

कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर (सचिवालय)

प्रस्तावना :-

{प्रकल्प विभाग}

करण्याकरीता करण्याबाबत.

पारडी येथे व्यावसायिक संकुलाचा Design, Build, Finance, Operate & Sale (DBFOS) या तत्वावर विकास

मौजा- भांडेवाडी, न.भु.क्र. ६८८, ख. क्र. ११, येथील ३.५७ हेक्टर जमिन ही मनपास हस्तांतरीत असून नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीची आहे. सदरहु संपूर्ण क्षेत्रावरील विकास आराखड्यानुसार भाजी, मटन व व्यावसायिक संकुलाचा विकास नॅशनल हायवे अथोरीटी ऑफ इंडिया या विभागाद्वारे करण्यात येणार होता. तथापी बऱ्याच कालावधीनंतरही सदरहु जागेवरील विकास प्रलंबित असल्याने, या संपूर्ण क्षेत्रापैकी (मौजा - भांडेवाडी, न.भु.क्र. ८४४, ख.क्र. ११) नॅशनल हायवेला लागत व या जागेच्या पुर्वेकडील ५३६८.९०५ चौ.मी. जागेवर वाणिज्यिक संकुलाचा भागीदारी तत्वावर (DBFOS) विकास करण्याचे ठरविण्यात आले आहे. उर्वरित जागेवरील मटन व भाजी मार्केटचा विकास हा मनपा, NHAI व महामेट्रोच्या सदस्यांचा समावेश असलेले Evaluation समितीद्वारे ठरविल्यानुसार शक्य आहे.

सदर प्रकल्पाकरीता रितसर Online EOI मागवून प्रकल्प सल्लागार मे. एस.के. चिचघरे, अॅण्ड असोसिएट (एस.के.सी.ए.) आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर डेव्हलपमेंट कंसल्टिंग सर्विसेस (आय.डी.सी.एस.) यांची १.८०% निम्नतम दरास (Excluding GST) मनपा पारीत ठराव क्रं ९९६/स्थायी समिती/प्रशासक, दिनांक २७/०८/२०२४ अन्वये मंजुरी प्रदान करून प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार म्हणून नियुक्ती करण्यात आलेली आहे.

सदर प्रकल्पात भाजी व मटन मार्केटकरीता स्वतंत्र निविदा मागवून विकास करण्याचे व व्यावसायिक संकुलाचा विकास करण्याकरीता DBFOS भागीदारी तत्वावर विकास करण्याचे दिनांक १६/०१/२०२५ ला धोरणात्मक समिती च्या सभेत ठरले.

या प्रकल्पाचे सल्लागार व वास्तुशिल्पकार मे. एस.के. चिचघरे, अॅण्ड असोसिएट यांनी या प्रकल्पाचे आराखडे तयार करून नगररचना विभागाची मान्यता घेतलेली आहे.

➤ **Plot Area - 5368.905 FAR** for the project: 4.00 . Total construction area including three basements is 43429.20 sq. mtrs., Total P-Line area is 48320.145 sq. mtrs. The financial analysis is based on the BUA with the maximum FSI consumption including 80% ancillary FSI (according to the UDCPR 2020).

➤ **Building Plan :**

Tentative DDTP Sanctioned Accordingly calculated Development Charges 18.65 Cr. as per DDTP.

सदर प्रकल्प DBFOS तत्वावर राबविण्याच्या दृष्टीने व प्रकल्पाचे व्यवहार्यता योग्य होण्याचे दृष्टीने नियुक्त प्रकल्प सल्लागार द्वारे सदर प्रकल्पाचे विस्तृत सादरीकरण करण्यात आले असून त्यांचा संक्षिप्त तपशिल पूढीलप्रमाणे आहे.

मौजा पारडी / भांडेवाडी येथील परिसरातील महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेची विस्तृत माहिती.

- भुखंड क्षेत्र - ५३६८.९०५ चौ.मी.
- अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक - ४
- बांधकाम क्षेत्रफळ - ४३४२९.२० चौ.मी.
- प्राप्त Airport NOC - १०० मी.

(इमारत उंची)

- यामध्ये एकूण G+११ मजले प्रस्तावित आहे.
- नागपूर शहराच्या मंजूर विकास आराखड्यानुसार वाणिज्य विभागात आहे.

मंजूर आराखड्यानुसार प्रकल्प सल्लागार यांनी प्रकल्प अहवाल व वित्तीय सुसाध्यता अहवाल मनपास सादर केलेला असून दिनांक ११/०४/२०२५ ला मा. आयुक्त यांच्या अध्यक्षतेखालील पी.पी.पी./DBFOS प्रकल्पाच्या छाननी समितीने या प्रकल्पाचे सुसाध्यता अहवालाची छाननी करून समितीने सुचविलेल्या सुधारणांच्या आधारे तयार केलेला वित्तीय सुसाध्यता अहवालास मान्यता दिलेली आहे.

सदर प्रकल्प हा ऑरेंज सिटी स्ट्रिट प्रकल्पाच्या धर्तीवर करण्याकरीता प्रकल्प विभागास राबविण्याच्या सुचना दिल्या.

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

१. या प्रकल्पाचे बांधकामाचे क्षेत्रफळ हे TOD अंतर्गत लागू असलेल्या निकषाप्रमाणे ४.०० FSI वापरून जास्तीत जास्त Potential Area बांधकामात आराखड्यात अंतर्भूत केलेली आहे. त्यानुसार बांधकामाचे क्षेत्रफळ ४३४२९.२० चौ.मी. व भुखंड क्षेत्रफळ ५३६८.९०५ चौ.मी.आहे.
२. प्रकल्पामध्ये दोन तळघर पार्किंगचे नियोजन UDCPR -२०२० अंतर्गत निर्धारित केलेले आहे. व यामध्ये विकासकास खालीलप्रमाणे पार्किंगची व्यवस्था करणे आवश्यक राहिल.

(१) कार - २९० (२) स्कुटर ५३८

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 १९९.६८ कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे. ढोबळ प्राकलनातील केंद्रीय सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे मंजूर Plinth Area Rate - २०२३ नुसार दर घेण्यात आलेले आहे व यास मा. मुख्य अभियंता यांनी तांत्रिक सहमती प्रदान केलेली आहे. (CE/PWD/TA/०२/२०२५-२०२६, दि. २८.०४.२०२५)
५. प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये ११.९७ कोटी रुपये आहे. (रुपये २२३००/- प्रती चौ.मी.)
६. प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
७. या प्रकल्पामधून मनपास देय होणारी रक्कम ही ४ वर्षात पुर्व नियोजित वार्षिक टक्केवारी नुसार विकासकाने मनपास जमा करावयाची आहे. त्याची टक्केवारी पुढीलप्रमाणे..
 - ० प्रथम वर्षे - १०%
 - ० द्वितीय वर्षे - २५%
 - ० तृतीय वर्षे - ३०%
 - ० चतुर्थ वर्षे - ३५%
८. मनपास देय होणाऱ्या रकमेपैकी विकासकाने रुपये ४.०० कोटी Upfront Premium द्यावयाचे आहे. त्यापैकी रुपये २.०० कोटी प्रभावी तारखेपासून ३० दिवसांचे आत उर्वरित रुपये २.०० 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 ५६.०० कोटी रक्कम मनपास देय ठरविल्यास, विकासकास त्याच्या गुंतवणुकीवर १६.३० टक्के IRR प्राप्त होतो असे वित्तीय विश्लेषण सल्लागारामार्फत सादर करण्यात आले आहे.

सबब,

१. मौजा-पारडी/ भांडेवाडी, न.भु.क्र. ६८८, ख. क्र. ११, प्लॉट क्र. E-३३ पारडी येथे महानगरपालिकेच्या जागेवर विद्यमान व्यावसायिक संकुलाचा विकास भागीदारी (DBFOS) तत्वावर राबविण्याचा प्रश्न विचारात घेणे.
२.
 - a) या प्रकल्पाच्या वित्तिय विश्लेषणानुसार प्राप्त होवू शकणारे कमीत कमी रुपये ५६.०० 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 करण्याचा प्रश्न विचारात घेणे.

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 09/मनपा/प्रशासक

दिनांक :- 07/05/2025

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 तरतूदीनुसार दिनांक ०४-०३-२०२२ अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार कार्यकारी अभियंता (प्रकल्प २), प्रकल्प विभाग यांनी वरील प्रमाणे प्रस्तावीत केल्यानुसार पारडी येथे व्यावसायिक संकुलाचा Design, Build, Finance, Operate & Sale (DBFOS) या तत्वावर विकास करण्याकरीता करण्याबाबत.

मौजा- भांडेवाडी, न.भु.क्र. ६८८, ख. क्र. ११, येथील ३.५७ हेक्टर जमिन ही मनपास हस्तांतरीत असून नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीची आहे. सदरहु संपूर्ण क्षेत्रावरील विकास आराखड्यानुसार भाजी, मटन व व्यावसायिक संकुलाचा विकास नॅशनल हायवे अॅथोरीटी ऑफ इंडिया या विभागाद्वारे करण्यात येणार होता. तथापी बऱ्याच कालावधीनंतरही सदरहु जागेवरील विकास प्रलंबित असल्याने, या संपूर्ण क्षेत्रापैकी (मौजा - भांडेवाडी, न.भु.क्र. ८४४, ख.क्र. ११) नॅशनल हायवेला लगत व या जागेच्या पुर्वेकडील ५३६८.९०५ चौ.मी. जागेवर वाणिज्यिक संकुलाचा भागीदारी तत्वावर (DBFOS) विकास करण्याचे ठरविण्यात आले आहे. उर्वरित जागेवरील मटन व भाजी मार्केटचा विकास हा मनपा, NHAI व महामेट्रोच्या सदस्यांचा समावेश असलेले Evaluation समितीद्वारे ठरविल्यानुसार शक्य आहे.

सदर प्रकल्पाकरीता रितसर Online EOI मागवून प्रकल्प सल्लागार मे. एस.के. चिचघरे, अॅण्ड असोसिएट (एस.के.सी.ए.) आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर डेव्हलपमेंट कंसल्टिंग सर्विसेस (आय.डी.सी.एस.) यांची १.८०% निम्नतम दरास (Excluding GST) मनपा पारीत ठराव क्रं ९९६/स्थायी समिती/प्रशासक, दिनांक २७/०८/२०२४ अन्वये मंजूरी प्रदान करून प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार म्हणून नियुक्ती करण्यात आलेली आहे.

सदर प्रकल्पात भाजी व मटन मार्केटकरीता स्वतंत्र निविदा मागवून विकास करण्याचे व व्यावसायीक संकुलाचा विकास करण्याकरीता DBFOS भागीदारी तत्वावर विकास करण्याचे दिनांक १६/०१/२०२५ ला धोरणात्मक समिती च्या सभेत ठरले.

या प्रकल्पाचे सल्लागार व वास्तुशिल्पकार मे. एस.के. चिचघरे, अॅण्ड असोसिएट यांनी या प्रकल्पाचे आराखडे तयार करून नगररचना विभागाची मान्यता घेतलेली आहे.

- **Plot Area - 5368.905 FAR for the project: 4.00 . Total construction area including three basements is 43429.20 sq. mtrs., Total P-Line area is 48320.145 sq. mtrs. The financial analysis is based on the BUA with the maximum FSI consumption including 80% ancillary FSI (according to the UDCPR 2020).**
- **Building Plan :**
Tentative DDTP Sanctioned Accordingly calculated Development Charges 18.65 Cr. as per DDTP.

सदर प्रकल्प DBFOS तत्वावर राबविण्याच्या दृष्टीने व प्रकल्पाचे व्यवहार्यता योग्य होण्याचे दृष्टीने नियुक्त प्रकल्प सल्लागार द्वारे सदर प्रकल्पाचे विस्तृत सादरीकरण करण्यात आले असून त्यांचा संक्षिप्त तपशिल पूढीलप्रमाणे आहे.

मौजा पारडी / भांडेवाडी येथील परिसरातील महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेची विस्तृत माहिती.

- भुखंड क्षेत्र - ५३६८.९०५ चौ.मी.
- अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक - ४
- बांधकाम क्षेत्रफळ - ४३४२९.२० चौ.मी.
- प्राप्त Airport NOC - १०० मी.
(इमारत उंची)
- यामध्ये एकूण G+११ मजले प्रस्तावित आहे.
- नागपूर शहराच्या मंजूर विकास आराखड्यानुसार वाणिज्य विभागात आहे.

मंजूर आराखड्यानुसार प्रकल्प सल्लागार यांनी प्रकल्प अहवाल व वित्तीय सुसाध्यता अहवाल मनपास सादर केलेला असून दिनांक ११/०४/२०२५ ला मा. आयुक्त यांच्या अध्यक्षतेखालील पी.पी.पी./DBFOS प्रकल्पाच्या छाननी समितीने या प्रकल्पाचे सुसाध्यता अहवालाची छाननी करून समितीने सुचविलेल्या सुधारणांच्या आधारे तयार केलेला वित्तीय सुसाध्यता अहवालास मान्यता दिलेली आहे.

सदर प्रकल्प हा ऑरेंज सिटी स्ट्रीट प्रकल्पाच्या धर्तीवर करण्याकरीता प्रकल्प विभागास राबविण्याच्या सुचना दिल्या.

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

१. या प्रकल्पाचे बांधकामाचे क्षेत्रफळ हे TOD अंतर्गत लागू असलेल्या निकषाप्रमाणे ४.०० FSI वापरून जास्तीत जास्त Potential Area बांधकामात आराखड्यात अंतर्भूत केलेली आहे. त्यानुसार बांधकामाचे क्षेत्रफळ ४३४२९.२० चौ.मी. व भुखंड क्षेत्रफळ ५३६८.९०५ चौ.मी. आहे.
२. प्रकल्पामध्ये दोन तळघर पार्किंगचे नियोजन UDCPR -२०२० अंतर्गत निर्धारित केलेले आहे. व यामध्ये विकासकास खालीलप्रमाणे पार्किंगची व्यवस्था करणे आवश्यक राहिल.

(१) कार - २९० (२) स्कुटर ५३८

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 १९९.६८ कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे. ढोबळ प्राकलनातील केंद्रीय सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे मंजूर Plinth Area Rate - २०२३ नुसार दर घेण्यात आलेले आहे व यास मा. मुख्य अभियंता यांनी तांत्रिक सहमती प्रदान केलेली आहे. (CE/PWD/TA/०२/२०२५-२०२६, दि. २८.०४.२०२५)
५. प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये ११.९७ कोटी रुपये आहे. (रुपये २२३००/- प्रती चौ.मी.)
६. प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
७. या प्रकल्पामधून मनपास देय होणारी रक्कम ही ४ वर्षात पुर्व नियोजित वार्षिक टक्केवारी नुसार विकासकाने मनपास जमा करावयाची आहे. त्याची टक्केवारी पुढीलप्रमाणे..
 - ० प्रथम वर्षे - १०%
 - ० द्वितीय वर्षे - २५%
 - ० तृतीय वर्षे - ३०%
 - ० चतुर्थ वर्षे - ३५%
८. मनपास देय होणाऱ्या रकमेपैकी विकासकाने रुपये ४.०० कोटी Upfront Premium द्यावयाचे आहे. त्यापैकी रुपये २.०० कोटी प्रभावी तारखेपासुन ३० दिवसांचे आत उर्वरित रुपये २.०० कोटी प्रभावी तारखेपासुन १५० दिवसांचे आत द्यावयाचे आहे.
९. विकासकास प्रकल्पातील विक्री घटक विकण्याकरीता ५ वर्षाचा कालावधी देण्यात आलेला आहे.

उक्त गृहीतीकांचा आधारे करण्यात आलेल्या आर्थिक विश्लेषणानुसार जर रुपये ५६.०० कोटी रक्कम मनपास देय ठरविल्यास, विकासकास त्याच्या गुंतवणुकीवर १६.३० टक्के IRR प्राप्त होतो असे वित्तीय विश्लेषण सल्लागारामार्फत सादर करण्यात आले आहे.

सबब,

१. मौजा-पारडी/ भांडेवाडी, न.भु.क्र. ६८८, ख. क्र. ११, प्लॉट क्र. E-३३ पारडी येथे महानगरपालिकेच्या जागेवर विद्यमान व्यावसायिक संकुलाचा विकास भागीदारी (DBFOS) तत्वावर राबविण्याचा प्रश्न विचारात घेऊन,
२.
 - a) या प्रकल्पाच्या वित्तीय विश्लेषणानुसार प्राप्त होवू शकणारे कमीत कमी रुपये ५६.०० 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 करण्याचा प्रश्न विचारात घेऊन,
उपरोक्त प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजूरी प्रदान केली.