महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
ठाणे शाखा
जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, ३ रा मजला, कोर्ट नाका, ठाणे (प) - ४०० ६०१
ईमेल- adtp1.thane@maharashtra.gov.in/adtpthane@gmail.com दूरध्वनी क्रमांक ०२२-२५३४२७४४

जा. क्र.बांप/मौ.खडवली/ता.कल्याण/स.नं. १/३/ससंठाणे/ १२८२ दिनांक०२/०५/२०२२

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- मौ. खडवली, ता. कल्याण येथील स. नं. १/३, क्षेत्र ४५००.००चौ. मी. या जागेवर रहिवास प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशांना मंजुरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

१) ७/१२ धारक/जमीन मालक- श्री. अमोल दिगंबर जोशी व इतर २ यांचे कुलमुखत्यारपत्र धारक मे. जे. के. टी. ग्रुप तर्फे श्री. रझी निसार कुंगळे व इतर
२) वास्तुविशारद/इंजिनिअर - श्री. मोहसिन अब्दुल अझीझ जातू.

संदर्भ :- १) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/कक्ष-१/टे-७/एनएपी/एसआर-०३/२०२२, दि. ३१/१२/२०२१,
२) उपअधीक्षक, भूमि अभिलेख, कल्याण यांचेकडील मोजणी नकाशा क्र. अतितातडी/हद्द कायम/मो.र.नं.११३२३/२०२०, मोजणी दि. २९/१२/२०२१.
४) अर्जदार/वास्तुविशारद यांनी या कार्यालयास सादर केलेले दि. २७/०४/२०२२ रोजीचे बांधकाम नकाशे.

महोदय,

संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये मौ. खडवली, ता. कल्याण येथील स. नं. १/३, क्षेत्र ४५००.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशांना मंजुरीसाठी शिफारस मिळणेबाबतचा प्रस्ताव या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेला आहे. संदर्भित पत्र क्र. ३ अन्वये अर्जदार यांनी सुधारित बांधकाम नकाशे या कार्यालयास सादर केलेले आहेत. अर्जदार यांनी सादर केलेले कागदपत्रे/बांधकाम नकाशानुसार या कार्यालयाचे अभिप्राय सादर करण्यात येत आहेत.

स. नं. १/३, क्षेत्र ४५००.०० चौ. मी. ही जागा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणातील मंजूर प्रादेशिक योजना नकाशानुसार उक्त जागा Khadivali Local Growth Center मध्ये स्थित असून ती जागा हरित विभाग- १ (Green Zone - 1) मध्ये समाविष्ट आहे. विषयांकित जागा मौ. खडवली गावाच्या विद्यमान गावठाणापासून ५०० मी. अंतराच्या आत स्थित

आहे. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. ५.१.१ नुसार अर्जदार यांनी विषयांकित जागेमध्ये प्रस्तावित केलेला रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.

या कार्यालयाने विषयांकित जमिनीस लगत असलेल्या स.क्र. १/१ या जागेमध्ये पत्र क्र. बिशेप/स.नं.१/१/मौ.खडवली/ता.कल्याण/ससंठाणे/८७९, दि. १३/०५/२०१५ अन्वये रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी परवानगीची शिफारस आपल्या कार्यालयाकडे केलेली आहे. उक्त रेखांकनातील १२.०० मी. रूंद रस्त्याचा Point Access पुढावा विषयांकित जागेस मिळत आहे. तसेच अर्जदार यांनी लगतच्या स. क्र. ३/३ जागा मालकांचे नोटरीयुक्त संमतीपत्र घेतलेले आहे. त्यानुसार विषयांकित जागेस १२.०० मी. रूंद रस्त्याचा पुढावा मिळत आहे. तथापि, या संमतीबाबत महसूल स्तरावरून खात्री करून उक्त संमती घेतलेल्या जागेची स.नं ३/३चे ७/१२ उता-यात इतर हक्कात नोंद होणे आवश्यक आहे.

अर्जदार यांनी सादर केलेले बांधकाम नकाशे हे सर्वसाधारणपणे सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार असल्याने रहिवास या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशांना मंजुरीची शिफारस खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून करण्यात येत आहे.

१) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ अनुसार महसूल विभागाने बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करुन परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहील. अशा प्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. उपरोक्त नमूद वैध मुदतीत बांधकामास सुरुवात केली नसल्यास अर्जदारास नव्याने परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहील.

२) अर्जदार यांनी (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-2016) रेरा अधिनियमातील तरतुदींचे पालन करणे बंधनकारक आहे.

३) अर्जदार यांची जागा PESA अधिनियमाअंतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहील.

४) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था व मलप्रक्रिया केंद्र इ. उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

५) अर्जदार यांनी नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.

६) भूखंडावरील इमारतीचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे विहित वापरासाठी करणे बंधनकारक राहील.

७) सदर प्रकरणी खालीलप्रमाणे बांधकामे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र चौ. मी.	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ. मी.		प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		
			इमारत क्र.	प्रयोजन	मजले	क्षेत्र चौ. मी
१.	४४६७.२४	१०००६.६२	१	रहिवास	अंशत: स्टिल्ट + अंशत: तळ + ७ मजले	४२६९.७५
			२	रहिवास	तळ + ७ मजले	२०४८.३२

			३	रहिवास	अंशतः तळ + अंशतः स्टिल्ट + ७ मजले	३५५२.५८
					एकूण	९८४०.६५
			४	खुल्या जागेतील क्लब हाऊस	स्टिल्ट + २ मजले	६६.८५

८) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली अनुसार पायाभूत सुविधांची तरतूद व प्रतिज्ञापत्रातील इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत संबंधित अर्जदाराकडून रु. १००/- चे स्टँप पेपरवर प्रतिज्ञापत्र घेण्यात यावे. त्यानुसार जमीनधारक/विकासक यांनी सोयी-सुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे.

९) जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रॅक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांचे नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे बंधनकारक राहील.

१०) बांधकाम तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./ क्षेत्र, प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

११) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक राहतील.

१२) प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत. अर्जदाराने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास तसेच विधीग्राहयता नसलेले कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजली जाईल.

१३) अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधित विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहील.

१४) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, हद्दी, आकार, पोहोच रस्ता, वापर वहिवाट, भोगवटादार, माळेकरु, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहील. तसेच लगतच्या भूखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारावर राहील.

१५) विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम, १८९४ तसेच भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम, २०१३ अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम, १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही, याबाबतची खात्री महसूल विभागाने तसेच अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहील.

१६) विषयाधीन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहील.

१७) विषयाधीन जागेवर अस्तित्वातील बांधकामे असल्यास ते नवीन बांधकाम सुरू करण्याआधी तोडुन टाकणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

१८) बांधकाम नकाशावर दर्शविल्याप्रमाणे स्टिल्ट फॉर पार्किंग हा बांधकाम नकाशावर प्रस्तावित केलेल्या वापरासाठीच करण्यात यावा व स्टिल्ट किमान दोन बाजूने खुले ठेवणे आवश्यक आहे.

१९) प्रकरणी शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित केलेल्या इमारतीची उंची व मजले असणे आवश्यक आहे.

२०) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील सर्व तरतुदींचे पालन करणे जमीन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२१) विषयांकित इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे तसेच घनकचरा व्यवस्थापन यंत्रणा कार्यान्वित करणे याबाबत योग्य ती स्वंतत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे जमीन न मालकांस/विकासकास बंधनकारक राहील.

२२) अर्जदार यांनी नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.

२३) सदरहू प्रस्तावास मंजुरी देण्यापूर्वी नियोजित बांधकामामुळे/विकसनामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची राहील. विषयाधीन जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदारांवर राहील.

२४) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय. एस. १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर. सी. सी. डिझाईन अनुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहील.

२५) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार मुंबई महानगर प्रादेशिक क्षेत्रासाठी लागू केलेले विकास शुल्क (Development Charges) खालीलप्रमाणे हिशोबित होत आहे.

भूखंड क्षेत्र- ४५००.०० चौ.मी. x १२३० x १% = रु. २७,६७५/-

बांधकाम क्षेत्र-

१) रहिवास-९८७०.६५ चौ.मी. x १२३० x २% = रु. २,४२,८१७.९९/-

= रु. २,७०,४९२.९९/-

म्हणजेच एकूण रक्कम रु. २,७०,५००/- (रुपये- दोन लाख सत्तर हजार पाचशे फक्त). सदरचा भरणा मुंबई महानगर विकास प्राधिकरण यांच्याकडे केल्यानंतरच सदर प्रकरणी बांधकाम परवानगीचे आदेश पारित करणे उचित होईल. तसेच सदरची रक्कम अर्जदारास नोटीस दिल्यानंतर ३० दिवसाच्या कालावधीत भरणे आवश्यक आहे. तद्नंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १२४ (E) ३) अनुसार त्यावर वार्षिक १८% व्याज लागू होईल. त्याचा उल्लेख नोटीसमध्ये करणे आवश्यक आहे.

२६) विषयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि. १७/०६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि. २१ जुलै, २०११ अन्वये कामगार उपकर अर्जदाराकडून खालीलप्रमाणे वसूल करणे योग्य होईल.

अ. क्र.	बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	बाजार मूल्यदर तक्ता सन-२०२२-२०२३ (रुपये/चौ. मी.)	बांधकामाची किंमत रुपये	कामगार उपकर (१%)
१.	१०२२६.४९	२३९५८/-	२४,५०,०६,२४७.४२/-	२४,५०,०६२.४७/-
	म्हणजेच रु. २४,५०,१००/- (रुपये चोविस लाख पन्नास हजार शंभर मात्र)			

२७) संपूर्ण प्रकरणातील अनुज्ञेय बांधकाम, प्रस्तावित बांधकाम, नकाशावरील मोजमापे तसेच बांधकाम क्षेत्राची आकडेमोड याबाबत वास्तुविशारद सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

२८) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ६.३ तक्ता ६ G टिप-१ नुसार Ancillary FSI अधिमुल्यशुल्क रु. ४,४४,९००/- (चलन क्र. MH000785356202223M, दि. 20/04/2022) अन्वये रक्कमेचा भारतीय स्टेट बँकेत भरणा केलेला आहे.

२९) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार अतिरिक्त अधिभार अधिमुल्य @ ३५% शुल्क रु. ५,७७,०००/- (चलन क्र. MH000785534202223M, दि. 20/04/2022) डी. डी. अन्वये रक्कमेचा भारतीय स्टेट बँकेत भरणा केलेला आहे.

३०) शासन निर्देश क्र.टीपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दिनांक १०/०२/२०१० व मा. संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे आदेश क्र.विविनि/टिपीव्ही-७/७००, दि. ३१/३/२०१६ अन्वये विहित केल्याप्रमाणे छाननी शुल्क रु. 1500/- (चलन क्र. MH000786817202223M, दि. 20/04/2022 डी. डी. व्दारे व छाननी शुल्क रु. 41,000/- अन्वये एकूण रक्कम रू. 42,500/- रक्कम भारतीय स्टेट बँकेत भरणा करण्यात आलेली आहे.

३१) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतूद क्र. ५.१.१ (vi)नुसार गावठाण विस्तार अधिमुल्य@१५% शुल्क रु. १,६४,४००/- (चलन क्र.MH00078586220 2223M, दि. 20/04/2022) डी. डी. अन्वये सदरच्या रक्कमांचा भरणा भारतीय स्टेट बँकेत ऑनलाईन पध्दतीने केलेला आहे.

३२) नियोजीत इमारतीची उंची १५ मी पेक्षा जास्त असल्याने बांधकाम नकाशातील प्रस्तावित लिफ्ट ही Fire lift म्हणून दर्शविणे तसेच अग्निप्रतिबंधक साहित्यापासून बनविणे आवश्यक आहे व बांधकाम परवानगी निर्गमित करणेपूर्वी सदर लिफ्टकरिता अग्निशमन विभागातील सक्षम प्राधिकारी यांचे नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

३३) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियामावली, २०२० (UDCPR-२०२०) मधील नियम क्र. १३.३ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टींग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहील.

३४) अर्जदार यांनी जागेची विनशेती आदेश पारित झाल्यानंतर विनशेती मोजणी करून घेणे बंधनकारक राहील व ती मोजणी बांधकाम सुरू करणेपूर्वी करून घेणे तसेच क्षेत्रामध्ये तफावत आल्यास सुधारित बांधकाम परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

३५) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियामावली, २०२० (UDCPR-२०२०) मधील नियम क्र. १३.२ नुसार ४,०००.०० चौ. मी. भूखंडापेक्षा जास्त क्षेत्राकरिता SOLAR ASSISTED WATER HEATING (SWH) SYSTEM / ROOF TOP PHOTOVOLPAIC (RTPV) SYSTEM बसविणे आवश्यक राहील.

३६) विषयांकित प्रकरणी अर्जदार यांनी मौ. खडवली येथील स. क्र. ३/३ मधून १२.०० मी. रूंद पोहोच रस्ता प्राप्त केलेबाबतचे नोटरी प्रतिज्ञापत्र/संगतीपत्र या कार्यालयात सादर केलेले आहे. याबाबत महसूल स्तरावर खात्री करून उक्त स. क्र. ३/३ च्या ७/१२ उता-यावर इतर हक्कात सदर रस्त्याची नोंद घेणे आवश्यक आहे.

३७) उपरोक्त कोणतीही रक्कम अनावधानाने/गणितीय चुकीमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी अदा केलेली असल्यास उर्वरित रकमेचा भरणा अर्जदार/जमीन मालक/विकासक यांनी करणे बंधनकारक आहे.

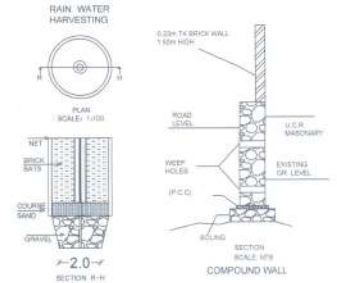
३८) प्रकरणी अर्जदार यांनी मौ. खडवली येथील स. क्र. ३/३ मधून १२.०० मी. रूंद पोहोच रस्ता संमतीपत्राव्दारे प्राप्त केलेला आहे तो रस्ता प्रत्यक्ष जागी बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी पक्या स्वरुपात विकसीत करणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

मंजुरीची शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशांच्या तीन प्रती यासोबत सादर करण्यात येत आहेत.

आपला,

सहपत्रे:- वरीलप्रमाणे.

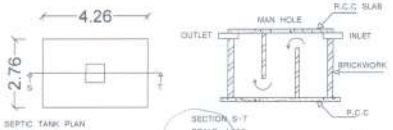
(किशोर भि. पाटील)
सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे.

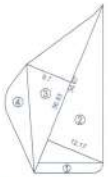


TOTAL BUILT UP AREA STATEMENT & CONSTRUCTION AREA STATEMENT IN SQ. MT												
RESIDENTIAL BUILDING (1)	FLOOR NO (2)	PLINTH AREA (3)	GROUND FLOOR (4)	FIRST FLOOR (5)	SECOND FLOOR (6)	THIRD FLOOR (7)	FOURTH FLOOR (8)	FIFTH FLOOR (9)	SIXTH FLOOR (10)	SEVENTH FLOOR (11)	TOTAL BUILT UP AREA (4 to 11=12)	TOTAL CONSTRUCTION AREA (3+12=13)
	1	238.28 .MT	301.73 SQ.MT.	566.86 SQ.MT.	566.86 SQ.MT.	566.86 SQ.MT.	566.86 SQ.MT.	566.86 SQ.MT.	566.86 SQ.MT.	566.86 SQ.MT.	4269.75 SQ.MT.	4508.03 SQ.MT.
	2	00.00 .MT.	256.04 SQ.MT.	256.04 SQ.MT.	256.04 SQ.MT.	256.04 SQ.MT.	256.04 SQ.MT.	256.04 SQ.MT.	256.04 SQ.MT.	256.04 SQ.MT.	2048.32 SQ.MT.	2048.32 SQ.MT.
	3	117.56 .MT.	325.86 SQ.MT.	460.96 SQ.MT.	460.96 SQ.MT.	460.96 SQ.MT.	460.96 SQ.MT.	460.96 SQ.MT.	460.96 SQ.MT.	460.96 SQ.MT.	3552.58 SQ.MT.	3670.14 SQ.MT.
		TOTAL AREA										10226.49 SQ.MT.

PARKING PROVISIONS REQUIRED

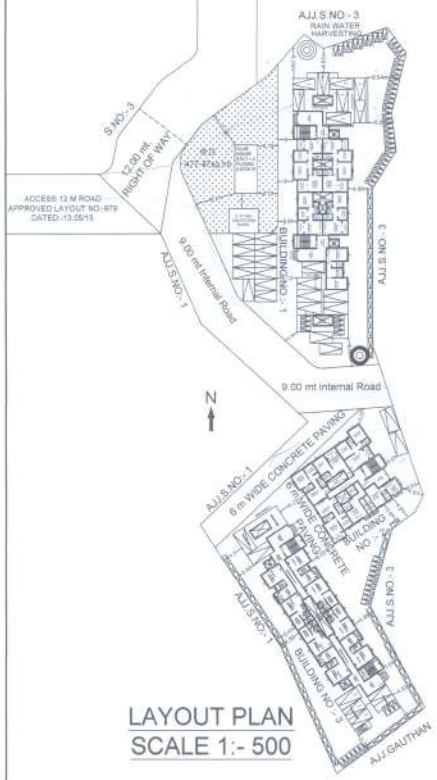
SR.NO	OCCUPANCY	PARKING SPACE REQUIRED	CAR	SCOOTER	PROPOSED CAR	PROPOSED SCOOTER
1.	RESIDENTIAL	FOR EVERY TWO TENEMENTS WITH EACH TENEMENT HAVING CARPET AREA LESS THAN 30 SQ.MT. TOTAL TENEMENT=84 no's	0	4	0	188
2.		FOR EVERY TWO TENEMENTS WITH EACH TENEMENT HAVING CARPET AREA LESS THAN 40 SQ.MT BUT MORE THAN 30 SQ.MT. TOTAL TENEMENTS=89	1	2	44.5	89
3.		FOR EVERY TWO TENEMENTS WITH EACH TENEMENT HAVING CARPET AREA EQUAL TO OR ABOVE 40 SQ.MT BUT LESS THAN 60 SQ.MT TOTAL TENEMENTS=30no's	1	5	15	75
4.		TOTAL TENEMENTS=213 no's TOTAL=			59.5	352
5.		VISITORS 5%=			2.97	17.6
6.		MULTIPLYING FACTOR = 0.7			62.47x0.70 =43.72	369.60 x0.70 =258.72
		TOTAL PARKING PROPOSED=			44.0 no's	259.0 no's



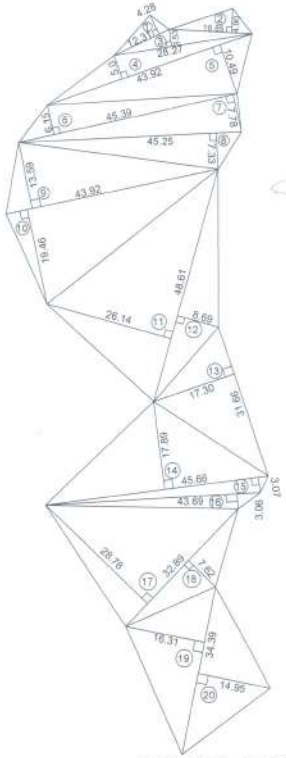


OPEN SPACE AREA DIAGRAM
SCALE - 1 : 500

OPEN SPACE - AREA CALCULATIONS(TRIANGULATION METHOD 0.50 X B X H)						
1		X		X		26.25
2	12.17	X	34.67	X	0.50	210.97
3	9.70	X	36.83	X	0.50	178.63
4		X		X		61.62
						477.47



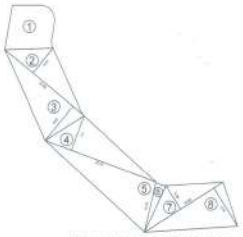
LAYOUT PLAN
SCALE 1:- 500



PLOT AREA DIAGRAM
SCALE 1:- 1000

PLOT AREA CALCULATIONS(TRIANGULATION METHOD 0.50 X B X H)						
1	12.31	X	4.28	X	0.50	26.34
2	16.85	X	4.90	X	0.50	41.28
3	28.27	X	3.53	X	0.50	49.90
4	43.92	X	5.00	X	0.50	109.80
5	43.92	X	10.49	X	0.50	230.36
6	45.39	X	6.15	X	0.50	139.57
7	45.39	X	7.78	X	0.50	176.57
8	45.25	X	7.33	X	0.50	165.64
9	43.92	X	13.59	X	0.50	298.44
10	43.92	X	19.46	X	0.50	427.34
11	48.61	X	26.14	X	0.50	635.33
12	48.61	X	8.69	X	0.50	211.21
13	31.66	X	17.30	X	0.50	273.86
14	45.66	X	17.86	X	0.50	407.74
15	45.66	X	3.07	X	0.50	70.09
16	43.69	X	3.06	X	0.50	66.85
17	32.89	X	28.78	X	0.50	473.29
18	32.89	X	7.62	X	0.50	125.31
19	34.39	X	16.31	X	0.50	280.45
20	34.39	X	14.95	X	0.50	257.07
						4467.24

INTERNAL ROAD- AREA CALCULATIONS(TRIANGULATION METHOD 0.50 X B X H)						
1		X		X		78.27
2	20.84	X	8.41	X	0.50	66.79
3	20.84	X	8.85	X	0.50	92.22
4	23.83	X	7.40	X	0.50	88.17
5	23.83	X	10.35	X	0.50	123.32
6		X		X		8.35
7	18.85	X	5.56	X	0.50	52.40
8	18.85	X	9.04	X	0.50	85.20
						594.72



INTERNAL ROAD AREA DIAGRAM
SCALE - 1 : 500

FORM OF STATEMENT 3
(Sr.No.9 (g))
Area details of Apartment

Building No. (1)	Floor No. (2)	Apartment No (3)	Carpet Area of Apartment (4)	Area of balcony attached to apartment (5)	Area of terrace to flat (6)
1 (A wing)	Ground	001	50.28	6.75	Nil
		002	50.28	6.75	Nil
	1st to 7th	101,201,301,401 501,601,701	51.75	5.56	Nil
		102,202,302,402, 502,602,702	79.23	2.64	12.24
		103,203,303,403, 503,603,703	50.28	6.59	Nil
		104,204,304,404, 504,604,704	50.28	6.59	Nil
1 (B wing)	Ground	001	33.79	2.92	Nil
		002	33.79	2.92	Nil
		003	29.75	Nil	Nil
	1st to 7th	101,201,301,401 501,601,701	35.88	4.46	Nil
		102,202,302,402, 502,602,702	35.88	4.46	Nil
		103,203,303,403, 503,603,703	29.75	Nil	Nil
		104,204,304,404, 504,604,704	39.75	5.70	Nil
		105,205,305,405, 505,605,705	35.77	4.40	Nil
		106,206,306,406, 506,606,706	29.75	Nil	Nil
2 (A wing)	Ground	001	35.56	2.79	Nil
		002	27.33	2.84	Nil
		003	37.23	2.66	Nil
		004	35.56	2.79	Nil
	1st to 7th	101,201,301,401 501,601,701	35.56	2.79	Nil
		102,202,302,402, 502,602,702	27.33	2.84	Nil
		103,203,303,403, 503,603,703	37.23	2.66	Nil
		104,204,304,404, 504,604,704	33.09	2.66	Nil
		105,205,305,405, 505,605,705	26.21	2.84	Nil
		106,206,306,406, 506,606,706	35.56	2.79	Nil
3 (A wing)	Ground	001	25.83	1.95	Nil
		002	25.83	1.95	Nil
		003	24.21	Nil	Nil
		004	24.21	Nil	Nil
	1st to 7th	101,201,301,401 501,601,701	34.51	6.68	Nil
		102,202,302,402, 502,602,702	34.51	6.68	Nil
		103,203,303,403, 503,603,703	25.83	1.95	Nil
		104,204,304,404, 504,604,704	25.83	Nil	Nil
		105,205,305,405, 505,605,705	24.21	Nil	Nil
		106,206,306,406, 506,606,706	24.21	1.95	Nil
3 (B wing)	Ground	001	25.83	1.95	Nil
		002	25.83	1.95	Nil
		003	24.21	Nil	Nil
		004	24.21	Nil	Nil
		101,201,301,401 501,601,701	37.11	4.48	Nil
		102,202,302,402, 502,602,702	34.51	4.48	Nil
		103,203,303,403, 503,603,703	25.83	1.95	Nil
		104,204,304,404, 504,604,704	24.21	Nil	Nil
		105,205,305,405, 505,605,705	24.21	Nil	Nil
		106,206,306,406, 506,606,706	25.83	1.95	Nil

LOCATION PLAN
SCALE - 1 : 5000

SHEET NO :- 1 / LAYOUT :- 1

STAMP FOR APPROVAL

सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे.

AREA STATEMENT

	SQ.MT.
1) AREA OF PLOT (minimum area of a, b, c to be considered)	4467.24
a) As per ownership document (7/12, c.t.s extract)	4500.00
b) As per measurement sheet	4467.24
c) As per site	4467.24
2) DEDUCTIONS FOR	
a) Proposed Dp/ Dp road widening area/ service road	594.72
b) Any reservation area	
Total (a+b)	
3) BALANCE AREA OF THE PLOT (1 - 2)	4467.24
4) AMINITY SPACE(if applicable)	
a) Required	
b) Adjustment of 2(b)	
c) Balance proposed	
5) NET PLOT AREA (3-4)	4467.24
6) RECREATIONAL OPEN SPACE IF APPLICABLE	
a) Required	446.72
b) Proposed	477.47
7) INTERNAL ROAD AREA	
8) PLOTABLE AREA (if applicable)	
9) BUILTUP AREA WITH REFERENCE TO BASIC FSI AS PER FRONT ROAD WIDTH (sr.no 5 X Base FSI) (4467.24 x 1.1)	4913.96
10) ADDITIONAL FSI ON PAYMENT OF PREMIUM	
a) Maximum permissible premium FSI based on road width	
b) Proposed FSI on payment of premium (30% of 4467.24)+(1340.17 FROM)	1340.17
11) IN SITU FSI/ TDR LOADING	
a) in situ area against dp road [(2 x sr.no of 2a) if any]	
b) In situ area against aminity space handed over [2 or 1.85 x sr.no 4(b) and / or c]	
c) TDR area	
d) Total in situ / TDR loading proposed (11a+b+c)	
12) ADDITIONAL FSI UNDER CHAPTER NO.7	
13) TOTAL ENTITELEMENT OF FSI IN PROPOSAL	
a) [9+ 10(b) + 11(d)] or 12 whichever is applicable	6254.13
b) Ancillary FSI up to 60% with payment of charges (60% OF 6254.13)	3752.47
c) Total entitelement a+b	10006.60
14) MAXIMUM UTILAIZATION LIMIT OF FSI (BUILDING POTENTIAL) AS PER ROAD WIDTH (as per regulation no 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 as applicable)x1.6 or 1.8)	10006.60
15) TOTAL BUILT UP AREA IN PROPOSAL (excluding area of sr.no 17b)	
a) existing built up area	
b) Proposed built up area (as per P-line)	9870.65
c) Total (a+b)	9870.65
16) FSI CONSUMED 15/13 (should not be more than sr.no 4)	
a) Required (20% of s.no 5)	
b) Proposed	

DESCRIPTION OF PROPOSAL & PROPERTY

PROPOSED RESIDENTIAL BUILDINGS & SR.NO - 1/3.
AT VILLAGE:-KHADAVLI, TALUKA-KALYAN, DIST-THANE.

Certificate of Area

Certified that the plot under reference was surveyed by me on 4/03/23 and the dimensions of sides etc. of plot stated on plan are as measured on site and the area so worked out tallies with the area stated in document of Ownership/ T.P. Scheme Records/ Land Records Department/City Survey records

Signature

(Name of Architect/ Licensed Engineer/ Supervisor.)

NAME & SIGN OF THE OWNER

Owner's Declaration –
I/We undersigned hereby confirm that I/We would abide by plans approved by Authority / Collector. I/We would execute the structure as per approved plans. Also I/We would execute the work under supervision of proper technical person so as to ensure the quality and safety at the work site.
Owner (s) name and signature

P.O.A HOLDERS	OWNERS SIGN
1) MR. VINAYAK JOSHI	
2) MR. RAZI KUNGLE	
3) MR. SALMAN THITTO	

NAME,ADDRESS OF ARCHITECT

MAAK & ASSOCIATES
Architect / RCC Consultants / Surveyor

DWG. BY	CHD. BY	DATE	SCALE	JOB NO.	DRN. NO.
HIRAM	ATIF KUNGLE	24.04.22			