मिरा-भाईंदर महानगरपालिका

MIRA-BHAINDAR MUNICIPAL CORPORATION

कार्यालय : स्व. इंदिरा गांधी भवन छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, भाईंदर (प.), ता. जि. ठाणे-४०११०१.
दुरध्वनी : 022-28192828 / 28193028 / 28181183 / 28181353 / 28145985
ईमेल : headoffice@mbmc.gov.in वेबसाईट : www.mbmc.gov.in
मुख्य कार्यालय

जा.क्र./मिभा / मनपा /साबां/वि/सप/६७७०/२०२५-२६ दिनांक ०५/१२/२०२५

प्रति,
मा. अति. मुख्य सचिव
मा. मुख्यमंत्री सचिवालय,
मंत्रालय, मुंबई-400 032.

विषय :- मिरा भाईंदर शहराच्या मंजूर विकास योजनेतील आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क "वर्धमान डेव्हलपर्स" या विकासकास BOT तत्वावर दिलेली निविदा महानगरपालिकेचे आर्थिक नुकसान करुन, मनमानी कारभार करुन दि.23/07/2025 रोजी केलेला प्रशासकीय ठराव रद्द करुन संबंधित प्रकरणी उच्चस्तरीय चौकशी पुर्ण होईपर्यंत सदर प्रकरणी तात्काळ स्थगिती देणेबाबत.

संदर्भ :- मा.श्री.नरेंद्र मेहता, विधानसभा सदस्य, मिरा भाईंदर यांचेकडील जा.क्र.मंत्रालय/291/11/2025 दि.03/11/2025 रोजीचे पत्र.

महोदय,

मिरा भाईंदर शहराच्या मंजूर विकास योजनेतील आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क "वर्धमान डेव्हलपर्स" या विकासकास BOT तत्वावर दिलेली निविदा महानगरपालिकेचे आर्थिक नुकसान करुन, मनमानी कारभार करुन दि.23/07/2025 रोजी केलेला प्रशासकीय ठराव रद्द करुन संबंधित प्रकरणी उच्चस्तरीय चौकशी पुर्ण होईपर्यंत सदर प्रकरणी तात्काळ स्थगिती देणेबाबत मा.श्री. नरेंद्र मेहता, विधानसभा सदस्य, मिरा भाईंदर यांनी दि.03/11/2025 रोजीच्या पत्रान्वये मा.मुख्यमंत्री महोदय, महाराष्ट्र राज्य यांना कळविलेले आहे. सदंर्भिय विषयानुसार सदरील प्रकरणी शासनाने मिरा भाईंदर महानगरपालिकेने तात्काळ स्थगिती घ्यावी व उपस्थित केलेल्या मुद्दयांवर शासनास अहवाल सादर करण्याचे आदेशित केलेले आहे. त्यानुसार दि.05/12/2025 रोजी स्थगिती देण्यात आलेली आहे.

मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या मंजुर विकास योजनेत आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क करीता आरक्षित आहे. सदरील आरक्षण बांधा, वापरा व हस्तांतर करा या तत्वावर विकसित करण्यास मा. महासभा दि.18/05/2006 ठराव क्र.21 अन्वये मंजुरी दिलेली आहे. सदरील जागेचे एकूण क्षेत्र 44800.00 चौ.मी. एवढे असुन भुखंड "ए" चे क्षेत्र 38080.00 चौ.मी. व भुखंड "बी" क्षेत्र 6720.00 चौ. मी. एवढे आहे. टाऊनपार्क विकसित करणे कामामध्ये Entrance plaza, Parking Area, Security cabin, Amusement park, Landscape garden, Boating club, Restaurant (coffee house) Toilets blocks, mini train, Amphi theatre, Open party hall, Club house इ. कामाचा समावेश करण्यात आलेला होता.

सदरचे काम बीओटी तत्वावर विकसित करणे कामाची निविदा सूचना दि.20/04/2007 रोजीच्या दै.महाराष्ट्र टाईम्स ब टाईम्स ऑफ इंडिया या वृत्तपत्रात प्रसिद्ध करण्यात आली. मा. स्थायी समिती सभा दि.05/06/2007 ठराव क्र. 45 अन्वये विकासक मे. वर्धमान डेव्हलपर्स लि. यांची रु.45,45,000/- प्रती वर्षी भाडे व तद्नंतर प्रत्येक पाच वर्षानंतर 10% वाढीव रक्कम भाडे मनपास देण्याची जास्त दराची निविदा मंजूर करण्यात आली. तद्नंतर विकासक मे. वर्धमान डेव्हलपर्स लि. यांच्यासोबत दि.22/06/2007 रोजी

करारनामा करुन 30 वर्षे BOT (भाडेपट्टी तत्वावर) भाड्याने देण्यात आली. सदरील कामाचे जा.क्र. मनपा/ साबां/ कार्या/ 377/2007-08 दि.26/06/2007 रोजी कार्यादेश देण्यात आले.

आरक्षण क्र.262 "टाऊनपार्क" च्या विकास कामांच्या नकाशांना नगररचना विभागाने दि.03/10/2008 अन्वये मंजूरी दिलेली आहे. आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्कची जागा मे. वर्धमान डेव्हलपर्स लि. यांस दि.05/10/2007 रोजी हस्तांतर करण्यात आली. तद्नंतर दि.30/10/2009 व दि.22/10/2010 रोजी टाऊनपार्कचे सुधारीत नकाशे मंजुर करण्यात आले.

सदरील आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क मधील मंजूर रेखांकन नकाशातील क्लब हाऊसच्या बांधकामा व्यतिरीक्त इतर बांधकाम पुर्ण झाल्याने भाग भोगवटा दाखला दि.09/11/2010 रोजी देण्यात आलेला आहे. सदर टाऊनपार्कचे दि.01/11/2010 रोजी उद्घाटन करण्यात आले व सदरील टाऊनपार्क नागरीकांकरीता वापरण्यास खुले करण्यात आलेले आहे.

सदर टाऊनपार्क मधील क्लब हाऊस बांधणे कामाचा नकाशा मंजुर करुन देण्यात आलेला आहे. क्लब हाऊस चे काम सुरु न झाल्याने महानगरपालिकेने वारंवार विकासकासोबत पत्रव्यवहार, बैठका तसेच पाठपुरावा केला. तथापि सदरील क्लब हाऊस विकासकाने विकसित केलेला नाही. तसेच टाऊनपार्कचे थकित भाडे न भरणे, शासनाकडील आवश्यक त्या परवानग्या न घेणे, टाऊन पार्क परिसराची दैनंदिन साफसफाई न करणे, स्वच्छता न ठेवणे, मंजुर नकाशा व्यतिरीक्त नियम बाहय वाढीव केलेले बांधकाम काढून टाकणे याबाबत विकासकास वारंवार कळविण्यात आले. त्यामुळे मा. महासभेने दि.01/03/2014 रोजी ठराव क्र.96 अन्वये विकासक यांनी करारनाम्याचे उल्लघंन केल्यामुळे दि.22/06/2007 रोजीचा करारनामा रद्द करणेबाबत निर्णय पारीत केला होता. करारनाम्यातील अटीशर्तीनुसार विकासकाने पुर्तता न केल्याने, कामामध्ये प्रगती दिसून आलेली नसल्याने अटीशर्तीचा भंग केल्याने वरील नमुद ठरावाच्या अनुषंगाने विकासक यांना नोटीस देऊन कायदेशिर कार्यवाही पुर्ण करुन सदरचा करारनामा महानगरपालिकेने दि.28/07/2016 रोजी रद्द (Terminate) केला आहे.

मा. श्री. नरेंद्र मेहता, विधानसभा सदस्य, मिरा भाईंदर यांनी दि.03/11/2025 रोजीच्या पत्रान्वये मा.मुख्यमंत्री महोदय, महाराष्ट्र राज्य यांना केलेल्या तक्रारीच्या अनुषंगाने उपस्थित केलेल्या मुद्दयांबाबत खालीलप्रमाणे अहवाल सादर करण्यात येत आहे.

अ.क्र.	मुद्दा	स्पष्टीकरण
1)	मा. महासभा दि.18/05/2006 ठराव क्र.21 नुसार एकुण 44800.00 चौ. मीटर जागेपैकी 38080.00 "A" भुखंड व 6720.00 चौ.मीटर "B" भुखंड असे विभागणी करुन भुखंड "A" मध्ये खाजगी वापर व भुखंड "B" विकसित करुन शहरातील नागरीकांसाठी नाममात्र रु.2/- इतके दर आकारुन प्रवेश देणे या अटीशर्तीवर देण्यात आले होते, परंतू मंजुर ठरावानुसार विकासकाने नियमांचे उल्लंघन करुन "B" या भुखंडात मोठ्या प्रमाणावर अनधिकृत बांधकाम करुन त्याचा देखिल वाणिज्य वापर करणे, तसेच सदर भुखंडास	मिरा भाईंदर महानगरपालिका विकास आराखड्यातील आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्ककरीता राखीव आहे. सदर आरक्षण BOT तत्वावर विकसित करण्याचा मा. महासभा दि.18/05/2006 ठराव क्र.21 अन्वये निर्णय घेण्यात आला. मा. महासभेने पारीत केलेल्या ठरावामध्ये सदरील जागेची भुखंड "A" व भुखंड "B" अशी विभागणी केलेली नाही. सदरील टाऊनपार्कचे महानगरपालिकेने दि.06/10/2008 रोजी भुखंड "A" व भुखंड "B" एकत्रित नकाशे मंजुर केलेले आहेत, तद्नंतर दि.20/10/2010 रोजी सुधारीत नकाशे मंजुर केलेले आहेत. मे. वर्धमान डेव्हलपर्स यांनी नियमित वार्षिक भाडे भरलेले नसल्यामुळे तसेच सदरील आरक्षणात मोठ्या

	विना परवानगी राईट्स, व्हिडीयो गेम, रेस्टॉरंट व लग्न इतर खाजगी वापरासाठी करण्यात येत असल्याने मा. महासभा दि.01/03/2014 अन्वये ठेका रद्द करण्याचा निर्णय घेतला.	प्रमाणात अटीशर्तीचे उल्लंघन करून वाणिज्य वापर करीत असल्याने व भुखंड "B" चा राईड्स, व्हिडीओ गेम्स, रेस्टॉरंटचा वापर करीत असल्याने त्याचप्रमाणे दि.31 डिसेंबर व सुट्टीच्या दिवशी खाजगी कार्यक्रमाचे आयोजन करुन पैसे वसूल करणे, कार्यक्रमावेळी मोठ्या प्रमाणात मारामाऱ्या व भांडणे करणे या तीन मुद्द्यांमुळे मा. महासभेने दि.01/03/2014 रोजी ठराव क्र.96 अन्वये मे. वर्धमान डेव्हलपर्स यांचे कंत्राट रद्द करावे, असा ठराव पारीत केला होता. मा. महासभेने याबाबत संबंधित विभागाचा अभिप्राय घेतलेला नाही. मात्र ठरावात नमुद केलेले वरील तीनही मुद्दे करारनाम्यातील तरतुदीशी व नैसर्गिक तत्वांशी विसंगत असल्यामुळे मा. महासभेने दि.01/03/2014 रोजी पारीत केलेला ठराव, महानगरपालिकेने विखंडीत करण्यास दि.09/06/2016 रोजी शासनाकडे पाठविण्यात आला होता. तद्नंतर मे. वर्धमान डेव्हलपर्स लि. यांनी टाऊनपार्क मध्ये मंजूर नकाशा व्यतिरिक्त केलेले बांधकाम तसेच वारंवार नोटीस देऊन देखील अटीशर्तीचा भंग केल्याने दि.28/07/2016 रोजी करारनामा रद्द करण्याचे आदेश पारीत केले.
2)	आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क बाबत विकासक मे. वर्धमान डेव्हलपर्स लि. यांचा महानगरपालिकेशी वाद निर्माण झाल्यामुळे मा. लवादाची मागणी केल्याने सदरील प्रकरण एक सदस्यीय लवादाकडे सुरु होता. यामध्ये मा. लवादाने समझोता करण्याचे आदेश दिले होते. महानगरपालिकेने मा. लवादाकडे योग्य ती बाजु न मांडता सदर विकासकाशी आर्थिक संगनमत करुन सदर प्रकरणी विकासकाचा फायदा होईल अशी भुमिका घेतली आहे.	सदरील कामाबाबत विकासक व महानगरपालिकेचा वाद झाल्याने करारनामा अटीशर्तीनुसार मा.श्री.डी.जी. देशपांडे निवृत्त न्यायाधीश उच्च न्यायालय यांची दि.30/09/2016 रोजीच्या पत्रान्वये एक सदस्यीय लवाद (Sole Arbitrator) म्हणून नेमणूक करण्यात आली होती. दरम्यान मा. श्री. डी.जी. देशपांडे यांचे निधन झाल्याने Arbitration & concilitation Act 1996 चे कलम 11 अन्वये मा. उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल करण्यात आलेल्या ARBITRATION PETITION NO.05/2020 (मि.भा.मनपा विरुद्ध वर्धमान एंटरटेन्मेंट) याचिकेमधील दि.11/08/2020 रोजीच्या आदेशाच्या

अनुषंगाने मा.निवृत्त न्यायाधीश, श्री. राजेश केतकर यांची "लवाद" म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे. सदर लवादीय प्रकरणात मनपाची भक्कम बाजू मांडण्याकरीता सविस्तर written statement तसेच मनपाच्या आर्थिक दाव्याकरीता स्वतंत्र Counter Claim देखिल दाखल करण्यात आले.

सदर लावाद प्रकरणी पक्षकाराची साक्ष पुरावा (Evidence) सुरु असताना सुनावणी दरम्यान सदर दाव्याबाबत दोन्ही पक्षाने एकत्रित बसून समझोता बाबत निर्णय घेऊन Consent Term दाखल करण्यासाठी दि.06 फेब्रूवारी 2023 रोजी मा. लवाद यांनी निर्देशित केले होते. त्यानुसार वेळोवेळी विकासकासमवेत बैठक घेऊन Consent Term चा मसूदा तयार करण्यात आला.

- आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क बाबत सुरु असलेला लवादामध्ये समझोता/तडजोड केल्यास महानगरपालिकेस विकासकाकडे सन 2015-16 पासून थकीत असलेले प्रलंबित व्याजासह भाडे रक्कम रु.4,68,94,551/- एवढी मनपा फंडात जमा होईल. तसेच करारनाम्यातील अटीशर्तीनुसार ठरविण्यात आलेल्या भाड्याची रक्कम नियमित दरवर्षी महानगरपालिकेस प्राप्त होईल.
- आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क मधील विकसित करण्यात आलेले मालमत्तांची देखभाल व दुरुस्ती तसेच नुतनीकरण विकासकामार्फत करता येईल. नागरीकांना उत्तम सुविधा देता येईल.
- महानगरपालिकेची आर्थिक स्थिती पहाता सद्यस्थितीत महानगरपालिकेमार्फत सदरील टाऊन पार्क सुरु ठेवण्याकरीता, देखभाल व दुरुस्ती करीता खर्च करणे व्यवहारीकदृष्ट्या उचित होणार नाहीत.
- आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क मधील भुखंड "बी" क्लब हाऊसचे बांधकाम सुरु करता येईल.
- सदर लवाद Merit वर चालवुन संपुष्टात आणण्यास काही वर्षाचा कालावधी लागण्याची शक्यता आहे. तसेच सदरचा दावा समझोता करुन संपुष्टात आल्यास खटल्याच्या खर्चामध्ये (Litigation Cost) बचत होणार आहे.
- तसेच विकासक मे. वर्धमान डेव्हलपर्स लि. यांनी सदरील लवादामध्ये आर्थिक Claim केलेला आहे.

मिरा-भाईंदर महानगरपालिका
MIRA-BHAINDAR MUNICIPAL CORPORATION
कार्यालय : स्व. इंदिरा गांधी भवन छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, भाईंदर (प.), ता. जि. ठाणे-४०११०१.
दुरध्वनी : 022-28192828 / 28193028 / 28181183 / 28181353 / 28145985
ईमेल : headoffice@mbmc.gov.in वेबसाईट : www.mbmc.gov.in
मुख्य कार्यालय

जा.क्र./मिभा / मनपा / सार्बां/बि/सप/६७७०/२०२५-२६ दिनांक ०५/१२/२०२५

		• जर लवादाचा निर्णय विकासकाच्या बाजुने लागल्यास महानगरपालिकेस सदरील रक्कम विकासकास द्यावी लागेल. त्यामुळे सदरचा लवादीय समझोता करुन संपुष्टात आणणे, ही महानगरपालिकेच्या आर्थिक हिताचा आहे. • महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमचे कलम 481 (ह) व (आय) नुसार मा. स्थायी समितीच्या मंजुरीने तडजोड करण्याचे आयुक्तास अधिकार आहेत. वरील नमुद मुद्दयांच्या आधारे वेळोवेळी महानगरपालिका व सदर कामाचे विकासक यांच्या बैठका घेण्यात आल्या. सदर बैठकीत झालेल्या सविस्तर चर्चेनुसार व लवादातील महानगरपालिकेची बाजु लक्षात घेऊन व महानगरपालिकेच्या आर्थिक हिताचा विचार करुन समझोता करणेबाबत निर्णय घेण्यात आला. तद्नंतर सदरील Consent Term मा.श्री.राजेश केतकर यांच्या समोर सादर करुन दि.11/08/2025 रोजी लवादाचा वाद संपुष्टात आणुन सविस्तर अंतिम अवार्ड पारित केला आहे.
3)	या प्रकरणी नियमांचे उल्लंघन होऊन अनधिकृत बांधकाम करुन शहरातील जनतेची महानगरपालिकेची फसवणुक करुन महानगरपालिका प्रशासनाने सदर ठेका रद्द करण्याऐवती उलटपक्षी विकासकाच्या हिताचा विचार करुन दि.23/07/2025 रोजी प्रशासकिय ठराव क्र.165 अन्वये 30 वर्षाचा कालावधी वाढवुन देण्याचा मनमानी कारभार केला आहे.	लवादासमोर दाखल केलेला Consent Term मध्ये मे.वर्धमान इंटरटेन्टमेंट हॉस्पीटॅलिटी प्रा.लि. यांनी टाऊनपार्क संदर्भात सुधारीत नकाशे मनपाकडून मंजूर करुन घेण्याबाबत तसेच टाऊनपार्क मधील अनधिकृत वाढीव बांधकाम काढून टाकण्याबाबत मान्य केले आहे. त्यानुसार विकासक यांच्याकडून कार्यवाही सुरु असून त्याबाबत मनपाकडून देखिलही पाठपुरावा केला जात आहे. मिरा-भाईंदर शहराच्या मंजूर विकास योजनेतील आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क बाबत सुरू असलेल्या लवादामध्ये संदर्भात प्रस्तावित केल्यानुसार Consent Term दाखल करणेस महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम 481 (ह) व (आय) नुसार प्राप्त अधिकारात मा. प्रशासकिय ठराव दि.23/07/2025 ठराव क्र.165 अन्वये मान्यता देण्यात आली. सदरचा ठराव

		मनपाचे आर्थिक हित तसेच नागरीकांसाठी उत्तम सुविधा प्राप्त होईल हे लक्षात घेऊनच पारित केलेला आहे. सदरचा ठराव कायदेशिर प्रक्रिया पुर्ण करुन कायदयातील तरतुदीनुसार पारित करण्यात आला आहे. याबाबत कोणतीही मनमानी करण्यात आलेली नाही.
4)	मिरा भाईंदर शहराच्या मंजुर विकास योजनेतील आरक्षण क्र.262 टाऊनपार्क मे. वर्धमान डेव्हलपर्स लि. या विकासकास BOT तत्वावर दिलेली निविदा महानगरपालिकेचे आर्थिक नुकसान करुन मनमानी कारभार करुन देणेकरीता दि.23/07/2025 रोजी केलेला प्रशासकिय ठराव रद्द करुन संबंधित प्रकरणी उच्च स्तरीय चौकशी पुर्ण होई पर्यंत तात्काळ स्थगिती देणे.	दि.11/08/2025 रोजी मा. लवाद यांनी पारीत केलेल्या Final Award नुसार विकासक मे.वर्धमान डेव्हलोपर्स लि. (सुधारीत मे. वर्धमान इंटरटेन्टमेंट हॉस्पीटॅलिटी प्रा.लि. या नावाने) यांनी एकुण थकित भाडे रु.3,18,61,621/- (मार्च 2026 पर्यंत आगाऊ भाडयासह रक्कम) व त्यावरील व्याज रु.1,50,32,930/- असे एकूण रु.4,68,94,591/- तसेच रु.50 लाख रक्कमेची सुरक्षा अनामत रक्कम दि.05/09/2025 रोजी महानगरपालिका फंडात भरणा केलेला आहे. तसेच यापुढे मनपास नियमित दरवर्षी भाडयाची रक्कम प्राप्त होईल. सदर निणर्यामुळे मनपास आर्थिक नुकसान झालेले नसून आर्थिक फायदा होत आहे. वरील प्रकरणात महानगरपालिकेमार्फत घेण्यात आलेला निर्णय महानगरपालिकेच्या व सार्वजनिक हिताचा असून सध्यास्थितीत सदर टाऊनपार्कचा नागरिकांकडून वापर सुरु आहे. महानगरपालिकेने दि.23/07/2025 ठराव क्र.165 अन्वये पारीत केलेला ठराव महानगरपालिकेचे आर्थिक हित लक्षात घेऊनच नियमानुसार पारीत केलेला आहे.

वरील प्रकरणात महानगरपालिकेमार्फत घेण्यात आलेला निर्णय महानगरपालिकेच्या व सार्वजनिक हिताचा असून सद्यस्थितीत सदर टाऊनपार्कचा नागरिकांकडून वापर सुरु आहे.

वरीलप्रमाणे अहवाल शासनास सादर करण्यात येत असून सदरील कामी स्थगिती रद्द करण्यास विनंती आहे.

आपला विश्वासू,

(राधाबिनोद शर्मा, भा.प्र.से.)
आयुक्त तथा प्रशासक
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

PC-14/25-26/NML-212