

कर निरीक्षक, वर्तकनगर प्रभाग समिती, ठाणे महानगरपालिका, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. ठामपा/वप्रस/सहा.आ/कावि-७३२, दि. ३१/०३/२०२१ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे प्रति चौफुट रु. ०२.८० निवासी व प्रति चौफुट रु. ०७.६० बिगर निवासी या दरानुसार भरपाईची आकारणी खालीलप्रमाणे आहे.

क्र.	बांश्त झोपडीपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र	झोपड्यांची संख्या	झोपड्यां खालील एकूण क्षेत्र चौ.फु.	दरमहा प्रति चौ.फु. रु.	झोपड्यांखालील क्षेत्राची भरपाई कर आकारणी दरमहा एकूण रु.	५ वर्षांची भरपाई रक्कम (६० महिने)
१.	१३,११९.९८ चौ.मी. (X १०.७६) (१,४९.७७९.० चौ.फु)	निवासी- ५६९ अनिवासी- ६३	१,३८,३१२.०० ९,४५०.००	०२.८० ०७.६०	३,८७,२७३.६० ७१,८२०.००	२,३२,३६,४१६.०० ४३,०९,२००.००

भरपाईच्या रक्कमेची एकत्रित हिशोबित रक्कम खालील प्रमाणे आहे.

अ.क्र.	संस्थांचा प्रकार	झोपड्यांची संख्या	झोपड्यांखालील क्षेत्रा प्रमाणे दरमहा भरपाईची रक्कम रूपये	५ वर्षांची भरपाई रक्कम (६० महिने)
१	निवासी व स्वच्छतागृह इतर	५६९+६ (५७५)	३,८७,२७३.६०	२,३२,३६,४१६.००
२	अनिवासी	६३	७१,८२०.००	४३,०९,२००.००
३	सांस्कृतिक, सामाजिक, धार्मिक व शैक्षणिक	१०	२५२.१३	१५,१२८.००
	एकूण	६४८	४,५९,३४५.७३	२,७५,६०,७४४.००

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (४) नुसार निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न हे सरासरी मासिक स्थूल भाड्याच्या ६० पटीने इतकी असते. सरासरी मासिक स्थूल भाडे हे कलम १७ मधील ४ च्या पहिल्या अनुसूचीतील परिच्छेद १ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे लागोपाट ५ वर्षांमधील एकूण भाड्याच्या ६० % इतके असते. उर्वरीत ४०% रक्कम ही करपात्र असते. मौजे-पाचपाखाडी, ठाणे येथील सर्व्हे क्र. ६७, ८३/४ व ८४/१ ते ७(पै) या जमिनीच्या मालकास देय असलेली ६०% प्रमाणे निव्वळ उत्पन्न रक्कम खालील प्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

72
1896
11

माहितीचा स्रोत	मागील ५ वर्षांत वसूल केलेले एकुण भरपाई ६० पट (गृहित) रुपये	एकुण भरपाईच्या ४०% रक्कम रु. (करपात्र)	ग्राह्य भरपाईची ६०% रक्कम रु. (देय रक्कम)
शासन निर्णय क्र. गवसू/१२२०/प्र.क्र.३६४/२/झोपसु-१, दि.०३/०५/२००३ व कर निरीक्षक वर्तकनगर प्र.स. यांचेकडील पत्र दिनांक ३१/०३/२०२१	२,७५,६०,७४४.००	१,१०,२४,२९७.६०	१,६५,३६,४४६.४०

८) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १९ पोटकलम १ व २ खालील तरतुदीनुसार भरपाईची रक्कम (निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न) न्यायालयात जमा करणेबाबत :-

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १९ पोटकलम १ व २ खालील तरतुदीनुसार सक्षम प्राधिकरण यांनी ठरविलेली भरपाईची रक्कम (निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न) रु. १,६५,३६,४४६.४० (रुपये एक कोटी पासष्ट लक्ष छत्तीस हजार चारशे सेहेचाळीस व पैसे चाळीस मात्र). प्रकरणी वाद उद्भवल्यास सदर रक्कम कलम १९ (२) खालील तरतुदीनुसार मा. न्यायालयात जमा करण्यात येईल.

९) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम २१ खालील तरतुदीनुसार व्याजाबाबतची माहिती :-

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १५ खालील तरतुदीनुसार संपादनाखालील जमिनीचा कब्जा घेतलेला नाही. सबब सक्षम प्राधिकरण यांनी ठरविलेल्या भरपाईची रक्कम (निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न) रु. १,६५,३६,४४६.४० (रुपये एक कोटी पासष्ट लक्ष छत्तीस हजार चारशे सेहेचाळीस व पैसे चाळीस मात्र) अदा केल्यानंतर जमिनीचा कब्जा घेण्याची तजवीज ठेवण्यात आली आहे. सबब महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम २१ खालील तरतुदीनुसार व्याजाची रक्कम अदा करणेचा प्रश्न उद्भवत नाही.

वरील प्रमाणे भरपाईची रक्कम (निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न) रु. १,६५,३६,४४६.४० (रुपये एक कोटी पासष्ट लक्ष छत्तीस हजार चारशे सेहेचाळीस व पैसे चाळीस मात्र) बाबत निवाडा देणेत येत आहे. संबंधितांनी सदरची रक्कम उचल करणेबाबत सदरचा निवाडा मिळाल्या तारखेपासून एक महिन्यात संबंधितांनी अर्ज करावयाचा आहे. त्याबाबत संबंधितांनी येताना ओळख पत्र महसूली अभिलेख अर्जासोबत सादर करावयाचे आहेत.



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
मुंबई महानगर प्रदेश
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण ठाणे

