रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-29102021-230810
CG-MH-E-29102021-230810

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 521]	नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अक्तूबर 28, 2021/कार्तिक 6 , 1943
No. 521]	NEW DELHI, THURSDAY, OCTOBER 28, 2021/KARTIKA 6, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 25 अक्तूबर, 2021

फा. सं. टीएएमपी/43/2021–एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त भाक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रभुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा संलग्न आदेभाानुसार, मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के टाऊनभिप क्षेत्रों में गैर–आवासीय अधिग्रहणों के लिए 01 अक्तूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक की अवधि के लिए दर अनुसूची के निर्धारण और किराया/क्षतिपूर्ति के संशोधन हेतु एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

<u>सं. टीएएमपी/43/2021–एमबीपीटी</u>

मुंबई पत्तन न्यास . . . आवेदक

<u>कोरम</u>

(i). श्री टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii). श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश
(अक्तूबर, 2021 के 22 वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के टाऊनभिप क्षेत्रों में गैर–आवासीय अधिग्रहणों के लिए 01 अक्तूबर, 2012 से 30 सितंबर, 2017 तक की अवधि के लिए दर अनुसूची के निर्धारण और किराया/क्षतिपूर्ति के संभोधन हेतु एमबीपीटी से इसके पत्र सं. एफए/ओईए–एल/14(17)/सामा./176 दिनांक 06 अगस्त 2021 द्वारा प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. एमबीपीटी का प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिभाानिर्देभा, 2015 पर आधारित है। इस प्रस्ताव पर प्रासंगिक उपयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों के साथ परामर्भा किया गया था। किरायेदारों/पट्टाधारकों से कई टिप्पणियां प्राप्त हुई थीं। एमबीपीटी ने किरायेदारों/पट्टाधारकों की टिप्पणियों का जवाब दिया था। संदर्भित मामले में संयुक्त सुनवाई 03 सितंबर, 2021 को वीडियो कांफ्रेंसिंग के माध्यम से आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, किरायेदारों/पट्टाधारकों ने अपने निवेदन रखे थे। संयुक्त सुनवाई के दौरान यथा निर्णीत, एमबीपीटी से अनुरोध किया गया था कि पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण को अपनी वेबसाइट पर होस्ट करे और पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण पर किरायेदारों/पट्टाधारकों/उपयोक्ताओं की टिप्पणियां आमंत्रित की गई थीं। किरायेदारों/पट्टाधारकों से कई टिप्पणियां प्राप्त हुई थीं। एमबीपीटी ने किरायेदारों/पट्टाधारकों की टिप्पणियों पर प्रतिसाद दिया था।

3. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्रित की गई समग्र सूचना के संदर्भ में और समग्र विचार–विमर्भा के आधार पर, इस प्राधिकरण ने एमबीपीटी के टाऊनभिाप क्षेत्रों में गैर–आवासीय अधिग्रहण के लिए 01 अक्तूबर, 2012 से 30 सितंबर 2017 तक की अवधि के लिए किराया अनुसूची के निर्धारण और किराया/क्षतिपूर्ति के संशोधन हेतु एमबीपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव का निपटान करते हुए एक स्पष्ट आदेभा पारित किया था।

4. यह प्राधिकरण चाहता है कि 01 अक्तूबर 2012 से 30 सितंबर, 2017 तक की अवधि के लिए एमबीपीटी के टाऊनभिाप क्षेत्रों में गैर–आवासीय अधिग्रहणकर्ताओं के लिए 23 रेडी रिकनर जोनों के लिए लाइसेंस किराये निर्धारित करते हुए एमबीपीटी के लिए निम्नलिखित किराया अनुसूची स्पष्ट आदेभा की अधिसूचना के लिए प्रतीक्षा किए बिना अधिसूचित की जाए:

क्र. सं.	आरआर जोन	इकाई	रेडी रिकनर के अनुसार विवरण	एफएसआई 1.00 के लिए किराये प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह
1	14/101	1	ईस्ट ऑफ हारबर रेलवे लाइन पर सभी हिस्से	120.00
2	16/110	1	वेस्ट हारबर रेलवे लाइन (पार्ट) पर उत्तर, पूर्व और दक्षिण बाउंड्री और प्रभाग की बाउंड्री।	259.00
3	11/86	1, बंदर	ईस्ट ऑफ हारबर लाइन की ओर हिस्सा, साउथ आचार्य द्रोण मार्ग (किंग एडवर्ड रोड) से शिवड़ी रेलवे स्टेशन तक, पूर्व समुद्र पर, वार्ड की उत्तर बाउंड्री पर और वेस्ट हारबर रेलवे लाइन पर। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।	69.00
4	11/84	2	ईस्ट बेरिस्टर नाथ पाल मार्ग, टी. जीवराज मार्ग, रफी अहमद किदवई मार्ग पर, वेस्ट जी.डी. अंबेडकर र्मा पर, नार्थ जेरबाइ वाडिया मार्ग पर। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।	332.50
5	11/85A	3	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट हारबर रेलवे लाइन पर, साउथ डिवीजन बाउंड्री पर (फर्स्ट एवेन्यू रोड)।	103.00
6	11/85	4,5, बंदर	ईस्ट डिवीजन बाउंड्री पर, शिवड़ी स्टेशन से साउथ हिन्दुस्तान लेवल कम्पनी की ईस्ट साइड रोड़ की ओर, वेस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, साउथ डिवीजन बाउंड्री पर।	86.50
7	10/79	2,6	ईस्ट डिवीजन बाउंड्री पर (हारबर रेलवे लाइन और जीडी अंबेडर मार्ग का हिस्सा), वेस्ट सेंट्रल रेलवे लाइन पर, डिवीजन बाउंड्री, नार्थ डिवीजन बाउंड्री पर, दत्ताराम लॉड मार्ग, साउथ सेंट सावलमाली मार्ग पर।	168.00
8	10/79 A	8	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट सेंट्रल रेलवे हारबर लाइन पर, नार्थ डिवीजन बाउंड्री से फर्स्ट एवेन्यू रोड पर, सभी भूमि के त्रिकोण हिस्से।	83.50
9	10/80	4,7,8,9, बंदर	वेस्ट बीपीटी रेलवे लाइन (ईस्ट ऑयलफील्ड फ्रीवे) पर, पूर्व समुद्र पर, साउथ जीजाभाई मुलजी राठौड़ मार्ग पर (वाडी बंदर रोड) और नार्थ बीपीटी रेलवे लाइन पर और फर्स्ट एवेन्यू रोड। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।	84.50
10	10/78ख	8	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट सेंट्रल रेलवे हारबर लाइन पर, साउथ जीजाबाई राठौड़ मार्ग (वाडी बंदर रोड), सभी भूमि के त्रिकोण हिस्से।	107.50
11	3/36	8, गोदियां	पीडी मेलो रोड से समुद्र तट (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसिस डॉक) तक ईस्ट की तरफ बी वार्ड के सभी हिस्से।	134.00
12	3/35	10	बी वार्ड की उत्तर बाउंड्री (रामचंद्र भट्ट मार्ग, 2013), बी वार्ड की साउथ बाउंड्री (लोकमान्य तिलक मार्ग, 2013), सेंट्रल रेलवे लाइन और पीडी मेलो रोड।	244.50

13	2/23	9, 11, 15 गोदियां	ईस्ट ऑफ पीडी मेलो रोड से समुद्र तक इंदिरा डॉक भूमि भाग और जीपीओ से वार्ड की नार्थ बाउंड्री।	265.00
14	2/9	11	रीगल सिनेमा से भाहीद भगत सिंह मार्ग से जनरल पोस्ट ऑफिस	466.50
15	2/22	11	बालार्ड एस्टेट पार्ट। ईस्ट ऑफ भाहीद भगत सिंह मार्ग की ओर हिस्सा, मिन्ट से जनरल पोस्ट ऑफिस तक इंदिरा डॉक भाग तक और डॉक रेलवे तथा डिवीजन बाउंड्री तक हिस्सा।	273.50
16	2/12	12	रीगल सिनेमा और गेटवे ऑफ इंडिया के बीच मैडम कामा रोड	667.50
17	1/6	12, बंदर	कोलाबा हिस्साः प्रकाभा पेठे मार्ग और जगननाथ भोंसले मार्ग का पूर्वी हिस्सा और मैडम कामा रोड का दक्षिणी हिस्सा, उपर्युक्त उप–जोन 1/3 के हिस्से के सिवाय	534.00
18	1/6क	12	पूर्व समुद्र पर, पभिचम भाहीद भग सिंह रोड पर, उत्तर डिवीजन बाउंड्री पर साउथ होमी भामा रोड। (टिप्पणी सं. 9 देखें)	494.50
19	1/3	12	कोलाबा से रीगल सिनेमा तक भाहीद भगत सिंह मार्ग	1266.00
20	90/419	1	मेहुल गाँव की सभी संपत्तियां	68.50
21	96/436	1	आनिक गाँव की सभी संपत्तियाँ, भक्ति पार्क कॉम्पलेक्स के सिवाय	115.00
22	26/81	5	जोन 2क। डिवीजन माण्डा (34) (क) माण्डा पश्चिम – सेंट्रल रेलवे लाइन के पश्चिम पर सभी संपत्तियाँ	34.50
23	17/119	14	साउथ सितलादेवी मंदिर रोड पर, पूर्व पभिचम रेलवे लाइन पर और उत्तर तथा पभिचम माहिम क्रीक पर। आसपास के सभी हिस्से।	300.50

टी. एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./389/2021-22]

टिप्पणियांः

1. पट्टा किाया 4 प्रतिभात वार्षिक की दर से वृद्धि किए जाने के अधीन है और ऐसी प्रथम वृद्धि 01 अक्तूबर, 2013 से लागू होगी।
2. वार्षिक पट्टा किराये उसपर पांच वर्षों की अवधि के लिए लागू रहेंगे।
3. किराये की वास्तविक मात्रा आधार किराये और कारक पर परिगणित की जाएगी जो एफएसआई को लागू करने के प्रयोजन के लिए नियुक्त समिति द्वारा अनुशंसा की गई हो।
4. विभोष मार्गाधिकार प्रभार एमबीपीटी विनियमों के अनुसार उपर्युक्त दरों के आधार पर परिगणित किए जाते हैं।
5. उपर्युक्त दरों में टैक्स, सेवा प्रभार, जुर्माने, ब्याज दरें शामिल नहीं हैं।
6. जल निकायों के आबंटन की दर एसओआर दरों के 50 प्रतिशत पर लागू है।
7. एमबीपीटी द्वारा निर्मित/स्वामित्व वाले ढांचे अर्थात् पी.टी. ढाँचे किराये पर दिए जाने के लिए दर उपर्युक्त दरों में शामिल नहीं की गई है।
8. 01.10.2012 30.09.2017 अवधि के लिए अंतरिक बकाये, देयताएं और अन्य देयताएं/प्रभार उपर्युक्त दरों के आधार पर गणना किए गए हैं।
9. ये दरें गैर–आवासीय अधिग्रहणकर्ताओं और विभोष मार्गाधिकार के लिए लागू हैं।
10. ये दरें पीटी ढांचे, बीडीडी चॉल, फिभा आधारित अधिग्रहणों/पुराने सासून डॉक किराये पर देना, आवासीय अधिग्रहण, मिश्रित उपयोक्ताओं अर्थात् आवासीय और गैर–आवासीय के लिए लागू नहीं हैं और प्रचलित एमबीपीटी विनियमों के अनुसार लागू होंगी।
11. ओल्ड सासून डॉक, फेरी वार्फ और जवाहर द्वीप की संपदा भूमियां उपर्युक्त दरों से अलग रखी गई हैं।
12. लागू एमसीजीएम अधिभार एक वर्ष से कम मासिक किरायों और लाइसेंसों के लिए एसओआर दरों से अलग–से बिल किए जाएंगे।
13. ये दरें सार्वजनिक निकायों और सार्वजनिक सुविधाओं के लिए न्यूनतम किरायों पर दिए गए अधिग्रहणों के लिए लागू नहीं होंगी।
14. ब्याज समय–समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार लागू अवधि के बाद प्रभार्य होगा।
15. भले ही मांग की गई हो अथवा नहीं, एक महीने के लिए किराया/क्षतिपूर्ति/लाइसेंस प्रत्येक अनुवर्ती माह के 15वें दिन को अथवा उससे पहले किरायेदारों/पट्टाधारियों/लाइसेंसधारियों/अधिग्रहणकर्ताओं द्वारा भुगतान किया जाएगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 25th October, 2021

F. No. TAMP/43/2021-MBPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01 October 2012 to 30 September 2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/43/2021-MBPT

Mumbai Port Trust **- - -** **Applicant**

QUORUM

(i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
(ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 22nd day of October 2021)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter No. FA/OEA-L/14(17)/Gen/176 dated 06 August 2021 for fixation of Schedule of Rates and revision of rent/ compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT.

2. proposal of MBPT is based on the amended Land Policy Guidelines, 2015. The proposal was taken on consultation with the relevant users/ tenants/ lessees. Many comments were received from the tenants/ lessees. The MBPT has responded to the comments of the tenants/ lessees. A joint hearing on the case in reference was held on 03 September 2021 through Video Conferencing. At the joint hearing, the MBPT and the tenants/ lessees have made their submissions. As decided during the Joint Hearing, the MBPT was requested to host the power point presentation in its website and had invited the comments of tenants/ lessees/ users on the power point presentation. Many comments were received from the tenants/ lessees. The MBPT has responded to the comments of the tenants/ lessees.

3. With reference to the totality of information collected during the processing of the case and based on a collective application of mind, this Authority has passed a speaking Order disposing of the proposal filed by the MBPT for fixation of Schedule of Rates and revision of rent/ compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT.

4. This Authority desires that the following Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the 23 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2012 to 30 September, 2017 may be notified without waiting for notification of the Speaking Order:

Sr. No.	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner	Rentals per sqm per month for FSI 1.00
1	14/101	1	All the Portion on East of Harbour Railway Line.	120
2	16/110	1	North, East & South boundary of Division, on West Harbour Railway Line (Part) and boundary of the Division.	259
3	11/86	1, Bunders	Portion towards East of Harbour Line, On South Acharya Donde marg (King Edward Road) upto Sewri Railway Station, on East sea, on North boundary of ward and on West Harbour Railway Line. All the portion surrounded.	69
4	11/84	2	On East Barister Nath Pal Marg, T. Jeevraj Marg, Rafi Ahmed Kidwai Marg, on West G.D. Ambedkar Marg, on North Jerbai Wadia Marg. All the portion surrounded.	332.5
5	11/85A	3	On East B. P. T. railway line, on West Harbour railway line, on South Division boundary (First Avenue Road).	103

6	11/85	4,5,Bunders	On East Division boundary, from Sewri Station toward south Hindustan Level Company's East side Road, on West B.P.T. Railway Line, on South Division boundary.	86.5
7	10/79	2,6	On East division boundary (portion of Harbour Railway line and G.D. Ambedkar Marg) on West central railway line, division boundary, on North division boundary, Dattaram Laud Marg, on South Sant Savatmalimarg.	168
8	10/79 A	8	On East B.P.T. railway line, on West central railway harbour line, on North Division boundary upto First Avenue Road, trangular portion of all the land.	83.5
9	10/80	4,7,8,9, Bunders	On West B.P.T. Railway Line (East Oilfield Freeway) on East sea on South Jijabhai Mulji Rathod Marg (Wadi Bunder Road) and on North B.P.T. Railway line and first Avenue Road. All the portion Surrounded.	84.5
10	10/78B	8	On East B.P.T. Railway line, on West Central railway harbour line, on south Jeenabai Rathod Marg (Wadi Bunder Road) trangular portion of all the land.	107.5
11	3/36	8,Docks	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock).	134
12	3/35	10	Area Between North Boundary of B Ward (Ramchandra Bhatt Marg,2013), South Boundary of B Ward(Lokmanya Tilak Marg,2013), Central Railway Line and P.D'Mello Road.	244.5
13	2/23	9, 11, 15 Docks	Indira Dock land Portion towards East of P.D'Mello Road upto sea and from G.P.O. to North boundary of Ward.	265
14	2/9	11	Shahid Bhagat Singh Marg from Regal Cinema to General Post Office.	466.5
15	2/22	11	Ballard Estate part. Portion towards East of Shahid Bhagat Singh Marg from Mint to General Post Office upto indira Dock Portion and Dock railway and portion upto division boundary.	273.5
16	2/12	12	Madam Cama Road between Regal Cinema and Gateway of India.	667.5
17	1/6	12, Bunders	Colaba portion: East portion of Prakash Pethe Marg and Jagannath Bhosale Marg and South portion of Madam Cama Road, except portion of Sub-zone 1/3 above.	534
18	1/6A	12	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)	494.5
19	1/3	12	Shahid Bhagat Singh Marg from Colaba to Regal Cinema	1266
20	90/419	1	All the properties of Mahul village	68.5
21	96/436	1	All the properties of Aanik village, except Bhakti Park Complex	115
22	26/81	5	Zone 2A. Division Manda (34)(A) Manda West - All properties on West of Central Railway Line	34.5
23	17/119	14	on South Sitladevi Temple Road, on East Western Railway Line and on North and West Mahim Creek. All the portion surrounded.	300.5

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./389/2021-22]

NOTES:

1. The lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2013.
2. The lease rentals may remain in force for a period of five years thereon.

3. Actual quantum of Rent will be worked out on the base rent and factor as may be recommended by the committee appointed for the purpose of applicability of FSI.
4. Special Way Leave charges are calculated based on above rates as per MBPT regulations.
5. Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates.
6. Rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates.
7. Rate for let out structures constructed / owned by MBPT i.e. P.T.Structures is not included in the above rates.
8. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 are calculated based on above rates.
9. These rates are applicable for Non-Home Occupations and Special Way Leave.
10. These rates are not applicable to the lettings of PT Structures, BDD Chawls, Fish based occupations / lettings of Old Sassoon Dock, Home Occupations, Mixed users i.e. Home & Non-Home will be made applicable as per prevailing MBPT regulations
11. Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates.
12. The applicable MCGM cesses will be billed separately over and above the SOR rates for monthly tenants and licenses for less than 1 year
13. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
14. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
15. Whether demanded or not, rent/ compensation/ license fee for a month would have to be paid by the tenants/ lessees/ licensees/ occupants on or before the 15th day of each succeeding month.

5. The Speaking Order passed by this Authority will be intimated separately and communicated to the MBPT and the relevant tenants/ lessees in due course of time.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

SURENDER MAHADASAM
Digitally signed by SURENDER MAHADASAM
Date: 2021.10.29 15:55:50 +05'30'