महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण
मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ व नियोजनकार यांचे कार्यालय,
कक्ष क्र. ५०१, ४ था मजला, कलानगर,वांद्रे (पू), मुंबई-४०००५१, दुरध्वनी क्र. ०२२-६६४०५४७८.

म्हाडा
MHADA

जा.क्र.मु.वा.शा./प्रा./E-T-394/२०२२,
दिनांक - 01 / 11 /२०२२.

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

वरिष्ठ वास्तु शास्त्रज्ञ, मुंबई मंडळ
आवक क्रमांक:- 1753
दिनांक:- 4/11/22

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,

संदर्भिय 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 संदर्भिय 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- Jadhav
Mrs- Bobade
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 ९८९९.१९ 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 भूकंडावरील 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 संदर्भिय 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.

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-अे, प्लॅट क्र. ६०१ ते ६०४, मैत्री सह. गृह.संस्था, म्हाडा कॉलनी, बिंबीसार नगर, गोरेगांव (पूर्व), मुंबई-४०० ०६५.

LAYOUT PLAN - 4 FSI		SHEET
BLDG. NO.- 1,2 & 3		01/01
STAMP OF APPROVAL OF PLAN	STAMP OF RECEIPT OF PLAN	

Approved Subject to Conditions Mentioned in This Office Letter No. SAP/ET394 /LAC(PA)/MHADA.
Dated :- 01 NOV 2022

J.A.A. A.A.P. A.P. S.A.P.
Layout Approval Cell, Planning Authority MHADA.
Maharashtra Housing & Area Development Authority

A) PROFORMA -- A AREA STATEMENT

S.NO	DESCRIPTION	LAY-OUT 4.00 F.S.I. AREA IN SQ.M.
01.	AREA OF PLOT AS PER TRIANGULATION [CTS NO.- 1/3]	9,899.19 SQ.Mtrs.
02.	AREA OF PLOT AS PER P.R CARD [CTS NO.- 1/3]	9,899.00 SQ.Mtrs.
03.	SET BACK DEDUCTIONS OF EXISTING D.P.ROADS	
	AREA OF 45.70 M WIDE D.P. ROAD	418.18 SQ.Mtrs.
	TOTAL DEDUCTION =	418.18 SQ.Mtrs.
04	BALANCE PLOT AREA (9899.00 - 418.18)	9,480.82 SQ.Mtrs.
05	TOTAL BALANCE NET PLOT AREA	9,480.82 SQ.Mtrs.
06	ADDITIONS FOR FSI PURPOSE	
	AREA OF 45.70 M WIDE D.P. ROAD	418.18 SQ.Mtrs.
07	TOTAL BALANCE NET PLOT AREA----(05 + 06)	9,899.00 SQ.Mtrs.
08	F.S.I. PERMISSIBLE as per 33(5) DCPR 2034	04.00
09	PERMISSIBLE B.U.A (07 x 08)	39,596.00 SQ.Mtrs.
10	PERMISSIBLE B.U.A (09) AS PER 4.00 F.S.I	39,596.00 SQ.Mtrs.

B) R.G. STATEMENT :-

1)	NET PLOT AREA	= 9,899.00 SQ.M.
2)	REQUIRED R. G. (10.00 % PHYSICAL R.G.) R.G. Area Non- Deductable IN FSI BUA	= 989.90 SQ.M.
3)	PROVIDED R. G. (Recreational Garden)	= 1003.46 SQ.M.

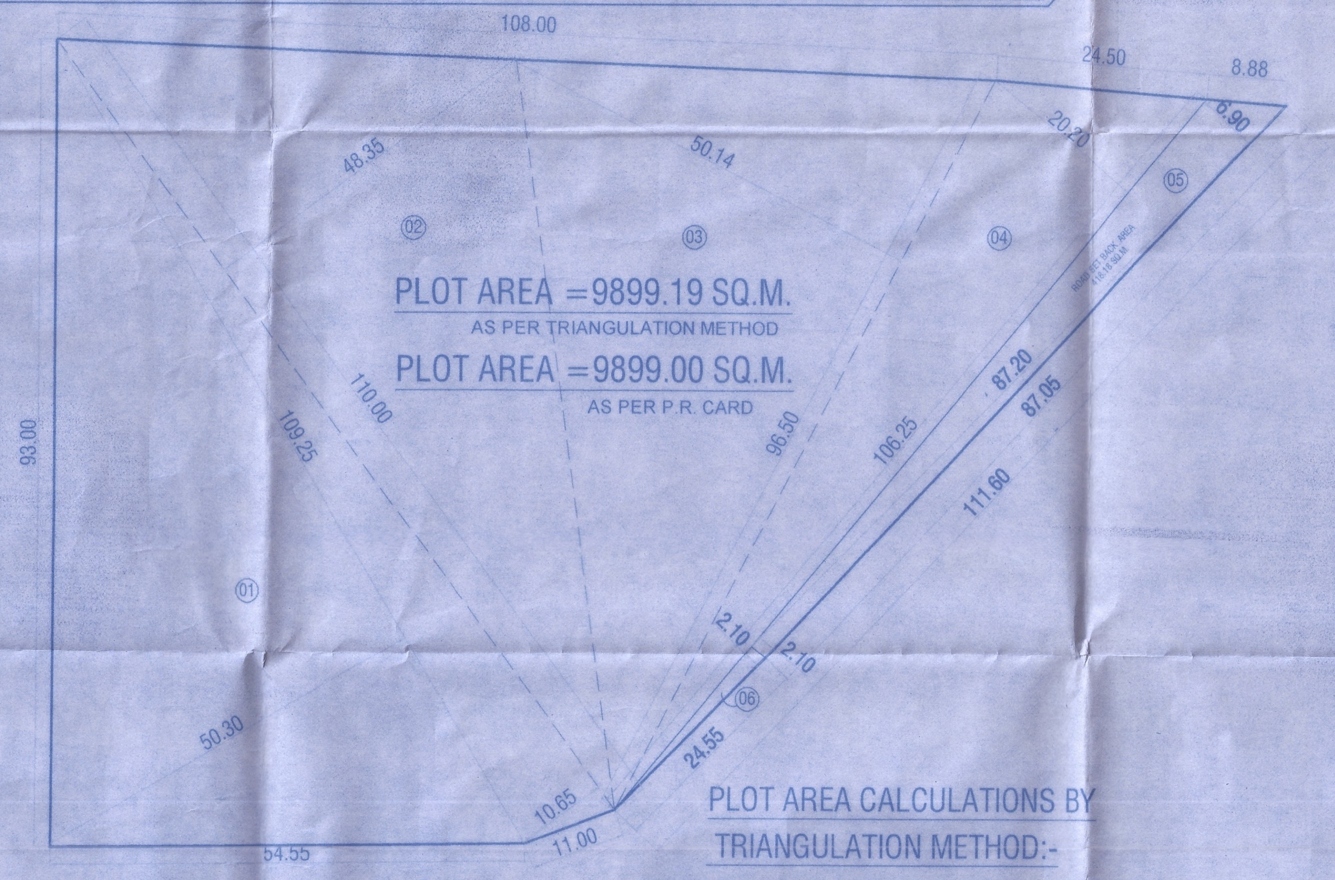
LAYOUT PLAN
SCALE:-1:500

45.70M WIDE EXISTING
D.P. ROAD SET BACK

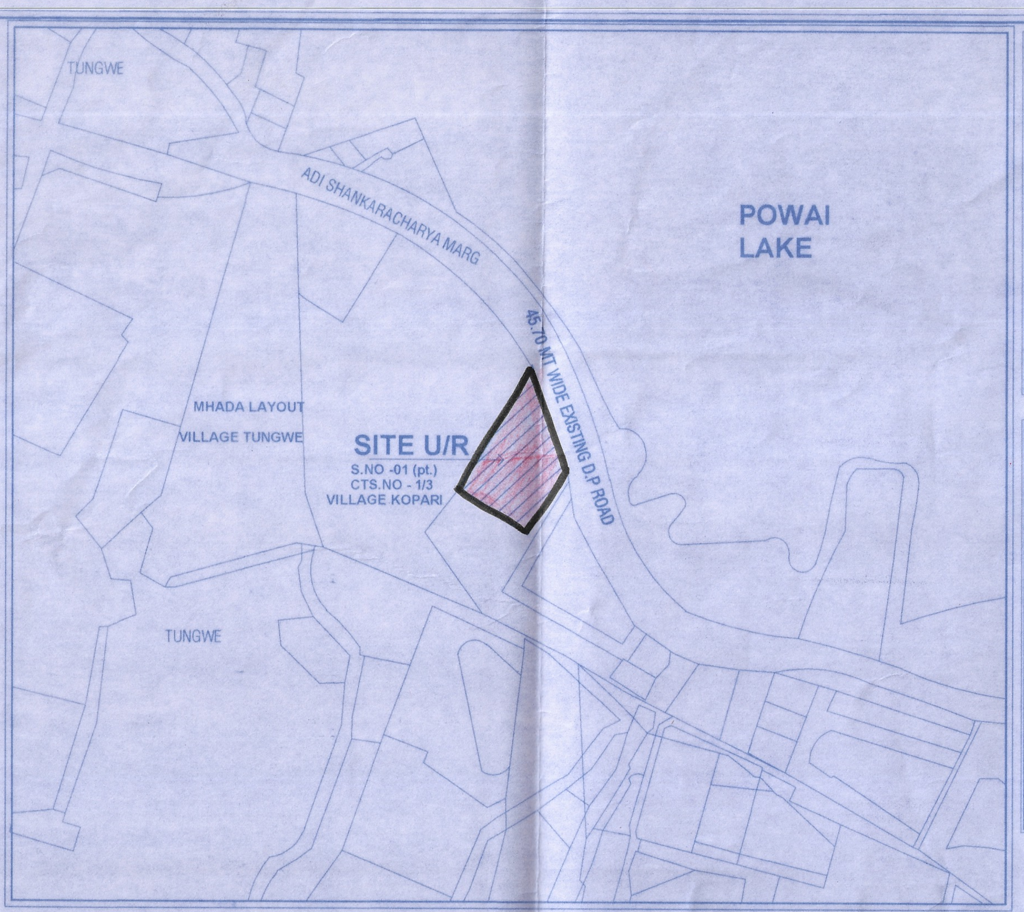
PLOT AREA CALCULATIONS BY TRIANGULATION METHOD:-

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

	SUMMARY :-	PERMISSIBLE BUA	PROPOSED BUA
1)	PERMISSIBLE BUA +FUNGIBLE ON PLOT U/R CLAIM LAYOUT PRO-DATA FSI+FUNGIBLE (39,596.00+13,858.60+700.00+245.00)	54,399.60 SQ.Mtrs.	54,237.23 SQ.Mtrs.
2)	RESIDENTIAL BUA OF BLDG NO.- 01,02,03 =	40,296.00 SQ.Mtrs.	40,175.81 SQ.Mtrs.
3)	PERMISSIBLE FUNGIBLE BUA OF BLDG U/R (RESIDENTIAL) (37,593.35 x 35%)	13,157.67 SQ.Mtrs.	13,157.67 SQ.Mtrs.
4)	PERMISSIBLE FUNGIBLE BUA OF BLDG U/R (NON-RESIDENTIAL)(2,702.65 X 35%)	945.93 SQ.Mtrs.	903.75 SQ.Mtrs.
	TOTAL (3+4)	14,103.60 SQ.Mtrs.	14,061.42 SQ.Mtrs.



PLOT AREA CALCULATIONS BY TRIANGULATION METHOD:-



LOCATION PLAN
SCALE:-1:4000