

AGREEMENT FOR SALE

AGREEMENT FOR SALE made at Mira Road this 29 day of May 2023

BETWEEN

J K DEVELOPERS through its proprietor Mr. Jeetendra alias Ravi Amarnath Kapoor Represented through his constituted attorney Mr. Deenoo Vaswani having its office at Tusshar House, Plot No. 27, JVPD Scheme, N. S. Road No. 4, Juhu Vile Pde (West) Mumbai- 400049, hereinafter referred to as the "Promoter" (which expression shall, unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his heirs, executors and administrators) of the First Part;

AND

ट न ७	
दस्तावेज १०१४१/२०२३	
२	१२५



ABHISHEK KUMAR & NEEVA ABHISHEK KUMARI, both of Mumbai, Indian Inhabitant, residing at 606, Epsilon Tower, Samata Nagar, Near Thakur College, Thakur Village, Mumbai, Mumbai Suburban, Maharashtra- 400101, hereinafter referred to as the "Purchaser / Allottee" (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to include, in so far as the individuals are concerned, their/ his/ her heirs, executors, administrators and permitted assigns) of the Second Part;

WHEREAS:

- That (1) Gopinath R. Bhoir, (2) Nitin G Bhoir, (3) Neeta M. Bhoir; (4) Sonal M. Bhoir; (5) Tejas M. Bhoir; (6) Manjiri M. Bhoir; (7) Abhijit Madan Bhoir and Geeta Abhijit Bhoir ("Original Owners") were seized and possessed of or otherwise and well and sufficiently entitled to all those piece and parcel of land bearing Survey No. 24, Hissa No. 1, admeasuring H-1, R-38, Prati- 9 i.e. equivalent to 13890 sq. mtrs, Survey no. 26, Hissa No. 7, admeasuring H- 1, R-10, Prati- 5, i.e. equivalent to 50 Sq. mtrs., Survey No. 26, Hissa No. 8, admeasuring H-0, R-12, Prati 1, i.e. equivalent to 1210 sq. mtrs., Survey No. 26, Hissa No. 9, Admeasuring H- 0, R-10, Prati - 6, i.e. equivalent to 1060 sq. mtrs., Survey No. 25, Hissa No. 1, admeasuring H- 1, R- 96, Prati - 1, equivalent to 9610 Sq. mtrs., Survey No. 21, Hissa No. 1, admeasuring to H- 1, R-10, Prati - 9, i.e. equivalent to 11090 sq. mtrs., survey no. 112, Hissa No. 3, admeasuring H- 0, R- 39, Prati - 8, equivalent to 3980 sq. mtrs., situate, lying and being at village Ghodbunder, Taluka and District - Thane within the limit of Mira Bhayander Municipal Corporation and within the registration at district and sub District - Thane ('Larger Property') and particularly described in FIRST SCHEDULE hereinafter as shown surrounded by red colour boundary on the plan annexed hereto as Annexure "A".
- By an Indenture of conveyance dated 13<sup>th</sup> May 2008, which was executed by & between the Original Owners (therein referred to as "the Vendors") and Mr. Sadanand Pundlik Hajare (thereinafter referred to as a 'Purchaser') and registered with the Sub-Registrar of assurance, Thane at serial no. TNN5/4082/2008, the Vendors therein did thereby sell, transfer and convey upto and in favour of the Vendors therein right, title

*Amey*  
*Neeta*



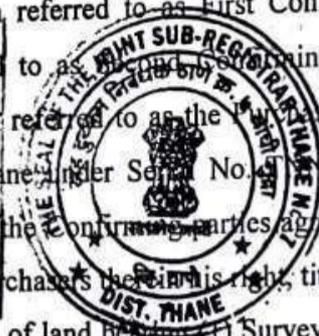
and interest in the Larger Property for the consideration and on the terms and conditions contained therein.

c. By an Agreement for Sale dated 19<sup>th</sup> June 2008, executed by and between Mr. Sadanand P. Hajare (therein referred to as Vendor), SPH Agro Farms and Estate Private Limited (therein referred to as First Confirming Party), Rigveda Properties Private Limited (therein referred to as Second Confirming Party therein and M/s. Balaji Telefilms Limited (therein referred to as the Purchasers) and registered with the office of Sub-Registrar of Thane under Serial No. TNN4/5/5052/2008, the Vendor therein with the confirmation of the confirming parties agreed to sell, transfer and convey unto and in favour of the Purchaser's the entire right, title and interest out of larger Property all that piece and parcel of land bearing (1) Survey No. 21/1 admeasuring Hectore Are 1-10-09 equivalent to 11090 sq. mtrs. , (2) Survey No. 24/1 admeasuring H-R-A 1-38-09 equivalent 13890 sq. mtrs. or thereabouts of Village Ghodbunder, Taluka and District Thane within the limit of Mira Bhayander Municipal Corporation and within the Registration District and Sub-District of Thane (hereinafter referred the "Balaji Property") and more particularly described in the **SECOND SCHEDULE** hereunder written. The First & Second Confirming Parties had declared and confirmed that they had already received from the Vendor the entire consideration paid by them the Original.

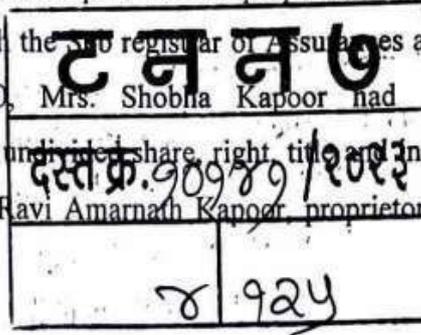
d. By a Conveyance Deed dated 11<sup>th</sup> June 2009 executed by and between Mr. Sadanand P. Hajare (referred to as Vendor) with the confirmation of SPH Agro Farms and Estate Private Limited (therein referred to as First Confirming Party), Rigveda Properties Private Limited referred to as Second Confirming Party sold, transferred and conveyed all his right, title and interest of the Balaji Property in the name of Balaji Telefilms Limited (therein referred to as the Purchasers) and the same was duly registered with the Sub Registrar of Assurances, Thane at Serial No.TNN4/4485/2009.

e. Under an Indenture of Conveyance dated 15<sup>th</sup> December 2011 ("Deed of Conveyance") and duly registered with the Sub Registrar of Assurances under No. TNN4/09557/2011 made between Balaji Telefilms Limited, (therein called "the Vendors") of the One Part, and (1) Mr. Jeetendra alias Ravi Amarnath Kapoor Prop. of JK Developers and (2) Mrs. Shobha Ravi Kapoor for and on behalf of J K Developers (therein called "the Purchasers") (of the Second Part and Mrs. Shobha Ravi Kapoor has made the Confirming Party as Second Part, the Vendor therein sold and transferred in favour of the Purchasers out of the Balaji Property, all that piece or parcel of land or ground lying, being and bearing (1) Survey no. 21, Hissa No. 1, admeasuring Hectore are 1-10-09 equivalent to 11090 sq.mtrs., (2) and portion of land bearing Survey no. 24, Hissa no. 1 (part), admeasuring 8345 sq. mtrs or thereabout of village Ghodbunder, Taluka and District - Thane within the limit of Mira Bhayander Municipal Corporation and within the registration District and sub District - Thane (herein referred to be developed/plot") more particularly described in the **Third Schedule** hereunder and delineated in Blue colour on the Plan annexed hereto as **Annexure A**.

ट न ७
दस्त क्र. १०९७९/२०२३
३



f. The name of the Confirming Party Mrs. Shobha Kapoor to the Conveyance was added only for the sake of convenience and as spouse. The understanding between them is clear that the Property belongs to the Promoter viz. JK Developers, through its proprietor Mr. Jeetendra alias Ravi Amarnath Kapoor for all purposes. Vide a Gift Deed dated 15<sup>th</sup> January 2020, registered with the sub registrar of Assurances at Thane under Serial No. T.N.N 4 - 440/2020, Mrs. Shobha Kapoor had granted and conveyed, transferred and assured her entire undivided share, right, title and interest in the said property unto Mr. Jeetendra alias Ravi Amarnath Kapoor, proprietor of JK Developers.



g. Pursuant to the Sub-division order dated 20/03/2014, being Order No. MANPA/NAR/4615/2013-14, this premises of land was sub divided and was named as new survey nos. 21/1 and 24/2.

h. By Conveyance dated 31<sup>st</sup> January 2019, registered under Registration No. T.N.N.-4, 1528/2019, the Promoter has purchased a land bearing Survey no. 20/6 admeasuring 183 sq mtrs and by Conveyance dated 17<sup>th</sup> May 2018, registered under Registration No. T.N.N.-7, 7492/2018, the Promoter has purchased another land bearing Survey no. 20/7 admeasuring 400 sq mtrs and further by a Deed of rectification dated 11<sup>th</sup> December 2018 registered under Registration No. T.N.N.-7, 17189/2018, the said area of 400 sq. mtrs was rectified to 401 sq mtrs..The promoter further proposes to amalgamate these two land into Survey nos. 21/1 & 24/2 and use the potential of FSI or in any other manner, whatsoever of the said lands and more particularly described in the **FIRST SCHEDULE - A** hereunder written.

i. As per Zone Certificate issued by the Mira Bhayander Municipal Corporation ("MBMC") the property to be developed comes within the R zone which is Residential;

j. The said property to be developed is converted to non-agricultural use.

k. Pursuant to receipt of sanction to the layout plan & Building Plan from the Mira Bhayander Municipal Corporation ("Corporation") No. 3299/2019-2020 dated 13/09/2019 ("Sanction to layout plan") a copy whereof is annexed and marked hereto as **Annexure "A"**, the Promoter shall be developing a residential and commercial complex proposed to be known as "**IRIS Mira Road (E)**" ('Complex') forming part of the Property consisting of 11 or such permissible buildings and structures in a phased manner. While sanctioning the plans the Corporation has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoter while developing the Property, and upon due observance and performance of which only the occupation certificates in respect of the building/s and other structures shall be granted by the concerned local authorities.

l. The Promoter has appointed Anish & Associates who is registered with the Council of Architects/Surveyors as its Architect. The Promoter has also appointed Mahimtura Consultants Pvt. Ltd duly qualified Structural Engineering firm for the purpose of preparing structural designs and drawings of the building/s to be constructed on the



*Handwritten signature*  
Neeraj

*Handwritten signature*

Property in phase wise development of the Property, the documents of which have been inspected by the Purchaser.

दन न ७

- l. The Corporation has approved the Plans/designs, sections and details of the building issued the Commencement Certificate and approval of plans dated 03/07/2018 bearing No. 1670/2018-2019, which is annexed hereto as Annexure "B". The Promoter thereafter applied for further Commencement Certificates and approval of plans with Layouts from time to time.

दस्तक 90909/2023  
924



recently received the sanction to the layout plan & Building Plan from the Mira Bhayander Municipal Corporation ("Corporation") bearing No. 610/2021-2022 dated 21/05/2021, in respect of Wings "A" to "E", "K" & "I", ("Sanction to layout plan") which is annexed hereto as Annexure "C" and further Commencement Certificate and approval of plans bearing No. 610/2021-2022 dated 21/05/2021, which is annexed hereto as Annexure "D". The Promoter has commenced construction of building/s in a phase wise manner on a portion of the Property to be developed as per approved plans. The Buildings shall have stilts (which will have car parks). It is contemplated that Buildings A & B shall have Basement + Part stilt + Upper Ground/Podium Stack + 16 upper floors. The Building K shall have Basement + Part stilt + Upper Ground/Podium Stack + 2<sup>nd</sup> to 38<sup>th</sup> Floor.

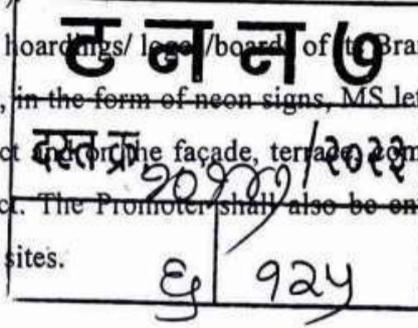
- m. As recorded hereinabove, the Promoter is developing the said property to be developed phase wise and proposed as a "Real Estate Project". The Promoter have registered the said project as a 'Real Estate Project' ("the Project") with the Real Estate Regulatory Authority ("the Authority"), under the provisions of Section 5 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ("RERA") read with the provisions of the Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017 ("RERA Rules") bearing Registration No. P51700031029.
- n. The Allottee has agreed and consented to the development of the Whole Project (as defined below).
- o. The principal and material aspects of the development of the Real Estate Project are briefly stated below:
- Presently, the Promoter is constructing the said Building in phases which comprises of 3<sup>rd</sup> Phase of Wing "A", "B" and Wing "K", known as IRIS Phase III.
  - The Buildings A & B shall have Basement + Part stilt + Upper Ground/Podium Stack + 16 upper floors. The Building K shall have Basement + Part stilt + Upper Ground/Podium Stack + 2<sup>nd</sup> to 38<sup>th</sup> Floor.
  - All the Wings shall comprise of units/premises consisting of apartments, flat/s, tenement/s ;
  - Total FSI of 17050.84 sq. mtrs is proposed to be constructed for the development of the Project;
  - The common areas, facilities and amenities in the Project that may be used by the Allottee are listed in the FIFTH SCHEDULE hereunder written in (MIR) Date



**Project Amenities”);**

(vi) The common areas, facilities and amenities in the Whole Project (defined below) that may be usable by the Allottee are listed in the **FIFTH SCHEDULE** hereunder written (“**Whole Project Amenities**”)

(vii) The Promoter shall be entitled to put hoardings/ logo/ board of the Brand Name of K Developers “IRIS” Mira Road (E), in the form of neon signs, MS letters and sun boards on the Real Estate Project and on the facade, terrace, compound wall and other parts of the Real Estate Project. The Promoter shall also be entitled to place and select and decide the hoarding/board sites.



(viii) The Promoter shall be entitled to designate any spaces/areas in the Real Estate Project (including on the terrace and basement levels of the Real Estate Project) for third party service providers, for facilitating provision and maintenance of utility services (such as power, water, drainage and radio and electronic communication) to be availed by the Allottee and other allottees of apartments/flats in the Real Estate Project and/or other allottees in the Whole Project. Such designation may be undertaken by the Promoter on lease, leave and license basis or such other method. For this purpose, the Promoter may lay and provide the necessary infrastructure such as cables, pipes, wires, meters, antennae, base sub-stations, towers etc.

(ix) The details of the formation of the society and the conferment of title upon the Society with respect to the Real Estate Project, are more particularly specified in Clause 12 below.

p. The principal and material aspects of the development of the said property to be developed (“**Whole Project**”) as disclosed by the Promoter to the Allottee are briefly stated below:

(i) The area of the said property to be developed as defined hereinabove to be developed in a phase-wise manner.

(ii) Total FSI of 17050.84 sq. mtrs has been sanctioned.

(iii) The Mira Bhayander Municipal Corporation (“**MBMC**”) had issued the Commencement Certificate dated 03/07/2018 bearing No. 1670/2018-2019, in respect of Wings “A” to “H”, a Commercial Building and Cafeteria (proposed Residential). The Mira Bhayander Municipal Corporation (“**MBMC**”) had recently issued the Commencement Certificate dated 21/05/2021 bearing No. 610/2021-2022, in respect of Wings “A” to “E”, “K” & “I” (proposed Residential & Commercial)..

(iv) The Promoter has registered the 1<sup>st</sup> Phase of the said Buildings as Wings “F”, “G”, “H” under RERA Registration No. **P51700021045** and 2<sup>nd</sup> Phase of the said Buildings as Wings “C”, “D”, “E” under RERA Registration No. **P51700021735**. The Promoter shall be registering the remaining buildings being “Wings “J” Commercial Building having Basement +

*Handwritten signature*  
*Neeva*

*Handwritten signature*



Ground + 2 upper floors and a cafe (R) House converted into residential apartment having Basement + Ground + upper floor, Wing "I" having 1/2 upper floors as a separate residential estate project.

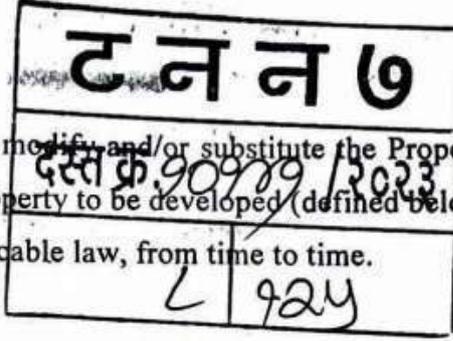
ट न न ७	
सं. १०१११/११	
७	१२५



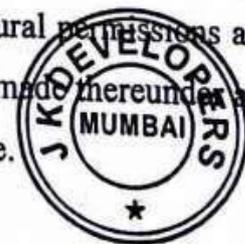
- (v) The Allottee has perused a copy of the Proposed Layout Plan & Building Plans dated 03/07/2018 & 21/05/2021 ("Proposed Layout") (Annexure A & C) which specifies the location of the new/future/further buildings/towers/wings to be constructed on the said property to be developed, together with a draft proforma specifying the present sanctioned total FSI to be utilized on the said Plot ("Sanctioned Potential") and additional/Proposed further FSI or potential to be utilized on the said Plot/existing Buildings and also the tentative locations where the common areas, facilities and amenities, reservations and other open and built-upon spaces are proposed to be situate. A copy of the Proposed Layout is annexed and marked as **Annexure "A"**
- (vi) The scheme and scale of the development proposed to be carried out by the Promoter on the said property to be developed is in accordance with applicable law, as amended from time to time.
- (vii) The Promoter shall be entitled to put up hoardings /boards of its Brand Name viz. J K Developers "IRIS" Mira Road (E), in the form of neon signs, MS letters, vinyl and sun boards on the said Plot and on the façade, terrace, compound wall or other parts of the buildings/towers/wings as may be developed / constructed thereon from time to time. The Promoter shall also be entitled to place, select and decide the hoarding/board sites. The Promoter shall be entitled to confer title of a particular tower/wing to such Other Societies (defined below), as mentioned at Clause below.
- (viii) The statutory approvals mandatorily require the Promoter to hand over certain stipulated percentage of the said Plot to the concerned authorities or develop the same as a public amenity. The Promoters shall have to determine and identify the portion and location of the said Plot to be handed over for complying with the terms and conditions of the statutory approvals. The portion of the said property to be developed that is left over after handing over the stipulated percentage, if any, to the MBMC or any Statutory Authority and/or developing the same as a public amenity, only would be available for transferring to the Society.
- (ix) The nature of development of the said property to be developed will be phase-wise and would constitute a mixture of users as may be permissible under applicable law, from time to time.
- q. The Promoter would be entitled to aggregate any contiguous land parcel with the development of the said property to be developed, as provided under the Provisions



Rule 4(4) of the RERA Rules.



- r. The Promoter is entitled to amend, modify and/or substitute the Proposed Further Development of the said property to be developed (defined below) part, as may be required under applicable law, from time to time.
- s. The above details and further aspects of the proposed Future and Further Development of the said property to be developed, as inspected by the Allottee, are hereinafter referred to as the "Proposed Future and Further Development of the said Property to be developed/Plot".
- t. The Promoter has informed the Purchaser and the Purchaser is aware that the Promoter will develop the said Property to be developed in a phased manner as one or separate scheme/projects<sup>1</sup> as the Promoter may in its *discretion* exercise to choose/opt as per the sanctioned plans with such modifications thereto as the Promoter may from time to time determine and as may be approved by the concerned local authorities and the programme of the phased development will also be determined by the Promoter at its sole discretion and the Allottee after being made aware of, has agreed to purchase the premises by agreeing to the terms recorded herein.
- u. The Promoter has informed the Purchaser and as a basis of entering into this Agreement and any other agreements or writings relating to the Property, it is unequivocally agreed and understood that unless opted otherwise by the Promoter the layout being a composite development of the Property, no sub-division of the Property shall be effected nor any conveyance or formal transfer of the Property shall be executed until the property to be developed (excluding any part thereof, not made part of the project/scheme as may be unilaterally opted by the Promoter) is fully developed and the full Free Sale Index has been utilised.
- v. The Promoter is entitled to sell and intends to sell on ownership basis the area to be developed as residential and commercial unit/s, provide other amenities in the building/s and other structures and provisionally allocate right of use of \_\_\_ open car parking spaces on the ground/stilt floor (which parking space/s is/are subject to ratification/confirmation by the ultimate body constituted of the unit purchasers in the complex/scheme) in the building/s and other structures hereinafter to be constructed on the Property.
- w. The Purchaser / Allottee demanded from the Promoter and the Promoter has duly given and the Purchaser / Allottee has duly taken full, free and complete inspection of all the documents of title relating to the property to be developed as also the plans, designs and specifications, the commencement certificate, the non-agricultural permissions and such other documents as are specified under the Act and the Rules made thereunder and amended upto date and the Purchaser is fully satisfied with the same.

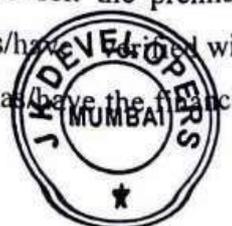


Angelo

Neeva

S.

- x. The Promoter has also supplied to the Purchaser true copies of the documents as are mentioned in the Act and the Rules made thereunder as demanded by the Purchaser. The copies of the Certificate issued by RERA, Title Certificate/s dated 13/09/2021 issued by R M G LAW Advocates & Solicitors of the Promoter, Extract of 7/12, no. agricultural permission, sketch of the layout plan (1670/2018-2019), Commencement Certificate (1670/2018-2019), fresh sketch of the layout plan (610/2021-2022), fresh sketch of the layout plan (610/2021-2022), Commencement Certificate (610/2021-2022), fresh sketch of the layout plan (3299/2019-2020), further Commencement Certificate (3299/2019-2020), fresh sketch of the layout plan (5619/2019-2020), further Commencement Certificate (5619/2019-2020), fresh sketch of the layout plan (1467/2020-2021), further Commencement Certificate (1467/2020-2021), fresh sketch of the layout plan (521/2022-2023), further commencement certificate (521/2022-2023), floor plan of the Unit, and specifications of the areas agreed to be purchased by the Purchaser in the building/s to be constructed on the Property are hereto annexed and marked *Annexures "E", "F", "G", "H", "A", "B", "C", "D", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", and "I"* respectively and have also been inspected by the Purchaser who has accepted the same, as also the Promoter's title to the property to be developed and has agreed that the Purchaser shall not raise any requisition or objection to the title of the Promoter in respect of the Property.
- y. The Purchaser has applied to the Promoter for allotment on ownership basis of the unit (as per the proposed plans submitted for revision and subject to such revision being duly sanctioned) No. B/602 admeasuring 53.48 sq. mtrs (equivalent to approx. 575sq.ft.) and Open Balcony Area admeasuring 11.86 sq. mtrs (equivalent to approx. 127.66 sq. ft.) on the 6<sup>th</sup> floor of the building "B" (the "Unit") and has prior hereto deposited with the Promoter a token of a sum of Rs.1,51,000/- (**Rupees One Lakh Fifty One Thousand Only**) and the Promoter has subject to the sanction allotted the Unit and provisionally allocated right of use of single car parking spaces at the Stilt level, which parking space/s is/are subject to ratification/confirmation by the ultimate body constituted of the unit purchasers in the complex/scheme to the Purchaser.
- z. The Promoter has accordingly commenced construction of the Real Estate Project in accordance with the sanctioned plans, proposed plans and approvals and permissions, as referred hereinabove.
- aa. Prior to execution of this Agreement, the Allottee has/have obtained independent legal advice with respect to this Agreement and the transaction contemplated herein with respect to the said Premises, made enquiries thereon and is satisfied with respect to, (i) the title of the Promoter to develop the Real Estate Project and the Whole Project, and such title being clear and marketable; (ii) the approvals and permissions (including Plans and CC) obtained till date and (iii) the Promoter's entitlement to develop the Real Estate Project and the Whole Project and to construct the Real Estate Project thereon as mentioned in this Agreement and applicable law and sell the premises therein. The Allottee/s undertake(s) that he/she/it/they has/have/have/have with his/her/its/their financial advisor and confirm that the Allottee/s has/have the financial capability to consummate the transaction.



टनन ७



bb. The Parties, relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and regulations contained in Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter.

दस्तावेज १०१७१/२०२२  
१० १२५

cc. The Promoter has agreed to sell to the Allottee and the Allottee has agreed to purchase and acquire from the Promoter, the said premises including single covered car space at or for the price of Rs. 98,04,464/- (Rupees Ninety Eight Lakh Four Thousand Four Hundred & Sixty Four Only), being the Sale Consideration (defined hereinbelow), upon the terms and conditions mentioned in this Agreement. Prior to the execution of these presents, the Allottee has paid to the Promoter a token sum of Rs. 1,51,000/- (Rupees One Lakh Fifty One Thousand Only) being part payment of the Sale Consideration of the said Premises agreed to be sold by the Promoter to the Allottee as advance payment (the payment and receipt whereof the Promoter doth hereby admit and acknowledge and of and from the same doth release and discharge the Allottee forever).

dd. Under Section 13 of the RERA, the Promoter is required to execute a written agreement for sale of the said Premises with the Allottee, i.e., this Agreement, and is also required to register this Agreement under the provisions of the Registration Act, 1908.

ee. In accordance with and subject to the terms and conditions set out in this Agreement, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase and acquire, the said Premises.

ff. The Promoter thereafter applied for further Commencement Certificate and approval of plans along with Layout and received the same. The said layout Plan dated 13/09/2019 bearing no. 3299/2019-2020 is hereto marked as Annexure "J" and the Commencement Certificate and approval of plans dated 13/09/2019 bearing no. 3299/2019-2020 is hereto marked as Annexure "K".

gg. The Promoter thereafter applied for further Commencement Certificate and approval of plans along with Layout and received the same. The said layout Plan dated 07/02/2020 bearing no. 5619/2019-2020 is hereto marked as Annexure "L" and the Commencement Certificate and approval of plans dated 07/02/2020 bearing no. 5619/2019-2020 is hereto marked as Annexure "M".

hh. The Promoter thereafter applied for further Commencement Certificate and approval of plans along with Layout and received the same. The said layout Plan dated 29/10/2020 bearing no. 1467/2020-2021 is hereto marked as Annexure "N" and the Commencement Certificate and approval of plans dated 29/10/2020 bearing no. 1467/2020-2021 is hereto marked as Annexure "O".

i. The Promoter thereafter applied for further Commencement Certificate and approval of



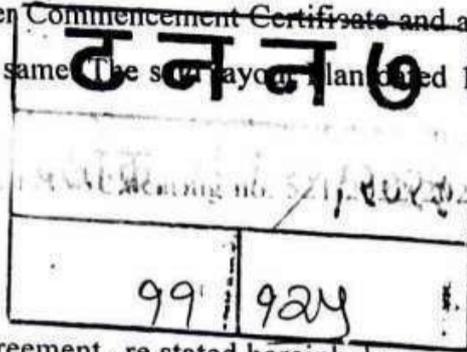
*Handwritten signature*

*Neeva*

*Handwritten signature*

plans along with Layout and received the same. The said layout Plan dated 21/05/2021 bearing no. 610/2021-2022 is hereto marked as Annexure "C" and the Commencement Certificate and approval of plans dated 21/05/2021 bearing no. 610/2021-2022 is hereto marked as Annexure "D".

jj. The Promoter thereafter applied for further Commencement Certificate and approval of plans along with Layout and received the same. The said layout Plan dated 18/05/2022 bearing no. 521/2022-2023 is hereto marked as Annexure "Q".



kk. The list of Annexures attached to this Agreement are stated hereinbelow,-

Annexure "A"	Lay Out Plan dated 03/07/2018 bearing No. 1670/2018-2019
Annexure "B"	Commencement Certificate dated 03/07/2018 bearing No. 1670/2018-2019
Annexure "C"	Lay Out Plan dated 21/05/2021 bearing No. 610/2021-2022
Annexure "D"	Commencement Certificate dated 21/05/2021 bearing No. 610/2021-2022
Annexure "E"	Certificate of registration issued by RERA under Registration No. P51700031029.
Annexure "F"	Title Certificate
Annexure "G"	7/12 Extract
Annexure "H"	NA Permission
Annexure "I"	Floor Plan of Unit and Specifications of the Area (2 BHK)
Annexure "J"	Layout Plan dated 13/09/2019 bearing no. 3299/2019-2020
Annexure "K"	Commencement Certificate dated 13/09/2019 bearing no. 3299/2019-2020
Annexure "L"	Layout Plan dated 07/02/2020 bearing no. 5619/2019-2020
Annexure "M"	Commencement Certificate dated 07/02/2020 bearing no. 5619/2019-2020
Annexure "N"	layout Plan dated 29/10/2020 bearing no. 1467/2020-2021
Annexure "O"	Commencement Certificate dated 29/10/2020 bearing no. 1467/2020-2021
Annexure "P"	Layout Plan dated 18/05/2022 bearing no. 521/2022-2023
Annexure "Q"	Commencement Certificate dated 18/05/2022 bearing no. 521/2022-2023

NOW THEREFORE, THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:

1. The above Recitals shall form an integral part of the operative portion of this Agreement, as if the same are set out herein verbatim. The headings given in the operative section of this Agreement are only for convenience, and are not intended in derogation of RERA.
  - (i) The Promoter shall construct the Real Estate Project, being the said Building known as "IRIS Phase III" comprising of 3 (Three) wings i.e. Wing "A" & Wing "B" & Wing "K", The Buildings shall have Basement + Part stilt + Upper Ground/podium stack+ The



Building K shall have Basement + Part stilt + Upper Ground/podium stack+ 2<sup>nd</sup> to 38<sup>th</sup> Floor. In accordance with the plans, designs and specifications as referred hereinabove and as approved by the MBMC, from time to time. The Real Estate Project shall have the common areas, facilities and amenities that may be usable by the Allottee which are listed in the **FIFTH SCHEDULE** hereunder written.

PROVIDED THAT the Promoter shall have to obtain the prior consent, in writing, of the Allottee in respect of any variations or modifications which may adversely affect the said Premises of the Allottee except, any change in the addition required by any Government Authorities, or due to an any change as contemplated in any of the disclosures ready made to Allottee.

<b>क न न ७</b>	
वस क्र. १०९७९/२०१२	
१२	१२५



2. Purchase of the said Premises and Sale Consideration.

- (i) The Allottee hereby agrees to purchase and acquire from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee, the Premises bearing No. B/602 of the 2 BHK type admeasuring 53.48 sq mtrs i.e.575 square Ft carpet area as per RERA and Open Balcony area admeasuring 11.86 sq. mtrs (equivalent to approx.127.66 sq. ft.) on the 6<sup>th</sup> floor in the said "B" Wing of the said Building, i.e., the said Premises. The said Premises are more particularly described in the **FOURTH SCHEDULE** written hereunder and shown in the Floor Plan annexed and marked **Annexure "F"** hereto, at and for the consideration of **Rs.98,04,464/- (Rupees Ninety Eight Lakh Four Thousand Four Hundred & Sixty Four Only)**.
- (ii) The Promoter hereby agrees to allot to the Allottee, covered spaces bearing No. [ ] situated at **STILT** level being constructed in the layout of the said Larger Land.
- (iii) The total aggregate consideration amount for the price of, **Rs.98,04,464/- (Rupees Ninety Eight Lakh Four Thousand Four Hundred & Sixty Four Only)** ("the Sale Consideration").
- (iv) On or before the execution of this Agreement, the Allottee has paid a token sum of **Rs.1,51,000/- (Rupees One Lakh Fifty One Thousand Only)** [which does not exceed 10% (ten percent) of the Sale Consideration] as advance payment and hereby agrees to pay to the Promoter the balance amount of the Sale Consideration **Rs.96,53,464/- (Rupees Ninety Six Lakh Fifty Three Thousand Four Hundred & Sixty Four Only)** in the following manner:
  - (a) An amount of **Rs.18,09,896/- (Rupees Eighteen Lakh Nine Thousand Eight Hundred & Ninety Six Only)** (Twenty percent) of the Sale Consideration] is to be paid

*Handwritten signatures and notes:*  
 Ananya  
 Neera =  
 [Signature]





posted at the above address shall be deemed to have been received by the Promoter and the Allottee, as the case may be.

39. Joint Allottees:

That in case there are joint allottees all communications shall be sent by Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address of him/her/they/it, which shall be, for all intents and purposes considered as properly served on all the Allottees

जनक	
दस्ता क्र. 90989 / 2023	
84	924



40. Stamp Duty and Registration Charges:

The charges towards stamp duty fees and registration charges of this Agreement and all out of pocket costs, charges and expenses on all documents for sale and/or transfer of the said Premises and the said Car Parking Space/s shall be borne by the Allottee alone. The said charges shall be subject to GST charges and applicable Taxes.

41. Dispute Resolution:

Any dispute or difference between the Parties in relation to this Agreement and/or the terms hereof shall be settled amicably. In case of failure to settle such dispute amicably, such dispute or difference shall be referred to the Authority as per the provisions of RERA and the Rules and Regulations thereunder.

42. Governing Law:

This Agreement and the rights, entitlements and obligations of the Parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the laws of India as applicable in Mumbai City, and the Courts of Law in Mumbai will have exclusive jurisdiction with respect to all the matters pertaining to this Agreement.

43. Permanent Account Numbers:

Details of the Permanent Account Numbers of the Promoter and Allottee are set out below:

PARTY	PAN
J K DEVELOPERS	AAEPK1526B
ABHISHEK KUMAR	AIMPK0278N
NEEVA ABHISHEK KUMARI	AUYPK0954H

44. Construction of this Agreement:

- (i) The Schedules and Annexes form part of this Agreement and shall have the same force and effect as if expressly set out in the body of this Agreement, and any reference to this Agreement shall include any schedules to it;
- (ii) References to this Agreement or any other document shall be construed as references to this Agreement or that other document as amended, altered, novated, supplemented or replaced from time to time;



(iii) Each of the representations and warranties provided in this Agreement is

ट न न ७	
दस्त क्र	१०१०९ / २०२३
३६	१२५



All those piece and parcel of land bearing Survey No. 24, Hissa No. 1, admeasuring H-1, R-38, Prati- 9 i.e. equivalent to 13890 sq. mtrs., Survey no. 26, Hissa No. 7, admeasuring H- 1, R-10, Prati - 5, i.e. equivalent to 50 Sq. Mtrs., Survey No. 26, Hissa No. 8, admeasuring H- 0, R-12, Prati 1, i.e. equivalent to 1210 sq. mtrs., Survey No. 26, Hissa No. 9, Admeasuring H- 0, R-10, Prati - 6, i.e. equivalent to 1060 sq. mtrs., Survey No. 25, Hissa No. 1, admeasuring H- 1, R- 96, Prati - 1, equivalent to 9610 Sq. mtrs., Survey No. 21, Hissa No. 1, admeasuring to H- 1, R-10, Prati - 9, i.e. equivalent to 11090 sq. mtrs., survey no. 112, Hissa No. 3, admeasuring H- 0, R- 39, Prati - 8, equivalent to 3980 sq. mtrs., situate, lying and being at village Ghodbunder, Taluka and District - Thane within the limit of Mira Bhayander Municipal Corporation and within the registration at district and sub District - Thane.

**First Schedule A**  
**(Description of J K Developers Property)**

All those piece and parcel of land bearing Survey no. 20/6 admeasuring 183 sqmtrs and land bearing Survey no. 20/7 admeasuring 401 sqmtrssituate, lying and being at village Ghodbunder, Taluka and District - Thane within the limit of Mira Bhayander Municipal Corporation and within the registration at district and sub District - Thane.

**Second Schedule**  
**(Description of Balaji Property)**

All that piece or parcel of land or ground lying, being and bearing (1) Survey No. 21/1 admeasuring Hectore Are 1-10-09 equivalent to 11090 sq. mtrs. , (2) Survey No. 24/1 admeasuring H-R-A 1-38-09 equivalent 13890 sq. mtrs. or thereabouts of Village Ghodbunder Taluka and District Thane within the limit of Mira Bhayander Municipal Corporation and within the Registration District and Sub-District of Thane.

**Third Schedule**  
**(Description of the Property which is being developed)**

All that piece or parcel of land or ground lying, being and bearing (1) Survey no. 21, Hissa No. 1, admeasuring area 11090 sq.mtrs., (2) and portion of land bearing Survey no. 24, Hissa no. 1 (Old) & now New Survey No 24/2, admeasuring area 8273 sq. mtrs or thereabout of village Ghodbunder, Taluka and District - Thane within the limit of Mira Bhayander Municipal Corporation and within the registration at district and sub District - Thane.

Boundries  
East - Survey No. 21/2  
West - Survey No. 27/4  
North - Survey Nos. 20/5 & 20/7  
South - Survey No. 24/3

**Fourth Schedule**  
**(Description of the Premises)**

Residential Unit No. "B/602" (consisting of two Bedroom / Hall & Kitchen) admeasuring 53.48 sq. Mtrs. Equivalent to 575 sq. ft. Carpet And Open Balcony Area admeasuring 11.86 sq.mtrs equivalent to approx. 127.66 sq.ft.

**Fifth Schedule**  
**Common Areas And Common Facilities**

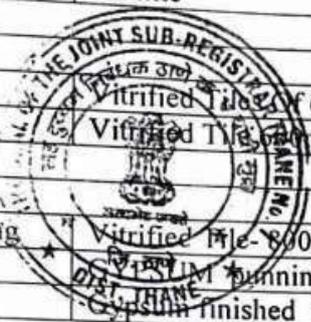
1. Common areas shall include:



*Handwritten signature*  
Nreva =

WC / Bath	Vitrified Tiles Of 600mm x 600mm
Dado- full height	Vitrified Tiles Of 600mm x 600mm ( Till door height )
WC fitting	Ceramic-EWC- Wall mounted fitting with flushing tank
Thresh hold	Granite
Column tiled	
Flooring	Vitrified Tiles Of 600mm x 600 mm
Wash basin counter	Vitrified Tile 600mm x 600 mm
Bedrooms	
Flooring with Skirting	Vitrified Tile- 800mm x 1600 mm
Wall 924	Painting with PLASTIC paint finish
Ceiling	Plaster finished with white Plastic paint finish
Dry balcony/ Utility	
Dry balcony flooring	Vitrified Tiles Of 600mm x 600 mm

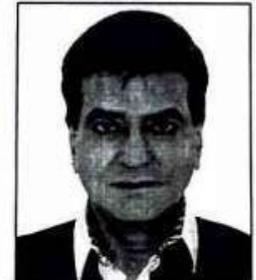
ट न न 6  
त क्र. 9979/2023  
3L



**SIGNED AND DELIVERED**  
By **J K DEVELOPERS** through its proprietor  
**MR. JEETENDRA ALIAS RAVI AMARNATH KAPOOR**



*Handwritten signature of Mr. Jeetendra Alias Ravi Amarnath Kapoor.*



In the presence of  
Witness -

1. *[Handwritten signature]*  
2. \_\_\_\_\_

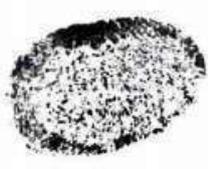


**SIGNED AND DELIVERED**  
By within named Purchaser  
**ABHISHEK KUMAR**



*Handwritten signature of Abhishek Kumar.*

**NEEVA ABHISHEK KUMARI** *Neerav*



In the presence of  
Witness -

1.) *[Handwritten signature]*  
2.) \_\_\_\_\_



टनन ७

ANNEXURE 13

दस्त क्र. 90489 / 2023

80/24

C.C. (Legal) 804



मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (प.),

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - 401 101

जा.क्र. मिभा / मनपा / नर / 9800, 2017-9e दिनांक - 08/08/2016

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. जे.के. डेव्हनपर्स

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अनिश अॅन्ड असो.

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. नवीन 21/1, 24/2 जुना 21/1, 24/1पै.

या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र

मिळणेबाबत.

संदर्भ :- 1) आपला दि.15/03/2018 व दि.13/04/2018 चा अर्ज.

2) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील 10(3),10(5) ची व दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत चे विकासकाचे दि.09/08/2017 रोजीच्या रु.300/- च्या स्टॅम्प पेपरवरिल शपथपत्र व बंधपत्र.

3) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी आदेश क्र. महसूल/क-1/टे-7/एनएपी/एसआर-126/93, दि.29/10/1993.

4) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मिभा/मनपा/अग्नि/852/2017-18, दि.06/11/2017 अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.

5) पर्यावरण विभागाकडील पत्र क्र. SEAC-2013/CR-38/TC-1, दि.07/10/2014 रोजीचा नाहरकत दाखला.

6) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/2242/2016-17, दि.08/08/2016 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.

-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (भूखंड प्रकार ए च्या मर्यादित) (सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)

(इमारत प्रकार ए,बी,सी,डी,ई साठी फक्त जोत्यापर्यंत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. 21/1, 24/2 जुना 21/1, 24/1पै, या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.

2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कातील जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.



- 1 -

अधिकारी

**ट न न ७**

दस्त क्र. १०१४१ / २०२३

४१ / १२१



D.C. Regn 1804

- 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची शिफारस तातुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखीय दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसित करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चटईक्षेत्राचे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- 5) या जागेच्या आजुबाजुला जे पूर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.
- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.
- 7) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- 8) मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पाँच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- 9) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- 10) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.
- 11) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरीसल व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- 12) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल.



*Handwritten signatures and initials.*

# ट न न ७

दस्त क्र १०१०१ / २०२३

४२ १२५



D.G. (Legal) 1804

मंजूर / नं. १०१०१ / २०२३ १२

- 13) अर्जदाराने स.क्र. / डि.क्र. मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी / निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- 14) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.
- 15) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.
- 16) बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे. बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनाधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- 17) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- 18) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. 43 ते 46 ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- 19) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतुदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.
  - १) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
  - २) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
  - ३) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
  - ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

संजय ५ - ३ -

<b>ट न न ७</b>	
दस्त क्र. १०१०९ / २०२३	
४३	१२५



- 20) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिफ्ट (Stilt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिफ्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- 21) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 1725.28 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरुपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- 22) मंजूर बांधकाम नकाशातील 15.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे ' नाहरकत प्रमाणपत्र ' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- 23) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- 24) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 25) या मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार विहित कालावाधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
- 26) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 27) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.09/08/2018 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- 28) सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोर्होच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकांची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.



*Signature* *Signature*

# ट न न ७

दस्त क्र. 90989/2023

c.d. (Legal) 1804

मिमा/मनपा/नर/2242/2016-17

88

924

29) यापूर्वी पत्र क्र.



दि 03/01/2016

दि. \_\_\_\_\_ अन्वये यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	ए	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + पोजियम + 1	286.73
2	बी	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + पोजियम + 1	286.73
3	सी	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + पोजियम + 1	286.73
4	डी	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + पोजियम + 1	286.73
5	ई	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + पोजियम + 1	286.73
6	एफ	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + 16	4691.58
7	जी	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + 16	4691.58
8	एच	1	बेसमेंट + पार्ट तळ + 16	4985.58
9	कमर्शियल इमारत	1	बेसमेंट + तळ + 2	465.70
10	कॅफेटेरिया	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + पोजियम + 1	189.29
			एकूण	16457.38 चौ.मी.

30) यापूर्वी पत्र क्र. मिमा/मनपा/नर/2242/2016-17, दि.08/08/2016 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.

31) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॅक व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

32) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वॉटर प्रणाली मरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

33) सुधारीत बांधकाम परवानगीपूर्वी किंवा भोगवटा दाखल्यापूर्वी पर्यावरण विभागाकडील सुधारीत नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

34) पोटहिस्सा प्रमाणे 7/12 उतारा सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

35) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

36) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

37) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

38) भोगवटा दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बांधित क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निर्विवाद 7/12 उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.

39) शासन निर्देश क्र. TPS-1816/CR-443/16/RP Directives/UD-13, dt.13/04/2017 मधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

40) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

41) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणाऱ्या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पाव बांधकाम कामगारांशी नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनवीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहिल.

मिमा

मनपा

नर





ट न न ७	
दस्त क्र. १०१४९ / २०२३	
६०	१२५



ANNEXURE D

C.C. (Legal) 2021-04

मिरा भाईंदर महानगरपालिका  
नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया सिरारोड पु.  
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

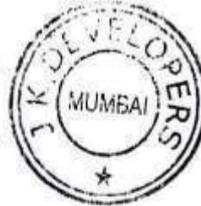
जा.क्र :- मनपा/नर/ ६९०१२०२९ - २०२२

दिनांक :- २९/०५/२०२९

प्रति,  
अधिकार पत्रधारक - श्री. जितेंद्र उर्फ रविकुमार अमरनाथ कपूर  
द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अनिश अॅण्ड असो.

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर  
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. 21/1, 24/2  
या जागेत नियोजित बांधकामास सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

- संदर्भ :-
- 1) आपला दि. 23/04/2021 चा अर्ज.
  - 2) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. युएलसी/टिए/एटीपी/ कलम-20/एसआर-858 दि. 25/07/2015 अन्वये कलम 20 चे आदेश व नागरी जमीन कमाल धारणा कायदयाकडील 10 (3) 10 (5) ची दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत चे विकासकाचे दि. 23/01/2021 अन्वये शपथपत्र व बंधपत्र.
  - 3) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसुल/क-1/टि-7/ एनएपी/ एसआर/126/93 दि. 29/10/1993 अन्वये अकृषिक कर भरणा केलेबाबत दि. 23/02/2021 रोजीची चलनाची प्रत.
  - 4) दि. इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी प्रा. लि. यांचेकडील पत्र क्र. इआय/422 दि. 25/06/2010 अन्वये नाहरकत दाखला
  - 5) पर्यावरण विभागाकडील दि. 14/02/2019 अन्वयेचा नाहरकत दाखला.
  - 6) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/64/2021-22 दि. 15/04/2021 अन्वयेचा तात्पुरता नाहरकत दाखला.
  - 7) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/1467/2020-21 दि. 29/10/2020 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.
  - 8) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/5619/2019-20 दि. 07/02/2020 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.





# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन.आरबीकेस्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड पु.  
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

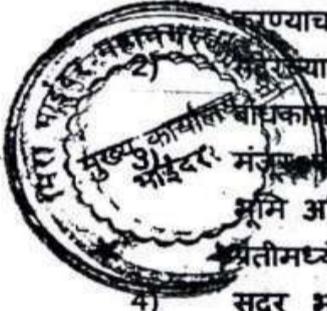
जा.क्र :- मनपा/नर/ E901/2029-2022

दिनांक :- 29/10/22

**-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :-** विकास हक्क प्रमाणपत्र वापरासह  
(सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व मुंबई प्रांतिमहानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नवीन 21/1, 24/2 या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशास खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- 2) बांधकामाच्या बांधकामात परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.
- 3) मंजूरी नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक अमिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखात दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसित करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व घटईक्षेत्राचे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- 5) या जागेच्या आजुबाजूला जे पूर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.
- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यांचे पारितो झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अमलबजावणी करायची व बांधकाम विकासक वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.



.. 2

<b>ट न न ७</b>	
दस्त क्र. 90409 / 2023	
86	924



ट न न ७
दस्त क्र १०१०१ / २०२३
४६१२५



## मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड पु.

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

जा.क्र. :- मनपा/नर/ ६१०१/२०२१-२०२२

दिनांक :- २१/०५/२०२१

७) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.

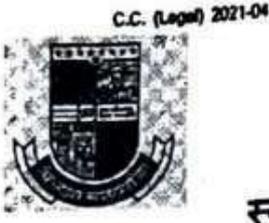
मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पांच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे. मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतूद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन बाबी दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतूद केलेली असली पाहिजे.

महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करणाऱ्याची जमीन घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच आर.सी.डी.पाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल. तसेच बांधकाम सुरु करतेवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शांतालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मोजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी / निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.

मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि



C.C. (Local) 2021-04

ट न न ७  
दस्त क्र. १०१०९ / २०२३  
मिरा भाईंदर महानगरपालिका  
नगररचना विभाग ५०/१२५



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड पु.  
जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455. • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

जा.क्र :- मनपा/नर/ ६१०/२०२१ - २०२२

दिनांक :- २१/०५/२०२३

क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.

- 14) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास, तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.
- 15) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनाधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनाधिकृत बांधकाम कार्याची कार्यवाही करण्यात येईल.



- 16) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन म्हणून महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- 17) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतुदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.
- 1) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
- 2) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
- 3) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
- 4) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.
- 18) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Sill) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

ट न न ७

दस्त क्र. १०१२१/२०२३

५१/१२५



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड पु.

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र. :- मनपा/नर/ ६१०१२०२१-००२२

दिनांक :- २५/०५/२०२१

19) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 1725.28 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरुपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.

20) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

21) इमारतीतील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवानगा प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. मुख्य कार्यालय महानगरपालिकेकडून वापर परवानगा न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

22) या मंजूरीची मुदत चार वर्षांपर्यंत राहिल. तथापि एका वर्षात काम सुरु न केल्यास UDCPR मधील विनियम 2.71 नुसार परवानगी नुतनीकरण करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.

23) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

24) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.22/01/2021 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

25) सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोहोच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकांची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.



C.C. (Legal) 2021-04

ट न न ७

दस्त क्र. १०१०९/२०२३

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



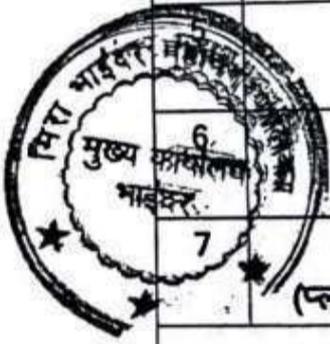
स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड पु.  
जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

जा.क्र. :- मनपा/नर/ ६१०१ २०२१ - २०२२

दिनांक :- २१/०५

26) यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नाव व प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	अे	1	बेसमेंट + पार्ट स्टिल्ट + अप्पर तळ + 1 ते 16	7336.61
2	बी	1	बेसमेंट + पार्ट स्टिल्ट + अप्पर तळ + 1 ते 16	7336.61
3	सी	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + अप्पर तळ + 1 ते 16	5091.04
4	डी	1	बेसमेंट + स्टिल्ट + अप्पर तळ + 1 ते 16	4945.38
	ई	1	बेसमेंट + पार्ट स्टिल्ट + अप्पर तळ + 1 ते 16	5051.77
6	के	1	बेसमेंट + पार्ट स्टिल्ट + अप्पर तळ + 1 ते 21	7098.55
7	आय (प्लॉट - बी)	1	पार्ट तळ + 12	1784.06
एकूण				38642.02



- 27) यापूर्वी पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/1467/2020-21 दि.29/10/2020 अन्वये इमारत प्रकार अे, बी व सी साठी देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- 28) यापूर्वी पत्र क्र.मिभा/मनपा/नर/5619/2019-20 दि.07/02/2020 अन्वये इमारत प्रकार डी व ई साठी देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- 29) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॅक व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 30) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) किंवा UDCPR Regulation No. 13.2 अन्वये Roof Top Photovoltaic (RTPV) System बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

ट न न ७

दस्त क्र. २०१०९ / २०२३

५३ / १२५



C.C. (Legal) 2021-04

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन.आर.बी.के.स्कूलच्या बाजूला.कनाकिया मिरारोड पु.

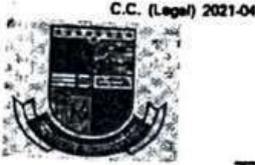
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455. • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र :- मनपा/नर/ ६९०१२०२१ - २०२२

दिनांक :- २९/०५/२०२१

- 31) भोगवटा दाखल्यापुर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता दोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी. च्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता पाच झाडांची लागवड करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 32) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पुरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 33) विषयांकित जागेसाठी रुपांतरीत कराचा भरणा करणेसह सदर जागेसाठीची सनद सादर करणे व सदर सनद मधील अटीशर्तीची व अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 34) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 35) सदर जागेबाबत बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणा-या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांच्यामार्फत प्रशिक्षण घ्यायचे याबाबत योणा-या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे प्रश्न खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहिल.
- 36) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करतांना बांधकामाच्या अनुषंगीक कामामुळे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत वा वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
- 37) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी आवश्यक क्षमतेचा जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 38) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करणे घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 39) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 40) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.



C.C. (Legal) 2021-04

## मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड पु.  
जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tn@gmail.com

जा.क्र. :- मनपा/नर/ ६१०१२०२१ - २०२२

दिनांक :- २१/०५/२०२२

- 41) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 42) भोगवटा दाखल्यापूर्वी UDCPR मधील विनियम 13.4.1 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभाऊन कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा / नर / /

ट न न ७
दस्त क्र. १०१०१/२०२२
५४१२५



आयुक्त

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

- 1) विभाग प्रमुख  
अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग
- 2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी  
कर विभाग



ट न न ७
दस्त क्र. १०१४९ / २०२३
५५/१२५



ANNEXURE E



## Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

### REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT FORM 'C'

[See rule 6(a)]

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number :  
**P51700031029**

Project: **IRIS A B AND K PHASE III**, Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **SURVEY NO 211 AND 241, NEW SURVEY NO-242 at Thane, Thane, 401107;**

1. Mr./Ms. **Jeetendra Alias Ravi Amarnath Kapoor** son/daughter of Mr./Ms. **AMARNATH KAPOOR** *ehsil: Andheri, District: Mumbai Suburban, Pin: 400049*, situated in State of Maharashtra.
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
  - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
  - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
  - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;

OR

That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.

  - The Registration shall be valid for a period commencing from **01/10/2021** and ending with **31/12/2025** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
  - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
  - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities

3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.



Signature valid  
Digitally Signed by  
Dr. Vasanpremanand Prabhu  
(Secretary, MahaRERA)  
Date: 01-10-2021 17:46:41

dated: **01/10/2021**  
place: **Mumbai**

Signature and seal of the Authorized Officer  
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

## सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि.ठाणे 7

दस्त क्रमांक : 10141/2023

नोंदणी :

Regn:63m

11/05/2023

## गावाचे नाव : घोडबंदर

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	9804464
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	8406129.906
(4) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मिरा-भाईदर मनपा इतर वर्णन : , इतर माहिती: , इतर माहिती: मौजे घोडबंदर,वार्ड क्र. पु 2,विभाग क्र. 8/34,ता. जी. ठाणे येथील सदनिका क्र. 602 सहावा मजाला,बी विंग,आयरिस,मीरा रोड पु.,क्षेत्र 575 चौ. फूट कार्पेट व 127.66 चौ.फुट बाल्कनी क्षेत्र व सोबत 1 कारपाकिंग( ( Survey Number : 21/1,24/2 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 65.34 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/तिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-मे. जे के डेव्हलपर्स चे प्रोप्रायटर जितेंद्र उर्फ रवी अमरनाथ कपूर तर्फे कु.मु. म्हणून दीपु वासवानी . . वय:-59; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: ., इमारतीचे नाव: तुषार हाउस, प्लॉट नं 27, जे वि पी डी स्कीम , एन एस रोड नं 7, जुहू, विलेपार्ले प , ब्लॉक नं: ., रोड नं: ., महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400049 पॅन नं:-AAEPK1526B
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-अभिषेक कुमार . . वय:-48; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: ., इमारतीचे नाव: फ्लॅट नं 606, ऍपसिलोन टॉवर, समता नगर, ठाकूर कॉलेज जवळ, ठाकूर विलेज, मुंबई , ब्लॉक नं: ., रोड नं: ., महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400101 पॅन नं:-AIMPK0278N 2): नाव:-निभा अभिषेक कुमारी . . वय:-42; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: ., इमारतीचे नाव: फ्लॅट नं 606, ऍपसिलोन टॉवर, समता नगर, ठाकूर कॉलेज जवळ, ठाकूर विलेज, मुंबई , ब्लॉक नं: ., रोड नं: ., महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400101 पॅन नं:-AUYPK0954H
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	29/05/2023
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	31/05/2023
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	10141/2023
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	686400
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14) शेरा	

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-:

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- :

(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

सह दुय्यम निबंधक वर्ग. २  
ठाणे क्र ७

