

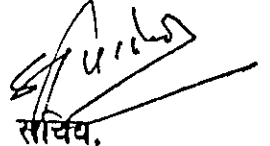
क्र.मुंमप्रविप्रा/वैठक/१०८

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
वांद्रे-कुर्ला समूह, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई - ४०० ०५१.

दिनांक : ३० डिसेंबर, २००३.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या दिनांक १ डिसेंबर, २००३
(सोमवार) रोजी झालेल्या १०८ व्या बैठकीच्या कार्यवृत्ताची प्रत सोबत पाठवित
आहे.

सन्माननीय सदस्यांनी याबाबतीत काही हरकती असल्यास कृपया
कळवाव्यात ही विनंती.


सचिव,
कार्यकारी समिती

प्रति,
सर्व सदस्य.

निमंत्रित :-
शासनाचे सचिव
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

प्रत अग्रेषित :-
विधी सल्लागार
मुं.म.प्र.वि.प्रा.

प्राधिकरणाचे अधिकारी

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या १०८ व्या बैठकीचे कार्यवृत्त

दिनांक : १ डिसेंबर, २००३ (सोमवार)

वेळ : दुपारी ३.०० वाजता

सभास्थान : मा. मुख्यमंत्री यांचे समिती कक्ष,
६ वा मजला, मंत्रालय,
मुंबई -४०० ०३२.

उपस्थित सदस्य :

श्री.सुशीलकुमार शिंदे
मा.मुख्यमंत्री

अध्यक्ष

श्री.सुनिल तटकरे
नगर विकास राज्यमंत्री

सदस्य

श्री.वसंत डावखरे
उपसभापती, विधानपरिषद

सदस्य

श्री.महादेव देवळे
मुंबईचे महापौर,
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

सदस्य

श्री.अरुण गणेश देव
नगरसेवक, बृहन्मुंबई महानगरपालिका

सदस्य

श्री.खान मोहम्मद हाजी अब्बास बसतीवाला
नगरसेवक, बृहन्मुंबई महानगरपालिका

सदस्य

श्री.मंगेश सातमकर
नगरसेवक, बृहन्मुंबई महानगरपालिका

सदस्य

श्री.सचिन अहिर
विधानसभा सदस्य

सदस्य

श्री.प्रद्युमन उ.महेता
विधानसभा सदस्य

सदस्य

श्री.अजित निंबाळकर
मुख्य सचिव
महाराष्ट्र शासन

सदस्य

श्री.क.चं.श्रीवास्तव
महापालिका आयुक्त
बृहन्मुंबई महानगरपालिका

सदस्य

श्री.रामानंद तिवारी
शासनाचे प्रधान सचिव,
नगर विकास विभाग

सदस्य

श्री.विनय मोहन लाल
व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको

सदस्य

श्री.अरुण कुमार मागो
महानगर आयुक्त

सदस्य-सचिव

निमंत्रित :

श्री.सुभाष लाला
शासनाचे सचिव,
नगर विकास विभाग

मा.अध्यक्ष, डॉ.सुब्रमण्यन्, माजी मंत्री यांच्या दिनांक २९.९.२००३ रोजी झालेल्या दुःखद निधनाबद्दल शोक व्यक्त केला व सदस्यांनी एक मिनिट स्तब्ध उभे राहून श्रध्दांजली वाहिली. तसेच डॉ.सुब्रमण्यन् यांच्या निधनाबद्दलच्या शोक ठरावास (जोडपत्र) प्राधिकरणाने मंजूरी दिली.

वाव क्र.१ : दिनांक १ सप्टेंबर, २००३ रोजी झालेल्या प्राधिकरणाच्या मागील (१०७ व्या) बैठकीचे कार्यवृत्त पक्के करणे.

कार्यवृत्तामध्ये खालील सुधारणा करून कार्यवृत्त पक्के करण्यात आले —

वाव क्र.२१ : प्राधिकरणाच्या जमिनी तात्पुरत्या वापरासाठी देण्याचे दरावावत घोरण ठरविण्याबाबत.

“वरील वाव टिप्पणीच्या कार्यवृत्तातील परिच्छेद क्र.१ मधील ५ व्या ओळीमधील “प्रतिवर्षी” या शब्दाऐवजी “प्रतिदिनी” असा शब्द बदल करण्यास मान्यता देण्यात आली.”

बाब क्र.२ : दिनांक १ सप्टेंबर, २००३ रोजी झालेल्या प्राधिकरणाच्या मागील (१०७ व्या) बैठकीच्या कार्यवृत्तावरील कार्यवाही अहवाल.

विषय : मुंबई नागरी पायाभूत सुविधा प्रकल्पाची प्रतिकृती (Prototype Model) तयार करण्याबाबत.

२.१ या विषयावर चर्चा करताना मा.राज्यमंत्री, नगर विकास विभाग यांनी असे सांगितले की, मुंबई नागरी पायाभूत सुविधा प्रकल्पांतर्गत अनेक नवीन रस्ते, उड्डाण पुल, भुयारी मार्ग, पादचारी मार्ग इत्यादी बांधण्यात येणार आहेत. त्यासाठी प्राधिकरणाकडून प्रकल्पाची प्रतिकृती (Prototype Model) तयार करण्यात येत आहे. प्रकल्पाचा तपशिल नागरिकांना सहज उपलब्ध होण्यासाठी प्रकल्पाबाबतची विस्तृत माहिती देणारे माहिती फलक (Display Panel Board) तयार करून ते मंत्रालय, बृहन्मुंबई महानगरपालिका व इतर महत्वाच्या ठिकाणी दर्शविण्याची व्यवस्था प्राथम्याने करणे गरजेचे आहे. या संदर्भात असे सादर करण्यात आले की, याबाबतची प्राथमिक कार्यवाही याआधीच हाती घेतली असून, ती पूर्ण करून प्रस्तावित माहिती फलक (Display Panel Board) महत्वाच्या ठिकाणी प्रसिध्दीसाठी लावण्यात येत आहेत. सदरील दर्शक फलकावर विविध रस्ते, उड्डाण पुल आदि बाबतचा स्थळदर्शक तपशिल विद्युत दिव्यांच्या माध्यमातून दर्शविण्यात येणार असून अशा फलकावर प्रकल्पाची अंदाजित किंमत, प्रकल्पाची अन्य महत्वाची वैशिष्ट्ये देण्यात येणार आहेत.

२.२ त्यानंतर, कार्यवाही अहवालाची नोंद प्राधिकरणाने घेतली.

बाब क्र.३ : वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या विकास नियंत्रण विनियम क्र.४(i) मध्ये 'ए' ब्लॉकच्या रहिवासी विभागात बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण विनियमातील R-1 झोनसाठीचे जमीन वापर लागू करण्यासाठी फेरबदल करणेबाबत.

३.१ महानगर आयुक्तांनी असे सांगितले की, शासनाच्या सुचनेप्रमाणे, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने (म्हाडा) दिनांक ६ जुलै, २००१ च्या भाडेपट्टा विलेखान्वये १०६० चौ.मी. क्षेत्राचा वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "ए" ब्लॉकमधील भूखंड, न्यू बॉम्बे एज्युकेशन सोसायटीस शाळेसाठी वितरीत केला आहे. वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार रहिवासी विभागामध्ये

केवळ रहिवास वापर अनुज्ञेय आहे. शैक्षणिक वापर अनुज्ञेय होत नाही, परंतु बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण विनियमानुसार R-1 झोनमध्ये रहिवासी वापरायरोबरच शैक्षणिक इमारती, दवाखाने इत्यादि वापर अनुज्ञेय आहेत. "ए" ब्लॉकमधील जमीन प्रामुख्याने म्हाडाची आहे. प्राधिकरणाने आपल्या नियोजन प्रस्तावात मुंबई महानगरपालिकेच्या १९६७ च्या विकास योजनेतील प्रस्ताव स्विकारले आहेत. त्यामुळे या "ए" ब्लॉकच्या रहिवास विभागामध्ये बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण विनियमानुसार विविध उपयोग अनुज्ञेय करणे संयुक्तिक ठरेल.

३.२ या पार्श्वभूमीवर महानगर आयुक्त यांनी असे सांगितले की, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७(१) मधील प्रचलित पध्दतीनुसार सध्याच्या विकास नियंत्रण नियमावलीत योग्य तो बदल करण्यास प्राधिकरणाने संमती द्यावी.

३.३ वरील प्रस्तावास मान्यता देऊन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.९९०:

"असा ठराव करण्यात येत आहे की, हे प्राधिकरण, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४०(१)(सी) अन्वये वांद्रे-कुर्ला संकुल अधिसूचित क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती झाले असल्याने वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या मंजूर नियोजन प्रस्तावांतील विकास नियंत्रण विनियम क्र.४(i) मध्ये संकुलाच्या 'ए' ब्लॉकमधील रहिवास विभागाच्या जमीन वापर तरतूदींसाठी बृहन्मुंबईतील R-1 झोनसाठीच्या विकास नियंत्रण विनियम क्र.५१ चा अंगिकार करण्याच्या फेरबदल प्रस्तावाची प्रक्रिया सुरु करण्यास मंजूरी देत आहे.

"असाही ठराव करण्यात येत आहे की, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७(१) अनुसार मिळालेल्या अधिकारांचा आणि याबाबत त्यास सहाय्यभूत ठरणा-या इतर अधिकारांचा वापर करून प्राधिकरण याद्वारे शासकीय राजपत्रात आणि दोन स्थानिक वर्तमानपत्रांमध्ये नोटीस प्रसिध्द करण्यास आणि अशी नोटीस प्रसिध्द झाल्याच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत अशा फेरबदलाबाबत जनतेकडून आक्षेप व सूचना मागविण्यासाठी मान्यता देत आहे.

“आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १३९ अन्वये तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ७ ए अन्वये मिळालेल्या अधिकारांचा वापर करून प्राधिकरण याद्वारे वर नमूद केलेली नोटीस प्रसिध्द करण्यास महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करीत आहे.

“आणखी असाही ठराव करण्यात येत आहे की, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५१(३) अन्वये मिळालेल्या अधिकारांचा वापर करून प्राधिकरण याद्वारे निर्देश देत आहे की, महानगर आयुक्त किंवा महानगर आयुक्तांनी नामनिर्देशित केलेला व वरिष्ठ नियोजकांच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जा नसलेला अधिकारी, याबाबत आलेल्या सूचना किंवा आक्षेप याबाबत विचार करील आणि असे आक्षेप व सूचना दाखल करणा-या व्यक्तींचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१) अनुसार मंजूरीचे संस्कार करण्यासाठी एक अहवाल प्रस्तावित फेरबदलासह प्राधिकरणास सादर करील.”

बाब क्र.४ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील “जी” ब्लॉक मधील एका भूखंडाचे पेट्रोल व डिझेल पंप व सर्व्हिस स्टेशन उभारणीसाठी भारत पेट्रोलियम कॉ.लिमिटेड यांस वाटप करण्याबाबत.

४.१ महानगर आयुक्त यांनी संबंधित विषयाची पार्श्वभूमी सांगताना वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या आरक्षणामध्ये सार्वजनिक क्षेत्राच्या उपक्रमातील चार पेट्रोलियम कंपन्यांच्या पेट्रोल-डिझेल पंपासाठी ४ भूखंड आरक्षित ठेवण्यात आले आहेत असे नमूद केले. त्यापैकी दोन भूखंडाचे वितरण यापूर्वीच झालेले आहे. भारत पेट्रोलियम कॉ.लिमिटेड यांना भूखंड देण्याबाबतचा प्रस्ताव सादर केला आहे. पूर्वी मान्य झालेल्या अटी व शर्तीवर (म्हणजे मुख्यतः चटई क्षेत्र निर्देशांक ०.८० असेल, भूखंड क्षेत्राच्या अधिमूल्याचा दर रुपये २०,०००/- दर प्रती चौ.मी. व भाडेपट्ट्याची मुदत ८०

वर्षे असेल) १२२५ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला भूखंड क्र.पीपी-२ भारत पेट्रोलियम कॉ.लि. यांस देण्याचा प्रस्ताव आहे.

४.२ वरील प्रस्ताव मान्य करून प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१११ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ चे कलम ३ चे पोटकलम (२) आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या “जी” ब्लॉकमध्ये पेट्रोल डिझेल पंप व सर्व्हिस सेंटर उभारण्यासाठी भूखंड क्र. पीपी-२ हा १२२५ चौ.मी. क्षेत्राचा भूखंड, भारत पेट्रोलियम कॉ. लिमीटेडला ०.८० इतक्या चटई क्षेत्र निर्देशांकासह ८० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने व रुपये २०,०००/- दर चौ.मी. भूखंड क्षेत्र या दराने अधिमूल्य आकारून, तसेच उक्त विनियमाच्या अन्य अटी व शर्ती नुसार वाटप करण्यास प्राधिकरण याद्वारे मान्यता देत आहे.

“असाही ठराव करण्यात येत आहे की, उक्त विनियमाच्या नियम १६ प्रमाणे प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा वापर करून नियम क्रमांक ७ व ९ शिथिल करून सदर भूखंड वाटपापोटी भरावयाच्या भाडेपट्ट्याच्या अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम देकार दिल्यापासून ५ महिने इतकी ठरविण्यास तसेच या मुदतीसाठी अधिमूल्याच्या रकमेवर कोणतेही व्याज न आकारण्याच्या तरतुदीसह देकार देण्यास हे प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

“आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, उक्त विनियमाच्या प्रपत्र ‘ड’ (भाडेपट्टा विलेखाचा नमुना) मध्ये योग्य ते बदल करून याबाबतीत भाडेपट्टा करार करण्यास महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करण्यात येत आहे.”

**बाब क्र.५ : वांद्रे-कुर्ला संकुलात अमेरिकन वकीलातीसाठी घावयाचे
भूखंडासंबंधीचे भाडेपट्टा अभिलेखास कार्योत्तर
मान्यता मिळणेबाबत.**

५.१ महानगर आयुक्तांनी असे सांगितले की, दिनांक २१ एप्रिल, २००३ रोजी झालेल्या प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये ठराव क्र.९६५ नुसार अमेरिकन वकीलातीसाठी वांद्रे-कुर्ला संकुलात घावयाच्या भूखंडाच्या प्रस्तावास मान्यता दिली होती. तसेच त्या संबंधीच्या सामंजस्य करारासही मान्यता दिली होती. प्राधिकरणाने या संबंदात करावयाचा भाडेपट्टा विलेख प्राधिकरणापुढे मान्यतेसाठी सादर करावा असे ठरविले होते. अमेरिकन शासनास व्हीएना कन्व्हेशन नुसार विशेष अधिकार प्राप्त असल्याने भाडेपट्टा विलेखास विधी सल्लागारांच्या सुचनेनुसार अंतिम स्वरूप देण्यात आले होते. पूर्वीचा भाडेपट्टा व सुधारित भाडेपट्टा यामध्ये असलेली तफावत बाब टिप्पणीसोबत जोडली आहे. सुधारित भाडेपट्टा विलेखास मा.मुख्यमंत्री व प्राधिकरणाचे अध्यक्ष यांची पूर्वनुमती घेऊन त्या विलेखावर दिनांक ३० सप्टेंबर, २००३ रोजी स्वाक्ष-या करण्यात आल्या आहेत. तसेच अमेरिकन वकीलात यांनी भूखंडाच्या अधिमुल्याची रक्कम भरलेली आहे.

५.२ भाडेपट्टा विलेखास कार्योत्तर मंजूरी मिळावी असा प्रस्ताव महानगर आयुक्तांनी सभेपुढे ठेवला. तो मान्य करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.९९२ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ चे कलम ३ चे पोटकलम (२) आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ चा नियम १६ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन, बाब टिप्पणी सोबत जोडलेल्या भाडेपट्टा विलेखास (जोडपत्र-२) हे प्राधिकरण याद्वारे कार्योत्तर मान्यता देत आहे.”

बाब क्र.६ : मुंबई महानगर प्रदेशात नवीन एकात्मिक ग्रामविकास योजना व नवीन रस्ते विकास योजनेअंतर्गत ठाणे व रायगड जिल्हा परिषद / सार्वजनिक बांधकाम विभाग यांना अनुदान देण्याबाबत.

६.१ महानगर आयुक्त यांनी या विषयाची प्रस्तावना करताना प्राधिकरणाद्वारे मुंबई महानगर प्रदेशातील ग्रामीण भागासाठी राबविल्या जाणा-या ग्राम विकास, आदिवासी व अविकसित विभाग विकास व मुंबई महानगर प्रदेशातील बाह्य क्षेत्रातील रस्ते विकास या तीन योजनांची संक्षिप्त माहिती दिली. महानगर आयुक्त यांनी पुढे सांगितले की, या योजनांचा आढावा घेतल्यावर असे आढळले की, प्राधिकरणाने सदर योजनेअंतर्गत अर्थसहाय्य दिलेली छोटी छोटी कामे अनेक गावांमध्ये विखुरली गेली आहेत. त्यामुळे प्राधिकरणाच्या ग्रामीण विकासाच्या प्रयत्नांचा प्रभाव प्रकर्षाने जाणवत नाही.

६.२ महानगर आयुक्त यांनी पुढे सांगितले की, यादृष्टीने एक नवीन एकात्मिक ग्राम विकास योजना प्रस्तावित केली आहे. यामध्ये ठाणे व रायगड जिल्ह्यातील प्रत्येकी १० गावांची निवड केली आहे. या गावांच्या मुलभूत सुविधांच्या गरजांबाबत सर्वेक्षण करून कामाची यादी व सुमारे रु.४.३५ कोटीच्या खर्चाचे अंदाजपत्रक तयार करण्यात आले आहे. त्यापैकी केवळ चार प्रकारची कामे १) प्रमुख व अंतर्गत रस्ते, २) पाणी पुरवठा व जलकुंभ बांधणे, ३) शाळा बांधणे व ४) शौचालये बांधणे या कामांना प्राधिकरणाने अर्थसहाय्य करावे असे प्रस्तावित करण्यात आले आहे.

६.३ तसेच सार्वजनिक बांधकाम विभागातर्फे तयार करण्यात आलेल्या मुंबई महानगर प्रदेशातील ग्रामीण रस्ते विकास योजनेतील रु.५ कोटी इतक्या खर्चाच्या रस्त्यांच्या कामांची एक पर्यायी योजना म्हणून सूचविली आहे. रस्त्यांची अंतिम निवड लोक प्रतिनिधींशी चर्चा करून सार्वजनिक बांधकाम विभागाने करावी असे प्रस्तावित आहे. मात्र या दोन्ही योजनांसाठी प्राधिकरणाने किंमतीच्या ७५% रक्कम अनुदान स्वरूपात द्यावी, तर उर्वरित २५% रक्कम जिल्हा परिषद / सार्वजनिक बांधकाम विभागाने द्यावी असे सुचविले आहे.

६.४ मा. राज्यमंत्री, नगर विकास यांनी प्रस्तावित कामांमध्ये या आधी सुचविलेल्या कामांचा समावेश नसल्याचे निदर्शनास आणले. तसेच गावांची व कामांची निवड कोणत्या पध्दतीने केली

आहे याबाबत शंका उपस्थित केली व सदर कामे लोक प्रतिनिधींशी चर्चा करुन ठरवावीत असे त्यांनी सुचविले. मा.उप-सभापती, विधानपरिषद यांनी ग्रामीण विभागातील लोकवस्ती मुंबईच्या तुलनेने आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल असल्यामुळे या सर्व योजना प्राधिकरणाने १००% अनुदान तत्वावर राबविल्या पाहिजेत असे सांगितले. मा.अध्यक्षांनी, जिल्हा परिषद किंवा सार्वजनिक बांधकाम विभाग हे प्रस्तावित खर्चाच्या २५% रक्कम उभी करु शकेल किंवा कसे याबाबत त्यांचे मत घेण्यात यावे असे सुचविले.

६.५ याविषयीच्या सदस्यांच्या भावना व दृष्टीकोन लक्षात घेऊन असा निर्णय घेण्यात आला की, महानगर आयुक्त यांनी प्राधिकरणाच्या संबंधित सदस्यांशी चर्चा करावी व त्यानुसार सुधारित योजना प्राधिकरणाच्या बैठकीसमोर विचारार्थ पुन्हा सादर करावी.

बाब क्र.७ : रायगड जिल्ह्यातील रेवस, मांडवा व मोरा येथील जेट्टीच्या दुरुस्ती / नूतनीकरण / पुर्नबांधणीसाठी महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डला कर्ज सहाय्य देणे.

७.१ महानगर आयुक्त यांनी बाब टिप्पणीची संक्षिप्त माहिती दिली व पुढे सांगितले की, रेवस, मांडवा व मोरा येथील जेट्टीच्या दुरुस्ती/ नूतनीकरण/ पुर्नबांधणीसाठी महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डला रु. १२.३१ कोटींचे कर्ज सहाय्य देण्यासंबंधी हा प्रस्ताव असल्याचे सांगितले. मा.राज्यमंत्री, नगर विकास यांनी या कामांसाठी प्राधिकरणाने अनुदानाच्या स्वरूपात निधी द्यावा अशी मागणी असल्याचे सांगितले. महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डकडे मोठ्या प्रमाणावर निधी शिल्लक असल्यामुळे त्यांनी त्यामधून प्रकल्प राबवावा किंवा त्यासाठी कर्ज देणे जास्त योग्य होईल असे महानगर आयुक्तांनी सुचविले. त्यावर मा.राज्यमंत्री, नगर विकास यांनी असे सांगितले की, मा.मंत्री, वित्त व नियोजन यांनी अर्थसंकल्पीय अधिवेशनातील भाषणात सदर प्रकल्पासाठी अनुदान उपलब्ध करुन देण्याची घोषणा केली होती. प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग यांनी सदर घोषणा शासनाचा निधी देण्यासंबंधीची असल्यास यासाठी शासनालाच अनुदान उपलब्ध करुन द्यावे लागेल असे निदर्शनास आणून दिले. यावरील चर्चेअंती मा. अध्यक्षांनी अर्थसंकल्पीय अधिवेशनातील भाषणात मा. मंत्री, वित्त व नियोजन

यांनी प्राधिकरणातर्फे अनुदानाच्या स्वरूपात निधी देण्याची घोषणा केली असल्यास अनुदान द्यावे अन्यथा कर्जाच्या स्वरूपात निधी उपलब्ध करून द्यावा जेणेकरून कामात अडथळा येणार नाही अशी सूचना केली.

७.२ त्यानंतर, प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१९३ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, रेवस, मांडवा व मोरा जेट्टींच्या दुरुस्ती/नूतनीकरण/ पुर्नबांधणीसाठी रु. १२.३१ कोटी निधी प्राधिकरणातर्फे अनुदानाच्या स्वरूपात उपलब्ध करून देण्यात येईल अशी घोषणा मा. मंत्री, वित्त व नियोजन यांनी सन २००३ च्या अर्थसंकल्पीय अधिवेशनातील भाषणात केली आहे काय याची तपासणी करावी व तसे असल्यास, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम २१ए अंतर्गत प्राप्त झालेल्या तसेच याबाबतीत सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व शक्तींचा वापर करून सदर निधी महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डाला अनुदानाच्या स्वरूपात उपलब्ध करून देण्यास प्राधिकरण याद्वारे मान्यता देत आहे.

“असाही ठराव करण्यात येत आहे की, या ठरावातील वरील परिच्छेदामध्ये उल्लेखिल्यानुसार मा. मंत्री, वित्त व नियोजन यांनी घोषणा केली नसल्यास, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम २१ए अंतर्गत प्राप्त झालेल्या तसेच याबाबतीत सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व शक्तींचा वापर करून रेवस, मांडवा व मोरा जेट्टींच्या दुरुस्ती/ नूतनीकरण/पुर्नबांधणीसाठी महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डाला रु. १२.३१ कोटीचे कर्ज पुढे उल्लेखिलेल्या अटी व शर्तीच्या अधीन राहून देण्यास प्राधिकरण याद्वारे मान्यता देत आहे:-

१. एकूण कर्जाची रक्कम रु. १२.३१ कोटी असावी. प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या नवीन कर्जाच्या व्याजाबद्दलच्या धोरणानुसार सदर कर्ज बोर्डास ५ वर्षांच्या मुदतीसाठी हवे असल्यास वार्षिक व्याजदर १०% व ६ ते १० वर्षांच्या मुदतीसाठी हवे असल्यास १०.५% असावा. सदर कर्ज खर्चाच्या प्रतिपूर्तीच्या स्वरूपात वितरीत करावे व यासाठी बोर्डाचे प्रतिपूर्तीच्या मागण्या सादर कराव्यात. बोर्डाचे प्रकल्पावरील सर्व खर्च मार्च २००६ अखेर पूर्ण करावा व यानंतर केलेला खर्च प्रतिपूर्तीसाठी अनुज्ञेय नसावा. प्रकल्पाच्या अंमलबजावणी कालावधीत वितरण

झालेल्या कर्जाचे मुद्दलात रुपांतर करावे अथवा बोर्डांने कर्जावरील व्याज प्रतिवर्षी भरावे व कर्ज व त्यावरील व्याजाची परतफेड सहामाही समान हप्त्यामध्ये वर्ष २००६-०७ पासून विहित मुदतीत करावी.

२. सदर कर्ज घेण्यास महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डास शासनाची पूर्व मंजूरी घेणे आवश्यक असल्यास तशी मंजूरी घ्यावी, आवश्यक तांत्रिक मंजूरी प्राप्त करावी व कर्जासंबंधी प्राधिकरणाशी करार करावा.
३. प्राधिकरणाच्या कर्जाच्या विहित मुदतीत परतफेडीची निश्चिती करण्यासाठी बोर्डाच्या मोरा कार्यालयांतर्गत मोडणा-या सर्व बंदरांच्या/जेट्टींच्या लँडिंग फीचे एस्क्रो अकाऊंट करावे व यासंबंधी प्राधिकरणाशी आवश्यक करार करावा. याचबरोबर महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डाच्या सर्व महसुलावर प्राधिकरणाचा पहिला अधिकार (first charge) असावा व यासंबंधीच्या सुयोग्य तरतुदी कर्ज करारामध्ये समाविष्ट कराव्यात.
४. महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डांने रेवस, मांडवा व मोरा जेट्टींना लागू असलेले सर्व प्रकारचे शुल्क, फी इत्यादीसाठी असे दर आकारावेत जेणेकरून किमान या जेट्टींच्या वार्षिक देखभालीचा तसेच वेळोवेळी लागणा-या दुरुस्त्यांचा खर्च वसूल होईल.

“आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, वरील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून, आवश्यक असल्यास, महाराष्ट्र मेरीटाईम बोर्डांशी योग्य करार करण्यास, निधी वितरीत करण्यास व त्यासंबंधीची इतर सर्व कार्यवाही करण्यास प्राधिकरण याद्वारे महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करित आहे.”

बाब क्र.८ : प्राधिकरणाकडील असलेल्या अतिरिक्त निधीचा गुंतवणूक अहवाल - दिनांक १ ऑगस्ट, २००३ ते दिनांक ३० सप्टेंबर, २००३.

प्राधिकरणाने गुंतवणूक अहवाल दिनांक १ ऑगस्ट, २००३ ते दिनांक ३० सप्टेंबर, २००३ पर्यंतची नोंद घेतली.

बाब क्र.९ : प्राधिकरणातर्फे विकसित केल्या जाणा-या वांद्रे-कुर्ला संकुलातील “जी”, “जी-एन” ब्लॉकमधील RG साठी आरक्षित जागांचा विकास करण्यासाठी धोरण.

१.१ महानगर आयुक्तांनी या विषयाची पार्श्वभूमी विषद करताना असे सांगितले की, प्राधिकरणातर्फे विकसित करण्यात येत असलेल्या वांद्रे-कुर्ला संकुलातील ‘जी’ व ‘जीएन’ ब्लॉकमधील अभिन्यास (Layout) तरतुदीप्रमाणे ठेवलेल्या १५% इतक्या मोकळ्या जागेच्या विकसन व देखभालीसाठी शेजारच्या भूखंड धारकांकडून मागणी येत असते. त्यासाठी अशा भूखंडाच्या विकसन व वापरासाठी वितरण करण्याचे धोरण ठरविणे उचित ठरेल. त्यादृष्टीने बाब टिप्पणीमध्ये २ पर्याय दिले असल्याचे त्यांनी सांगितले. पर्याय-१ प्रमाणे जागा नाममात्र भाड्याने देण्यात येईल. परंतु जागेवर कोणताही FSI मिळणार नाही. पर्याय-२ प्रमाणे जागेच्या १५% बांधकामास परवानगी मिळेल पण जमिनीचे वाटप स्पर्धात्मक बोली मागवून करण्यात येईल.

१.२ या संदर्भात सदस्यांनी ही बाब टिप्पणी कोणत्या जमिनीबाबत आहे असे विचारले असता, महानगर आयुक्तांनी सांगितले की, बाब टिप्पणी ही वांद्रे-कुर्ला संकुलातील “जी” व “जीएन” ब्लॉकमधील RG साठी आरक्षित जागेचा विकास करण्यासाठी सर्वसाधारणपणे धोरण ठरविण्याबाबत आहे व ठरविण्यात येणारे RG बाबतचे धोरण आर्य विद्या मंदिर शाळेजवळील मोकळ्या क्रिडांगणासही लागू रहाणार आहे. यासंदर्भात काही सदस्यांनी आर्य विद्या मंदिर ही शैक्षणिक क्षेत्रात उत्कृष्ट काम करणारी संस्था असून त्यांच्या शाळेजवळील मोकळी जागा त्यांना सर्वसाधारणपणे पर्याय-१ मध्ये दिलेल्या अटी व शर्तीवर द्यावी असे आग्रहाचे प्रतिपादन केले. इतर RG/PG भूखंडासाठी सर्वसाधारण धोरण मान्यतेसाठी प्राधिकरणापुढे ठेवण्यात येईल. त्यास मान्यता देऊन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१९४ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३ चे पोटकलम (२) अन्वये मिळालेल्या आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९९७ (सुधारित) चे नियम ४ (iv) अन्वये

मिळालेला अधिकार व अन्य सर्व अधिकारांचा वापर करून हे प्राधिकरण, वांद्रे-कुर्ला संकुलातील 'जीएन' ब्लॉकमधील ४८०९.५३ चौ.मी. क्षेत्रफळाची मोकळी जागा त्या शेजारील शाळा चालविणारी आर्य विद्या मंदिर ही संस्था तीन वर्षांच्या अनुज्ञप्ती तत्वावर पुढील अटी व शर्तीवर देण्यास मान्यता देत आहे :-

- (१) सदर RG साठी आरक्षित जागा त्यासंबंधीचा अनुज्ञप्ती करार केल्यानंतरच अर्जदाराच्या ताब्यात दिली जाईल.
- (२) RG साठी आरक्षित जागांचे वरीलप्रमाणे वाटप झाल्यावर त्याचे विकसन व देखभाल करण्यासाठी येणारा सर्व खर्च अर्जदार संस्थेने करावयाचा आहे.
- (३) सदर RG साठी आरक्षित जागा अर्जदार संस्थेस वाटप होऊन संस्थेने त्याचे विकसन केल्यावर सदर संस्थेस विकासक या नात्याने मर्यादीत आकाराचा आपला नाम-फलक तेथे उभारण्यास परवानगी दिली जाईल.
- (४) विकसन सुरु करण्यापूर्वी प्रस्तावित विकसनाच्या आराखड्यास प्राधिकरणाची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल. या विकसनामध्ये भूमिगत पाण्याची टाकी, पंप हाऊस व वॉचमन चौकी व कुंपणाची भीत या व्यतिरीक्त कोणत्याही बांधकामास परवानगी मिळणार नाही. या जागेचा वापर क्रिडागंगण/खेळ खेळणे या व्यतिरीक्त इतर कोणत्याही कारणांसाठी करता येणार नाही.
- (५) सदर RG मुख्यतः सार्वजनिक उपयोगासाठी असेल. परंतु काही ठराविक वेळी याचा वापर केवळ शेजारच्या शाळेसाठी, फक्त शाळेच्या वेळेत करता येईल.
- (६) वाटपग्राही संस्थेस सदर वाटपापोटी दरवर्षी रुपये १ प्रती चौ.मी. इतके अनुज्ञप्ती शुल्क (Licence Fee) प्राधिकरणास भरावे लागेल. सदर जागेचे वाटप प्रारंभी ३ वर्षांसाठी करता येईल. त्यानंतर सदर RG सुयोग्यरित्या विकसीत स्थितीत राखून त्याची देखभाल व संरक्षण काळजीपूर्वक व त्याबाबत महानगर आयुक्तांचे संपूर्ण समाधान होईल अशात-हेने केल्यावर ३ वर्षांनंतर पुढे प्रत्येकी ३ वर्षांकरिता सदर वाटपाचे नुतनीकरण करता येईल.
- (७) या वाटपाच्या संदर्भातील तसेच या विकसनासंबंधीचा सर्व खर्च तसेच देय असलेले सर्व कर, दर व आकार तसेच त्याचे देखभाल व संरक्षण यापोटी होणारा सर्व खर्च हा अर्जदार संस्थेने करावयाचा आहे. या संदर्भात प्राधिकरणाकडून कोणत्याही त-हेची भरपाई / नुकसानभरपाई मिळणार नाही.
- (८) वाटपाच्या कालावधीमध्ये RG जागेचे विकसन, निगा, देखभाल आणि संरक्षण यापैकी कोणत्याही गोष्टीमध्ये निष्काळजीपणा / हलगर्जीपणा दिसून आल्यास तसेच

सर्वसाधारण जनतेसाठी हे विकसन उपलब्ध करून देण्यामध्ये हयगय होत आहे असे दृष्टोत्पत्तीस आल्यास सदर RG जागेचे केलेले वाटप रद्द करून महानगर आयुक्त, कोणताही मोबदला/भरपाई/नुकसानभरपाई न देता सदर भूखंड ताब्यात घेतील, तसेच अर्जदार संस्था या शर्तीस, बांधील राहून कोणत्याही त-हेचा वाद उपस्थित न करता व कोणत्याही त-हेची भरपाई/ नुकसान भरपाई वा मोबदला न मागता सदर RG जागेचा ताबा ताबडतोब, शांतपणे प्राधिकरणास सुपूर्द करेल.

“आणखी असाही ठराव करण्यात येत आहे की, वरील अटी व शर्तीनुसार योग्य तो करारनामा करून भूखंड वाटप करण्यास प्राधिकरण याद्वारे महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करत आहे.

बाब क्र.१० : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील “जी” ब्लॉकमधील एका भूखंडाचे पेट्रोल व डिझेल पंप व सर्व्हिस स्टेशन उभारणीसाठी इंडियन ऑईल कॉ.लिमिटेड यास वाटप करण्याबाबत.

१०.१ महानगर आयुक्तांनी या विषयाची पार्श्वभूमी विषद करताना असे सांगितले की, बाब क्र. ४ प्रमाणेच हा प्रस्ताव इंडियन ऑईल कॉ.लिमिटेडला पेट्रोल-डिझेल पंप व सर्व्हिस स्टेशनसाठी भूखंड देण्यासंबंधात आहे असे नमूद केले. पूर्वी मान्य झालेल्या अटी व शर्तीवर (म्हणजे मुख्यतः चटई क्षेत्र निर्देशांक ०.८० असेल, अधिमूल्याचा दर रुपये २०,०००/-प्रति चौ.मी. व भाडेपट्ट्याची मुदत ८० वर्षे असेल) १२०० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला भूखंड क्र.सी-५० इंडियन ऑईल कॉ.लिमिटेड यांस देण्याचे प्रस्तावित करण्यात येत आहे.

१०.२ वरील प्रस्ताव मान्य करून प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.११५ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम १९७४ चे कलम ३ चे पोटकलम (२) आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या “जी” ब्लॉकमध्ये पेट्रोल, डिझेल

पंप व सर्व्हिस सेंटर उभारण्यासाठी भूखंड क्र. सी-५० हा १२०० चौ.मी. क्षेत्राचा भूखंड इंडियन ऑईल कॉ.लिमिटेडला ०.८० इतक्या चटई क्षेत्र निर्देशांकासह ८० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने व रुपये २०,०००/- दर चौ.मी. भूखंड क्षेत्र या दराने अधिमूल्य आकारून, तसेच उक्त विनियमाच्या अन्य अटी व शर्तीनुसार वाटप करण्यास प्राधिकरण याद्वारे मान्यता देत आहे.

“असाही ठराव करण्यात येत आहे की, उक्त विनियमाच्या नियम १६ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा वापर करून विनियम क्रमांक ७ व ९ शिथिल करून सदर भूखंड वाटपापोटी भरावयाच्या भाडेपट्ट्याच्या अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम देकार दिल्यापासून ५ महिने इतकी ठरविण्यास तसेच या मुदतीसाठी अधिमूल्याच्या रकमेवर कोणतेही व्याज न आकारण्याच्या तरतुदीसह देकार देण्यास हे प्राधिकरण मान्यता देत आहे.

“आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, उक्त विनियमाच्या प्रपत्र “ड” (भाडेपट्टा विलेखाचा नमुना) मध्ये योग्य ते बदल करून याबाबतीत भाडेपट्टा करार करण्यास महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करण्यात येत आहे.”

बाब क्र.११ : ओएनजीसी (ONGC) यांना वांद्रे-कुर्ला संकुलात त्यांच्या कार्यालयासाठी भूखंड मिळण्याबाबत.

११.१ महानगर आयुक्तांनी या प्रस्तावासंबंधी असे प्रतिपादन केले की, ओएनजीसीने सुमारे १,५०,००० चौ.फुट एवढे बांधकाम क्षेत्र उपलब्ध असलेला भूखंड त्यांच्या कार्यालयासाठी उपलब्ध करून घावा अशी विनंती प्राधिकरणास केली आहे. प्राधिकरणाच्या जमीन विल्हेवाट विनियमानुसार प्राधिकरण, शासन, स्थानिक प्राधिकरण किंवा सार्वजनिक उपक्रम यांना देकार देऊन किंवा त्यांचा देकार स्वीकारून प्राधिकरण भूखंड वितरण करू शकते. त्यासाठी स्पर्धात्मक बोली मागविणे आवश्यक नाही. ओएनजीसी ही सार्वजनिक क्षेत्रातील संस्था असल्यामुळे त्यांना भूखंड वितरण करता येणे शक्य आहे.

११.२ ओएनजीसीच्या विनंतीनुसार वांद्रे-कुर्ला संकुलातील भूखंड क्र. सी-१३ ज्याचे क्षेत्रफळ ७१३१.१५ चौ.मी. एवढे आहे व अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० आहे असा भूखंड रु.२५,०००/- प्रति चौ.मी.बांधकाम क्षेत्र या दराने व एकूण रु.३५,६५,५७,५००/- या अधिमूल्याने वाटप करण्यास प्राधिकरणाने संमती द्यावी अशी विनंती महानगर आयुक्त यांनी केली.

११.३ वरील प्रस्ताव मान्य करून प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१९६ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम १९७४ चे कलम ३ चे पोटकलम (२) आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ नुसार प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून प्राधिकरण, वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील भूखंड क्र.सी-१३ हा ७१३१.१५ चौ.मी. एवढे क्षेत्रफळ असलेला व त्यावर १४२६२.३० चौ.मी. इतके बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय असलेला भूखंड, ONGC यांना ८० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने व रुपये २५,०००/- प्रती चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र या दराने रुपये ३५,६५,५७,५००/- इतक्या अधिमूल्याने व उक्त विनियमाच्या विनियम ७ प्रमाणे, तसेच उक्त विनियमाच्या अन्य अटी व शर्तीनुसार वाटप करण्यास प्राधिकरण याद्वारे मान्यता देत आहे.”

बाब क्र.१२ : सूर्या योजनेच्या टप्पा-१ व २ साठी स्थानिक नगरपरिषदांना व शासनास कर्ज सहाय्य देण्याच्या अटी व शर्ती.

१२.१ महानगर आयुक्तांनी या विषयाची पार्श्वभूमी विषद करताना असे सांगितले की, सूर्या पाणी पुरवठा योजनेच्या टप्पा-१ व २ च्या रु. २०८.१९ कोटी खर्चाच्या कामांसाठी संबंधित ४ नगरपरिषदांना रु. १२३.०५ कोटींचे कर्ज व शासकीय अनुदानापोटी महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणास रु. ८५.१४ कोटीचे कर्ज देण्यासाठी अटी व शर्ती ठरविण्यासंबंधीचा हा प्रस्ताव असल्याचे सांगितले. सदर प्रकल्पावर प्राधिकरण १९९६ सालापासून खर्च करीत आहे. परंतु योजनेची वित्तीय व संस्थात्मक रचना निश्चित न झाल्यामुळे दिनांक ४ मे, २००० ते दिनांक ११ जुलै, २००२ पर्यंत

प्रकल्पाचे बांधकाम थांबविण्यात आले होते. त्या कालावधीचे व्याज माफ करण्याची विनंती करण्यात आलेली आहे. यासंबंधी माहिती देताना नगर परिषदांनी कर्ज परतफेडीचे हफ्ते वेळेवर भरल्यास असे व्याज माफ करावे अन्यथा ते लागू करून वसूल करावे अशी सूचना मुख्य सचिवांनी केली असल्याचे व त्यानुसार हा मुद्दा प्राधिकरणाच्या विचारार्थ ठेवण्यात आला असल्याचे महानगर आयुक्तांनी सांगितले. श्री.वसंत डावखरे, सदस्य यांनी प्राधिकरणाने टप्पा-१ वर केलेल्या खर्चावरील योजनेच्या विलंब काळातील व्याज माफ करण्याचे मुख्य सचिवांनी यासंबंधी घेतलेल्या बैठकीत ठरले असल्याचे सांगितले. योजनेचा मोठा खर्च, नगरपरिषदांवरील कर्जाचे ओझे व त्यांची वित्तीय परिस्थिती विचारात घेऊन नगरपरिषदांनी त्यांच्या कर्जाची परतफेड विहित वेळापत्रकानुसार केल्यास टप्पा-१ च्या कामांमधील विलंब काळातील व्याज नगर परिषदांनी मागणी केल्याप्रमाणे माफ करावे असे ठरले.

१२.२ महानगर आयुक्त यांनी पुढे सांगितले की, योजनेसंबंधी दुसरा महत्वाचा मुद्दा म्हणजे महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरण सदर प्रकल्पावर १४% आस्थापना व अवजारे यांच्यावरही करावा लागणारा खर्च आकारीत आहे. त्यामुळे सदर प्रकल्पाची किंमत सुमारे रु.२५.५६ कोटीने वाढली आहे व हा प्रशासकीय खर्च कमी करणे आवश्यक असल्याचे श्री. वसंत डावखरे, सदस्य यांनी सांगितले. यासंबंधी माहिती देताना श्री.बी.सी.खटुआ, प्रधान सचिव, पाणी पुरवठा व स्वच्छता विभाग (विशेष निमंत्रित) यांनी योजनेवर महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरण १९९५ पासून काम करत असल्याचे व योजनेचा खर्च विचारात घेता आस्थापना व अवजारे यावरील खर्चाचे प्रमाण १७.५% हून १४% इतके कमी केले असल्याचे सांगितले. यापूर्वी योजनेवर झालेल्या खर्चासाठी आस्थापना व अवजारे यांचा खर्च कमी करणे अवघड आहे परंतु पुढे होणा-या खर्चामध्ये कपात करण्यासंबंधी विचार करणे शक्य असल्याचेही त्यांनी सांगितले. यावर मुख्य सचिवांनी संबंधितांची बैठक घेऊन निर्णय घ्यावा अशी सूचना मा. अध्यक्षांनी केली.

१२.३ त्यानंतर, महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाच्या आस्थापना व अवजारे खर्चाची बाब वगळता कर्जाच्या इतर अटी व शर्ती मान्य कराव्यात तसेच महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणास टप्पा-२ च्या

कामांसाठी रु. ५ कोटीचा निधी आगाऊ रक्कम म्हणून व टप्पा-१ कामावरील महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाच्या खर्चानुसार आवश्यक निधी तात्काळ वितरीत करावा असे ठरविण्यात आले.

१२.४ त्यानंतर, प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :

ठराव क्र.९९७ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम २१ए अंतर्गत प्राप्त झालेल्या तसेच याबाबतीत सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून हे प्राधिकरण, सूर्या पाणी पुरवठा योजनेसाठी विरार, नालासोपारा, नवघर-माणिकपूर व वसई नगरपरिषदांना रु. १२३.०५ कोटीचे व महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाने परत करावयाचे रु. ८५.१४ कोटीचे कर्ज देण्यास तसेच यासंबंधी पुढील सर्व अटी व शर्ती लागू करण्यास याद्वारे मान्यता देत आहे :-

१. प्राधिकरणाच्या कर्जाची नगरपरिषदनिहाय विभागणी खालीलप्रमाणे असेल :

(रु. लाखात)

अ.क्र	नगरपरिषद	टप्पा-१	टप्पा-२	एकूण
१.	विरार	१७६९.९४	१५६४.२२	३३३४.१६
२.	नालासोपारा	२०६४.९३	३२११.०१	५२७५.९४
३.	नवघर-माणिकपूर	१४७४.९५	१२८९.७१	२७६४.६६
४.	वसई	४९१.६५	४३८.९०	९३०.५५
	एकूण	५८०९.४७	६५०३.८४	१२३०५.३१

२. योजनेच्या शासकीय अनुदानाची रु. ८५.१४ कोटी रक्कम प्राधिकरणाने महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणास (म.जी.प्रा.) कर्जरूपाने उपलब्ध करून द्यावी असा निर्णय झाला असला तरी शासकीय अनुदान केवळ नगरपरिषदांना प्राप्त होणे अनुज्ञेय असल्यामुळे वरील रक्कम नावापुरती नगरपरिषदांना कर्ज म्हणून दाखवावी. परंतु प्रत्यक्षात याची व्याजासह परतफेड महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाने प्राधिकरणास करावी. यासंबंधी प्राधिकरणास थेट परतफेड करण्यासाठी नगरपरिषदा शासनास/महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणास प्राधिकृत करतील. महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरण ही रक्कम ९% व्याजदराने १२ वर्षांच्या कालावधीमध्ये प्राधिकरण तयार करून देईल अशा परतफेडीच्या वेळापत्रकानुसार प्राधिकरणास परत देईल.

३. यापूर्वी प्राधिकरणाने मंजूर केल्यानुसार नगरपरिषदांना द्यावयाच्या रु. १२३.०५ कोटी रक्कमेच्या कर्जाचा व्याजदर प्रतिवर्षी ९% असेल व हे कर्ज व्याजासह प्रकल्पाची अंमलबजावणी झाल्यानंतर ३० वर्षांच्या कालावधीत ६० सहामाही समान हप्त्यांमध्ये प्राधिकरण तयार करुन देईल अशा परतफेडीच्या वेळापत्रकानुसार नगरपरिषदा परत फेडतील. नगरपरिषदांनी प्राधिकरणाच्या कर्जाच्या परतफेडीचे हप्ते विहित वेळापत्रकानुसार भरल्यास टप्पा-१ च्या कामांमध्ये विलंब झालेल्या कालावधीसाठीचे, म्हणजेच दि. ४ मे, २००० ते दि. ११ जुलै, २००२ पर्यंतचे, प्राधिकरणाच्या खर्चावरील रु. १०.८७ कोटी इतके व्याज माफ केले जाईल. परंतु नगरपरिषदांनी परतफेड वेळेवर न केल्यास हे व्याज लागू करुन शेवटी वसूल केले जाईल. प्रकल्प अंमलबजावणी काळातील लागू असलेल्या व्याजाचे कर्जात रुपांतर केले जाईल. प्रत्येक नगरपरिषदेची आपले कर्ज व त्यावरील व्याज देण्याची जबाबदारी स्वतंत्र राहिल व कर्जाची व्याजासह परतफेड विहित वेळापत्रकाआधी कोणताही दंड न भरता करण्याची मुभा असेल.
४. योजनेसाठी प्राधिकरणाने द्यावयाच्या संपूर्ण कर्जासाठी प्राधिकरण, महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरण, चारही नगरपरिषदा व शासनास मान्य असल्यास, महाराष्ट्र शासन यांच्यामध्ये प्राधिकरण तयार करेल असा चारपक्षीय कर्ज करार केला जाईल.
५. नगरपरिषदांनी प्राधिकरणाची कर्ज परतफेड विहित वेळापत्रकानुसार करावी याची खात्री करण्यासाठी नगरपरिषदांची सर्व प्राप्त व प्राप्त व्हावयाची मिळकत यावर प्राधिकरणाचा पहिला अधिकार (first charge) ठेवण्यात येईल. याशिवाय नगरपरिषदा योजनेचे सर्व स्थायी व जंगम मत्ते (assets) इक्वीटेबल मॉर्गेजच्या स्वरूपात प्राधिकरणाकडे गहाण ठेवतील व यासंबंधी प्राधिकरण तयार करुन देईल असा करार करतील. याबरोबरच प्राधिकरणाला आपल्या अधिनियमाच्या कलम ४४ अंतर्गत थकबाकी असलेल्या रकमा जमीन महसुलाची थकबाकी (arrears of land revenue) म्हणून वसूली करण्याचा अधिकार राहिल.
६. नगरपरिषदा प्राधिकरणाने शिफारस केलेल्या बँकेमध्ये एस्क्रो खाते उघडतील व यामध्ये पाणी पुरवठ्यातून उपलब्ध होणारी सर्व जमा रक्कम ठेवतील व एस्क्रो खात्यात नेहमी प्राधिकरणाच्या परतफेडीच्या दोन सहामाही हप्त्यांएवढी रक्कम किमान शिल्लक म्हणून जमा ठेवतील. पाणी पुरवठ्यातून उपलब्ध होणा-या रकमा आवश्यकतेपेक्षा कमी असतील तर नगरपरिषदांच्या इतर महसुलातून आवश्यक रकमा एस्क्रो खात्यात जमा करण्यात येतील. नगरपरिषदा यासंबंधी एस्क्रो बँक व प्राधिकरण यांच्याशी प्राधिकरण तयार करुन देईल असा करार करतील.
७. नगरपरिषदा आपल्या सर्वसाधारण सभेची आणि स्थायी समितीची कोणतीही मंजूरी न घेता प्राधिकरणाची परतफेड करण्यासाठी तसेच एस्क्रो खात्यामध्ये रकमा जमा करण्यासाठी मुख्य अधिका-यांना यासंबंधीचा रद्द न करता येण्याजोगा ठराव (irrevocable resolution) मंजूर करुन प्राधिकृत करतील.

८. नगरपरिषदांनी प्राधिकरणाची परतफेड करण्यात थकबाकी ठेवल्यास शासनाकडून नगरपरिषदांना देय असलेले कोणतेही अनुदान अथवा इतर देयक शासन नगरपरिषदांना न देता थेट प्राधिकरणास उपलब्ध करून देईल व अशा रकमा प्राधिकरणाच्या परतफेडीच्या हप्त्यापेक्षा कमी असल्यास शासन महसूल वसूली अधिनियमांतर्गत बाकी रकमांची नगरपरिषदांकडून वसूली करेल व प्राधिकरणास बाकी रक्कम ७ दिवसांत उपलब्ध करून देईल.
९. योजनेच्या सामायिक कामांच्या व्यवस्थापनासाठी नगरपरिषदा, महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगर पंचायती आणि औद्योगिक नगरे अधिनियम, १९६५ च्या कलम ८५ अंतर्गत एक संयुक्त समिती स्थापन करतील. संयुक्त समिती व प्राधिकरण यांच्यामध्ये विवाद झाल्यास शासनाने हस्तक्षेप करण्याची तरतूद असेल. या समितीवर प्राधिकरण व शासनाचे प्रतिनिधी कायमचे निमंत्रित म्हणून सदस्य राहतील. नगरपरिषदा संयुक्त समितीस योजनेचे व्यवस्थापन, ठोक व किरकोळ पाणी पुरवठ्याचा दर ठरविणे, खर्चाची वसूली करणे, खर्चाच्या वसूलीत व प्राधिकरणाच्या परतफेडीत थकबाकी झाल्यास पाणी पुरवठा थांबविणे इ. बाबींसाठी प्राधिकृत करतील. संयुक्त समिती अथवा संबंधित नगरपरिषदा योजनेच्या व्यवस्थापनासाठी आवश्यक असलेले तांत्रिक तज्ञ महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाकडून उपलब्ध करून घेतील. संयुक्त समितीच्या स्थापनेचा करार व विनियम प्राधिकरण तयार करून देईल. योजनेचा व्यवस्थापनाचा खर्च संयुक्त समिती नगरपरिषदांना पाण्याचा ठोक दर लावून वसूल करेल तर एस्क्रो व्यवस्थेसह प्राधिकरणाच्या कर्जाची व्याजासह परतफेड करण्याची जबाबदारी स्वतंत्रपणे नगरपरिषदांवर राहिल.
१०. प्राधिकरणाच्या परतफेडीमध्ये थकबाकी झाल्यास संयुक्त समितीस संबंधित नगरपरिषदेचा पाणी पुरवठा बंद करण्याचा आदेश देण्याचा तसेच पुढील कर्ज पुरवठा थांबविण्याचा प्राधिकरणास अधिकार राहिल.
११. प्राधिकरणाच्या कर्जाची परतफेड मुख्यत्वे नगरपरिषदांना प्राप्त होणा-या पाणी पुरवठ्याच्या जमा रकमांमधून होणे अभिप्रेत असल्यामुळे प्राधिकरण कर्ज करारामध्ये नळ जोडणी, मीटरसह अथवा मीटरशिवाय घरगुती व इतर प्रयोजनासाठी पाणी पुरवठा, परतावा न करण्याच्या ठेवी आणि पाणी पुरवठा लाभ कर इ.चे किमान दर नेमून देईल. असे दर कधीपासून अंमलात आणावेत व कसे वाढवावेत याबाबींचाही प्राधिकरणाच्या अटींमध्ये समावेश असेल.
१२. कर्जाच्या इतर सर्वसाधारण अटी प्राधिकरण इतर कर्जांसाठी लावत असलेल्या अटीप्रमाणे असतील.
१३. योजनेच्या टप्पा-१ च्या उर्वरीत कामांची तसेच टप्पा-२ च्या सर्व कामांची अंमलबजावणी महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणातर्फे करण्यात येईल व यासंबंधी नगरपरिषदा, प्राधिकरण व महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरण यांच्यामध्ये त्रिपक्षीय करार करण्यात येईल.

“असाही ठराव करण्यात येत आहे की, योजनेची कामे लवकर पूर्ण करण्याच्या उद्देशाने टप्पा-२ च्या कामांसाठी रु. ५ कोटी इतकी आगाऊ रक्कम आणि टप्पा-१ च्या कामांवरील महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाच्या खर्चानुसार आवश्यक निधी, महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणास तात्काळ वितरीत करण्यास तसेच कर्ज करार, एस्को खात्यासंबंधीचा करार, संयुक्त समितीची स्थापना व पुढील कामांची अंमलबजावणी करण्यासाठीचा करार या बाबी पूर्ण झाल्यानंतर योजनेसाठी पुढील निधी महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणास वितरीत करण्यास प्राधिकरण याद्वारे मान्यता देत आहे.

“आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, योजनेला महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाने लागू केलेल्या आस्थापना व अवजारे खर्च कमी करण्यासंबंधी मुख्य सचिवांनी संबंधितांची एक बैठक घ्यावी व या बैठकीतील निर्णयानुसार, आवश्यक असल्यास, यासंबंधीचा प्रस्ताव प्राधिकरणास सादर करावा.

“आणखी असाही ठराव करण्यात येत आहे की, योजनेसाठी तयार केलेले करारनामे संबंधित संस्थांना पाठविण्यास, त्यामध्ये आवश्यक असल्यास, योग्य ते बदल करण्यास, तसेच करारनामे करण्यास व त्यानंतर मंजूर कर्ज रक्कम वितरीत करणे तसेच यासंबंधीची इतर सर्व कार्यवाही करण्यास प्राधिकरण याद्वारे महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करित आहे. ”

बाब क्र.१३ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील भूखंडाचे वाटप करण्याबाबत.

१३.१ महानगर आयुक्तांनी या प्रस्तावासंबंधी असे प्रतिपादन केले की, प्राधिकरणाच्या दिनांक १ सप्टेंबर, २००३ रोजी झालेल्या बैठकीत के.रहेजा कॉर्पोरेशन व आयव्हेरी प्रापर्टीज् अँड प्रा.लि. यांनी संयुक्तपणे सादर केलेली निविदा स्विकारण्याचा प्रस्ताव मान्य केला होता. त्याप्रमाणे त्यांना प्राधिकरणाच्या दिनांक २९ सप्टेंबर, २००३ च्या पत्रान्वये कळविण्यात आले होते. ५०% अधिमूल्य भरण्याची ३० दिवसांची मुदत संपण्यापूर्वी एक दिवस म्हणजे दिनांक २८ ऑक्टोबर, २००३ रोजी के.रहेजा प्रा.लि. व आयव्हेरी प्रापर्टीज् अँड हॉटेल्स प्रा.लि. यांनी त्यांचे प्रत्येकी ५०%

भागभांडवल असलेली बिकेसी प्रॉपर्टीस प्रा.लि. अशी नवीन कंपनी स्थापन करुन त्या नावाने अधिमूल्याच्या ५०% एवढी रक्कम Banker's cheque द्वारे अदा केली. तसेच भूखंडासंबंधीचा भाडेपट्टाविलेख नव्या कंपनीबरोबर करावा असे प्रस्तावित केले. अदा केलेला Banker's Cheque हा निविदाकारांच्या नावाने नसल्याने व नव्या कंपनीस भाडेपट्टा घावा असा प्रस्ताव असल्याने हा चेक निविदाकारांस परत करण्यात आला आहे.

१३.२ त्यानंतर, निविदाकारांनी त्यांचा प्रस्ताव प्राधिकरणापुढे ठेवावा असे सुचविले. परंतु, ज्या निविदाकारांची संयुक्त निविदा प्राधिकरणाने स्वीकार केली त्याच्या ऐवजी एक नवीन कंपनीद्वारा अधिमूल्य भरुन अशा नवीन कंपनीबरोबर भाडेपट्टाविलेख करावा असा प्रस्ताव असल्यामुळे यावर विधि सल्लागारांचा अभिप्राय घेण्यात आला. त्यांनीही हा प्रश्न प्राधिकरणापुढेच विचारार्थ ठेवावा असा अभिप्राय दिल्यामुळे हे प्रकरण प्राधिकरणापुढे सादर करण्यात येत आहे असे स्पष्टीकरणही महानगर आयुक्तांनी विषद केले.

१३.३ महानगर आयुक्तांनी सभेच्या असेही नजरेस आणले की, निविदेबरोबर सादर करण्यात आलेल्या सामंजस्य करारामध्ये अशी तरतुद होती –

“The parties hereto agree to carry on the business hereinafter mentioned in Joint Venture on the terms and conditions herein mentioned, in the name and style of K.Raheja Corp. and Ivory Project.”

तसेच निविदाकारांची निवड ही त्यांचे एकत्रित निव्वळ मूल्य रु.५० कोटी पेक्षा अधिक असल्याने तसेच बांधकाम क्षेत्रातील आवश्यक तो पूर्वानुभव असल्यामुळे करण्यात आली होती. परंतु नवीन कंपनीचे भागभांडवल केवळ रु.५ लाख एवढेच आहे व नवीन कंपनीस स्वतःचा असा बांधकामक्षेत्रातील कोणताही अनुभव नाही.

१३.४ त्यानंतर मा.अध्यक्ष यांनी विचारणा केल्यानुसार महानगर आयुक्तांनी असे सांगितले की, निविदाकारांनी नवीन कंपनी स्थापन करण्यामागचे दिलेले कारण म्हणजे joint venture ला वैधानिक स्वरुप देणे आवश्यक आहे त्यासाठी त्यांनी बिकेसी प्रॉपर्टी प्रा.लि. स्थापन केली आहे. त्यानंतर, मा. अध्यक्ष यांचे अनुमतीने विधि सल्लागारांनी त्यांचे अभिप्राय सभेपुढे मांडले.

विधी सल्लागारांनी असे प्रतिपादन केले की, Joint venture ला वैधानिक स्वरुप देणे आवश्यक आहे. असे वैधानिक स्वरुप म्हणजे कंपनी, भागीदार फर्म, ट्रस्ट व सोसायटी असू शकेल. तसे न झाल्यास त्याचे स्वरुप "Association of Person" असे राहिल परंतु हा पर्याय समाधानकारक नाही. प्रस्तुत प्रकरणात निविदाकारांनी सुरुवातीसच ते नवीन कंपनी स्थापन करणार आहेत असे स्पष्ट केले नसले तरीही संबंधित करार करतेवेळी joint venture ला योग्य ते वैधानिक स्वरुप देण्याचे स्वातंत्र्य त्यांना असतेच त्यामुळे निविदाकाराने केलेली विनंती कांही अटी सापेक्ष मान्य करण्यास हरकत नाही.

१३.५ विधी सल्लागाराचे अभिप्राय लक्षात घेऊन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१९८ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ चे कलम ३ चे पोटकलम (२) आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्लेवाट) विनियम, १९७७ नुसार प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन हे प्राधिकरण, ठराव क्र.७९२ अन्वये घेण्यात आलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने खालील निर्णय घेत आहे :-

निविदाकारांनी त्यांच्या दि.११/११/२००३ च्या पत्रामध्ये केलेल्या विनंतीनुसार भूखंड क्र.सी-६२ बद्दलचा भाडेपट्टा विलेख निविदाकारांनी स्थापन केलेल्या बिकेसी प्रोपर्टी प्रा.लि. या कंपनीबरोबर करण्यास खालील अटींच्या सापेक्ष मान्यता देत आहे.

“The Venturer-Companies shall certify and confirm that the subscribers to the Memorandum of Association were their nominees expressly authorised by the respective Boards of Directors. They shall also furnish to the Authority true copies of Board Resolutions passed by the respective Boards in this behalf.”

(ब) भाडेपट्टा विलेखामध्ये खालील तरतूदींचा अंतर्भाव करण्यात येईल.

"3A. It is hereby declared by the Lessee that its corporate body is constituted of the following two share holders as follows :

Sr.No.	Name	Number of Shares Held
1.	Chandru Lachmandas Raheja	25,000 (Twenty five Thousand)
2.	Ravi Chandru Raheja	25,000 (Twenty five Thousand)

It is hereby agreed by and between the parties hereto that any transfer of shares by a share-holder of the Lessee during the currency of the Lease shall be deemed to be the transfer or assignment of interest in the demised premises by the lessee within the meaning of clause (p) of Article 3 hereto before and clause (p) shall apply accordingly."

“असाही ठराव करण्यात येत आहे की, वरील निर्णयानुसार अधिमुल्याचा पहिला हप्ता भरण्यास होणारा विलंब हे प्राधिकरण मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) १९७७ (सुधारित १९९७) च्या नियम १६ नुसार मिळालेल्या अधिकारांचा वापर करून क्षमापित करीत आहे.

“आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, हे प्राधिकरण वरील निर्णयावर पुढील कार्यवाही करण्यास महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करण्यात येत आहे.”

बाब क्र.१४ : सेव्ह द चिल्ड्रन्स इंडिया या संस्थेस वांद्रे-कुर्ला संकुल येथे सध्याच्या भूखंडाशेजारील अर्धा एकर जागा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडून सवलतीच्या दराने देण्याबाबत.

१४.१ महानगर आयुक्तांनी या विषयाची पार्श्वभूमी विषद करताना असे सांगितले की, सेव्ह द चिल्ड्रन्स इंडिया या संस्थेस वांद्रे-कुर्ला संकुलात १५०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड संस्थेच्या अपंग व मतिमंद मुलांच्या शाळेच्या उभारणीसाठी देण्यात आला होता. या संस्थेच्या भूमिपूजनाच्या वेळी मा.मुख्यमंत्री व अध्यक्ष, प्राधिकरण यांनी सदर संस्थेस आणखी अर्धा एकर क्षेत्रफळ असलेला (म्हणजे २०२४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा) भूखंड पूर्वी दिलेल्या दराने देण्यात येईल असे आश्वासन दिले होते. त्यानुसार वाढीव क्षेत्राचा भूखंड पूर्वी आकारलेल्या दराने म्हणजे रु.१७०० प्रती चौ.मी.

बांधकाम क्षेत्र या दराने संस्थेस संस्थेच्या अपंग व मतिमंद मुलांच्या शाळेच्या उभारणीसाठी देण्याचा प्रस्ताव महानगर आयुक्तांनी प्राधिकरणासमोर ठेवला.

१४.२ तसेच हा ठराव मान्य झाल्यास वाटप करावयाचे वाढीव क्षेत्र ही सध्याच्या नियोजनाप्रमाणे “सामाजिक संस्थां” साठी आरक्षित असल्याने त्या वाढीव क्षेत्राचे आरक्षण “शाळा” या उपयोगासाठी बदलावे लागेल व त्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७ अन्वये वापर बदलण्याची विहित प्रक्रिया करणे आवश्यक आहे असे महानगर आयुक्तांनी स्पष्ट केले.

१४.३ वरील प्रस्ताव विचार करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव संमत केला :-

ठराव क्र.१९९ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, हे प्राधिकरण महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४०(१)(सी) अन्वये वांद्रे-कुर्ला अधिसूचित क्षेत्रासाठी नियुक्त विशेष नियोजन प्राधिकरण या नात्याने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ चे कलम ३ चे पोटकलम (२) मधील अधिकारांचा व याबाबतीत सहाय्यभूत होणा-या सर्व अधिकारांचा वापर करुन, बाब टिप्पणीमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे प्रस्तावित अपंग व मतिमंद मुलांच्या शाळेसाठी वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या “जी” ब्लॉकमधील या संस्थेच्या भूखंडाशेजारील भूखंडामधून वाटप करण्याचे प्रस्तावित केलेल्या २०२४ चौ.मी. क्षेत्राच्या भूखंडापुरता, मंजूर नियोजन प्रस्तावामध्ये सध्याच्या “सामाजिक संस्था” या जमीन वापराऐवजी “शाळा” असा जमीन वापरातील किरकोळ फेरबदल करण्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४०(३) तसेच कलम ३७(१) अन्वये मिळालेल्या अधिकारांचा वापर करुन आणि याबाबत सहाय्यभूत ठरणारे इतर सर्व अधिकार वापरुन याद्वारे मंजूरी देत आहे.

“असाही ठराव करण्यात येत आहे की, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७(१) अनुसार मिळालेल्या अधिकारांचा आणि याबाबत सहाय्यभूत ठरणा-या

इतर अधिकारांचा वापर करुन प्राधिकरण याद्वारे, शासकीय राजपत्रात आणि दोन स्थानिक वर्तमानपत्रांमध्ये उपरोल्लेखित किरकोळ फेरबदलासंदर्भात नोटीस प्रसिध्द करण्यास आणि अशी नोटीस प्रसिध्द झाल्याच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत अशा फेरबदलाबाबत जनतेकडून आक्षेप व सूचना मागविण्यास मान्यता देत आहे. तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १३९ अन्वये तसेच मुं.म.प्र.वि.प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ७ ए अन्वये मिळालेल्या अधिकारांचा वापर करुन प्राधिकरण याद्वारे वर नमूद केलेली नोटीस प्रसिध्द करण्यास महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करीत आहे.

“आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५१(३) अन्वये मिळालेल्या अधिकारांचा वापर करुन प्राधिकरण याद्वारे निर्देश देत आहे की, महानगर आयुक्त किंवा महानगर आयुक्तांनी नामनिर्देशित केलेला व वरिष्ठ नियोजकांच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जा नसलेला अधिकारी, याबाबत आलेल्या सूचना किंवा आक्षेप यावर विचार करील आणि असे आक्षेप व सूचना दाखल करणा-या व्यक्तींचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१) अनुसार अंतिम मंजूरीचे पुढील सोपस्कार करण्यासाठी एक अहवाल प्रस्तावित फेरबदलासह प्राधिकरणाला विचारार्थ सादर करील.

“पुढे असा ठराव करण्यात येत आहे की, उपरोल्लेखित जमीन वापरातील बदल करण्याची प्रक्रिया पूर्ण झाल्यावर Save the Children India ही संस्था धर्मादाय न्यास असल्यामुळे प्राधिकरणाच्या (जमीन विल्हेवाट) विनियमातील जमीन वाटपासंबंधीच्या कलम ४(iv) मधील तरतूदीनुसार निविदा न मागविता सदर वाढीव भूखंडाच्या वाटपाचा देकार रु.१७०० प्रती चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र या दराने अधिमूल्य आकारुन एकूण रु.५१,६१,२००/- एवढे अधिमूल्य आकारुन देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

“पुढे असाही ठराव करण्यात येत आहे की, वरील निर्णयांची अंमलबजावणी करण्यास हे प्राधिकरण महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करीत आहे.”

बाब क्र.१५ : वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या विकास नियंत्रण विनियमात आय.एस.ओ. किंवा समतुल्य प्रमाणपत्र प्राप्त शैक्षणिक व वैद्यकीय संस्थांच्या भूखंडावरील ०.४५ चटई क्षेत्र निर्देशांकावर वाणिज्यिक वापर अनुज्ञेय करण्यासाठी शासन निर्देशान्वये फेरबदल करणेबाबत.

१५.१ महानगर आयुक्तांनी या विषयाची पार्श्वभूमी विषद करताना असे सांगितले की, दिनांक १ सप्टेंबर २००३ रोजी झालेल्या प्राधिकरणाच्या १०७ व्या बैठकीत पारित झालेल्या ठराव क्रमांक ९७१ नुसार वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या विकास नियंत्रण विनियमात आय.एस.ओ. किंवा समतुल्य प्रमाणपत्रप्राप्त शैक्षणिक व वैद्यकीय संस्थांच्या भूखंडावरील ०.४५ चटईक्षेत्र निर्देशांकावर वाणिज्यिक वापर अनुज्ञेय करण्यासाठी शासन निर्देशान्वये फेरबदल करण्यास प्राधिकरणाने मान्यता दिलेली आहे.

१५.२ त्यानुसार महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७ (१) नुसार हरकती वा सूचना मागविण्यासाठी दिनांक २३.१०.२००३ रोजी नोटीस प्रसिध्द करण्यात आली होती. त्यानंतरच्या एक महिन्याच्या कालावधीत हरकती वा सूचना दाखल करावयाच्या होत्या. अशा कोणत्याही सूचना वा हरकती त्या मुदतीत प्राप्त झाल्या नाहीत. त्यामुळे मूळ प्रस्ताव शासनास पाठविण्यासंबंधीचा ठराव महानगर आयुक्तांनी प्राधिकरणपुढे मांडला.

१५.३ वरील प्रस्ताव मान्य करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१००० :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, हे प्राधिकरण, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४० (१) (सी) अन्वये वांद्रे-कुर्ला अधिसूचित क्षेत्रासाठी (यापुढे 'उक्त अधिसूचित क्षेत्र' म्हणून संबोधिलेले) राज्य शासनाने नेमलेले 'विशेष नियोजन प्राधिकरण' या नात्याने, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४० (३) सह कलम ३७(१) अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा तसेच याबाबतीत सहाय्यभूत ठरणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन

दिनांक २३.१०.२००३ च्या महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात तसेच मराठी दैनिक 'लोकमत' व इंग्रजी दैनिक 'फ्री प्रेस जर्नल' या स्थानिक वृत्तपत्रांत प्रसिध्द केलेल्या मंजूर वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या विकास नियंत्रण विनियमात आय.एस.ओ. किंवा समतुल्य प्रमाणपत्रप्राप्त शैक्षणिक व वैद्यकीय संस्थांच्या भूखंडावरील ०.४५ चटई क्षेत्र निर्देशांकावर वाणिज्यिक वापर अनुज्ञेय करण्यासाठी शासन निर्देशान्वये करावयाच्या प्रस्तावित फेरबदलाच्या नोटीसमधील, त्याबाबत कोणतीही हरकत वा सूचना प्राप्त न झाल्यामुळे, प्रसिध्दीपश्चात पुनर्मान्यता देत आहे व या फेरबदलास शासनाची मंजूरी मिळविण्यासाठी शासनास सादर करण्यास महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करित आहे.”

बाब क्र.१६ : मौजे पांचपाखाडी जिल्हा ठाणे येथील सर्व्हे नं. १५६/१, १५७/१
पैकी जमीन निवासी वापरासाठी मिळणेबाबत -
मुख्य प्रवर्तक, नियोजित आदित्य गृहनिर्माण संस्था, ठाणे
यांची विनंती.

१६.१ महानगर आयुक्तांनी असे सांगितले की, मौजे पाचपाखाडी, जिल्हा ठाणे येथील जमीन इतर शासकीय / निमशासकीय कर्मचा-यांना देण्याबाबतची बाब टिप्पणी प्राधिकरणाच्या मागील बैठकीत ठेवण्यात आली होती परंतु त्यावर निर्णय न झाल्यामुळे सदर बाब टिप्पणी अधिक माहितीसह पुन्हा सादर करण्यात आलेली आहे. प्राधिकरणाच्या सुमारे ६८ उर्वरित कर्मचा-यांनी जमिनीची मागणी केलेली आहे. त्यांना जमीन प्रथम देणे आवश्यक आहे त्यामुळे आदित्य गृहनिर्माण संस्था (नियोजित) यांना जमीन देणे शक्य होणार नाही.

१६.२ तसेच नगर विकास राज्यमंत्री यांनी प्राधिकरणाच्या इतर कर्मचा-यांबरोबर शासकीय / निमशासकीय कर्मचा-यांनाही काही जमीन देणे आवश्यक आहे. तसेच पोस्ट अँड टेलिग्राम डिपार्टमेंट यांना जमिनीचे वाटप कसे करण्यात आले आहे असे विचारले असता सदर जमीन पोस्ट अँड टेलिग्राम खात्यास कार्यालयाकरीता प्राधिकरणाच्या मान्यतेने देण्यात आलेली आहे असे सांगण्यात आले. त्यानंतर, मा.अध्यक्षांनी सदर प्रस्तावावर काहीही निर्णय न घेता प्रलंबित ठेवावा असे सांगितले.

खालील बाब टिप्पणी मा.अध्यक्षांच्या अनुमतीने आयत्या वेळेचा विषय म्हणून पटलावर ठेवण्यात आली –

पटल बाब : मुंबई क्रिकेट असोसिएशनला इनडोअर क्रिकेट ॲकेडेमीसाठी दिलेल्या भूखंडासाठीच्या अटी व शर्तीमध्ये बदल करणे.

महानगर आयुक्तांनी या विषयाची पार्श्वभूमी विषद करताना असे सांगितले की, प्राधिकरणाने दिनांक १७ मे, २००९ रोजी झालेल्या १००व्या बैठकीमध्ये ५२१५७ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड, मुंबई क्रिकेट असोसिएशनला इनडोअर क्रिकेट ॲकेडेमीसाठी देण्याचा निर्णय घेतला. भूखंडावरील अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ७८२३ चौ.मी. (भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या १५%) एवढे असावे व भूखंडाच्या भाडेपट्ट्यासाठी घावयाच्या अधिमूल्याचा दर बांधकाम क्षेत्राच्या प्रति चौ.मी.ला रु.३४००/- असावा असाही निर्णय प्राधिकरणाने घेतला. इतर अटी व शर्ती मुख्य सचिव व महानगर आयुक्तांनी ठरवून त्यास कार्यकारी समितीची मान्यता घ्यावी असेही निर्देश प्राधिकरणाने दिले. त्यानुसार ठरविण्यात आलेल्या अटी व शर्तीमध्ये क्रिकेट ॲकेडेमीमधील सुविधा केवळ ॲकेडेमीच्या विद्यार्थ्यांसाठीच असाव्यात अशी अट होती.

महानगर आयुक्त यांनी पुढे असे सांगितले की, आता मुंबई क्रिकेट असोसिएशनने आपल्या दिनांक २३ नोव्हेंबर, २००३ च्या मा.मुख्यमंत्री व अध्यक्ष, प्राधिकरण यांना लिहीलेल्या पत्राद्वारे असे प्रतिपादन केले आहे की, विकसनाचा खर्च व परिरक्षणाचा दैनंदिन खर्च लक्षात घेता भूखंडाचा व त्यावरील सोयींचा उपयोग ॲकेडेमीच्या विद्यार्थ्यांपुरता सिमित ठेवल्यास ॲकेडेमीचा विकास व परिरक्षण असोसिएशनच्या आवाक्याबाहेर जाईल. अशा परिस्थितीत मुंबई क्रिकेट असोसिएशनने आजी व माजी क्रिकेटपटू, पंच तसेच देणगीदार यांचे मार्गदर्शन व आर्थिक व अन्य प्रकारचे सहाय्य घेण्याचे प्रस्तावित केले आहे. त्यामुळे अशा आजी व माजी क्रिकेटपटूंना, पंचांना व देणगीदार व

त्यांच्या संबंधितांना क्रिकेट अॅकेडमीच्या सुविधांचा लाभ देणे संयुक्तिक व आवश्यक आहे व तशी तरतूद भाडेपट्टा विलेखात करण्याची विनंती मुंबई क्रिकेट असोसिएशनने केली आहे.

मुंबई क्रिकेट असोसिएशनची वरील विनंती मान्य करून प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१००१ :

“असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ चे कलम ३ चे पोटकलम (२) आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, हे प्राधिकरण मुंबई क्रिकेट असोसिएशनला प्राधिकरणाच्या १००व्या बैठकीमध्ये इनडोअर क्रिकेट अॅकेडमिसाठी दिलेल्या आरजी-१ भूखंडासंबंधीच्या भाडेपट्टा विलेखात खालील अट समाविष्ट करण्यास मान्यता देत आहे :-

"Apart from students of Academy, the facilities of the Academy may be allowed to be used by the past and present Cricketers, Umpires, Donors & Associates on such terms and conditions as the Association may think fit."

त्यानंतर, मा.अध्यक्षांचे आभार मानून बैठकीचे कामकाज समाप्त झाले.

जोडपत्र १,२ व ३

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची १०८ वी बैठक

दिनांक : १ डिसेंबर, २००३

: ठ रा व :

“डॉ.व्ही.सुब्रमण्यन्, माजी मंत्री, महाराष्ट्र राज्य यांचे दिनांक २९ सप्टेंबर, २००३ रोजी निधन झाले. डॉ.सुब्रमण्यन् हे दिनांक ५.२.१९८२ ते दिनांक १४.१०.१९८२ या कालावधीत वित्त मंत्री, दिनांक ५.२.१९८२ ते दिनांक १.२.१९८३ या कालावधीत बृहन्मुंबई जिल्हा नियोजन मंडळाचे अध्यक्ष, दिनांक १२.३.१९८५ ते दिनांक २६.६.१९८८ या कालावधीत गृहनिर्माण मंत्री म्हणून प्राधिकरणाचे सदस्य होते, तसेच दिनांक १५.३.१९८६ ते दिनांक २६.६.१९८८ या कालावधीत नगर विकास मंत्री या नात्याने प्राधिकरणाचे अध्यक्ष होते. या काळात डॉ.सुब्रमण्यन् यांनी प्राधिकरणाच्या कार्यात व कामकाजात आस्थेने भाग घेतला होता. हे प्राधिकरण, त्यांच्या दुःखद आणि आकस्मिक निधनाने फार मोठी हानी झाल्याचे अभिलिखित करित आहे.”

या ठरावाची प्रत दिवंगत डॉ.सुब्रमण्यन् यांचे कुटुंबियांकडे पाठवून त्यांच्या दुःखात प्राधिकरण सहभागी आहे असे कळवावे.

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY

Lease Deed

By This lease made at Mumbai the 3rd day of September Two Thousand Three between the Mumbai Metropolitan Region Development Authority established under section 3 of the Maharashtra Act No. IV of 1975, called the Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974 and having its Head Office at Plot No. C-14/ C-15, E Block, Bandra-Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai- 400 051, hereinafter referred to as, "the Authority" (which expression shall, unless the context does not admit, include its successor or successors, and assign or assigns) of the One Part:

AND

The United States of America, acting by Ms. Maria E. Brewer of the Consulate-General of the United States of America at, 78, Bhulabhai Desai Road, Mumbai, hereinafter referred to as "the Lessee" of the Other Part.

WHEREAS-

1. The Government of Maharashtra has, by Government Memo No LND/2676/67979/CR-1073/G5, dated the 20th February, 1985, in the Revenue & Forest Department (copy whereof is set out in the First Schedule hereunder written) sanctioned to grant to the Authority land specified therein and the Additional Collector, Mumbai Suburban District has by his Order No. C/DSK/III/Lnd/II/B-CR-189, dated the 10th May, 1985 (copy whereof is set out in the Second Schedule hereunder written) transferred the said land to the Authority on the 10th June, 1977.
2. The Authority is absolutely seized and possessed of and is otherwise well and sufficiently entitled to dispose of the said land.
3. The Authority has laid out the said land in plots of varying sizes and intends to develop them by laying out roads and other amenities to provide the necessary infrastructure.

By

4. The Authority and the Lessee have executed a Memorandum of Understanding on April 10, 2003 in respect of lease of plot on certain terms and conditions. A copy of the MOU is set out in the Third Schedule hereunder written.

NOW THIS LEASE WITNESSETH AS FOLLOWS:

1. *Description of Land* -In consideration of the premises and of the sum of Rs.75,88,12,500 (Rupees Seventy Five Crores Eighty Eight Lakhs Twelve Thousand Five hundred.) paid by the Lessee to the Authority as premium and of the covenants and agreements on the part of the Lessee hereinafter contained, the Authority doth hereby demise unto the Lessee all that piece of land admeasuring 40,470 sq.m. or thereabout, plot no.C-47 to C-57 and R2A & R2B now renumbered as C-49 'G' block Bandra Kurla Complex, Mumbai, containing maximum permissible floor space of 30352.50 sqm.bounded as follows, that is to say . Described in the Fourth Schedule herein under written,

On or towards the North by	:	Plot R-1
On or towards the South by	:	18 m. wide Road
On or towards the East by	:	18 m. wide Road
On or towards the West by	:	30 m. wide Road

and delineated on the plan annexed hereto and shown thereon by a red colour boundary line together with the building and erections now or at any time hereinafter standing and being thereon AND TOGETHER WITH all rights, easements and appurtenances thereto belonging to the Authority EXCEPT AND RESERVING unto Authority all mines and minerals in and under the said land or any part thereof to HOLD the land and premises hereinabove expressed to be hereby demised (hereinafter referred to as "the demised premises") unto the lessee for the term of 99 years computed from the date of lease deed i.e.30th day of September 2003, subject nevertheless to those provisions of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, and the Rules and Regulations thereunder consistent with the privileges and immunities to which the Lessee is entitled.

At the expiration of the initial term of 99 years the lease deed may be renewed upon such terms and conditions as are mutually acceptable to the parties.

If the Authority changes its policy and permits freehold transfer of the land, this Lease Deed shall be converted to a freehold deed at the option of the Lessee pursuant to the new policy. The Lessee shall be entitled to develop the demised premises at a floor

space index ("FSI") of 0.75. In the event the Lessee subsequently requires additional FSI, such increased FSI, if available, may be purchased at then prevailing rates.

2. The Lessee hereby agrees to observe and perform the following conditions that is to say :-

(a) *Submission of Plans for Approval:-* That the Lessee shall before commencing construction submit to the Chief, Town & Country Planning Division of the Authority, or any other officer duly empowered in this regard (hereinafter referred to as "the said Officer") for his approval, which approval shall not be unreasonably withheld, the plans, elevations, sections, specifications and details of the buildings hereby agreed by the Lessee to be erected on the said land. The plans, elevations, sections, specifications and details to be provided pursuant to this paragraph shall be at a level of detail consistent with the Lessee's security requirements.

(b) *Fencing During Construction:-* The said plot of land shall be fenced during construction by the Lessee at his expense in a manner approved by the Chief, Town and Country Planning Division or the said Officer, which approval shall not be unreasonably withheld.

(c) *No Work to Begin Until Plans, are Approved:-* No work shall be commenced or carried on which infringes any of the Development Control Regulations and Building Regulations set out in the Fifth Schedule hereto as also Municipal or any other regulations so far as the same are applicable to the said land or to the use for which the said land and/or building thereupon is going to be put to; being the subject of these presents, or until the said plans, elevations, sections, specifications and details shall have been so approved as aforesaid, and thereafter Lessee shall not make any alterations or additions unless such alterations and additions shall have been previously, in like manner, approved, which approval shall not be unreasonably withheld.

(d) *Commencement and Completion of Construction Work:-* That the Lessee shall at its own expense and in a substantial and workman-like manner and with sound materials and in compliance with the said Development Control Regulations and Building Regulations and all Municipal Rules, bye-laws and regulations applicable hereto - to the extent that such provisions are consistent with the privileges and immunities to which the lessee is entitled -and in strict accordance with the approved plans, elevations, sections, specifications and details, to the satisfaction of the Authority

and conforming to the building lines marked on the plan hereto annexed, and the Development Control Regulations and Building Regulations, build and completely finish fit for occupation a building to be used as building with all requisite drains and other proper convenience thereto.

3. *Covenants by the Lessee*:- The Lessee with intent to bind all persons into whatsoever hand the demised premises may come doth hereby covenant with the Authority as follows:

(a) *To pay rates and taxes* - To pay all existing and future taxes, rates, assessments, land revenue and out goings of every description for the time being payable either by landlord or tenant or by the occupier in respect of the demised premises and anything for the time being thereon, except insofar as the Lessee is entitled to an exemption from such rates and taxes in accordance with Law.

(b) *Not to excavate* - Not to make any excavation upon any part of the said land hereby demised not remove any stone, sand, gravel, clay or earth therefrom except for the purpose of forming foundations of buildings or for the purpose of executing any work pursuant to the terms of this Lease.

(c) *Not to erect beyond the building line* - Not to erect any building, erection or structure except a compound wall and steps, and necessary adjuncts thereto, as hereinafter provided, on any portion of the said land outside, the building line shown upon the said plan.

(d) *Not to affix or display signboards, advertisements, etc.* - Not at any time during the continuance of the said term, to affix display or permit to affix or display on or from the demised premises any signboard, sky-sign, neon sign or advertisement without or with illumination or otherwise unless the consent in writing of the Metropolitan Commissioner has been previously obtained thereto. Consent is hereby granted for the use of standard consular signs and the display of the Lessee's flag and insignia.

(e) *To build only as per agreement*- Not at any time during the period of this demise to erect any building, erection or structure on any portion of the said land except in accordance with the Development Control Regulations and Building Regulations set out in the Fifth Schedule hereto, to the extent such regulations are consistent with the privileges and immunities of the Lessee.

my

RE

(f) *Plan to be submitted before building* - That no building or erection to be erected or additions to be made hereafter shall be commenced unless and until specifications, plans, elevations, sections and details thereof shall have been previously submitted by the Lessee in triplicate for scrutiny of and be approved in writing by the Chief, Town and Country Planning Division of the Authority or the said Officer. Such approval shall not be unreasonably withheld.

(g) *To build according to Development Control Regulations and Building Regulations or Municipal Regulations in force from time to time* - In the completion of any such building or erection thereof or addition thereto and at all times during the continuance of this demise to observe and to conform to the said Development Control Regulations and Building Regulations and to all bye-laws, rules and regulations of the Municipality or other body having authority in that behalf and any other statutory regulations as may be in force for the time being, relating in any way to the demised premises and any building thereon, to the extent such regulations are consistent with the privileges and immunities of the Lessee.

(h) *Sanitation* - To observe and conform to the Development Control Regulations and Building Regulations, all rules, regulations and bye-laws of the local authority concerned, or any other statutory regulations in any way relating to public health and sanitation in force for the time being - to the extent such regulations are consistent with the privileges and immunities of the Lessee - and to provide sufficient latrine accommodation and other sanitary arrangements for the labourers, workmen and other staff employed on the demised premises in order to keep the demised premises and surroundings clean and in good condition to the satisfaction of the Metropolitan Commissioner and shall not without the previous consent in writing of the Metropolitan Commissioner permit any labourers or workmen to reside upon the demised premises and in the event of such consent being given shall comply strictly with the terms thereof.

(i) *Alterations* - That no alterations or addition shall at any time be made to any facade or elevation of any building or erection and standing on the demised premises or architectural features thereof except with the previous approval in writing of the said officer, which approval shall not be unreasonably withheld.

(j) *To repair* - Throughout the said term at the Lessee's expense well and substantial to repair, pave, cleanse and keep in good and substantial repair and

condition the said building and the premises and drains, compound walls and fences thereunto belonging and all fixtures and all additions thereto.

(k) *User* - To use the demised premises for the purpose of the Consulate General of the United States of America only and for no other purpose.

(l) *Delivery of possession after expiration* - At the expiration or sooner determination of the said terms, quietly to deliver unto the Authority the demised premises and all erections and buildings then standing or being thereon PROVIDED always that the Lessee shall be at liberty if he shall have paid the rent and all Municipal and other taxes, rates and assessments then due and shall have performed and observed the covenants and conditions herein contained prior to the expiration of the said term, to remove and appropriate to himself all buildings, erections and structures and materials from the said land but so nevertheless that the Lessee shall deliver up as aforesaid to the Authority levelled and put in good order and condition to the satisfaction of the Authority all land from which the buildings, erection or structures may have been removed. Provided further that after the possession of the demised premises has been delivered to or obtained by the Authority, such building, erection or structure shall stand forfeited to the Authority.

(m) *Not to assign* - Not to sell, mortgage, assign, underlet or sub-let or part with the possession of the demised premises or any part thereof or any interest therein without the previous written consent of the Metropolitan Commissioner, which consent shall not be unreasonably withheld. Consent may be granted by the Metropolitan Commissioner subject to payment by the Lessee of a sum equal to 10 per cent of the stamp duty chargeable on the instrument of intended transfer under the Bombay Stamp Act, 1958 and further subject to such conditions as he may impose in public interest. Provided that nothing shall be payable in case of the first transfer of the demised premises or a part thereof.

4. *Notice and Demand*:- Any demand for payment or notice requiring to be made upon or given to the Lessee shall be sufficiently made or given if sent by the Authority through the post by registered letter addressed to the Lessee at the demised premises and any demand or notice sent by post shall be deemed to have been delivered in the usual course of post. Service of legal process shall be made consistent with international law through the Ministry of Foreign Affairs.

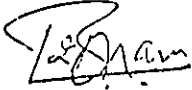
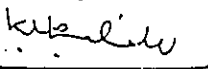
5. No waiver - Nothing in this Lease Deed shall constitute a waiver of any privilege or immunity to which the Lessee is entitled under international law or the laws of India.

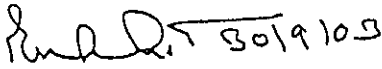
IN WITNESS WHEREOF the Authority and the Lessee have hereunto set and subscribed their hands and seal the day and year first above written.

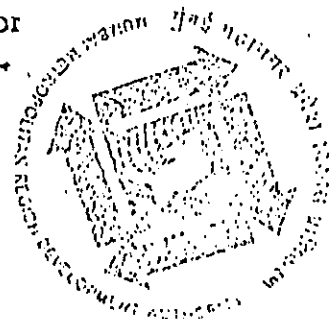
- 1st Schedule : Govt. Memo. of land grant in BKC to MMRDA
2nd Schedule : Govt. Order of transfer of land in BKC to MMRDA
3rd Schedule : MOU between MMRDA & USA
4th Schedule : Plo/layou/land details
5th Schedule : Development Control Regulations 1979


SIGNED AND DELIVERED for and on
Behalf of the Mumbai Metropolitan Region
Development Authority by the hand of
Shri B.P. NUKTE, Lands Manager.

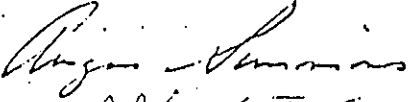
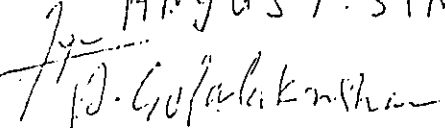
In the presence of -

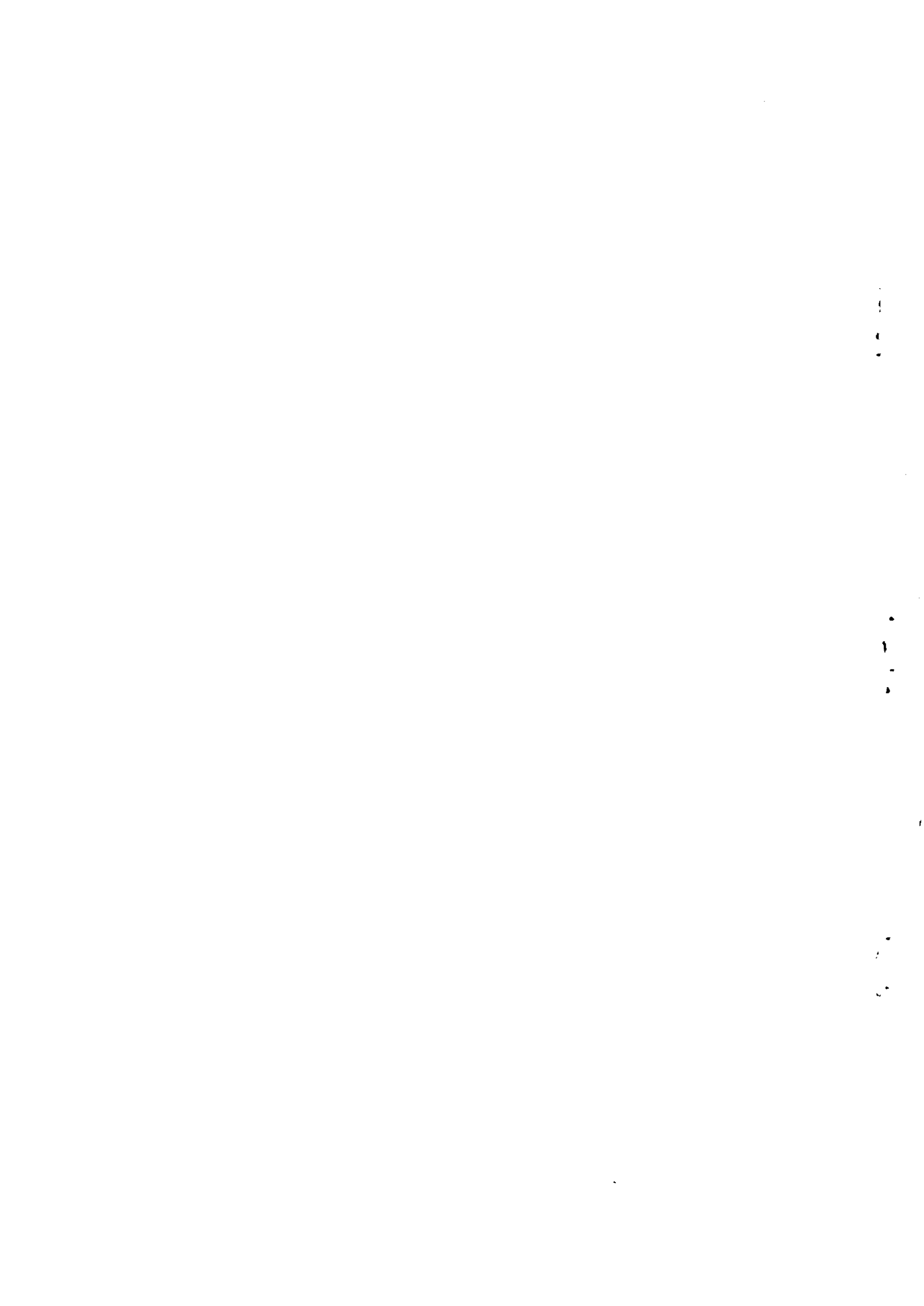
1. 
(S.A. Wagh)
2. 
(V. K. PHATAK)


Lands Manager
M. M. R. D. A.



SIGNED AND DELIVERED by the within
named Lessee
Ms. Maria E. Brewer 
Administrative Officer
Consulate-General of the United States of America.
in the presence of -

1. 
AUGUST SIMMONS
2. 
P. D. Gopalakrishnan



SF-6
(SCHOOL-2)
AMERICAN
SCHOOL
3500.00

PARKING

SCHOOL PLOT
1500.00 sq.m.

SF-7
2274.18

ADDITIONAL PLOT
(2024.00 sq.m.)



M.M.R.D.A.
TOWN AND COUNTRY PLANNING DIVISION
PLOT NO C-14&C-16, BANDRA-KUNLA COMPLEX
BANDRA(E), MUMBAI-400 061

SCALE	DATE	DY. PLANNER	Sr. PLANNER

