



महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण
मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार यांचे कार्यालय,

म्हाडा
MHADA



कक्ष क्र. ५०९, ४ था मजला, कलानगर, वांद्रे (पू), मुंबई-४०००५९, दुरध्वनी क्र. ०२२-६६४०५४७८.

जा.क्र.मु.वा.शा./प्रा./E-T-394/२०२२,

दिनांक - ०१/११/२०२२.

प्रती,
कार्यकारी अभियंता, कुर्ला विभाग,
मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ,
म्हाडा, मुंबई.

मुख्य वास्तु शास्त्रज्ञ, मुंबई मंडळ
कक्ष क्र. १७५३
दिनांक: ५/११/२२

विषय - मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांच्या अखत्यारीतील वार्ड S मधील सीटीएस क्र.१/३ कोपरी, पवई येथील अभिन्यासातील भूखंडावरील मध्यम उत्पन्न गट योजनेस वि.नि.व प्रो.नि.२०३४ मधील विनियम ३३(५) अन्वये ४.०० च.क्षे.नि. मिळणेबाबत.

संदर्भ - १) मे. बी.जी. शिर्के प्रा. लि. यांचे वास्तुशास्त्रज्ञ नितीन पाटील यांचे दि. ०९/०३/२०२१ रोजीचे पत्र.
२) या विभागाचे पत्र जा.क्र. मु.वा.शा./प्रा. ९१/२०२१, दि. ०९/०४/२०२१.
३) या विभागाचे पत्र जा.क्र. मु.वा.शा./प्रा. २४१/२०२२, दि. २७/०६/२०२२.
४) कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग यांचे पत्र क्र. देकार-२०२२/प्र.क्र.२०५/गृनिप, दि. २९/०६/२०२२.
५) मे. बी.जी. शिर्के प्रा. लि. यांचे वास्तुशास्त्रज्ञ नितीन पाटील यांचे दि. २५/०७/२०२२ रोजीचे पत्र.

महोदय,

संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये मे. बी.जी. शिर्के प्रा. लि. यांचे वास्तुशास्त्रज्ञ नितीन पाटील यांनी विषयांकित वार्ड S मधील सीटीएस क्र.१/३ कोपरी, पवई येथील अभिन्यासातील भूखंडावरील मध्यम उत्पन्न गट योजनेस वि.नि.प्रो.नि. ३३(५) अन्वये ४.०० च.क्षे.नि. मिळणेबाबत प्रस्ताव प्राप्त झाला होता. सदर प्रस्ताव या विभागमार्फत संदर्भ पत्र क्र. २ व ३ अन्वये शासनास मंजुरीस्तव सादर करण्यात आला होता.

उपरोक्त विषयी शासनाने संदर्भित पत्र क्र. ४ अन्वये विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम ३३(५) (१) मधील तरतुदीनुसार सदर भूखंडास ४.०० च.क्षे.नि. अनुज्ञेय करण्यास शासनाची मान्यता प्राप्त झालेली आहे.

तदनुसार संदर्भ पत्र क्र. ५ अन्वये वास्तुशास्त्रज्ञ नितीन पाटील यांनी सुधारीत अभिन्यास मंजुरीस्तव सादर केला आहे. त्याअनुषंगाने या कार्यालयाने सदर प्रस्तावाची छाननी केली आहे.

9/11/22
Mrs. Dadhya
Mrs. Bobate

11/11

Shri. Vishal / Rahul
Pl. keep in record.

- १) सदर योजना ही म्हाडाची असून या कार्यालयामार्फत सदर योजनेस नियोजनात्मक मंजूरी प्रदान करण्यात आली असून इमारत प्रस्ताव विभागामार्फत पत्र क्र. MH/EE(BP) CELL/GM MHADA-६/५१३/२०२०, दि.०३/०९/२०२० अन्वये फेर (सुधारित) IOA ला मंजूरी प्राप्त झालेली आहे.
- २) मिळकत पत्रिकेनुसार सदर भूखंडाचे क्षेत्र ९८९९.०० चौमी असून प्रत्यक्ष जागेवर ९८९९.९९ चौमी क्षेत्र उपलब्ध होत आहे. सदर भूखंडास ४५.७० मी. रुंद डी.पी. रोड उपलब्ध आहे. तसेच मुंबई विकास आराखडा २०३४ नुसार विषयांकीत भूखंड हा रहिवासी क्षेत्रात आहे.
- ३) वि.नि.नि ३३(५) (१) नुसार ४००० चौ.मी. पेक्षा अधिक क्षेत्रफळाचे भूखंड व त्यालगतचा रस्ता १८.०० मी. किंवा जास्त रुंदीचा असल्यास सदर भूखंडास शासनाच्या पूर्व परवानगीने ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. तसेच वि.नि.नि. ३३(५) (१) नुसार विषयांकीत भूखंडावरील योजनेत म्हाडामार्फत MIG सदनिका करीताचे बांधकाम क्षेत्रफळ किमान ६०% पेक्षा जास्त म्हणजेच १००% आहे.
- ४) विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम ३३(५) (१) अन्वये सदर भूखंडावर ४.०० च.क्षे.नि. नुसार प्राप्त होणा-या बांधकाम क्षेत्रफळाची अकडेमोड खालीलप्रमाणे :-

A) PROFORMA -- A		
S.NO.	DESCRIPTION	AREA IN SQ.M.
01	AREA AS PER TRIANGULATION (CTS NO. 1/3)	9,899.19
02	AREA OF PLOT AS PER P.R.CARD (CTS NO. 1/3)	9,899.19
03	SET BACK DEDUCTION OF EXISTING 45.70 M WIDE D.P. ROAD	418.18
04	BALANCE NET PLOT AREA (2-3)	9,480.82
05	ADDITION FOR FSI PURPOSE	
	1) AREA UNDER 45.70 M WIDE D.P. ROAD	418.18
06	TOTAL PLOT AREA (4 + 5)	9,899.19
07	TOTAL PERMISSIBLE FSI (AS PER 33(5) (i) UNDER DCPR 2034 4.00 FSI APPROVED FROM GOVERNMENT DATED- 29/06/2022	4.00
08	TOTAL PERMISSIBLE BUA (6 X 7)	39,596.00
09	TOTAL PERMISSIBLE BUA (8) AS PER 4.00 FSI	39,596.00
B) R.G. STATEMENT :-		
1)	NET PLOT AREA	9,899.00
2)	REQUIRED R.G. (10 % PHYSICAL R.G.) R.G. AREA NON DEDUCTABLE IN FSI BUA	989.90
3)	PROVIDED R.G. (RECREATIONAL GARDEN)	1,003.46

विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील विनियम ३३(५) (१) अन्वये सदर भूखंडाचे क्षेत्रफळ ४००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असून १८.३० मी. रुंदीचा डी.पी. रोड लगत आहे व विनियम ३३(५) (१) मधील तरतुदीनुसार सदर प्रस्तावास ४.०० च.क्षे.नि. अनुज्ञेय करण्यास संदर्भित पत्र क्र. देकार-२०२२/प्र.क्र.२०५/गृनिप, दि. २९/०६/२०२२ अन्वये शासनाने मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार विषयांकित वार्ड S मधील सीटीएस क्र.१/३ कोपरी, पवई येथील अभिन्यासातील भूखंडावरील मध्यम उत्पन्न गट योजनेच्या सुधारीत ४.०० च.क्षे.नि. ने प्रस्तावित भागशः अभिन्यासास मंजुरी देण्यात येत आहे.

मा. उपाध्यक्ष तथा मु.का.अ./प्रा. यांच्या मान्यतेने.

आपला विश्वासु

सोबत:- मंजुर नकाशे.

WS-1444

मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार
अभिन्यास मंजुरी कक्ष/नियोजन प्राधिकरण

प्रत,

- १) वरिष्ठ वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार, मुंबई मंडळ
- २) कार्यकारी अभियंता (प)/इमारत परवानगी कक्ष/म्हाडा
- ३) निवासी कार्यकारी अभियंता/मुंबई मंडळ
- ४) वास्तुशास्त्रज्ञ नितीन पाटील, इ.क्र. २४, विंग-अ, प्लॉट क्र. ६०१ ते ६०४, मैत्री सह. गृह.संस्था, म्हाडा कॉलनी, बिंबीसार नगर, गोरेगांव (पूर्व), मुंबई-४०० ०६५.

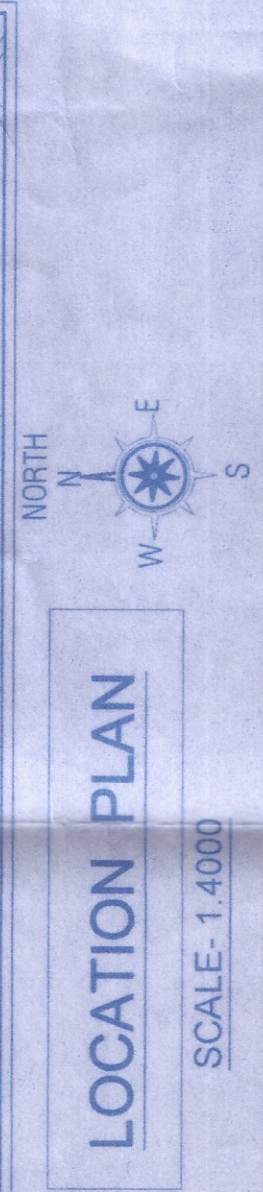


Diagram of a rectangular room with dimensions 15.6m by 13.2m. A table is shown with dimensions 0.5 x 0.45 x 1.836. A calculation table shows STP = 171.40 SQM and Total = 171.40 SQM. A note indicates a 15% allowance for pump room.

STP	
(01) 0.5 X (0.45 X 0.4) X 1.836	= 171.40 SQM
TOTAL	= 171.40 SQM

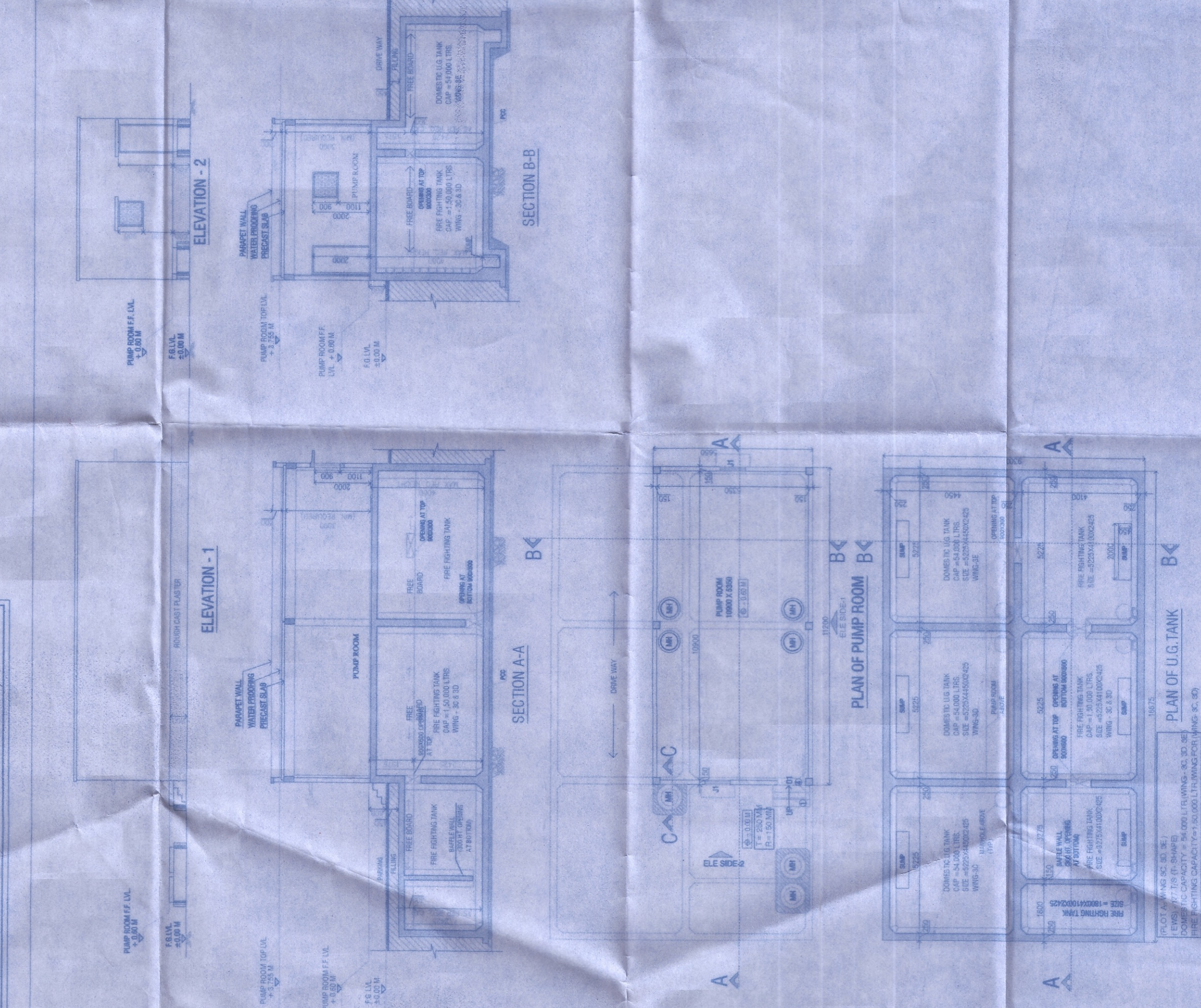
15% ALLOWANCE FOR PUMP ROOM

PUMP ROOM	
(01) 17.94 X 0.4 X 0.2	= 73.08 SQM
TOTAL	= 73.08 SQM

AREA CALCULATIONS

QWC AREA CALCULATIONS BY TRIANGULATION METHOD:-

AREA CALCULATIONS QWC	
(01) 01' X 0.62' X 13.30	= 05.25 SQ.M
(02) 02' X (5.54' + 7.72') X 4.63	= 60.42 SQ.M
TOTAL	= 65.67 SQ.M



APPROVED FLOOR AREA STATEMENT - 1 (EXCLUDING AREA OF STAIRCASE, LIFT & LIFT LOBBY)												
AREA STATEMENT FOR KOPARA POWER												
NO OF FLOORS	BLDG. TYPE	BLDG. NOS	NO OF ELEMENTS PER WING			PROPOSED F.S.I. AREA PER WING				TOTAL PROPOSED AREA (SQ.M)		
			A	B	C	D	A	B	C		D	
29H-6S-22	MIG-I	01	FLATS	76	78	76	306	10,865.38	5,464.96	5,464.96	21,628.28	
			OFF/SH	06	06	07	25					
29H-6S-22	MIG-II	02		84			84	6,143.81			6,143.81	
29H-6S-22	MIG-II	03		66	84		170	12,205.72			12,205.72	
TOTAL											56,178.12	40,175.81
											NO OF WINGS = 07	25,24,925

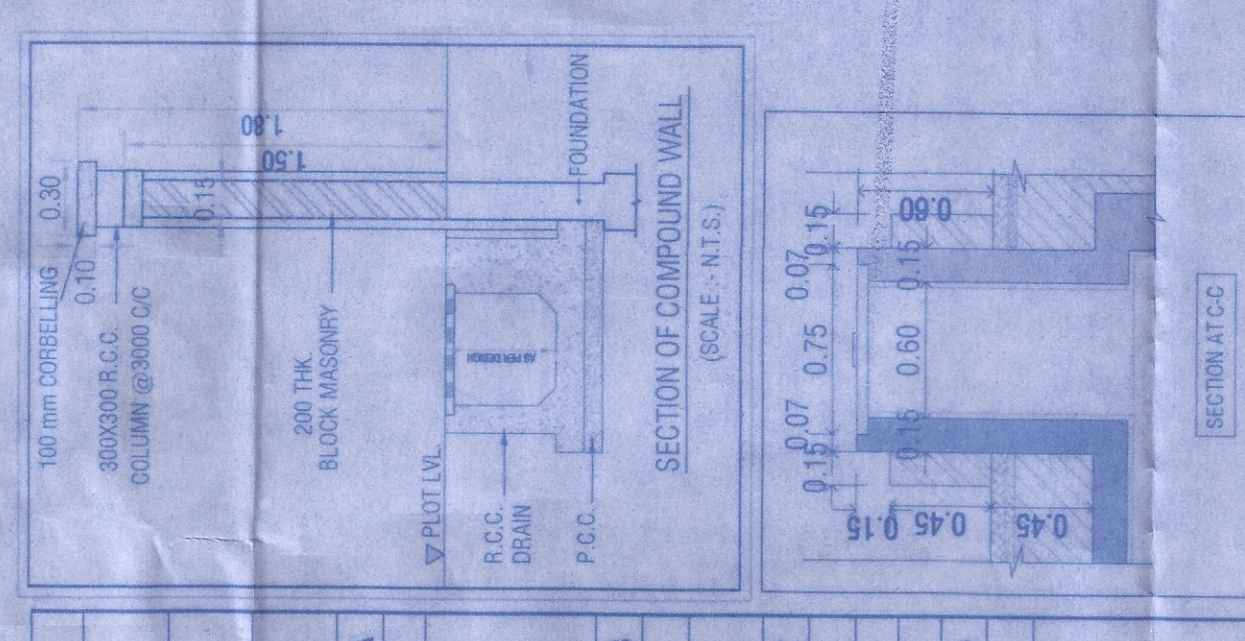
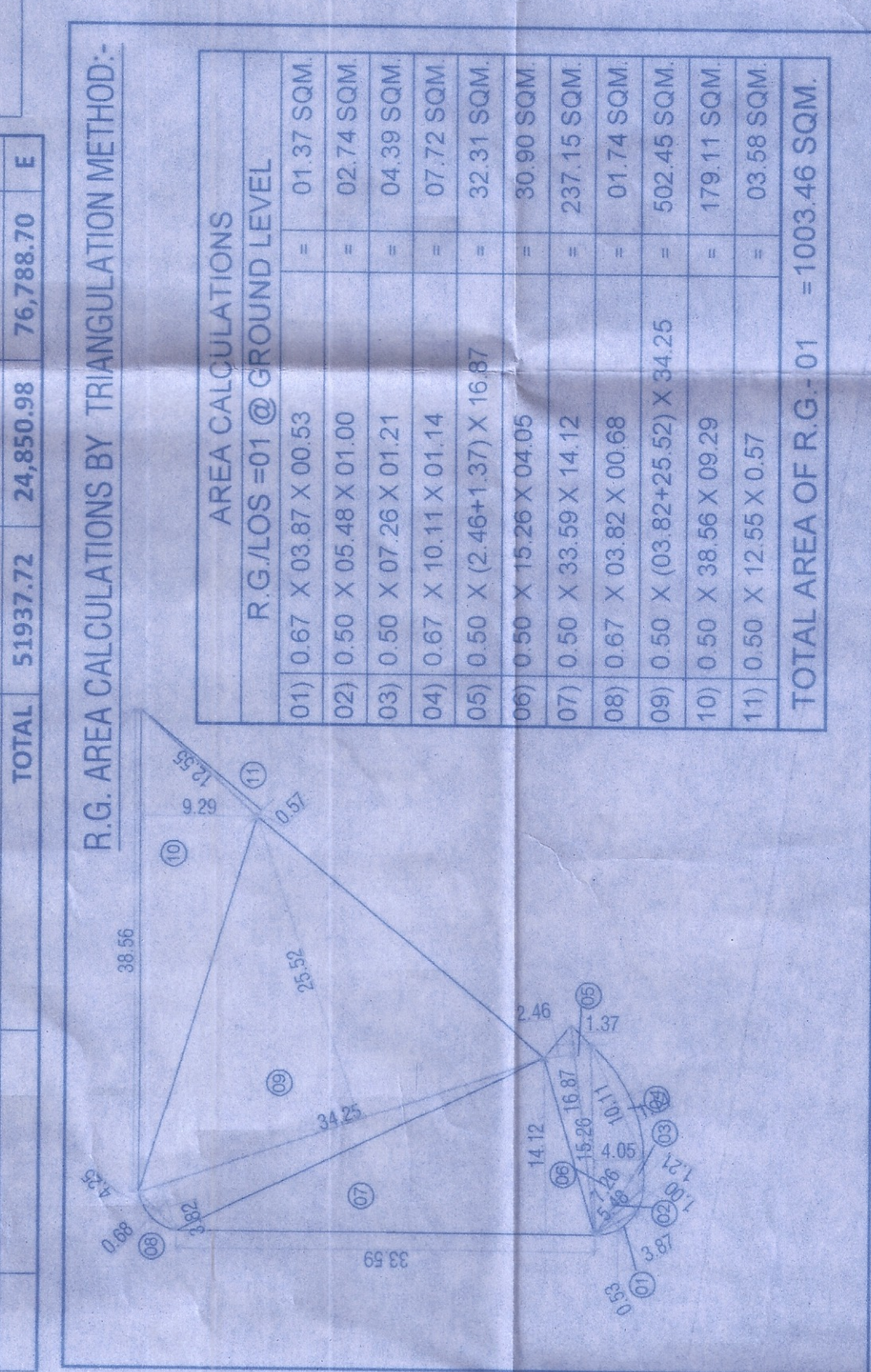
FUNCTIONAL STATEMENT - 2														
AREA STATEMENT FOR KOPARI POWAI														
NO#	F.DOPIS	BLUG	BLUG	MOS	NO OF ELEMENTS				TOTAL	PROPOSED F.S.I. AREA PER WING				TOTAL PRODUCED AREA (SQ.M)
					A	B	C	D		A	B	C	D	
29#	485-22	MIS-I	01	S.AITS OFF SH	78	78	78	78	312	3813.37	1912.73	1912.73	7.63873	
29#	485-22	MIS-II	02	84	84	84	84	84	344	2,150.34	---	---	2,150.34	
29#	485-22	MIS-III	03	86	84	84	---	---	170	4,272.35	---	---	4,272.35	
TOTAL					NO OF WINGS = 07				550	754	550	754	14,061.42	
TOTAL					NO OF WINGS = 07				550	754	550	754	54,237.23	
											TOTAL (A+B+C+D)			40178.81 + 14.42

[illegible]

PARKING STATEMENT AS PER DOPR 2034 (AS PER Reg. No-44(1), Table No-21, Sr. No-09)									
COMMERCIAL SHOP PARKING STATEMENT BUILDING NO. 1 (A,B,C & D)									
BLDG NO.	PARKING REQUIREMENT	AREA IN SQ.MT	TOTAL PARKING REQUIRED	PARKING STATEMENT FOR TWO WHEELER					
				BLDG	WHS	TYPE	NO. OF PARKING TEXT	TOTAL PARKING PROVIDE	
01.	ONE FOR 60 BOUT FOR ONE FOR 80 BOUT FOR ONE FOR 80 BOUT FOR ONE FOR 80 BOUT FOR	471.11	11.78	A	MIGH	75	NI	38	
				B	MIGH	76	NI	38	
				C	MIGH	76	NI	38	
				D	MIGH	76	NI	38	
				TOTAL				153	
02.				A	MIGH	84	NI	42	
				TOTAL				42	
03.				A	MIGH	84	NI	42	
				B	MIGH	84	NI	42	
				TOTAL				85	
				TOTAL TWO WHEELER PARKING PROVIDE				280	NI

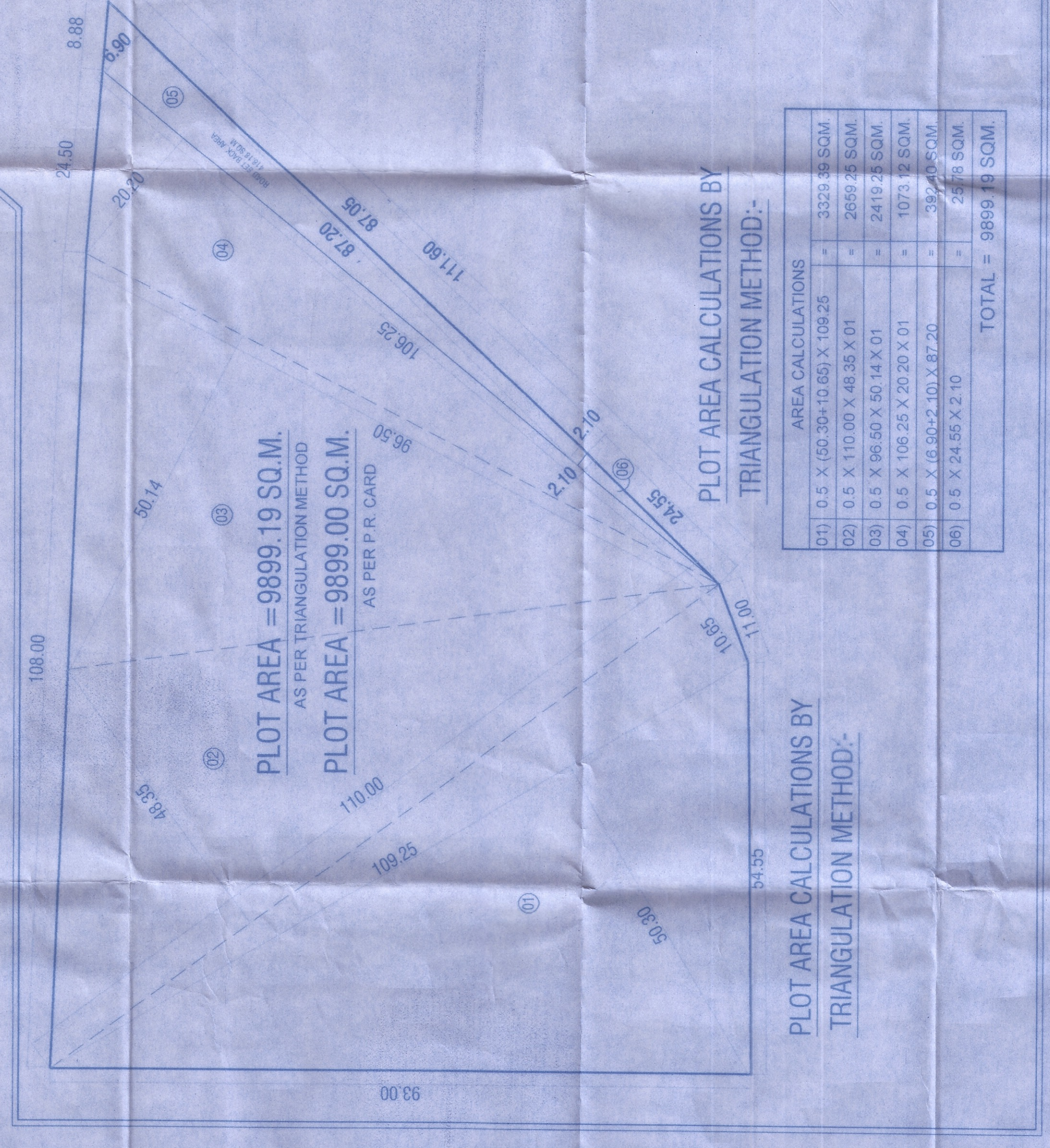
(E)

SR. NO	TYPE OF BUILDING	BUILDING NO	[FSI & NON FSI AREA]			TOTAL NON FSI AREA	TOTAL BUA AREA
			WINGS	TOTAL FSI AREA	TOTAL NON FSI AREA		
1	COMBINED BASEMENT- 01	1, 2 & 3	----	----	6664.15	6664.15	
		1, 2 & 3	----	----	6664.15	6664.15	
		TOTAL		0	13328.36	13328.36	
3	MIG-I (B2+S-22)	1	A	B	5,917.67	33,519.33	
				C			
		TOTAL		27,601.66			
4	MIG-II (B2+S-22)	2	A	8196.27	1,600.14	9,786.41	
		TOTAL		8196.27	1,600.14	9,786.41	
5	MIG-III (B2+S-22)	3	A	16139.79	2,840.64	1,39,778.88	
			B		2,840.64		
		TOTAL		16139.79	2,840.64	18,590.43	
6	OTHER AREA					1,664.37	
	E.E.S. DWG. STP, Garbage Collection Room & Pump room						



AREA CALCULATIONS		
ROAD SET BACK		
01)	$0.5 \times (6.90 + 2.10) \times 87.20$	= 392.40 SQM.
02)	$0.5 \times 24.55 \times 2.10$	= 25.78 SQM.
TOTAL		= 418.18 SQM.

SUMMARY	PERMISSIBLE BUA	PROPOSED BUA
1) PERMISSIBLE BUA + FUELING IN PLOT U/R CLAIM LAYOUT PRO-DATA FISH-IN FUELING (39,595.00 + 13,858.60 = 700.00 + 245.00)	54,395.60 SQ. Mtrs.	54,337.23 SQ. Mtrs.
2) RESIDENTIAL BUA OF BLDGS. NO. 01/02/03 =	40,295.00 SQ. Mtrs.	40,175.81 SQ. Mtrs.
3) PERMISSIBLE FUELING IN PLOT U/R (RESIDENTIAL) (37,550.35 X 55%)	13,157.67 SQ. Mtrs.	13,157.67 SQ. Mtrs.
4) PERMISSIBLE FUELING BUA OF BLDGS U/R (NON-RESIDENTIAL) (2,102.65 X 35%)	945.38 SQ. Mtrs.	903.75 SQ. Mtrs.
TOTAL (3+4)	41,103.60 SQ. Mtrs.	41,061.42 SQ. Mtrs.



AREA CALCULATIONS	
01) $0.5 \times (60.30+10.65) \times 109.25$	= 3323.38 SQM
02) $0.5 \times 110.00 \times 48.35 \times 01$	= 2669.25 SQM
03) $0.5 \times 96.50 \times 50.14 \times 01$	= 2419.25 SQM
04) $0.5 \times 106.25 \times 20.20 \times 01$	= 1073.12 SQM
05) $0.5 \times (6.30+2.10) \times 87.20$	= 392.05 SQM
06) $0.5 \times 24.55 \times 2 \times 10$	= 245.8 SQM

	=	2576 SQM.
TOTAL = 9899.19 SQM.		

***LEGEND**

—	BLACK
—	RED
—	GREEN
—	BURNT SIENNA

[illegible]

C) "CERTIFICATE OF AREA" :-
CERTIFIED THAT HAVE SURVEYED THE PLOT ON LAND BEARING NO. 18 (PPT)
CTS NO 18/3 AT VILAGE KORRI, POWNA EAST. KURIA DIVISION. THAT THE DIMENSIONS
OF THE SIDES OF THE PLOT STATED AS MEASURED ON THE SITE AND
THE AREA SO WORKED OUT AS PER TRIANGULATION METHOD IS 9996.19 SQ.M
THE AREA ADOPED AS PER P.T.O IS 9996.00 SQ.M
EXECUTIVE ENGINEER
KURIA DIVISION
POWNA DISTRICT
DEPUTY COMMISSIONER, POWNA

PROPOSED CONSTRUCTION OF MIG TYPE TENEMENTS
ON OPEN PLOT ON LAND BEARING S.NO -01 (pt) ,
ON C.T.S NO -1/3 OF VILLAGE KOPRI,POWAI (EAST)
IN S'WARD, MUMBAI FOR M.H. & A.D.ROAD

SIGNATURE OF LIC ARCHITECT	SIGNATURE OF OWNER
 M. N. A. PATIL	 EX-ENGINEER KURLA DIVISION

[illegible]