Exhibit - C23

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

क्र. झोपुप्रा/उपजिल्हाधिकारी तथा
सक्षम प्राधिकारी, झोपुप्रा ठाणे -१|७९
दिनांक :- १५ /१२ /२०२०

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ अन्वये भूमि संपादनाबद्दल नुकसान भरपाई रक्कमेचा निवाडा

१) भूसंपादनाचे नुकसान भरपाई रक्कम ठरविणेबाबतचे सार्वजनिक प्रयोजन :-

मौजे-पाचपाखाडी, ठाणे न.भू.क्र. ३२५ मधील ४२६१.४१ चौ.मी. क्षेत्र या जमिनीवरील झोपडपट्टी क्षेत्राचा पुनर्विकास करणेसाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (१) नुसार संपादन करणे कलम १७ व १८ नुसार नुकसान भरपाई रक्कम ठरविणे व रक्कमेचे संविभाजन करणेसाठी सदरचा निवाडा करण्यात आला आहे.

२) प्रस्तावना :-

ज्याअर्थी मौजे-पाचपाखाडी, ठाणे न.भू.क्र. ३२५ मधील एकूण क्षेत्र २१३५८.३४ चौ.मी. या मिळकतीपैकी ५१६६.७४ चौ.मी. क्षेत्र झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविण्यासाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ अधिनियमाचे कलम ३ (क) चे उपकलम (१) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडील अधिसूचना क्र/झोपुप्रा/ उ.जि.क्र.१/३क/साईनाथ स.गृ.स. /२०१६/५२ दि. ९/१/२०१७ अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्यात आले आहे. सदरची अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. १०/१/२०१७ रोजी प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

त्याअर्थी सदर वसाहती मध्ये साईनाथ सह.गृह.संस्थेतर्फे त्रिमिती रिॲलीटी लि. यांनी या कार्यालयात दि. ९/१/२०१८ रोजी लेखी प्रस्ताव सादर केला आहे. सदर भूसंपादन प्रस्तावाच्या अनुषंगाने विहीत कार्यपध्दती अनुसरुन भूसंपादनाचा प्रस्ताव दि. २६/३/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये शासनाकडे सादर करण्यात आला. सदर प्रस्ताव विचारात घेवून शासन गृहनिर्माण विभागाने दि. १६/७/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये भूसंपादनास मान्यता देऊन त्याबाबत कलम १४ (१) खालील भूसंपादन घोषणेची अधिसूचना क्र. भूसंपादन २०१९/प्र.क्र. ६३ झोपनि-२ दि. २९/७/२०१९ चे शासन राजपत्रात प्रसिध्द केलेली आहे. सदर अधिसूचनेमधील भाग चार-ब तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

जिल्हा	तालुका	गाव	नगर भूमापन क्रमांक	संपादित करावयाच्या जमिनीचे अंदाजित क्षेत्र (चौ.मी. मध्ये)
ठाणे	ठाणे	पाचपाखाडी	३२५	एकूण क्षेत्र २१३५८.३४ चौ.मी. क्षेत्रापैकी ४२६१.४१ चौ.मी.

वरीलप्रमाणे जमिन संपादनाबाबतची अधिसूचना प्रसिध्द झाल्यानंतर महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (२) खालील तरतूदीनुसार कलम १४ (१) खालील नोटीस महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिध्द केल्याच्या दि. २९/७/२०१९ पासून सर्व भारापासून मुक्त होऊन महाराष्ट्र राज्य शासनाकडे पूर्णपणे निहीत झाली आहे.

E/office work/Bhusapadan/Samat...

३) संपादनाखालील क्षेत्र :-

संपादित झालेल्या क्षेत्राची परिरक्षक भूमापक क्र. २ ठाणे यांनी तातडी/हद्दकायम मो.र.न २/२०१८ संयुक्त मोजणी दि. २८/५/२०१८ रोजी करण्यात आली आहे. नगर भूमापन अधिकारी ठाणे यांनी, भूसंपादन करावयाच्या मिळकतीचा स्थळदर्शन नकाशा, भूसंपादन करावयाच्या क्षेत्राचा तपशिल याबाबतचा अहवाल पत्र क्र. न.भू. पाचपाखाडी/अं.भू.क्र. ३२५/झोपुप्रा/२०१८/७६६ दि. ३१/५/२०१८ अन्वये उपजिल्हाधिकारी, झोपुप्रा. ठाणे-१ यांना सादर केला आहे. त्यानुसार सदर मोजणीप्रमाणे भुसंपादनाखाली येणा-या क्षेत्राचा तपशिल खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	न.भू.क्र.	मिळकत पत्रिकेस दाखल क्षेत्र चौ.मी.	झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र घोषित चौ.मी.	भूसंपादित होणारे क्षेत्र चौ.मी.
१	३२५	२१३५८.३४ चौ.मी.	५१६६.७४ चौ.मी.	४२६१.४१ चौ.मी.

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

शासनाने निर्गमित केलेल्या व राजपत्रात प्रसिध्द झालेल्या अधिसूचनेची प्रत संबंधीत जमिन मालक यांना दि. ३०/९/२०१९ रोजीच्या टपालाद्वारे पाठविण्यात आली. तसेच अधिसूचनेची प्रत दि. १/१०/२०१९ रोजी संपादनाखालील जमिनीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण ठाणे कार्यालयामार्फत ठळक ठिकाणी प्रासिध्द करण्यात आली.

सदर हरकती/सूचनेच्या अनुषंगाने (१) श्री. देवशी मानजी शंखला (२) श्री दत्त माऊली सह.गृह.संस्था., नामदेववाडी, ठाणे (३) ॲड अजित राम पितळे (४) ॲड. दीपक एस.जाधव (५) श्रीमती धनलक्ष्मी पटेल असे एकूण पाच हरकती अर्ज प्राप्त झाले.

संबंधित जमिनमालक व हरकतदार यांना नोटीस काढण्यात आल्या होत्या. सदर भूसंपादनाच्या अनुषंगाने प्राप्त झालेल्या हरकतदारांची सुनावणी दि. ४/१/२०१९, ५/२/२०१९ व १८/२/२०१९ रोजी घेण्यात आली. हरकतदार (१) श्री. देवशी मानजी शंखला (२) श्री दत्त माऊली सह.गृह.संस्था., नामदेववाडी, ठाणे (३) ॲड अजित राम पितळे (४) ॲड. दीपक एस.जाधव (५) श्रीमती धनलक्ष्मी पटेल विकासक/वास्तुविशारद व अध्यक्ष/सचिव साईनाथ सह.गृह.संस्था. यांना सुनावणीच्या नोटीस काढण्यात आल्या होत्या.

दि. ५/२/२०१९ रोजी झालेल्या सुनावणीच्या वेळी सर्व हरकतदार यांनी आपले लेखी म्हणणे विरुध्द पक्षकारांना द्यावे, दोघांचे लेखी म्हणणे सादर केल्यांनतर अंतिम निर्णय घेण्यात येईल व प्रकरण निर्णयासाठी बंद करण्यात येईल असे सर्व उपस्थित पक्षकार यांना सुचित करण्यात आले होते. त्यानुसार अंतिम सुनावणी दि. १८/२/२०१९ रोजी घेवून प्रकरण निर्णयासाठी बंद करण्यात आले.

<u>हरकत सुचना</u> :-

१) देवशी मानजी शंखला यांनी दि. २३/०३/२०१८ रोजी दिलेल्या हरकती मध्ये नमूद केले आहे कि, ते विषयांकित जमिनीचे मूळ मालक असून आपल्या संमतीशिवाय साईनाथ सह.गृह.संस्थेने प्रस्ताव दाखल केला आहे. तसेच त्यांचे ॲड. दीपक एस जाधव यांनी दि. २३/१०/२०१८ रोजी दिलेल्या पत्रामध्ये सदर भूखंडाचे मे. जैन ॲन्ड शृंखला इंडस्ट्रीज चे नाव असून त्यांचे देवशी मानाजी शंखला, राजेंद्र कुमार जैन, महेंद्रकुमार जैन व विजय कुमार जैन हे संयुक्त मालक आहेत. मुळ जमीन मालकाचे 'ना हरकत' प्रमाणपत्र असल्याशिवाय सदर गृहनिर्माण संस्थेच्या प्रस्तावाचा विचार करु नये, त्यास आमची हरकत आहे.

२) श्रीजी व्हीला सह.गृह.संस्थेच्या वतीने ॲड अजित राम पितळे यांनी हरकत अर्ज दाखल केला आहे. सदर गृहनिर्माण संस्थेने भूसंपादन प्रस्तावाचे जमीन मोजणीस देखील हरकत दाखल केली होती. त्यांनी साईनाथ सह.गृह.संस्थेची झोपडपट्टी असलेली जागा जमीन मालक यांनी श्रीजी व्हीला सह.गृह.संस्थेचा विकास करणेसाठी दिली असून जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील बिनशेती परवाना व ठाणे महानगरपालिकेकडून मंजूर करुन घेतलेल्या बांधकाम नकाशामध्ये सदर जागा पार्कींग क्षेत्र म्हणून दाखविण्यात आली आहे. त्यामुळे आमची परवानगी घेतल्याशिवाय सदर जमीन विकसीत करु नये असे सादर केले आहे.

३) श्रीम. धनलक्ष्मी पटेल यांनी दिलेल्या हरकतीमध्ये आम्ही या भूखंडाचे एकूण क्षेत्राचे ६६ % पैकी ४४ % मालक असून आमची परवानगी घेतल्याशिवाय सदर जमीन विकसीत करु नये असे म्हणणे लेखी सादर केले आहे.

४) विषयांकित मंजूर योजनेमधील समाविष्ठ भूखंडावरील काही झोपडीधारकांनी श्री दत्त माऊली गृहनिर्माण संस्था. (नियोजीत) तयार केली असून त्यांनी दि. १९/३/२०१८ रोजी जमिन मोजणीकामी हरकत घेतली होती. परंतु सुनावणीच्या वेळी भूसंपादनासाठी हरकत नसल्याचे सांगितले. त्यांनी स्वतंत्र गृहनिर्माण संस्थेची मागणी केली आहे.

५) ॲड अजित राम पितळे व ॲड दीपक एस जाधव यांनी दिलेल्या हरकतीनुसार मौजे पाचपाखाडी अ.भु.क्र. ३२५ वरील २१३५८.२४ चौ.मी. क्षेत्रावर ठाणे महानगरपालिकेकडून दि. ३१/०३/२००४ रोजी नकाशे मंजूर करून बांधकाम झालेल्या इमारतीमधील रहिवाश्यांनी श्रीजी-व्हिला सह.गृह.संस्था निर्माण केली आहे. तिचा नोंदणी क्र. टी एन ए (टी एन ए) एच एस जी/(टी सी) १३४२६/२००२ असा आहे.

श्री. देवशी मानजी शंखला यांचे कुलमुखत्यारपत्र धारक श्री. राजू खेतवानी यांनी पुढील प्रमाणे लेखी म्हणणे सादर केले आहे.

संबंधित भूखंडास मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांची बिनशेती परवानगी घेण्यात आली आहे. तसेच ठाणे महानगरपालिकेकडून बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळालेली आहे. इमारत क्रमांक A, B, C, D व F यांना Occupation Certificate (वापर परवाना) निर्गत झाले आहे. इमारत क्रमांक E चे बांधकाम अद्याप पूर्ण झाले नाही. म्हणजेच देय चटई निर्देशांक (FSI) पूर्ण वापरण्यात आला नाही. विविध न्यायालयात आमचे दावे प्रलंबित आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने सदर भूखंडाच्या ठरविलेल्या निवाडा व मूल्यांकनास आमचा विरोध आहे.

संचिकेत दाखल केलेल्या कागदपत्रावरुन मे. जैन ॲन्ड शंखला इंडस्ट्रीज यांनी नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा १९७६ अन्वये सक्षम प्राधिकारी ठाणे नागरी संकुलन यांच्या कार्यालयात दाखल केलेल्या ६(१) वरुन मौजे पाचपाखाडी न.भु.क्र. ३२५ मधील एकुण क्षेत्र २१३५८.३४ पैकी १४३३.४४ चौ.मी. जमीन अतिरिक्त घोषित झाली असून, या अतिरिक्त घोषित झालेल्या जमिनीवर जमिनमालक यानी गृहनिर्माण विभाग मंत्रालय यांच्या कार्यालयाकडुन दुर्बल घटक घरबांधणी योजना नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा १९७६ चे कलम २० (नवीन) मंजुर करुन घेतली आहे. परंतु जागेवर या योजनेप्रमाणे कोणत्याही प्रकारे बांधकाम करण्यात आले नाही. सदर क्षेत्रावर झोपडपट्टी असल्याचे ठाणे महापालिकेकडुन दि. ३१/०३/२००४ रोजी मंजुर करणेत आलेल्या बांधकाम नकाशावरुन दिसून येते. भुसंपादन करावयाचे एकुण क्षेत्र ४२६१.४१ चौ.मी. असून त्यामध्ये १४३३.४४ चौ.मी क्षेत्र अतिरिक्त घोषीत क्षेत्राचा समावेश आहे. जमिनमालक यांना जागेचा मोबदला द्यावा किंवा कसे ? याबाबत या विभागाचे पत्र क्र. झोपूप्रा/उजि क्र. १/कावि/१४५०/२०१९ दि. ३०/१२/२०१९ अन्वये विधी विभाग झोपुप्रा. वांद्रे मुंबई यांना अभिप्रायासाठी पाठविण्यात आले होते. तद्नंतर विधी विभागाचे पत्र क्र. SRA/LA/Desk-4/T.L.-4/131/2020 Date 13/2/2020 अन्वये या विभागास खालीलप्रमाणे अभिप्राय प्राप्त झाले.

(पृष्ठ क्र. ३ ते ९)

In present case it appears that, the land is declared as Slum Rehabilitation Area under section 3(C) of the Slum Act and the acquisition notification is also issued under section 14(1) of the Slum Act, so the compensation amount payable to the land owner will have to be calculated and paid as per the provisions of Maharashtra Slum Areas (I.C & R) Act, 1971.

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

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १४ (१) खालील तरतुदीनुसार संपादीत केलेल्या आणि ती महाराष्ट्र राज्य शासनाकडे निहीत करण्यात आली आहे अशा संपादीत जमिनीत कोणताही हितसंबध असणा-या प्रत्येक व्यक्तीस या अधिनियमात तरतुद केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १६ नुसार नुकसान भरपाई मिळण्याचा हक्क आहे. सदर प्रकरणी संपादीत मौजे-पाचपाखाडी, ठाणे न.भू.क्र. ३२५ च्या मालमत्ता पत्रकामध्ये नोंद असलेल्या हित संबधी असणा-या जमिनीचे मालकी हक्क असणा-या व्यक्तींची माहिती खालीलप्रमाणे आहे.

१	श्री. राजेंद्रकुमार जैन	११ १/३ %
२	श्री. महेंद्रकुमार जैन	११ १/३ %
३	श्री. विजयकुमार जैन	११ १/३ %
१	श्री. देवशी मानजी शंखला	२२ %
१	श्री. विश्राम परबत	११ %
२	श्री. विश्राम परबत Huf	११ %
३	श्री. परबत शिवदास	११ %
४	श्रीमती मिना परबत	११ %

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

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

अ) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (२) खालील तरतुदीनुसार नुकसान भरपाई निश्चिती :-

महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांच्याकडील शासन निर्णय क्र. गवसू १२२० प्र.क्र.३६४/२ झोपसू-१ दि. ३/५/२००३ नुसार महानगरपालिका हद्दीतील झोपडयांसाठी शासन निर्णया अन्वये दरमहा नुकसान भरपाई निश्चित केलेली आहे ती पुढील प्रमाणे क्षेत्र २२५ चौ.फुटापर्यंत (१) निवासी झोपडयांची एकत्रित नुकसान भरपाई दरमहा रुपये १००/- व अतिरिक्त क्षेत्रासाठी रुपये १/- प्रति चौ.फूट दरमहा तसेच (२) अनिवासी झोपडयांची एकत्रित भरपाई दरमहा रुपये ३००/- व अतिरिक्त क्षेत्रासाठी दरमहा रुपये २/- प्रति चौ.फूट (३) सांस्कृतीक, सामाजिक, शेक्षणिक व धार्मिक स्थळासाठी नुकसान भरपाई (एकत्रित) दरमहा रु. ०.५० प्रतिची फुट, याप्रमाणे आकारणी करण्यात आलेली आहे. त्याबाबतचा तपशील पुढीलप्रमाणे आहे.

२१०

अ.क्र.	क्षेत्र निहाय झोपडपटयांची वर्गवारी	झोपडयांची संख्या	नुकसान भरपाई दरमहा रुपये	अतिरिक्त क्षेत्रासाठी प्रति चौ.फुट
१	२२५ चौ.फुटापर्यंतच्या क्षेत्राच्या निवासी झोपडयांची संख्या	२६२	१००	१/-
२	२२५ चौ.फुटावरील क्षेत्राच्या निवासी झोपडयांची संख्या	-	१००	१/-
३	२२५ चौ.फुटापर्यंतच्या क्षेत्राच्या अनिवासी झोपडयांची संख्या	१२	३००	-
४	धार्मिक स्थळ (मंदिर)	०१	दरमहा रु. ५०/- प्रति चौ.फुट	-
	एकूण झोपडी संख्या	२७५	-	-

ब) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (३) नुसार संपादीत करावयाच्या जमिनीच्या उक्त अधिनियमाच्या कलम १४ खालील नोटीसीच्या प्रसिध्दी दिनांकापासून मागील ५ वर्षातील प्रत्यक्ष मिळालेल्या निव्वळ सरासरी उत्पन्नच्या ६० पट इतकी भरपाई रक्कम देय आहे.

क) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (४) खालील तरतुदीनुसार निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न हे प्रथम अनुसुचीत तरतूद केल्याप्रमाणे हिशोबीत करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी संपादन केलेल्या जमिनीवरील कोणतीही इमारत धरुन जमिन मालकास उक्त अधिनियमाच्या कलम १४ (१) च्या नोटीसीच्या प्रसिध्दी दिनांकापासून मागील ५ वर्षातील प्रत्यक्ष मिळालेली एकूण भाडयाची रक्कम प्रथम निश्चित करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी स्थानिक चौकशी करुन संबधित स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालमत्ता कर आकारणी पुस्तकातुन सदर जमिनीचे भाडे दर्शविणा-या उता-याच्या प्रती प्राप्त करुन त्या आधारे नुकसान भरपाई हिशोबीत केली जाते.

शासनाकडून दिनांक २९/७/२०१९ रोजी अधिसूचना प्रसिध्द झाल्यानंतर भूसंपादीत जागेची नुकसान भरपाई ठरविणेसाठी सदर मिळकतीवरील झोपडीधारकांकडून गेल्या पाच वर्षात किती मासिक भाडे वसुल करण्यात आले त्याबाबतची माहिती उपलब्ध करुन देण्याकामी जमीनमालक तसेच झोपडीधारक यांना दि. ३०/९/२०१९ च्या पत्रान्वये कळविण्यात आले होते. तसेच मुख्यप्रवर्तक साईनाथ सह.गृह.संस्था. यांना देखील दि. १६/८/२०१९ पूर्वीच्या मागील ५ वर्षातील आकारलेल्या भाडयाची माहिती उपलब्ध करुन देण्याकामी दि. ३०/९/२०१९ रोजी लेखी पत्र देण्यात आले. तसेच उपआयुक्त, सहा. करनिर्धारक व संकलन विभाग, उथळसर विभाग, ठाणे महानगरपालिका यांनादेखील दि. ३०/९/२०१९ रोजी लेखी पत्र देवून मालमत्ता कर आकारणी पुस्तकामधून विषयांकित जमिनीचे भाडेमुल्य दर्शविणा-या उता-याच्या प्रमाणित प्रती व करनिर्धारण संकलन खात्याच्या पत्राची छायाप्रत उपलब्ध करुन देण्याबाबत कळविण्यात आले होते. त्यानुसार करनिरिक्षक, उथळसर प्रभाग समिती, ठाणे यांनी त्यांचेकडील दि. २८/२/२०२० रोजीच्या पत्रांन्वये विषयांकित जमिनीचे भाडेमुल्य दर्शविणारे करआकारणी दराच्या प्रती १) दि. ३/४/१९९३ ची प्रत २) १३/१/१९९९ ची प्रत ३) सन १९९९-२००० ते २००३ ची प्रत या कार्यालयास सादर केली आहे.

करनिरीक्षक, उथळसर प्रभाग समिती ठाणे महानगरपालिका, ठाणे यांचेकडील पत्र क्रमांक ठा.म.पा./उप्रस-२०४५ दि. २८/२/२०२० मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे प्रति चौ.फुट रु. १.१० निवासी व प्रति चौ.फुट रु. ४/- बिगर निवासी या दरानुसार आकारणी.

(पृष्ठ क्र. ५ ते ९)

नुकसान भरपाईची परिगणना खालीलप्रमाणे आहे.

अ.क्र.	झोपडयांचा प्रकार	झोपडयांची संख्या	सर्व झोपडयांचे दरमहा सरासरी भाडे रु.	५ वर्षाचे मासिक भाडे (६० महिने)
१	निवासी	२६१	निवासी क्षेत्र - ४१७२.५७ चौ.मी./१०.७६ = ४४८९६.८५ चौरस फुट X १.१०	२९,६३,१९१.८०
२	अनिवासी	१३	अनिवासी क्षेत्र - ६९.८१ चौ.मी./१०.७६ = ७५१.१५ चौरस फुट X ४ = ३००४.६० X ६०	१,८०,२७६.००/-
३	धार्मिक स्थळे	१	प्रत्येक धार्मिक स्थळाचे २०५ चौ.मी. X ०.५० = १०२.५० X ६०	६,१५०/-
	एकूण	**२७५**		**३१,४९,६१७.८०**

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ (४) नुसार निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न हे सरासरी मासिक स्थूल भाडयाच्या ६० पटीने 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. उर्वरीत ४० % रक्कम ही करपात्र असते. मौजे-पाचपाखाडी, ठाणे येथील न.भू.क्र. ३२५ या जमिनीच्या जमिन मालकास देय असलेली ६०% प्रमाणे निव्वळ उत्पन्न रक्कम खालीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

माहितीचा स्त्रोत	मागील ५ वर्षात वसुल केलेले एकूण भाडे	एकूण भाडयाच्या ६० पट	एकूण भाडयाच्या ४० % रक्कम रु.	ग्राहय नुकसान भर रक्कम रु. (६०%)
शासन निर्णय क्र.गवसू/१२२० प्र.क्र.३६४ (२) झोपुप्रा-१ दि. ३/५/२००३ व करनिरीक्षक उथळसर प्रभाग समिती, ठामपा यांचेकडील पत्र क्र. ठामपा/उप्रस-२०४५ दि. २८/२/२०२०	३१,४९,६१८/-	१८,८९,७७१/-	१२,५९,८४७/-	१८,८९,७७१/-

७) संपादीत जमिनीवरील ठरविण्यात आलेल्या भरपाई रकमेच्या मान्यतेबाबत जमिन मालक यांना दिलेली नोटीस व प्राप्त हरकती :-

विषयांकित संपादीत 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, मुंबई यांच्या कार्यालयात सुनावणी ठेवण्याबाबत संचिका पाठविण्यात आली. तथापी, तत्कालिन मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा. वांद्रे, मुंबई यांची बदली झाल्याने तसेच कोवीड-२०१९ च्या वाढत्या प्रादुर्भावामुळे सुनावणी न लावता जमीनमालक यांना नोटीस मिळालेपासून ८ दिवसाचे कालावधीत आपले लेखी म्हणणे मांडावे अशाप्रकारे लेखी नोटीस क्र. झोपुप्रा/उजि-१/कावि/३०१/२०२० दि. ३०/७/२०२० अन्वये अधिनियमाचे कलम ३६ मधील विहीत कायदा, शासन निर्णय च्या तरतुदीप्रमाणे नोंदणीकृत टपालाने बजावण्यात आली. सदर नोटीस व नियमानुसार निर्धारीत केलेली नुकसान भरपाईची रक्कम संबधित जमीनमालक यांना दि. २१/८/२०२० रोजी प्राप्त झाल्यानंतर त्यांनी दि. २६/८/२०२० रोजी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी झोपुप्रा. वांद्रे, मुंबई यांच्या कार्यालयाकडे त्यांचे लेखी म्हणणे मांडून आपण यापूर्वीच आपले म्हणणे मांडले असल्याचे कळविले आहे.

श्रीमती धनलक्ष्मी विजय पटेल यांनी यापूर्वी दि. ५/२/२०१९ रोजी आपले लेखी म्हणणे दाखल केले आहे त्यामध्ये त्यांनी दिलेल्या हरकतीमध्ये आम्ही या भूखंडाचे एकूण क्षेत्राचे ६६ % पैकी ४४ % मालक असून आमची परवानगी घेतल्याशिवाय सदर जमीन विकसीत करु नये असे मत मांडले. तसेच सदर बाबत निवाडा घोषित करुन नुकसान भरपाईची रक्कम जमीनधानकास वाटप करणेच्या दृष्टीने मालमत्ता पत्रकामध्ये नमुद फेरफार क्र. ४४ व त्यासोबत दाखल करणेत आलेल्या कागदपत्रांची प्रत नगर भूमापन अधिकारी, ठाणे यांच्या कार्यालयाकडून उपलब्ध करुन घेण्यात आली. त्यावेळी विषयांकित जमिनीचे मालक खालीलप्रमाणे असल्याचे दिसून आले.

जैन ग्रुपच्या तीन भागीदारांचा हिस्सा मिळून एकूण ३४ % हिस्सा आहे. (प्रत्येकी ११ १/३%) शंखला ग्रुप यांच्या सहा भागीदारांचा प्रत्येकी ११ % असा एकूण ६६ % हिस्सा होता. दरम्यान शंखला ग्रुपमधील भागीदार १) श्री. वालजी लखू शंखला २) श्री. नानजी रामजी शघानी ३) हंसराज अर्जुन चौधरी ४) श्री. खेता नथू पोकर ५) श्री. लखू मावजी शंखला या पाच भागीदारांनी त्यांचा प्रत्येकी ११ % हिस्सा श्री. देवशी मानजी शंखला यांना हस्तांतरीत केला. अशा प्रकारे श्री. देवशी मानजी शंखला हे स्वत:करीता व HUF म्हणून ६६ % हिस्याचे धारक बनले. यांनतर दि. १९/१२/१९७४ रोजीच्या Indenture करारनाम्याद्वारे श्री. देवशी मानजी शंखला यांनी त्यांच्या एकूण ६६ % हिस्यापैकी ४४ % हिस्सा १) श्री. विश्राम परबत २) श्री. विश्राम परबत Huf ३) श्री. परबत शिवदास ४) श्रीमती मिना परबत यांना प्रत्येकी ११ % याप्रमाणे हस्तांतरीत केला. स्वत:कडे २२ % हिस्सा कायम राखला अशा प्रकारे जमिनीचे भागीदारीमध्ये पुढीलप्रमाणे हिस्से पडल्याचे अंतिमत: दिसून येते.

१	श्री. राजेंद्रकुमार जैन	११ १/३ %
२	श्री. महेंद्रकुमार जैन	११ १/३ %
३	श्री. विजयकुमार जैन	११ १/३ %

१	श्री. देवशी मानजी शंखला	२२ %

१	श्री. विश्राम परबत	११ %
२	श्री. विश्राम परबत Huf	११ %
३	श्री. परबत शिवदास	११ %
४	श्रीमती मिना परबत	११ %

जमीनमालक मे. जैन अँन्ड शंखला इंडस्ट्रीज यांना दिलेल्या नोटीसीच्या अनुषंगाने श्री. शंकर विश्राम तसेच श्रीमती धनलक्ष्मी पटेल यांनी त्यांचे लेखी म्हणणे व कागदपत्रे सादर केलेली आहेत. नगर भूमापन क्र. ३२५ चे मालमत्तापत्र तपासले असता कब्जेदार सदरी जैन व शंखला इंडस्ट्रिज यांचे नाव दिसून येत आहे. तथापी फेरफार क्र. ४४ दि. २१/२/२०२० नुसार एकूण क्षेत्रापैकी ६६ % क्षेत्र म्हणजेच १४१०६ चौ.मी. क्षेत्रापैकी ४४ % क्षेत्रास (९०२५.०० चौ.मी.) श्री. शंकर व्ही पटेल हे स्वत: करीता व श्री. विश्राम परबत यांचे हिंदू अविभक्त कुटूंबाचे पालनकर्ता म्हणून नाव दाखल केलेले आहे. या व्यतिरिक्त इतर हिस्सेदारांचा उल्लेख फेरफारामध्ये आढळून येत नाही. तथापी, वरीलप्रमाणे सादर केलेल्या कागदपत्रामध्ये जैन अँन्ड शंखला इंडस्ट्रिज चे भागीदार यांचे Identical करारनामे/मेमोरेंडम यांचे अवलोकन केले असता ६६ % मालकी ही शंखला यांच्याकडे तर ३४ % मालकी ही जैन ग्रुप यांच्याकडे असल्याचे दिसून येते. ६६ % हिस्स्या पैकी श्री. विश्राम परबत यांच्याकडे ४४ % हिस्सा, श्री. देवजी मानजी शंखला ११ % श्री. देवशी मानजी Huf ११ % आणि श्री. शंकर विश्राम व श्री. विश्राम परबत Huf ४४ % जैन ग्रुप यांच्याकडे मालमत्तेच्या जमिनीपैकी ३४ % हिस्सा आहे. जैन ग्रुप यांचे भागिदार श्री. राजेंद्रकुमार जैन, श्री. महेंद्रकुमार जैन, श्री. विनयकुमार जैन हे असल्याचे दिसून येते.

प्रस्तूत न.भू.क्र. ३२५ चे टिपी स्कीम प्रमाणे १ ते १२ उपविभाग पडलेले असून १ ते ७ उपविभाग शंखला ग्रुपकडे तर ८ते १२ हे उपविभाग जैन ग्रुप यांनी धारण करावयाचे प्रस्तुत करारान्वये दिसून येते.

प्रस्तुत झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा बहुतांश भाग हा उपविभाग ७ ते १२ यावर असल्याचे दिसून येते. प्लॉट क्रमांक ७ मधील अंशत भाग झोपडपट्टीखाली आहे. सबब संपादनाची रक्कम वरीलप्रमाणे धारकांमध्ये विभागून देणे आवश्यक आहे.

वरील वस्तुस्थिती असल्याचे फेरफार क्र. ४४ व त्यासोबतचे कागदपत्रावरुन आढळून आल्याने ११ जमिनधारक व गृहनिर्माण संस्थेचे अध्यक्ष/सचिव व विकासक यांची दि. ६/११/२०२० रोजी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपुप्रा. वांद्रे, मुंबई यांचे दालनात सुनावणी घेण्यात आली. सुनावणी बाबतचे पत्र दि. ९/१०/२०२० रोजी रजिष्टर पोहोचपावतीने रवाना करण्यात आली होती.

दि. ६/११/२०२० रोजी दुपारी ४.०० वाजता सुनावणीसाठी साईनाथ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे अध्यक्ष रविंद्र गोळे, सदस्य श्री. प्रमोद घोलप, श्री. गंगाराम विशे हजर तसेच संस्थेचे विकासक श्री. स्वप्नील मराठे हजर. जमिनमालकांपैकी श्रीमती कंचन पटेल (श्रीमती धनलक्ष्मी पटेल, श्री. देवशी पटेल, श्री. विश्राम परबत व श्रीमती मिना परबत यांचे वारस म्हणून) सुनावणीच्या वेळी जमिनधारक यांना ७ दिवसात लेखी म्हणणे सादर करण्याची संधी देण्यात आली.

त्यानुसार १) श्री. राजेंद्र एच. जैन यांनी दि. ५/११/२०२० व ९/११/२०२० रोजी आपला लेखी खुलासा सादर केला आहे. त्यामध्ये त्यांनी चालू बाजारभावाने मोबदला मिळण्याबाबत व नियमानुसार टीडीआर मिळणेबाबत निवेदन सादर केले आहे.

२) श्री. कांतीलाल देवशी पटेल (देवशी मानजी शंखला/पटेल यांचा मुलगा) यांनी दि. २५/८/२०२० रोजी दिलेल्या श्री. देवशी मानजी शंखला/पटेल हे मयत असून त्यांचा वारस मुलगा यांनी सदर योजनेविरुध्द न्यायालयात आव्हान करणार असल्याचे सादर केले.

३) श्रीमती धनलक्ष्मी विजय पटेल (श्री. शंकर विश्राम पटेल व श्री. विश्राम परबत पटेल यांची कुलमुखत्यार म्हणून) यांनी यापूर्वीच आपण आपला लेखी खुलासा दाखल केला असल्याचे कळविले आहे.

४) श्रीजी व्हीला सह.गृह.संस्था. यांनी दि. ६/११/२०२० त्यांचे लेखी म्हणणे सादर केले आहे. त्यानुसार प्रस्तुत अंतिम भूखंड क्र. ३२५ हा श्रीजी व्हीला सह.गृह.संस्था. मालकीचा असून जमिन मालकांनी सोसायटीशी विकास करारनामे केलेले आहेत. सबब अंतिम भूखंड क्रमांक ३२५ चे भाग पाडणे व संपादन करण्यास सोसायटीचा विरोध आहे.

वरीलप्रमाणे हरकतींचा विचार करता प्रस्तुत जमिन ही महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ मधील ३ (क) १ नुसार "झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र" म्हणून घोषित झालेले आहे. तसेच कलम १४ (१) नुसार संपादन करण्याचे निश्चित झालेले आहे. जमिनीचे नुकसान भरपाईचे मुल्य, अधिनियमातील तरतुदीनुसार निश्चित करण्यात आलेले आहे. सबब, जमिन मालकांची बाजारभावाने मुल्य मिळण्याची विनंती मान्य करता येत नाही.

श्रीजी व्हीला हौसिंग सोसायटीच्या हरकतीचा विचार करता, त्यांनी विकास करार करताना झोपडपट्टी खालील असलेल्या क्षेत्राचा कोणताही विचार केलेला नाही. झोपडीधारकांना कायदयानुसार प्राप्त संरक्षणाप्रमाणे त्यांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार प्रस्तुत, झोपडपट्टीखालील जमिनीचे संपादन करणे अनिवार्य आहे. झोपडपट्टी पुनर्वसन कायदयाच्या तरतुदी, इतर कायदयाच्या तरतुदींच्या वरचड ठरतात. सबब त्यांची हरकत फेटाळणे क्रमप्राप्त आहे.

८) नुकसान भरपाईचे संविभाजन :-

महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १७ पोट कलम (५) खालील तरतुदीनुसार सक्षम प्राधिकरण यांच्या मते ठरविलेली नुकसान भरपाईची रक्कम (निव्वळ सरासरी उत्पन्न) रु. १८,८९,७७१/- (अक्षरी- रुपये अठरा लाख एकोणनव्वद हजार सातशे एक्काहत्तर मात्र) जमिन मालक यांच्यामध्ये खालील प्रमाणे संविभाजीत करण्यात येत आहे.

१	श्री. राजेंद्रकुमार जैन	११ १/३ %	२,१४,१७४/-	६,४२,५२२/-
२	श्री. महेंद्रकुमार जैन	११ १/३ %	२,१४,१७४/-	
३	श्री. विजयकुमार जैन	११ १/३ %	२,१४,१७४/-	
१	श्री. देवशी मानजी शंखला	२२ %	४,१५,७४९/-	४,१५,७४९/-
१	श्री. विश्राम परबत	११ %	२,०७,८७५/-	८,३१,५००/-
२	श्री. विश्राम परबत Huf	११ %	२,०७,८७५/-	
३	श्री. परबत शिवदास	११ %	२,०७,८७५/-	
४	श्रीमती मिना परबत	११ %	२,०७,८७५/-	
			एकूण	१८,८९,७७१/-

९) महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ चे कलम १९ पोट कलम (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 पोट कलम (१) खालील तरतुदीनुसार सक्षम प्राधिकरण यांनी ठरविलेली नुकसान भरपाईची रक्कम (निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न) रु. १८,८९,७७१/- (अक्षरी- रुपये अठरा लाख एकोणन्नवद हजार सातशे ऐकाहत्तर) जमिन मालकांमध्ये संविभाजीत करणेत आली आहे. तसेच सदर प्रकरणी वाद उद्भवल्यास सदर रक्कम कलम १९ (२) खालील तरतूदीनुसार मा. न्यायालयात जमा करणेत येईल.

१०) 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 तरतूदीनुसार संपादनाखालील जमिनीचा कब्जा घेतलेला नाही. सबब सक्षम प्राधिकरण यांनी ठरविलेल्या नुकसान भरपाईची रक्कम (निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न) रु. १८,८९,७७१/- (अक्षरी- रुपये अठरा लाख एकोणनव्वद हजार सातशे ऐकाहत्तर) 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 नुकसान भरपाईची रक्कम (निव्वळ सरासरी मासिक उत्पन्न) रु. १८,८९,७७१/- (अक्षरी- रुपये अठरा लाख एकोणनव्वद हजार सातशे ऐकाहत्तर) बाबत निवाडा देणेत येत आहे. संबधितांनी सदरची रक्कम उचल करणेबाबत सदरचा निवाडा मिळाल्या तारखेपासून एक महिन्यात संबधितांनी अर्ज करावयाचा आहे. त्याबाबत संबधितांनी येताना ओळख पत्र, महसूली अभिलेख अर्जासोबत सादर करावयाचे आहेत.

मुख्य कार्यकारी अधिकारी
झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

स्थळ - वांद्रे (पूर्व)
दि. १५/१२/२०२०

प्रशासकीय इमारत, अनंत काणेकर मार्ग, वांद्रे (पूर्व), मुंबई -४०० ०५१.
दूरध्वनी ०२२-२६५९०५१९/४०५/१८७९/०९९, फॅक्स ९१-२२-२६५९०४५७, Emal : info@sra.gov.in

E/office work/Bhusapadan/Sainath CHS

प्रत,

१	श्री. राजेंद्रकुमार जैन १४, जैन चेंबर्स, ५७७, एस.व्ही.रोड, वांद्रे, मुंबई - ४०० ०५०	९	श्री. नानजी रामजी शंखला ८७, सिंधु बिल्डिंग, फ्लॅट नं. २, मरीन ड्राईव्ह, जी रोड, मुंबई- ४०० ००२
२	श्री. महेंद्रकुमार जैन १४, जैन चेंबर्स, ५७७, एस.व्ही.रोड, वांद्रे, मुंबई - ४०० ०५०	१०	श्री. शंकर विश्राम ९३ अहोरा महल, २५, मरीन ड्राईव्ह, जी रोड, मुंबई- ४०० ००२
३	श्री. विजयकुमार जैन १४, जैन चेंबर्स, ५७७, एस.व्ही.रोड, वांद्रे, मुंबई - ४०० ०५०	११	ॲड. दीपक एस. जाधव ५६, हायकोर्ट लॉ लायब्ररी, ३ रा माळा, हायकोर्ट, मुंबई-४०० ०३२
४	श्री. कांतीलाल देवशी पटेल ८६ बी, गोविंद महल फ्लॅट नं. १६, जी रोड, मरीन ड्राईव्ह, मुंबई- ४०० ००२	१२	श्रीमती धनलक्ष्मी विजय पटेल ९३ अहोरा महल, २५, मरीन ड्राईव्ह, जी रोड, मुंबई- ४०० ००२
५	श्री. वालजी लखू शंखला ८७, सिंधु बिल्डिंग, फ्लॅट नं. २, मरीन ड्राईव्ह, जी रोड, मुंबई- ४०० ००२	१३	अध्यक्ष/सचिव साईनाथ सह.गृह.संस्था., पाचपाखाडी, नामदेववाडी, ठाणे (पश्चिम)
६	श्री. लखू मावजी शंखला ८७, सिंधु बिल्डिंग, फ्लॅट नं. २, मरीन ड्राईव्ह, जी रोड, मुंबई- ४०० ००२	१४	विकासक/वास्तुविशारद साईनाथ सह.गृह.संस्था., पाचपाखाडी, नामदेववाडी, ठाणे (पश्चिम)
७	श्री. खेता नथू शंखला ८७, सिंधु बिल्डिंग, फ्लॅट नं. २, मरीन ड्राईव्ह, जी रोड, मुंबई- ४०० ००२	१५	कार्यालयीन फलकावर प्रसिध्द करणेसाठी
८	श्री. हंसराज चौधरी ८७, सिंधु बिल्डिंग, फ्लॅट नं. २, मरीन ड्राईव्ह, जी रोड, मुंबई- ४०० ००२	१६	जागेवर प्रसिध्दीसाठी