

कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर (सचिवालय)

प्रस्तावना :- ऑरेंज सिटी स्ट्रीट प्रकल्पामधील भुखंड क्रं ३ (वाणिज्य वापर) वर
{प्रकल्प विभाग} खाजगी विकासकामार्फत भागीदारी तत्वावर (DBFSM) या प्रकारानुसार
विकास करण्याकरीता म.न.पा. ठराव क्रं. ४०७/मनपा/प्रशासक दि. ०२-०६-२०२३ अन्वये सभागृहाने
(प्रशासक) मान्यता प्रदान केलेली आहे.

त्या अन्वये या प्रकल्पाचे सल्लागार मे. हॉफिज कॉन्ट्रक्टर यांनी प्रकल्प अहवाल व वित्तीय सुसाध्यता
अहवाल मनपास सादर केलेला असून दि १९/०८/२०२४ ला मा. आयुक्त यांचे अध्यक्षतेखालील
PPP/DBFOS समितीने अहवालाची व वित्तीय सुसाध्यतेची छाननी केली व समितीने सुचविलेल्या
सुधारणांच्या आधारे तयार केलेला अंतीम वित्तीय सुसाध्यता अहवालास मान्यता दिलेली आहे.

प्रकल्पाची ठळक वैशिष्टे

Plot Area 11622.838Sqmt. - FAR for the Project 2.75 (Basic FSI 1.1 + Pro-rata FSI 1.65) Total
Construction Area including Two Basement is 78661.54 Sqmt. Total
P line area is 78661.514 Sqmt. The financial analysis is based on the
Commercial Builtup Area with the Maximum FSI Consumption
including 80% ancillary area FSI

Building Plan – Tentative DDTP Sanctioned on dated 29/12/2023 accordingly
development charge is 41,01,82,929/- as per Town Planning Department.

Parking Area (As per UDCPR- 2020)

1. Car - 715 2. Scooter - 2144

या प्रकल्पाकरीता समितीने मान्य केलेल्या वित्तीय विश्लेषणाच्या ठळक बाबी खालील प्रमाणे आहे.

- भुखंड क्षेत्रफळ ११६२२.८३८ चौ.मी असून या प्रकल्पाचे बांधकामाचे क्षेत्रफळ २.७५ FSI आहे व त्यात
जास्तीत जास्त Potential Area बांधकामात आराखडयात अंतर्भूत केलेली आहे. त्यानुसार बांधकामाचे
क्षेत्रफळ ७८६६१.५१४ चौ.मी. आहे.
- प्रकल्पामध्ये दोन तळघर पार्किंगचे नियोजन UDCPR -२०२० अंतर्गत निर्धारित केलेले आहे.
- या प्रकल्पामध्ये जास्तीत जास्त उपलब्ध होवू शकणारे विक्री घटक (Saleable Component) गृहित
धरण्यात आले असून संपुर्ण विक्री घटकांची किंमत सल्लागाराने केलेल्या Market Survey नुसार अंतीम
करण्यात आलेल्या दराने घेण्यात आले आहे.
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत ३२४.९१ कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे.
- प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये ५४.५३ कोटी रुपये आहे.
- प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
- या प्रकल्पामधुन मनपास देय होणारी रक्कम ही ६ 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%
- मनपास देय होणाऱ्या रकमेपैकी विकासकाने रुपये १८.०० कोटी Upfront Premium द्यावयाचे आहे.
त्यापैकी रुपये ९.०० कोटी प्रभावी तारखेपासुन ३० दिवसांचे आत उर्वरित रुपये ९.०० कोटी प्रभावी
तारखेपासुन १५० दिवसांचे आत द्यावयाचे आहे.
- विकासकास प्रकल्पातील विक्री घटक विकण्याकरीता ५ वर्षांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे.
उक्त गृहीतीकांचा आधारे करण्यात आलेल्या आर्थिक विश्लेषणानुसार जर रुपये २३५.०० कोटी
रक्कम मनपास देय ठरविल्यास, विकासकास त्याच्या गुंतवणुकीवर १४.९३ टक्के IRR प्राप्त होतो असे
वित्तीय विश्लेषण सल्लागारामार्फत सादर करण्यात आले आहे.

त्यानुसार ..

- या प्रकल्पाच्या वित्तीय विश्लेषणानुसार प्राप्त होवू शकणारे कमीत कमी रुपये २३५.०० कोटी (Base Value) वर निविदा काढण्यास मंजूरी प्रदान करणे.
- या कामाकरीता ३० दिवसांचा निविदा कालावधी ची निविदा प्रक्रिया करणे.
- MMC Act च्या कलम ७९(क) मधील तरतुदी वापरून या प्रकल्पातील विक्री घटकांची विक्री करण्यास मान्यता देणे.
- या प्रकल्पा करीता करावयाच्या निविदांकरीता निविदा अटी शर्ती, विकासक निवडीचे निकष, निविदा काढणे व निविदा जिंकणाऱ्या विकासकाशी करारनामा इत्यादी करीता मा. आयुक्तांना अधिकार प्रदान करणे.

टिप –

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

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 85/मनपा/प्रशासक

दिनांक :- 04/09/2024

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 ऑरेंज सिटी स्ट्रीट प्रकल्पामधील भुखंड क्रं ३ (वाणिज्य वापर) वर खाजगी विकासकामार्फत भागीदारी तत्वावर (DBFSM) या प्रकारानुसार विकास करण्याकरीता म.न.पा. ठराव क्रं. ४०७/मनपा/प्रशासक दि. ०२-०६-२०२३ अन्वये सभागृहाने (प्रशासक) मान्यता प्रदान केलेली आहे.

त्या अन्वये या प्रकल्पाचे सल्लागार मे. हॉफिज कॉन्ट्रक्टर यांनी प्रकल्प अहवाल व वित्तीय सुसाध्यता अहवाल मनपास सादर केलेला असून दि १९/०८/२०२४ ला मा. आयुक्त यांचे अध्यक्षतेखालील PPP/DBFOS समितीने अहवालाची व वित्तीय सुसाध्यतेची छाननी केली व समितीने सुचविलेल्या सुधारणांच्या आधारे तयार केलेला अंतीम वित्तीय सुसाध्यता अहवालास मान्यता दिलेली आहे.

प्रकल्पाची ठळक वैशिष्टे

Plot Area 11622.838Sqmt. - FAR for the Project 2.75 (Basic FSI 1.1 + Pro-rata FSI 1.65) Total Construction Area including Two Basement is 78661.54 Sqmt. Total P line area is 78661.514 Sqmt. The financial analysis is based on the Commercial Builtup Area with the Maximum FSI Consumption including 80% ancillary area FSI

Building Plan – Tentative DDTP Sanctioned on dated 29/12/2023accordingly

development charge is 41,01,82,929/- as per Town Planning Department.

Parking Area (As per UDCPR- 2020)

1. Car - 715 2. Scooter - 2144

या प्रकल्पाकरीता समितीने मान्य केलेल्या वित्तीय विश्लेषणाच्या ठळक बाबी खालील प्रमाणे आहे.

- भुखंड क्षेत्रफळ ११६२२.८३८ चौ.मी असून या प्रकल्पाचे बांधकामाचे क्षेत्रफळ २.७५ FSI आहे व त्यात जास्तीत जास्त Potential Area बांधकामात आराखडयात अंतर्भूत केलेली आहे. त्यानुसार बांधकामाचे क्षेत्रफळ ७८६६१.५१४ चौ.मी. आहे.

- प्रकल्पामध्ये दोन तळघर पार्किंगचे नियोजन UDCPR -२०२० अंतर्गत निर्धारित केलेले आहे.

३. या प्रकल्पामध्ये जास्तीत जास्त उपलब्ध होवू शकणारे विक्री घटक (Saleable Component) गृहित धरण्यात आले असून संपूर्ण विक्री घटकांची किंमत सल्लागाराने केलेल्या Market Survey नुसार अंतीम करण्यात आलेल्या दराने घेण्यात आले आहे.

४. प्रकल्पाची बांधकाम किंमत ३२४.९१ कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे.

५. प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये ५४.५३ कोटी रुपये आहे.

६. प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.

७. या प्रकल्पामधून मनपास देय होणारी रक्कम ही ६ 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%

८. मनपास देय होणाऱ्या रकमेपैकी विकासकाने रुपये १८.०० कोटी Upfront Premium द्यावयाचे आहे. त्यापैकी रुपये ९.०० कोटी प्रभावी तारखेपासून ३० दिवसांचे आत उर्वरित रुपये ९.०० कोटी प्रभावी तारखेपासून १५० दिवसांचे आत द्यावयाचे आहे.

९. विकासकास प्रकल्पातील विक्री घटक विकण्याकरीता ५ वर्षांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे.

उक्त गृहीतीकांचा आधारे करण्यात आलेल्या आर्थिक विश्लेषणानुसार जर रुपये २३५.०० कोटी रक्कम मनपास देय ठरविल्यास, विकासकास त्याच्या गुंतवणुकीवर १४.९३ टक्के IRR प्राप्त होतो असे वित्तीय विश्लेषण सल्लागारामार्फत सादर करण्यात आले आहे.

त्यानुसार ..

a) या प्रकल्पाच्या वित्तीय विश्लेषणानुसार प्राप्त होवू शकणारे कमीत कमी रुपये २३५.०० कोटी (Base Value) वर निविदा काढण्यास मंजूरी प्रदान करणे.

b) या कामाकरीता ३० दिवसांचा निविदा कालावधी ची निविदा प्रक्रिया करणे.

c) MMC Act च्या कलम ७९(क) मधील तरतुदी वापरून या प्रकल्पातील विक्री घटकांची विक्री करण्यास मान्यता देणे.

d) या प्रकल्पा करीता करावयाच्या निविदांकरीता निविदा अटी शर्ती, विकासक निवडीचे निकष, निविदा काढणे व निविदा जिंकणाऱ्या विकासकाशी करारनामा इत्यादी करीता मा. आयुक्तांना अधिकार प्रदान करणे.

उपरोक्त प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजूरी प्रदान केली.