

कार्यालय, नागपूर महानगरपालिका, नागपूर (सचिवालय)

प्रस्तावना :-

{ प्रकल्प विभाग }

एस. टी. स्टॅंड, न्यु कॉटन मार्केट ले-आऊट परिसरातील महानगरपालिकेच्या जागेवर विद्यमान अग्निशमन केंद्राच्या ठिकाणी नविन प्रस्तावित अग्निशमन केंद्र व व्यावसायिक संकुलाचा Design, Build, Finance, Operate & Sale (DBFOS) या तत्वावर विकास करण्याबाबत.

एस. टी. स्टॅंड, जवळील न्यु कॉटन मार्केट ले-आऊट येथील मौजा-नागपूर, न.भु.क्र. १०३, शिट क्र. २६०, एकुण क्षेत्रफळ २५८९.७० चौ.मी. जागेवरील विद्यमान अग्निशमन केंद्र व बाजार विभागाकडील अस्तित्वातील ३२ दुकाने तोडून त्या ठिकाणी नविन अग्निशमन केंद्र व व्यावसायिक संकुल बांधकामाचा प्रस्ताव धंतोली झोन क्र. ०४, BOT तत्वावर करावयाचे प्रस्तावित होते.

सदर प्रकल्पाकरीता Online EOI मागवून मे. एम.बी. मालेवार यांचेसह २१.०२.२०२३ रोजी करारनामा करून प्रकल्प राशीच्या १.८० टक्के दरानुसार प्रकल्प सल्लागार म्हणून नियुक्ती आहे.

मा. आयुक्त तथा प्रशासक यांचेकडील सदरील प्रकल्पाचे सादरीकरणातील निर्देशानुसार, सदर प्रकल्प DBFOS या तत्वावर राबविणे, परवानाधारक दुकानांचे व अग्निशमन केंद्राचे त्याच ठिकाणी नियोजन करून आराखडा निर्माण करण्याचे निर्देशित केल्याप्रमाणे प्रकल्प सल्लागार यांनी नियोजित प्राधिकरणाचे मान्यतेने विस्तृत नकाशा सादर केला होता. व यास प्रकल्पाकरीता गठीत समितीद्वारे मान्यता प्राप्त आहे.

सदर प्रकल्प DBFOS तत्वावर राबविण्याचे निश्चित झाले असल्याने प्रकल्पाचे व्यवहार्यता योग्य होण्याचे दृष्टीने नियुक्त प्रकल्प सल्लागार तथा Transaction Advisor द्वारे सदर प्रकल्पाचे विस्तृत सादरीकरण करण्यात आले असून त्यांचा संक्षिप्त तपशिल पूढीलप्रमाणे आहे.

सदर प्रकल्पाबाबत जागेची विस्तृत माहिती.

- मौजा - नागपूर
- न.भु.क्र. १०३, शिट क्र. २६०
- भुखंड क्षेत्र - २५८९.७० चौ.मी.
- अनुज्ञेय अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (२) - ५१७९.४० चौ.मी.
- एकुण चटई क्षेत्र निर्देशांक (०.३) - ७७६.९१० चौ.मी.
५९५६.३१० चौ.मी.
- Ancillary ८०% - ४७२४.६३० चौ.मी.
- Total P-Line - १०३६०.४१८ चौ.मी.

यामध्ये २ बेसमेंट प्रस्तावित असून ४८८ स्कुटर व ८२ कार पार्किंग ची व्यवस्था आहे.

तळमजला व पहिला मजला म.न.पा. चे अग्निशमन केंद्र व म.न.पा. च्या भाडे तत्वावर असलेल्या व्यवसायाकरीता राखीव राहतील. व उर्वरित FSI चा विकासकाद्वारे विकास करून, विक्री करण्याचे अधिकार विकासक यांना देण्यात येतील.

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

१. भुखंड क्षेत्रफळ २५८९.७० चौ.मी असून या प्रकल्पाचे बांधकामाचे क्षेत्रफळ २.३ FSI आहे व त्यात जास्तीत जास्त Potential Area बांधकामात आराखडयात अंतर्भूत केलेली आहे.

२. 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 ८४.८२ कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे.
 ५. प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये १२.४६ कोटी रुपये आहे.
 ६. प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
 ७. या प्रकल्पामधून मनपास देय होणारी रक्कम ही ४ वर्षात पुर्व नियोजित वार्षिक टक्केवारीनुसार विकासकाने मनपास जमा करावयाची आहे. त्याची टक्केवारी पुढीलप्रमाणे

○ प्रथम वर्षे	-	१०%
○ द्वितीय वर्षे	-	२५%
○ तृतीय वर्षे	-	३५%
○ चतुर्थ वर्षे	-	३०%
 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 आर्थीक विश्लेषणानुसार जर रुपये ४५.०० कोटी रक्कम मनपास देय ठरविल्यास, विकासकास त्याच्या गुंतवणुकीवर १६.७१ टक्के IRR प्राप्त होतो असे वित्तीय विश्लेषण सल्लागारामार्फत सादर करण्यात आले आहे.
- सबब,

१. मौजा-नागपूर, न.भु.क्र. १०३, शिट क्र. २६०, एकुण क्षेत्रफळ २५८९.७० चौ.मी. जागेवरील अस्तित्वातील बांधकाम तोडून त्या ठिकाणी अग्निशमन केंद्र व वाणिज्यिक संकुलाचा DBFOS तत्वावर राबविण्याचा प्रश्न विचारात घेणे.

२.

- a) या प्रकल्पाच्या वित्तीय विश्लेषणानुसार प्राप्त होवू शकणारे कमीत कमी रुपये ४५.०० कोटी (Base Value) वर निविदा काढण्यास मंजूरी प्रदान करणे.
- b) या कामाकरीता २१ 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.

टिप —

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

पारीत ठराव

ठराव क्रमांक :- 139/मनपा/प्रशासक

दिनांक :- 12/03/2025

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 विभाग, यांनी वरील प्रमाणे प्रस्तावीत केल्यानुसार एस. टी. स्टँड, न्यु कॉटन मार्केट ले-आऊट परिसरातील महानगरपालिकेच्या जागेवर विद्यमान अग्निशमन केंद्राच्या ठिकाणी नविन प्रस्तावित अग्निशमन केंद्र व व्यावसायिक संकुलाचा Design, Build, Finance, Operate & Sale (DBFOS) या तत्वावर विकास करण्याबाबत.

एस. टी. स्टँड, जवळील न्यु कॉटन मार्केट ले-आऊट येथील मौजा-नागपूर, न.भु.क्र. १०३, शिट क्र. २६०, एकुण क्षेत्रफळ २५८९.७० चौ.मी. जागेवरील विद्यमान अग्निशमन केंद्र व बाजार विभागाकडील अस्तित्वातील ३२ दुकाने तोडून त्या ठिकाणी नविन अग्निशमन केंद्र व व्यावसायिक संकुल बांधकामाचा प्रस्ताव धंतोली झोन क्र. ०४, BOT तत्वावर करावयाचे प्रस्तावित होते.

सदर प्रकल्पाकरीता Online EOI मागवून मे. एम.बी. मालेवार यांचेसह २१.०२.२०२३ रोजी करारनामा करून प्रकल्प राशीच्या १.८० टक्के दरानुसार प्रकल्प सल्लागार म्हणून नियुक्ती आहे.

मा. आयुक्त तथा प्रशासक यांचेकडील सदरील प्रकल्पाचे सादरीकरणातील निर्देशानुसार, सदर प्रकल्प DBFOS या तत्वावर राबविणे, परवानाधारक दुकानांचे व अग्निशमन केंद्राचे त्याच ठिकाणी नियोजन करून आराखडा निर्माण करण्याचे निर्देशित केल्याप्रमाणे प्रकल्प सल्लागार यांनी नियोजित प्राधिकरणाचे मान्यतेने विस्तृत नकाशा सादर केला होता. व यास प्रकल्पाकरीता गठीत समितीद्वारे मान्यता प्राप्त आहे.

सदर प्रकल्प DBFOS तत्वावर राबविण्याचे निश्चित झाले असल्याने प्रकल्पाचे व्यवहार्यता योग्य होण्याचे दृष्टीने नियुक्त प्रकल्प सल्लागार तथा Transaction Advisor द्वारे सदर प्रकल्पाचे विस्तृत सादरीकरण करण्यात आले असून त्यांचा संक्षिप्त तपशिल पूढीलप्रमाणे आहे.

सदर प्रकल्पाबाबत जागेची विस्तृत माहिती.

- मौजा - नागपूर
- न.भु.क्र. १०३, शिट क्र. २६०
- भुखंड क्षेत्र - २५८९.७० चौ.मी.
- अनुज्ञेय अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (२) - ५१७९.४० चौ.मी.
- एकुण चटई क्षेत्र निर्देशांक (०.३) - ७७६.९१० चौ.मी.
- ५९५६.३१० चौ.मी.
- Ancillary ८०% - ४७२४.६३० चौ.मी.
- Total P-Line - १०३६०.४१८ चौ.मी.

यामध्ये २ बेसमेंट प्रस्तावित असून ४८८ स्कुटर व ८२ कार पार्किंग ची व्यवस्था आहे.

तळमजला व पहिला मजला म.न.पा. चे अग्निशमन केंद्र व म.न.पा. च्या भाडे तत्वावर असलेल्या व्यवसायाकरीता राखीव राहतील. व उर्वरित FSI चा विकासकाद्वारे विकास करून, विक्री करण्याचे अधिकार विकासक यांना देण्यात येतील.

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

१. भुखंड क्षेत्रफळ २५८९.७० चौ.मी असून या प्रकल्पाचे बांधकामाचे क्षेत्रफळ २.३ FSI आहे व त्यात जास्तीत जास्त Potential Area बांधकामात आराखडयात अंतर्भूत केलेली आहे.
२. 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 ८४.८२ कोटी रुपये निश्चित करण्यात आली आहे.

५. प्रचलित रेडीरेकनर दरानुसार या भुखंडाची किंमत रुपये १२.४६ कोटी रुपये आहे.
६. प्रकल्प बांधकामाचा कालावधी ३ वर्षे निश्चित करण्यात आला आहे.
७. या प्रकल्पामधून मनपास देय होणारी रक्कम ही ४ वर्षात पुर्व नियोजित वार्षिक टक्केवारीनुसार विकासकाने मनपास जमा करावयाची आहे. त्याची टक्केवारी पुढीलप्रमाणे

○ प्रथम वर्षे	-	१०%
○ द्वितीय वर्षे	-	२५%
○ तृतीय वर्षे	-	३५%
○ चतुर्थ वर्षे	-	३०%

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 वर्षांचा कालावधी देण्यात आलेला आहे. उक्त गृहीतीकांचा आधारे करण्यात आलेल्या आर्थिक विश्लेषणानुसार जर रुपये ४५.०० कोटी रक्कम मनपास देय ठरविल्यास, विकासकास त्याच्या गुंतवणुकीवर १६.७१ टक्के IRR प्राप्त होतो असे वित्तीय विश्लेषण सल्लागारामार्फत सादर करण्यात आले आहे.

सबब,

१. मौजा-नागपूर, न.भु.क्र. १०३, शिट क्र. २६०, एकुण क्षेत्रफळ २५८९.७० चौ.मी. जागेवरील अस्तित्वातील बांधकाम तोडुन त्या ठिकाणी अग्निशमन केंद्र व वाणिज्यिक संकुलाचा DBFOS तत्वावर राबविण्याचा प्रश्न विचारात घेणे.

२.

- a) या प्रकल्पाच्या वित्तीय विश्लेषणानुसार प्राप्त होवू शकणारे कमीत कमी रुपये ४५.०० कोटी (Base Value) वर निविदा काढण्यास मंजूरी प्रदान करणे.
- b) या कामाकरीता २१ दिवसांचा निविदा कालावधी ची निविदा प्रक्रिया करणे.
- c) MMC Act च्या कलम ७९(क) मधील तरतुदी वापरुन 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 करण्याच्या प्रस्तावास मा. प्रशासक यांनी मंजूरी प्रदान केली.