

विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम ३३(७)  
अन्वये पुनर्विकासातील भूभाग मक्त्याने देतांना  
आकारावयाचे मक्ता भुईभाड्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन  
नगर विकास विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक :- बीएमसी-२५२५/प्र.क्र.७५०/नवि-२१  
मंत्रालय (मुख्य इमारत), चौथा मजला,  
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,  
मुंबई - ४०० ०३२.  
दिनांक: ०३ नोव्हेंबर, २०२५.

**संदर्भ:-** १) शासन निर्णय क्र.टीपीबी-४३९४/२५३५/सीआर-४२७/नवि-११ दि.१४.११.१९९४

२) सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांचे पत्र क्र.सआ/मालमत्ता/३४०००/प्रअसगृसं/सोसा-२  
दि.१३.१०.२०२०.

३) सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) यांचे पत्र क्र.सआ/मालमत्ता/१९६९७/प्रअ(सगृसं)/  
दि.२४.०३.२०२२.

४) उप आयुक्त (सुधार) क्र.एमडीडी-६८३१/ दि.२३.०९.२०२५.

#### **प्रस्तावना:**

बृहन्मुंबईसाठीच्या सन १९९१ च्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम क्र. ३३(७) अन्वये महानगरपालिकेच्या भाडेकरु मालमत्तांचा पुनर्बांधणी/पुनर्विकास करण्यासाठी नगर विकास विभागाच्या दि.१४.११.१९९४ रोजी निर्गमित शासन निर्णय क्र.टीपीबी-४३९४/२५३५/सीआर-४२७/नवि-११ अन्वये मार्गदर्शक तत्वे निश्चित करण्यात आली आहेत. सदर मार्गदर्शक तत्वांमधील जमीन भाडेमक्त्याने देण्याबाबत अनु. क्र. (११) मध्ये तरतूद उपलब्ध आहे. यानुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या द्वारे निश्चित अटी व शर्तीच्या अधीन राहून प्रथमतः ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता जमीन भाडेपट्ट्याने देता येणे शक्य आहे. तसेच हा कालावधी संपल्यानंतर पुढील ३० वर्षांपर्यंत नुतनीकरण करणे शक्य आहे. याकरिता भाडेपट्टीचा दर संस्थेस देण्यात येणाऱ्या संपूर्ण भूखंडास रु.१/- प्रति चौ.मी. व किमान रु.१००१/- प्रति वर्षी इतका सुधार समिती / महानगरपालिका / राज्य शासन यांच्या संमतीसापेक्ष आकारण्यात यावा अशी तरतूद असून संस्थेने / संघटनेने पाच वर्षांच्या भाडे आकाराइतकी रक्कम विनापरतीची ठेव म्हणून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे ठेवावी, असे स्पष्ट करण्यात आले आहे. मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ च्या कलम ९२ (डड) मधील तरतूदीनुसार बाजार मुल्यापेक्षा कमी दराने जमीन भाडेपट्ट्याने देणे शक्य आहे.

सदर पत्रान्वये मा. उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल रिट याचिका क्र.२९८९/२०२५ मध्ये दिनांक ०९.०९.२०२५ रोजी दिलेल्या आदेशाच्या अनुषंगाने व शासनाने संमत केलेली मार्गदर्शक तत्वे विचारात घेऊन, सद्यस्थितीत पुनर्विकास पूर्णत्वास गेलेल्या ४८ प्रस्तावातील सहकारी गृहनिर्माण

संस्थांना रु.१/- प्रति चौ.मी. व किमान रु.१००१/- प्रतिवर्ष भाडेपट्टी आकारून भूभाग मक्त्याने देण्याबाबतचे मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यासाठी पूर्वलक्षी प्रभावाने राज्य शासनाची मान्यता देण्याबाबत विनंती केली आहे.

महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने मंजूर केलेल्या उपरोक्त तरतुदीनुषंगाने, विविध पुनर्विकास योजनेस सुधार समिती/ महानगरपालिका यांची मंजूरी प्राप्त करून संस्था/ विकासक/ वास्तुविशारद यांना इरादापत्र निर्गमित करण्यात आलेले आहेत. यानुसार पुनर्विकासांतर्गत सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना रु.१/- प्रति चौ.मी. व किमान रु.१००१/- प्रतिवर्ष भाडेपट्टी आकारून भूभाग मक्त्याने देण्याबाबतचे मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यासाठी महानगरपालिकेमार्फत पुनर्विकास पूर्णत्वास गेलेल्या ४८ प्रस्तावांना पूर्वलक्षी प्रभावाने राज्य शासनाची मान्यता देण्याबाबतचा प्रस्ताव संदर्भाधीन पत्र क्र.३ दि.२४.०३.२०२२ रोजीच्या पत्रान्वये शासनास प्रस्ताव सादर करण्यात आला होता.

जी/दक्षिण” विभागातील लोअर परेल विभाग येथील शहर सर्वेक्षण क्र. ५४ (भाग) या मिळकतीवरील भाडेकरुनी एकत्र येऊन “साईनाथ सहकारी गृहनिर्माण संस्था (प्रस्तावित)” या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेद्वारे नियुक्त विकासक मे. अलिफ एंटरप्रायझेस यांनी मा. उच्च न्यायालयात रिट याचिका क्र. २९८९/२०२५ दाखल करून मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करून देण्याबाबत महानगरपालिकेस निर्देश देण्याबाबत विनंती केली होती. सदर प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने दिनांक ०९.०९.२०२५ रोजीच्या आदेशान्वये खालील प्रमाणे आदेश दिलेले आहेत:-

"Considering the lapse of almost 5 years, we direct that the Urban Development Department will take a decision on or before 30th September, 2025 and ensure that its decision is conveyed to the Corporation via email. The Corporation shall thereafter adopt appropriate steps in the light of the Tripartite agreement dated 25th September, 2003 between the Corporation, Society and the Developer.

The Corporation that, considering the decision of the UDD, the lease agreement would be executed on or before 31st October, 2025 with the Petitioners."

याअनुषंगाने उपआयुक्त (सुधार), बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी संदर्भाधीन क्र.४ च्या पत्राद्वारे प्रस्तावित केल्यानुसार नगर विकास (१) च्या कायासन नवि-११ यांच्या दि.१४.११.१९९४ रोजी निर्गमित मार्गदर्शक तत्वे विचारात घेऊन, सद्यस्थितीत पुनर्विकास पूर्णत्वास गेलेल्या ४८ प्रस्तावातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना रु.१/- प्रति चौ.मी. व किमान रु.१००१/- प्रतिवर्ष भाडेपट्टी आकारून भूभाग मक्त्याने देण्याबाबतचे मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यासाठी पूर्वलक्षी प्रभावाने राज्य शासनाची मान्यता देण्याबाबत विनंती केली. या विनंतीच्या अनुषंगाने मान्यता देण्याची बाब विचाराधीन होती.

### शासन निर्णय:-

बृहन्मुंबईसाठीच्या सन १९९१ च्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विनियम क्र. ३३(७) अन्वये महानगरपालिकेच्या भाडेकरु मालमत्तांचा पुनर्बांधणी/पुनर्विकास करण्यासाठी नगर विकास विभागाद्वारे निर्गमित दि.१४.११.१९९४ रोजी शासन निर्णया अन्वये मार्गदर्शक सूचनामधील अनुक्रमांक ११ मध्ये निश्चित केलेल्या सूचनेनुसार सद्यस्थितीत पुनर्विकास पूर्णत्वास गेलेल्या ४८ प्रस्तावातील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना रु.१/- प्रति चौ.मी. व किमान रु.१००१/- प्रतिवर्ष भाडेपट्टी आकारून भूभाग मक्त्याने देण्याबाबतचे मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यासाठी पूर्वलक्षी प्रभावाने राज्य शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे.

२. याकरिता संदर्भाधीन शासन निर्णय दि.१४.११.१९९४ रोजी निर्गमित शासन निर्णयातील मार्गदर्शक सूचनेचे पालन करणे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला बंधनकारक राहिल. सदर निर्णयाबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने तातडीने कार्यवाही करून मा.न्यायालयास अवगत करावे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २०२५११०३१८३७४४२९२५ असा आहे. सदर शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(विद्या हम्पय्या)

शासनाचे सह सचिव

प्रति,

१. मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२. मा.उपमुख्यमंत्री (नगर विकास) महोदयांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.राज्यमंत्री (नगर विकास) महोदयांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. अपर मुख्य सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
५. निवडनस्ती (नवि-२१)