

कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर (सचिवालय)

प्रस्तावना :- गांधीबाग येथील महानगरपालिकेची जुनी कृष्णानंद सोख्ता भवनाची अस्तित्वातील जिर्ण झालेली इमारत पाडुन त्या ठिकाणी DBFSM या तत्वावर वाणिज्यिक संकुल बांधकामाचा प्रकल्प राबविणेकरीता ठराव क्र. ०६/मनपा/प्रशासक, दिनांक ०२/१२/२०२३ अन्वये मंजूरी प्रदान केलेली आहे. त्यानुषंगाने निविदा प्रकाशित करण्यात आलेली होती.

महाराष्ट्र शासन प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ३७(२) अन्वये मौजा नागपूर, येथील शिट क्र. १७२, नगर भुमापन क्र ११२ क्षेत्र ६३५३ चौ.मी.जागा “नागरी सुविधा केंद्र व व्यापारी संकुल ” या वापराकरीता महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग, शासन निर्णय क्र.टिपीएस- २४१६/३५४/प्र.क्र.२१५/नवि ९, दि .०१.०३.२०१७ अन्वये मान्यता प्रदान करण्यात आली आहे.

बांधकाम क्षेत्रात गांधीबाग बगिच्याचा काही भाग येत असल्याने, तेथील स्थानिक नागरिकांचा विरोधामुळे हा भाग वगळुन ३५७८.४७ चौ.मी. क्षेत्रात सुधारीत आराखडा प्रकल्प सल्लागार व वास्तुशिल्पकार मे. डिझाईन सेल यांनी तयार केलेले आहे.

➤ **Plot Area — ३५७८.४७ Sqmtr., FAR for the project: ४.०० (including TOD). Total construction area including three basements is ३२३८७.५५२ sq. mtrs. , Total P-Line area is २५७६५.५५२ sq. mtrs. The financial analysis is based on the BUA with the maximum FSI consumption including ८०% ancillary FSI (according to the UDCPR २०२०).**

➤ **Building Plan :**

Tentative ADTP Sanctioned obtained calculated Development Charges ५५.५० Cr. as per ADTP.

मंजूर आराखडयानुसार मे. डिझाईन सेल यांनी प्रकल्प अहवाल व वित्तीय सुसाध्यता अहवाल मनपास सादर केलेला असुन दिनांक ०८/१०/२०२४ ला मा. आयुक्त यांच्या अध्यक्षते खालील पी.पी.पी./DBFOS प्रकल्पाच्या छाननी समितीने या प्रकल्पाचे सुसाध्यता अहवालाची छाननी करुन समितीने सुचविलेल्या सुधारणांच्या आधारे तयार केलेला वित्तीय सुसाध्यता अहवालास समितीने मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार या प्रकल्पांच्या वित्तीय विश्लेषणाच्या ठळक बाबी खालीलप्रमाणे आहे.

१. या प्रकल्पाचे बांधकामाचे क्षेत्रफळ हे TOD अंतर्गत लागू असलेल्या निकषाप्रमाणे ४ FSI वापरुन जास्तीत जास्त Potential Area बांधकाम आराखडयात अंतर्भूत केलेली आहे. त्यानुसार बांधकामाचे क्षेत्रफळ २५७६५.५५२ चौ.मी. आहे.
२. प्रकल्पामध्ये तीन तळघर पार्किंगचे नियोजन UDCPR -२०२० अंतर्गत निर्धारित केलेले आहे व यामध्ये विकासकास खालीलप्रमाणे पार्किंगची व्यवस्था करणे आवश्यक राहिल.
(१) कार - १८३, (२) स्कुटर - ५००, (३) सायकल - ३६६
३. या प्रकल्पामध्ये जास्तीत जास्त उपलब्ध होवू शकणारे विक्री घटक (Saleable Component) गृहित धरण्यात आले असुन संपुर्ण विक्री घटकांची किंमत वाणिज्य दराने घेण्यात आली आहे.
४. MRTP ACT कलमा अंतर्गत ३७(२) च्या तरतुदी अंतर्गत जागा वापर बदलाच्या मान्यतेमधील अटीच्या पूर्ततेकरीता या प्रकल्पामध्ये १७ व १८ व्या माळयावर ६०० व्यक्ती

क्षमतचे सामाजिक सभागृहाचे बांधकाम नियोजित असून त्याचे क्षेत्रफळ ५२९.०० चौ.मी. इतके आहे. तसेच

१८ व्या माळयावर १३५६.०० चौ.मी. क्षेत्रामधे Swimming Pool व Food Court चे बांधकाम मनपाच्या मालकीचे राहिल.

५. प्रकल्पाची बांधकाम किंमत १७२.०० कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे.
६. प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये २८.४१ कोटी रुपये आहे.
७. प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
८. या प्रकल्पामधुन मनपास देय होणारी रक्कम ही ४ वर्षात पुर्व नियोजित वार्षिक टक्केवारीनुसार विकासकाने मनपास जमा करावयाची आहे. त्याची टक्केवारी पुढीलप्रमाणे
प्रथम वर्षे - १५%
द्वितीय वर्षे - २०%
तृतीय वर्षे - ३५%
चतुर्थ वर्षे - ३०%
९. मनपास देय होणाऱ्या रकमेपैकी विकासकाने रुपये ९.०० कोटी Upfront Premium द्यावयाचे आहे. त्यापैकी रुपये ४.५० कोटी प्रभावी तारखेपासुन ३० दिवसांचे आत उर्वरित प्रभावी तारखेपासुन १५० दिवसांचा आत द्यावयाची आहे.
१०. विकासकास प्रकल्पातील विक्री घटक विकण्याकरीता ५ वर्षांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे.

उक्त गृहीतीकांचा आधारे करण्यात आलेल्या आर्थीक विश्लेषणानुसार जर रुपये १४४.०० कोटी रक्कम मनपास देय ठरविल्यास, विकासकास त्याच्या गुंतवणुकीवर १४.६७ टक्के IRR प्राप्त होतो असे वित्तीय विश्लेषण सल्लागारामार्फत अभिप्राय सादर करण्यात आले आहे.त्यानुसार ..

- a) ठराव क्र. ३४/मनपा/प्रशासक, दिनांक १७/०१/२०२४ निरस्त करणे.
- b) प्रकल्पाच्या वित्तीय विश्लेषणानुसार प्राप्त होवू शकणारे कमीत कमी रुपये १४४.०० कोटी (Base Value) वर निविदा काढण्यास मंजूरी प्रदान करणे.
- c) प्रस्तुत कामाकरीता निविदा कालावधी ३० दिवस .
- d) MMC Act च्या कलम ७९(क) मधील तरतुदी वापरून या प्रकल्पातील विक्री घटकांची विक्री करण्यास मान्यता देणे.
- e) प्रकल्पा करीता करावयाच्या निविदांकरीता निविदा अटी व शर्ती, विकासक निवडीचे निकष, निविदा काढणे व निविदा जिंकणाऱ्या विकासकाशी करारनामा इत्यादी करीता मा. आयुक्त यांना अधिकार प्रदान करणे.

टिप –

आर्थीक विश्लेषण, सविस्तर प्रकल्प अहवाल, अंदाजपत्रके, निविदा प्रपत्रे व विकासक निवडीचे निकष नस्तीत संलग्न आहे.

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 106 /मनपा/प्रशासक

दिनांक :- 11/10 /2024

महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभागाकडील शासन आदेश क्रमांक एमसीओ-२०२०/प्र.क्र. ७१ (भाग-२) /नवि-१४ दिनांक ०३/०३/२०२२ अन्वये महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमातील तरतुदी व विशेषतः कलम ४५२ अ च्या (१ अ) व (१ब) मधील तरतुदीनुसार दिनांक ०४-०३-२०२२ अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार कार्यकारी अभियंता, प्रकल्प विभाग, यांनी वरील प्रमाणे

प्रस्तावीत केल्यानुसार गांधीबाग येथील महानगरपालिकेची जुनी कृष्णानंद सोख्ता भवनाची अस्तित्वातील जिर्ण झालेली इमारत पाडून त्या ठिकाणी DBFSM या तत्वावर वाणिज्यिक संकुल बांधकामाचा प्रकल्प राबविणेकरीता ठराव क्र. ०६/मनपा/प्रशासक, दिनांक ०२/१२/२०२३ अन्वये मंजूरी प्रदान केलेली आहे. त्यानुषंगाने निविदा प्रकाशित करण्यात आलेली होती.

महाराष्ट्र शासन प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनयम १९६६ चे कलम ३७(२) अन्वये मौजा नागपूर, येथील शिट क्र. १७२, नगर भुमापन क्र ११२ क्षेत्र ६३५३ चौ.मी.जागा “नागरी सुविधा केंद्र व व्यापारी संकुल ” या वापराकरीता महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग, शासन निर्णय क्र.टिपीएस- २४१६/३५४/प्र.क्र.२१५/नवि ९, दि .०१.०३.२०१७ अन्वये मान्यता प्रदान करण्यात आली आहे.

बांधकाम क्षेत्रात गांधीबाग बगिच्याचा काही भाग येत असल्याने, तेथील स्थानिक नागरिकांचा विरोधामुळे हा भाग वगळून ३५७८.४७ चौ.मी. क्षेत्रात सुधारीत आराखडा प्रकल्प सल्लागार व वास्तुशिल्पकार मे. डिझाईन सेल यांनी तयार केलेले आहे.

➤ **Plot Area — ३५७८.४७ Sqmtr., FAR for the project: ४.०० (including TOD).**

Total construction area including three basements is ३२३८७.५५२ sq. mtrs. , Total P-Line area is २५७६५.५५२ sq. mtrs. The financial analysis is based on the BUA with the maximum FSI consumption including ८०% ancillary FSI (according to the UDCPR २०२०).

➤ **Building Plan :**

Tentative ADTP Sanctioned obtained calculated Development Charges ५५.५० Cr. as per ADTP.

मंजूर आराखडयानुसार मे. डिझाईन सेल यांनी प्रकल्प अहवाल व वित्तीय सुसाध्यता अहवाल मनपास सादर केलेला असून दिनांक ०८/१०/२०२४ ला मा. आयुक्त यांच्या अध्यक्षते खालील पी.पी.पी./DBFOS प्रकल्पाच्या छाननी समितीने या प्रकल्पाचे सुसाध्यता अहवालाची छाननी करून समितीने सुचविलेल्या सुधारणांच्या आधारे तयार केलेला वित्तीय सुसाध्यता अहवालास समितीने मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार या प्रकल्पांच्या वित्तीय विश्लेषणाच्या ठळक बाबी खालीलप्रमाणे आहे.

१. या प्रकल्पाचे बांधकामाचे क्षेत्रफळ हे TOD अंतर्गत लागू असलेल्या निकषाप्रमाणे ४ FSI वापरून जास्तीत जास्त Potential Area बांधकाम आराखडयात अंतर्भूत केलेली आहे. त्यानुसार बांधकामाचे क्षेत्रफळ २५७६५.५५२ चौ.मी. आहे.
२. प्रकल्पामध्ये तीन तळघर पार्किंगचे नियोजन UDCPR -२०२० अंतर्गत निर्धारित केलेले आहे व यामध्ये विकासकास खालीलप्रमाणे पार्किंगची व्यवस्था करणे आवश्यक राहिल.
(१) कार - १८३, (२) स्कुटर - ५००, (३) सायकल - ३६६
३. या प्रकल्पामध्ये जास्तीत जास्त उपलब्ध होवू शकणारे विक्री घटक (Saleable Component) गृहित धरण्यात आले असून संपूर्ण विक्री घटकांची किंमत वाणिज्य दराने घेण्यात आली आहे.
४. MRTP ACT कलमा अंतर्गत ३७(२) च्या तरतुदी अंतर्गत जागा वापर बदलाच्या मान्यतेधील अटीच्या पूर्ततेकरीता या प्रकल्पामध्ये १७ व १८ व्या माळयावर ६०० व्यक्ती क्षमतेचे सामाजिक सभागृहाचे बांधकाम नियोजित असून त्याचे क्षेत्रफळ ५२९.०० चौ.मी. इतके आहे. तसेच १८ व्या माळयावर १३५६.०० चौ.मी. क्षेत्रामधे Swimming Pool व Food Court चे बांधकाम मनपाच्या मालकीचे राहिल.
५. प्रकल्पाची बांधकाम किंमत १७२.०० कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे.

६. प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये २८.४१ कोटी रुपये आहे.
७. प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
८. या प्रकल्पामधून मनपास देय होणारी रक्कम ही ४ वर्षात पुर्व नियोजित वार्षिक टक्केवारीनुसार विकासकाने मनपास जमा करावयाची आहे. त्याची टक्केवारी पुढीलप्रमाणे
- | | | |
|---------------|---|-----|
| प्रथम वर्षे | - | १५% |
| द्वितीय वर्षे | - | २०% |
| तृतीय वर्षे | - | ३५% |
| चतुर्थ वर्षे | - | ३०% |
९. मनपास देय होणाऱ्या रकमेपैकी विकासकाने रुपये ९.०० कोटी Upfront Premium द्यावयाचे आहे. त्यापैकी रुपये ४.५० कोटी प्रभावी तारखेपासून ३० दिवसांचे आत उर्वरित प्रभावी तारखेपासून १५० दिवसांचा आत द्यावयाची आहे.
१०. विकासकास प्रकल्पातील विक्री घटक विकण्याकरीता ५ वर्षांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे.

उक्त गृहीतीकांचा आधारे करण्यात आलेल्या आर्थिक विश्लेषणानुसार जर रुपये १४४.०० कोटी रक्कम मनपास देय ठरविल्यास, विकासकास त्याच्या गुंतवणुकीवर १४.६७ टक्के IRR प्राप्त होतो असे वित्तीय विश्लेषण सल्लागारामार्फत अभिप्राय सादर करण्यात आले आहे.त्यानुसार ..

- ठराव क्र. ३४/मनपा/प्रशासक, दिनांक १७/०१/२०२४ निरस्त करणे.
- प्रकल्पाच्या वित्तीय विश्लेषणानुसार प्राप्त होवू शकणारे कमीत कमी रुपये १४४.०० कोटी (Base Value) वर निविदा काढण्यास मंजूरी प्रदान करणे.
- प्रस्तुत कामाकरीता निविदा कालावधी ३० दिवस .
- MMC Act च्या कलम ७९(क) मधील तरतुदी वापरून या प्रकल्पातील विक्री घटकांची विक्री करण्यास मान्यता देणे.
- प्रकल्पा करीता करावयाच्या निविदांकरीता निविदा अटी व शर्ती, विकासक निवडीचे निकष, निविदा काढणे व निविदा जिंकणाऱ्या विकासकाशी करारनामा इत्यादी करीता मा. आयुक्त यांना अधिकार प्रदान करणे.

उपरोक्त प्रमाणे प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजूरी प्रदान केली.