

कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर (सचिवालय)

प्रस्तावना :-

{प्रकल्प विभाग}

ऑरेंज सिटी स्ट्रीट प्रकल्पा मधील महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेपैकी खामला चौक व जयताळा बाजार चौक येथे भाजी मार्केट व मटन मार्केट महानगरपालिके द्वारा बांधण्यात यावा व नागरीकांना अधिकृत बाजाराची सोय उपलब्ध करून देण्याची परिसराच्या लोकांची मागणी आहे.

ऑरेंज सिटी स्ट्रीट प्रकल्पामधील भुखंड क्रं १९ वर खाजगी विकासकामार्फत भागीदारी तत्वावर (DBFOS) या प्रकारानुसार विकास करण्याकरीता म.न.पा. ठराव क्रं. १२/मनपा/प्रशासक दि. २२/१२/२०२३ 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 ०९/०१/२०२५ व १६/०१/२०२५ 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 15663.71 Sqmt. - FAR for the Project 1.6 (Basic FSI 1.60) Total Construction Area including Two Basement is 32476.32 Sqmt. Total P line area is 32476.32 Sqmt. The financial analysis is based on the Commercial Builtup Area with the Maximum FSI Consumption including 80% ancillary area FSI out of which saleable component area - 10350.47 Sqmt.

Building Plan – Tentative DDTP Sanctioned on dated Permit No.- 02/BP/Somalwada/Khamla/Bhamti/Jaitala/TP/NMC/103 dated 09/04/2025 accordingly development charge is 4,33,67,096/- as per Town Planning Department.

Parking Area (As per UDCPR- 2020)

1. Car - 502 2. Scooter - 1449

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

- भुखंड क्षेत्रफळ १५६६३.७१ चौ.मी असून या प्रकल्पाचे चटईक्षेत्र निर्देशांक १.६० आहे व त्यात जास्तीत जास्त Potential Area बांधकामात आराखडयात अंतर्भूत केलेली आहे. त्यानुसार बांधकामाचे क्षेत्रफळ ३२४७६.३२ चौ.मी. आहे.
- प्रकल्पामध्ये दोन तळघर पार्किंगचे नियोजन UDCPR -२०२० अंतर्गत निर्धारित केलेले आहे.
- या प्रकल्पामध्ये महानगरपालिकेच्या भाजी व मटन मार्केट करीता ८८३२.१४ चौ.मी. विकास केलेली जागा विकासक मनपाला हस्तांतरण करेल व विकासक विक्री घटक १०३५०.४७ चौ.मी. विक्री करू शकेल. विक्री घटक (Saleable Component) गृहित धरण्यात आले असून संपूर्ण विक्री घटकांची किंमत सल्लागाराने केलेल्या Market Survey नुसार अंतीम करण्यात आलेल्या दराने घेण्यात आले आहे.
- प्रकल्पाची बांधकाम किंमत १५६.५२ कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे.
- प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये ३८,५७,०२,२००.०० कोटी रुपये आहे.
- प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
- प्रकल्पाचा आर्थिक बाबी** पुढील प्रमाणे ठरविण्यात आलेल्या आहे.
 - बोलीदाराने महानगरपालिकेकडून किमान व्यवहार्यता तफावत निधीची मागणी करेल.
 - महानगरपालिकेने देऊ केलेला जास्तीत जास्त व्यवहार्यता तफावत निधी रुपये ५,१४,००,०००/- (पाच कोटी चौदा लाख रुपये फक्त) असेल.
 - बोलीदारांना रुपये ५.१४ कोटी रुपयांपेक्षाची कमी बोली लावावी लागेल. (बोली पॅरामीटर).
 - महानगरपालिकेने देऊ केलेला जास्तीत जास्त व्यवहार्यता तफावत निधी पेक्षा कमी व्यवहार्यता तफावत निधी लावणारे निविदाकार हे एल १. बोलीदार असेल. यामध्ये तफावतीशिवाय किमान

बोली लावणारे म्हणजेच मनपास प्रिमिअम देणारे निविदाकार एल- १ बोलीदारच असेल व प्रिमिअमचा भरणा बोलीदारास तिन टप्प्यांमध्ये भरणा करावा लागेल.

इ. महानगरपालिकेने देय असलेल्या व्यवहार्यता तफावत निधी किंवा प्रिमिअम निधी (लागू असल्यास) रकमेच्या १००% रक्कम विकासकाला तीन समान हप्त्यांमध्ये विकासकास किंवा मनपास देय असणार.

ई. व्यवहार्यता तफावत निधी किंवा प्रिमिअम निधी हा रकमेच्या देयकासाठी तपशिलवार देयक वेळापत्रक खालील प्रमाणे राहील.

हप्ता	मनपाकडून मागीतलेल्या व्यवहार्यता तफावत निधीची किंवा प्रिमिअम निधीची टक्केवारी	कालावधी
प्रथम	३३.३३%	पहिल्या मजल्यासाठी म्हणजेच मनपा मार्केटसाठी स्लॅबसह RCC चे काम पूर्ण झाल्यावर
द्वितीय	३३.३३%	मंजूर DPR नुसार पहिल्या मजल्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर
तृतीय	३३.३३%	भाजी व मटण मार्केट मनपाकडे हस्तांतरीत केल्यावर

त्यानुसार ..

- वरील प्रकल्पाचा आर्थिक बाबी अन्वये 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 :

- सविस्तर टिपणी नस्तीत संलग्न आहे.

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 05/मनपा/प्रशासक

दिनांक :- 15/04/2025

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 २), प्रकल्प विभाग यांनी वरील प्रमाणे प्रस्तावीत केल्यानुसार ऑरेंज सिटी स्ट्रीट प्रकल्पा मधील महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेपैकी खामला चौक व जयताळा बाजार चौक येथे भाजी मार्केट व मटण मार्केट महानगरपालिके द्वारा बांधण्यात यावा व नागरीकांना अधिकृत बाजाराची सोय उपलब्ध करून देण्याची परिसराच्या लोकांची मागणी आहे.

ऑरेंज सिटी स्ट्रीट प्रकल्पामधील भुखंड क्रं १९ वर खाजगी विकासकामार्फत भागीदारी तत्वावर (DBFOS) या प्रकारानुसार विकास करण्याकरीता म.न.पा. ठराव क्रं. १२/मनपा/प्रशासक दि. २२/१२/२०२३ 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 ०९/०१/२०२५ व १६/०१/२०२५ 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 वैशिष्ट्ये

Plot Area 15663.71 Sqmt. - FAR for the Project 1.6 (Basic FSI 1.60) Total Construction Area including Two Basement is 32476.32 Sqmt. Total P line area is 32476.32 Sqmt. The financial analysis is based on the Commercial Builtup Area with the Maximum FSI Consumption including 80% ancillary area FSI out of which saleable component area - 10350.47 Sqmt.

Building Plan – Tentative DDTP Sanctioned on dated Permit No.- 02/BP/Somalwada/Khamla/Bhamti/Jaitala/TP/NMC/103 dated 09/04/2025 accordingly development charge is 4,33,67,096/- as per Town Planning Department.

Parking Area (As per UDCPR- 2020)

1. Car - 502 2. Scooter — 1449

- या प्रकल्पाकरीता समितीने मान्य केलेल्या वित्तीय विश्लेषणाच्या ठळक बाबी खालील प्रमाणे आहे.
- भुखंड क्षेत्रफळ १५६६३.७१ चौ.मी असून या प्रकल्पाचे चटईक्षेत्र निर्देशांक १.६० आहे व त्यात जास्तीत जास्त Potential Area बांधकामात आराखड्यात अंतर्भूत केलेली आहे. त्यानुसार बांधकामाचे क्षेत्रफळ ३२४७६.३२ चौ.मी. आहे.
 - प्रकल्पामध्ये दोन तळघर पार्किंगचे नियोजन UDCPR -२०२० अंतर्गत निर्धारित केलेले आहे.
 - या प्रकल्पामध्ये महानगरपालिकेच्या भाजी व मटन मार्केट करीता ८८३२.१४ चौ.मी. विकास केलेली जागा विकासक मनपाला हस्तांतरण करेल व विकासक विक्री घटक १०३५०.४७ चौ.मी. विक्री करू शकेल. विक्री घटक (Saleable Component) गृहित धरण्यात आले असून संपूर्ण विक्री घटकांची किंमत सल्लागाराने केलेल्या Market Survey नुसार अंतीम करण्यात आलेल्या दराने घेण्यात आले आहे.
 - प्रकल्पाची बांधकाम किंमत १५६.५२ कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे.
 - प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये ३८,५७,०२,२००.०० कोटी रुपये आहे.
 - प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
 - प्रकल्पाचा आर्थिक बाबी** पुढील प्रमाणे ठरविण्यात आलेल्या आहे.
 - बोलीदाराने महानगरपालिकेकडून किमान व्यवहार्यता तफावत निधीची मागणी करेल.
 - महानगरपालिकेने देऊ केलेला जास्तीत जास्त व्यवहार्यता तफावत निधी रुपये ५,१४,००,०००/- (पाच कोटी चौदा लाख रुपये फक्त) असेल.
 - बोलीदारांना रुपये ५.१४ कोटी रुपयांपेक्षाची कमी बोली लावावी लागेल. (बोली पॅरामीटर).
 - महानगरपालिकेने देऊ केलेला जास्तीत जास्त व्यवहार्यता तफावत निधी पेक्षा कमी व्यवहार्यता तफावत निधी लावणारे निविदाकार हे एल १. बोलीदार असेल. यामध्ये तफावतीशिवाय किमान बोली लावणारे म्हणजेच मनपास प्रिमिअम देणारे निविदाकार एल- १ बोलीदारच असेल व प्रिमिअमचा भरणा बोलीदारास तिन टप्प्यांमध्ये भरणा करावा लागेल.
 - महानगरपालिकेने देय असलेल्या व्यवहार्यता तफावत निधी किंवा प्रिमिअम निधी (लागू असल्यास) रकमेच्या १००% रक्कम विकासकाला तीन समान हप्त्यांमध्ये विकासकास किंवा मनपास देय असणार.
 - व्यवहार्यता तफावत निधी किंवा प्रिमिअम निधी हा रकमेच्या देयकासाठी तपशिलवार देयक वेळापत्रक खालील प्रमाणे राहील.

हप्ता	मनपाकडुन मागीतलेल्या व्यवहार्यता तफावत निधीची किंवा प्रिमिअम निधीची टक्केवारी	कालावधी
प्रथम	३३.३३%	पहील्या मजल्यासाठी म्हणजेच मनपा मार्केटसाठी स्लॅबसह RCC चे काम पूर्ण झाल्यावर
द्वितीय	३३.३३%	मंजूर DPR नुसार पहिल्या मजल्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर
तृतीय	३३.३३%	भाजी व मटण मार्केट मनपाकडे हस्तांतरीत केल्यावर

त्यानुसार ..

- वरील प्रकल्पाचा आर्थिक बाबी अन्वये निविदा काढण्यास मंजूरी प्रदान करण्याचा प्रश्न विचारात घेऊन,
- 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.

उपरोक्त प्रस्तावास मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे.

डॉ. अभिजीत चौधरी (भा.प्र.से.)
प्रशासक
नागपूर महानगरपालिका, नागपूर