



18/04/2019

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक - सह दु.नि. उल्हासनगर
2

दस्ता क्रमांक: 5927/2019

नोंदणी

Regn 63m

गावाचे नाव: बदलापूर

(1) विवेकाचा प्रकार	करारनामा	
(2) मोबदला	2065000	
(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	1220000	
(4) भू-भाषण, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)		1) पालिकेचे नाव: कुळगांव-बदलापूर इतर वर्णन: इतर यादृष्टी: मीत्र बदलापूर, 1) मळ नं. 131, हिस्सा नं. 2, एकुण क्षेत्रफळ 0 हे 28 आर 6 प्रती, आकार 4 रु 62 पैस, 2) मळ नं. 131 हिस्सा नं. 4, एकुण क्षेत्रफळ 0 हे 25 आर 30 प्रती, आकार 4 रु 37 पैस, यावरील विष्णु याटीका मर्णाचे की-विंग, दुसरा मजला, गदनिका क्र. 0207, क्षेत्रफळ 27.53 चौ. मी. कार्पेट. (Survey Number : 131 ;)
(5) क्षेत्रफळ		1) 27.53 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून देवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.		1): नाव:-मे. विष्णु वाटीका तर्फे भागीदार श्री. सुषण विष्णु पिसेकर तर्फे कदुली जवाबामाटी कुलमुखत्यारी म्हणून श्री. राजेंद्र दामोदर कोंडीलकर वय:-38; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: सर्व्हे नं. 131, हिस्सा नं. 2 व 4, बदलापूर प्रायमरी शाळेसमोर, तलावाज वळ, बदलापूरगांव, बदलापूर पश्चिम, तालुका अंबरनाथ, जिल्हा ठाणे., ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421503 फॅन नं:-AALFV7539A
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता		1): नाव:-मंदार वसंत नानल वय:-30; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: डी-1/43, महावीर नगर को. ऑप. हीसिंग सोसायटी, मानपाडा रोड, डोंबिवली पूर्व, जिल्हा ठाणे, ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421201 फॅन नं:-AIOPN7042D 2): नाव:-लक्ष्मी मंदार नानल वय:-26; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: डी-1/43, महावीर नगर को. ऑप. हीसिंग सोसायटी, मानपाडा रोड, डोंबिवली पूर्व, जिल्हा ठाणे, ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421201 फॅन नं:-AYTPN7500K
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	18/04/2019	
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	18/04/2019	
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	5927/2019	
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	123900	
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	20650	
(14) शेरा		



सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२
उल्हासनगर-२

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.

Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 1804201908113	Date 18/04/2019
Received from MS VISHNU VATIKA, Mobile number 7410009990, an amount of Rs.1320/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered (SARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R.Ulhasnagar 2 of the District Thane Grm.	
Payment Details	
Bank Name SBIN	Date 18/04/2019
Bank CIN 10004152019041806937	REF No. IGAFYLERX8
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	

उ.ह.नं.२	
५६२७	२०१९
३	६६

Village :- BADLAPUR
 Market Value :- 12,20,000/-
 Actual Value :- 20,65,000/-
 Stamp Duty :- 123900/-
 Flat Area :- 27.53 Sq. mtrs. Carpet.

S.A

AGREEMENT FOR SALE

THIS ARTICLE OF AGREEMENT made at Village - BADLAPUR, Taluka
 - Ambernath, Dist - Thane; on this 18th day of April 2019.

BETWEEN

[Signature]

[Signature]

[Signature]



M/S. VISHNU VATIKA, a Partnership Firm through its Partner SHRI. BHUSHAN VISHNU PISEKAR Aged 35 Years. Occupation- Business, having office at Survey No. 131 Hissa No. 2 & 4, Opp. Badlapur Primary School, Near Lake Badlapur Gaon, Badlapur (w) Tal-Ambarnath, Dist-Thane; PAN No. AALFV7539A hereinafter called and referred to as the Promoters/ Builders (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor of them and their heirs, executors and administrators of the last survivor and their / his or her assigns of the ONE PART.

ग.ह.नं.२	
ये २०	२०११
४	६६

AND

1) MR. MANDAR VASANT NANAL Aged 30 Years. PAN No. AIOPN7042D Occupation: Business, 2) MRS. LAXMI MANDAR NANAL Aged 26 Years. PAN No. AYTPN7500K Occupation: Business, residing at D-1/43, Mahavir Nagar Chs., Manpada Road, Dombivali (E), 421201., hereinafter referred to as "the FLAT PURCHASERS / ALLOTTEE" (Which expression shall unless the context does not so admit includes his/ her/ their heirs, executors, administrators and assigns) of the OTHER PART.

WHEREAS :-

1) Shri. Santosh Shivram Bhagat 2) Shri. Prathmesh Sunil Bhagat are actual owner of property bearing Land bearing Survey No. 131 Hissa No. 2 Part Area Admeasuring 0H-23R-6P + 0H-05R-0P Total Area Admeasuring 0H-28R-6P Asst 4Rs. 62 Paise situated at Village BADLAPUR Tal-Ambarnath Dist-Thane within local limit of Kulgaon Badlapur Municipal Council (hereinafter referred as "said land"), and more particularly described under First Schedule hereunder.

1) Shri. Sunil Shivram Bhagat 2) Shri. Santosh Shivram Bhagat 3) Shri. Prathmesh Sunil Bhagat are actual owner of property bearing Survey No. 131/4 Part Area Admeasuring 0H-23R-3P P.K. 0H-02R-0P Total Area Admeasuring 0H-25R-3P Asst 4Rs. 37 Paise situated at Village BADLAPUR Tal-Ambarnath Dist-Thane within local limit of Kulgaon Badlapur Municipal Council (hereinafter referred as "said land").

AND WHEREAS said owners i.e. 1) Shri. Sunil Shivram Bhagat 2) Shri. Santosh Shivram Bhagat 3) Shri. Prathmesh Sunil Bhagat 1/2) Mrs. Pranita Sunil Bhagat Alias Pranita Parshad Bhagat 3) Shri. Prathmesh Sunil Bhagat 1/4) Mrs. Veena Prathmesh Bhagat has granted Development rights & Ku. Kaushik 2/1) Mrs. Sangeeta Santosh Bhagat has granted Development rights



Handwritten signatures:
 P. Pisekar
 J. J. J.
 S. S.

उ.ह.नं.२	
402/11	2008
of land	(Survey No. 131 Hissa No. 2 Part Area Admeasuring 0H-23R-6P
of 0H-03R-0P Total	Area Admeasuring 0H-23R-6P Asst 4Rs. 62 Paise 2) Survey
No. 131 Hissa No. 4 Part	Area Admeasuring 0H-23R-3P P.K. 0H-02R-0P Total

R.
D.A
1/7/2014

Area Admeasuring 0H-25R-3P Asst 4Rs. 37 Paise situated at Village BADLAPUR Tal-Ambarnath Dist-Thane to Promoter i.e. M/s. Vishnu Vatika Through its Partner 1)Shri Bhushan Vishnu Pisekar 2)Shri Mukesh Barku More by Development Agreement dated 01/07/2014, the said Development Agreement is duly registered at sub-registrar Ulhasnagar-2 by register bearing No. 6740/2014 And the said owner also given Separate power of attorney in favour of the Promoters for enabling them to develop the said land by constructing thereon buildings of dwelling units, and other units and selling the said units to prospective flat Unit Purchasers on ownership basis. The said Power of Attorney is duly registered at serial No.6741/2014 on dated 01/07/2014. The said Development Agreement and Power of Attorney is still valid and subsisting.

AND WHEREAS according to Building construction permission granted by Kulgaon Badlapur Municipal Council under order bearing No. KBNP/NRV/BP/686/2014-15 Unique No. 211 on dated 12/12/2014 construction permission is granted to Shri.Sunil Shivram Bhagat, Shri.Prathmesh Sunil Bhagat & Shri.Santosh Shivram Bhagat Through Power of Attorney Holder Shri.Bhushan Vishnu Pisekar & others for Admeasuring Area 5390 Sq.Mtrs only for construction of wing A & B Stilt, Ground + Seven Floors, Wing C Ground + Four Floors for Residential & Commercial as per plan.

AND WHEREAS the said was also converted into non-agricultural used by order dt.30/11/2015 bearing no. MAHASUL/K-1/T-14/VINICHITI /SR-22/201 granted by office of District Collector Office, Thane on for land bearing Survey No.131/2 Village BADLAPUR Tal. Ambarnath, Dist. Thane.



According to Revised Building construction permission granted by Kulgaon Badlapur Municipal Council under order bearing No. KBNP/NRV/BP/5784/2016-17 Unique No.54 on dt.01/08/2016 construction permission is granted to Shri.Sunil Shivram Bhagat, Shri.Prathmesh Sunil Bhagat & Shri.Santosh Shivram Bhagat through Power of Attorney Holder Shri.Bhushan Vishnu Pisekar & others for Admeasuring Area 6265.92 Sq. Mtrs for construction of wing A part Stilt + Ground + Seven Floors - Wing B Stilt + 12 Floors.

The copy of the 7/12 Extract showing the name of the owners as the Owners of the said land is annexed hereto.

[Handwritten signatures and initials]

AND WHEREAS Promoters are entitled and enjoined upon to construct buildings on the project land in accordance with the recitals hereinabove:

AND WHEREAS the Promoter is in possession of the project land.

उ.ह.नं.२	
५८२७	२०९९
project land	६६

AND WHEREAS the Promoter has proposed to construct on the project land under their project named and marketed as "VISHNU VATIKA" (hereinafter referred to as "the said Complex") on the said land bearing 1) Survey No. 131 Hissa No.2 Part Area Admeasuring 011-23R-6P + 011-05R-0P Total Area Admeasuring 011-28R-6P Asst 4Rs. 62 Paise 2) Survey No. 131 Hissa No.4 Part Area Admeasuring 011-23R-3P P.K. 011-02R-0P Total Area Admeasuring 011-25R-3P Asst 4Rs. 37 Paise. Situated at Village BADLAPUR, Tal. Ambarnath, Dist. Thane (more particularly set out and described in the 'FIRST SCHEDULE' written hereunder), which shall consist of one building i.e. wing A part Stilt + Ground + Seven Floors - Wing B Stilt + Twelve Floors.

AND WHEREAS while sanctioning the said Plans, has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoters while developing the said land and the said buildings, which shall have to be duly observed and performed.

AND WHEREAS Allotted/s is/are offered Flat No. 0207 on 2nd Floor, B-wing (along with the said Flat) (hereinafter referred to as the "SAID FLAT") in the complex Known As "VISHNU VATIKA" (hereinafter referred to as the "SAID COMPLEX") which is to have carpet area of 27.53 sq.mtr. constructed in the phase of said project by the Promoter.

AND WHEREAS the Promoter has entered into a Standard Agreement with an Architect registered with the Council of Architects and such Agreement is as per the Agreement prescribed by the Council of Architects:

AND WHEREAS the Promoter has registered the Project under the provisions of the Act with the Real Estate Regulatory Authority at Kokan no. P51700009860 Authenticated copy is attached in Annexure F.

AND WHEREAS the Promoter has appointed a structural engineer for the preparation of the structural design and drawings of the building and the Promoter accepts the professional supervision of the Architect and the structural Engineer till the completion of the building/buildings.

AND WHEREAS by virtue of the Development Agreement the Promoter has the sole and exclusive right to sell the Flats (Apartments) in the said building/s to be



Dr. Sachin *Jalga*

[Signature]

उ.ह.नं.२
 ५९२७/२०१९
 constructed by the
 With the Allottee(s)

Promoter on the project land and to enter into Agreement/s of the Flats (Apartments) to receive the sale consideration in respect thereof.

AND WHEREAS the Promoters have entered into a standard agreement with its Architect, "Mr. Nitesh Barku More" who is being registered with the council of Architects and such agreement is as per the Agreement prescribed by the council of Architects and the Developers / builders has also appointed Structural Engineer "SAAD CONSULTANT" (Prop. Mr. Darshan Kasture) for the preparation of the structural designs and drawings of the building and the Developers/ builders have accepted the Professional supervision of Architects and the R.C.C. Engineers, till the completion of the building.

AND WHEREAS the authenticated copies of Certificate of Title issued by the Advocate of the Promoter, authenticated copies of extract of Village Forms VI and VII and XII or any other relevant revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the project land on which the Flats (Apartments) are constructed or are to be constructed have been annexed hereto and marked as Annexure 'A' and 'B', respectively.

AND WHEREAS the authenticated copies of Layout plans as approved by concerned Local Authority have been annexed hereto and marked Annexure C-1.

AND WHEREAS the authenticated copies of the sanctioned plans of the building by the Promoter and according to which the construction of the buildings and open spaces are proposed to be provided for on the said project have been annexed hereto and marked as Annexure C-2.

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans (Floor Plan) of the Flat agreed to be purchased by the Allottee, as sanctioned and approved by the local authority have been annexed and marked as Annexure D.

AND WHEREAS the Promoter has got some of the approvals from the concerned local authority to the plans, the specifications, elevations, sections and of the said building and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time to obtain Building Completion Certificate or Occupancy Certificate of the said Building.

AND WHEREAS while sanctioning the said plans concerned local authority and/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoter while developing the project land and the said building and upon due observance and



Priscilla
 [Signature]
 [Signature]

performance of which only the completion or occupancy certificate in respect of the said building/s shall be granted by the concerned local authority.

AND WHEREAS the Promoter has accordingly commenced construction of the said building/s in accordance with the said proposed plans.

AND WHEREAS the Allottee has applied to the Promoter for allotment of Flat No. 0207 on 2nd Floor B-wing situated in the project known as "VISHNU VATIKA" being constructed in the said Project.

Flat No. 0207	
Year	2098
Area	66
27.53 sq.mtr.	

AND WHEREAS the area of the said Flat is apartment area Carpet and "carpet area" means the net usable floor area of Flat (Apartment), excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony appurtenant to the said Flat for exclusive use of the Allottee or verandah area and exclusive open terrace area appurtenant to the said Flat for exclusive use of the Allottee, but includes the area covered by the internal partition walls of the Flat.

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

AND WHEREAS, prior to the execution of these presents the Allottee has paid to the Promoter a sum of Rs. 1,15,000/- (Rupees One Lakh Fifteen Thousand Only), being part payment of the sale consideration of the Flat agreed to be sold by the Promoter to the Allottee as advance payment or Application Fee (the payment and receipt whereof the Promoter both hereby admit and acknowledge) and the Allottee has agreed to pay to the Promoter the balance of the sale consideration in the manner hereinafter appearing.

AND WHEREAS, U/s.13 of said Act the Promoter is required to execute written Agreement for sale of said Flat (Apartment) with the Allottee, being in fact these presents and also to register said Agreement under the Registration Act, 1908.

In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the Flat and the garage covered parking (if applicable).

Prakash
Sharma
[Signature]



उ.ह.नं.२
५६३०० २०१९
NOW THE RECORD
AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:-

THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS HEREBY

1. The Promoter shall construct the said building/s consisting of three building for construction of Building upon said land on the project land in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned local authority from time to time. Provided that Promoter shall have to obtain prior consent in writing of the Allottee in respect of variations or modifications which may adversely affect the Flat of the Allottee except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law.

1(a) (i) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee **Flat No. 0207, B-Wing, admeasuring apartment area 27.53 sq.mtr. carpet on 2nd Floor of complex known as "VISHNU VATIKA"** (hereinafter referred to as "the Flat") as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked Annexures-D for the consideration of **Rs. 20,65,000/- (Rupees Twenty Lakh Sixty Five Thousand Only).**

(ii) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and Promoter hereby agrees to sell to the Allottee **Flat No. 0207, B-wing, 2nd Floor** situated at **BADLAPUR, A wing Ground + Seven Floors. B wing Stilt + Twelve Floors** being constructed in the layout for the consideration **Rs. 20,65,000/- (Rupees Twenty Lakh Sixty Five Thousand Only).**

1(b) The Allottee has paid on or before execution of this agreement a sum of **Rs. 1,15,000/- (Rupees One Lakh Fifteen Thousand Only)**, as advance payment or application fee and **Rs. 91,500/- (Rupees Ninety One Thousand Five Hundred Only)** ie 10% of the total consideration shall be paid within one month from the present agreement and hereby agrees to pay the balance amount of **Rs. 18,58,500/- (Rupees Eighteen Lakh Fifty Eight Thousand Five Hundred Only)** in the following manner:-



- i. 20% of the total consideration to be paid to the Promoter after the execution of Agreement.
- ii. 15% of the total consideration to be paid to the Promoter on completion of the building or wing in which the said Flat is located.
- iii. 25% of the total consideration to be paid to the Promoter on completion of the slabs including podiums and stilts of the building or wing in which the said Flat is located.
- iv. 5% of the total consideration to be paid to the Promoter on completion of the external plumbing and external plaster, elevation, terraces with waterproofing, of the building or wing in which the said Flat is located.

[Handwritten signatures and initials]

उ.ह.नं.२	
५६२०	२०१९
२४	६६

Stamp Duty and Registration: The charges towards stamp duty & Registration of this Agreement shall be borne by the allottee.

29. **Dispute Resolution:** Any dispute between parties shall be settled amicably. In case of failure to settled the dispute amicably, which shall be referred to the RERA Authority as per the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, Rules and Regulations, thereunder.

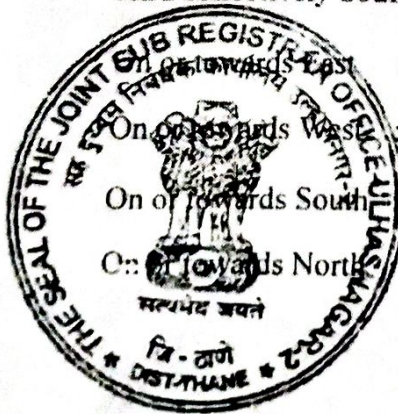
30. **GOVERNING LAW**

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the laws of India for the time being in force and the **CIVIL** courts will have the jurisdiction for this Agreement.

THE FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED TO

That piece of land lying being and situated at Village **BADLAPUR** Taluka-
Ambernath, District-Thane, Maharashtra; within the local limit of Badlapur
Municipal Council bearing **Flat No. 0207 on 2nd Floor of B-Wing, of complex**
known as "**VISHNU VATIKA**", which is to have Total carpet area of **27.53 Sq.**
Mtrs. constructed on 1) Survey No. 131 Hissa No.2 Part Area Admeasuring 0H-
23R-6P + 0H-05R-0P Total Area Admeasuring 0H-28R-6P Asst 4Rs. 62 Paise 2)
Survey No. 131 Hissa No.4 Part Area Admeasuring 0H-23R-3P P.K. 0H-02R-0P
Total Area Admeasuring 0H-25R-3P Asst 4Rs.37 Paise.

And collectively bounded as follows:-



On towards East : Survey No. 131, Hissa No. 3B.
On towards West : Survey No. 131, Hissa No. 5.
On towards South : Survey No. 128, Hissa No. 5.
On towards North : Survey No. 131, Hissa No.2(& attach road).

P. Prakasham

[Signature]

[Signature]

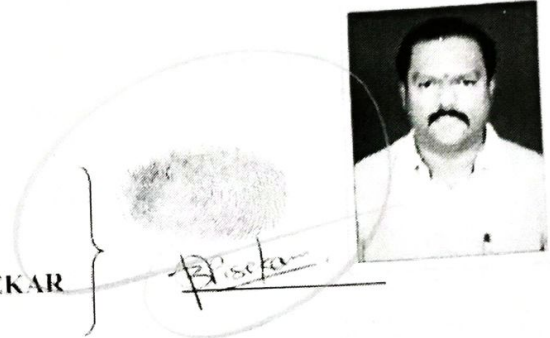
:-THE SECOND SCHEDULE ABOVE REFERRED TO :-

Proportionate common area and facilities area of immediate landing area abutting the main door after landing on the said floor prorate right along with all flat purchasers of the premises in the said property in limited common area i.e. to say staircase landing entrance hall terrace, compound lobbies passage.

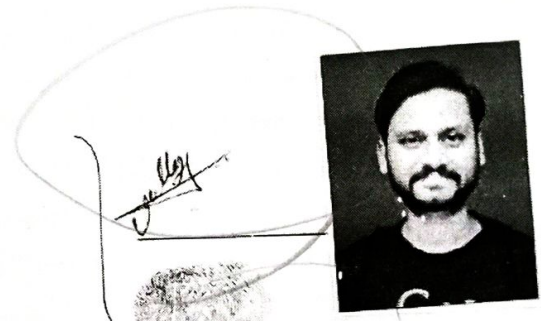
3.8.2	
4826	2098
28	88

IN WITNESS WHEREOF the parties have set and subscribed their respective hands and seals to this writing on the day and the year first hereinabove mentioned.

SIGNED & DELIVERED BY
The Within named PROMOTERS
"VISHNU VATIKA"
Through its Partner
SHRI. BHUSHAN VISHNU PISEKAR
PAN No. AALFV7539A



SIGNED & DELIVERED BY
The Within named THE FLAT/
SHOP PURCHASER/S / ALLOTTEES
1. MR. MANDAR VASANT NANAL
PAN No. AIOPN7042D



2. MRS. LAXMI MANDAR NANAL
PAN No. AYTPN7500K



Witness :-
Sign

1. Name :- Santosh Dhaku Gihadi
Rat:- Apoc. Shiv Adank SRA CHS Soc.
Andheri (E) mumb-99

Sign सायली संतोष दाडी.
2. Name :- SAYLI Santosh Gihadi
Rat:- Apoc. Shiv Adank SRA CHS Soc
Andheri (E) mumba-99

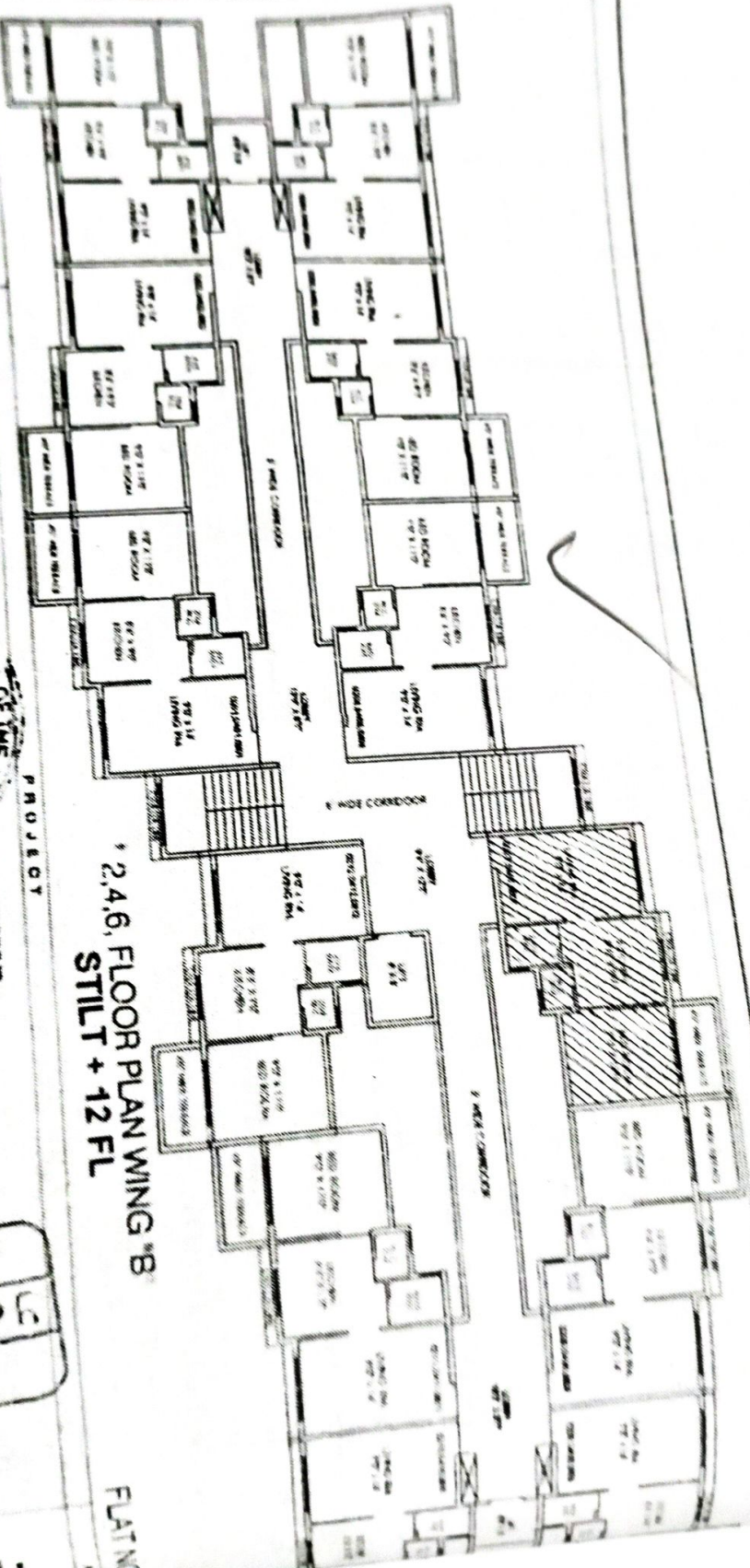


DEVELOPER
VISHNU GROUP

PROJECT
OF THE VISHNU VATKA

2, 4, 6, FLOOR PLAN WING 'B'
STILT + 12 FL

FLAT NO.



Handwritten notes in a box:
3.5.01.2
4220
2098
6E
80



कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद



बदलापूर नगरपरिषद, कुळगांव, तालुका कुळगांव, जिल्हा कुळगांव, महाराष्ट्र
ईमेल: kbmc123@gmail.com http://kbmc.gov.in

संदर्भ : प्र.कुचनप नरवि.बां.प./ १७८८ / २०१६-२०१७ युनिक.क्र. १४ दिनांक : ०१/८/२०१६

प्रति,

श्री.सुनिल शिवराम भगत, श्री.प्रशमेश सुनिल भगत
व श्री.संतोष शिवराम भगत, यांचे कु.मु.प.कार्य
श्री.भूषण विष्णू पिसेकर व इतर एक
द्वारा श्री.निलेश मोरे.(वास्तुशिल्पकार) बदलापूर

उ.ह.नं.२	
१६२७	२०१६
३३	६६

विषय : स.नं.१३१ हि.नं.२ व ४ मोजे बदलापूर ता.अंबरनाथ, येथे बांधकाम करण्याच्या सुधारित मंजूरी बाबत.

संदर्भ : आपला दि.२२/७/२०१६ चा अर्ज.

श्री. निलेश मोरे.(वास्तुशिल्पकार) बदलापूर, यांचे मार्फत गादर केलेले अर्ज.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम २५ अन्वये.

स.नं.१३१ हि.नं.२ व ४ मोजे बदलापूर ता.अंबरनाथ,मध्ये ५३९०.०० चौ.मी. पैकी ४६७३.३७ चौ.मी. भूखंडामध्ये प्रस्तावितनामक तरतूदीनुसार एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र ६२७२.७४ चौ.मी. पैकी ६२६५.९२ चौ.मी. नियोजित क्षेत्र भूखंडाच्या विकास करवयाम महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम १९६५ चे कलम १८९ अन्वये बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि.२२/७/२०१६ च्या अर्जामे अनुमरुन पुढील शर्तीस अधिन राहून तुमच्या मालकीच्या जागेत ----- रंगाने दुरुस्ती दाखविल्याप्रमाणे,भाग रिटल्ट,तळमजला/पॉइल मजला/दुसरा मजला/तिसरा मजला/चौथा मजला/पाचवा मजला/सहावा मजला/सातवा मजला/आठवा मजला/नववा मजला/दहावा मजला/अकरावा मजला/बारावा मजला/सहाणेसाठी/वाडे भितीच्या इमारतीच्या बांधकामाबाबत, सुधारित बांधकाम परवाना/प्रारंभ प्रमाण पत्र देण्यात येत आहे. (विंग जे-भाग रिटल्ट,तळ+सात मजले, विंग बी - रिटल्ट+बारा मजले.)

-:अटी:-

- ही बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशाप्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्ष करता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करता किवा नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुशंगाने छाननी करण्यात येईल.
- नकाशात----- रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
- मा.जिल्हाधिकारी ठाणे, यांजकडून बांधकाम चालू करावयाचे अगोदर बिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व बिनशेतीच्या परवानगीची एक सत्य प्रत काम सुरु करावयाचे पंधरा (१५) दिवस अगोदर नगरपरिषदेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.
- बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी नगरपरिषद कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे.
- ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कब्जातील जमिनी व्यतिरिक्त जमिनीवर बांधकाम आरंभ करणे हक्क देत नाही.
- बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटी प्रमाणे करता येईल. बांधकाम बाबतच्या बाबतच्या प्रमाणपत्र नगरपरिषद सादर करण्यात यावे त्यानंतरच जोत्यावरील बांधकाम करावे.
- भूखंडाचे हद्दीत भोवती मोकळा सोडावयाच्या जागेत बदल करू नये व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
- बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करू नये. तसे केल्याचे सादर करणे मदरची बांधकाम परवानगी रद्द झाली असे समजण्यात येईल.
- इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षिततेची हमी (स्ट्रक्चरल सेटी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.
- बांधकाम पूर्णतेचा दाखला / वापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर करू नये त्यासाठी जागेवर ज्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्याचा नकाशा वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांच्या विहित नमुन्यातील दाखल्यासह (५ प्रतीत) इतर आवश्यक कागद पत्रासह सादर करण्यात यावा.
- बांधकाम चालू करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी / भूमि अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी आणि तसा दाखला नगरपरिषदेकडे सादर केल्यानंतर बांधकाम सुरु करावे.
- नकाशात दाखविलेल्या गाळ्यांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पूर्णपरवानगीशिवाय बदल करू नये.

१३. नवीन इमारतीस मजूर नकाशे प्रमाणे संप्टीक टँक पाहिजे व संडास भांग्य काळात जवळच्या मलनिःसारण तलिकेंत स्वच्छाने नगरपरिषद अभियंता यांचे परवानगीने जोडणे आवश्यक राहिल. संप्टीक टँक कमीत कमी ५० फूट

जबाबदारी
२०१९
१५

१४. बांधकामाचे व पाण्याच्या पाणी नगरपरिषदेच्या सहायीस स्वच्छाने नगरपरिषद अभियंता यांचे प्रमतीप्रमाणे संप्टीक टँक मधील पाण्याच्या बाबतीत शारंग स्वच्छाने प्रमाणपत्र असल्याशिवाय वापर परवाना देण्यात येणार नाही. बांधकामाचे पूर्ण झाले रस्त्यावर टाकाव्याचे बांधकाम झाल्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल त्याकरिता निदेशकमार्फत जाणवारी रकम (१ इंच इत्यादीस त्या रकमेहून) भरावी लागेल.

१५. बांधकामाच्या वेळी विरुध्दोगी माल (मालीघल) नगरपरिषद सांगेल त्या ठिकाणी स्वच्छाने वाटून टाकला पाहिजे.
१६. बांधकामाच्या सभोवतालची सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १) अडोक २) गुलमांड ३) निलगिरी ४) करज इ. पेशी एकूण वहा इमाडे लावून त्याची जोपासना केली पाहिजे तसेच मध्या असल्यात अगळेची इमाडे नोंदण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

१७. नकाशात दाखविल्याप्रमाणे बांधकामाचा फक्त रूपांतरासाठी उपयोग करावा.
१८. नगरी जमीन कमान मधोदा अधिनियम १९७९ मधील तराती प्रमाणे जागा बांधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.

२०. जागेतून किंवा जागे जवळून आंतेदाब विसृतावाहिनी जाल असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबंधित खात्याकडून ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.
२१. जागा महाभारत किंवा रेल्वे मार्गास सन्मुख लागून किंवा जवळ असल्यास संबंधित खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी ना हरकत दाखला घेतला पाहिजे.

२२. बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल बांधकाम परवानगी निवोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम नगरपरिषदेच्या सोयीप्रमाणे व प्राधान्यतेप्रमाणे केंद्रं जाईल तसा रस्ता होई पावेतो इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल.

२३. जागेत जून भाडेकरू असल्यास त्याच्या बाबत शंग्य ती व्यवस्था कराव्याची जबाबदारी मालकाची राहिल व मालक भाडेकरू पामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत नगरपरिषद जबाबदार राहणार नाही.

२४. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.
२५. सदर प्रकरणी चुकीची अपूर्ण माहिती दिली असल्यास सदर बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येईल.

२६. सदर जागेत विहीर असल्यास इकडील परवानगी शिवाय बुजवू नये.
२७. बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्याकरिता नगरपरिषदेवर जबाबदारी राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी नगरपरिषद हमी घेणार नाही.

२८. सदर जागेत बांधकाम करण्याबाबतचा पूर्वीचा परवाना असेल तर तो या द्वारे रद्द झाला असे समजावे.
२९. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता नगरपरिषदेच्या गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावेत.

३०. बांधकामासाठी व पिण्याच्या पाण्यासाठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही. त्यासाठी बोअरवेलचे काम करावे लागेल.
३१. भूखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वरूपात गटारासह तयार केल्याखेरीज वापर परवाना मिळणार नाही.

३२. नगर नकाशानुसार बांधकाम न करणे तसेच विकास नियंत्रक नियमावलीनुसार आवश्यक त्या परवानग्या न घेता बांधकाम/ वापर करणे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाचे कलम ५२ अनुसार दखलपात्र गुन्हा आहे. त्यासाठी जास्तीत जास्त ३ वर्षे कैद व रु.५०००/- दंड होऊ शकतो.

३३. इमारतीच्या मोकळ्या आवारात कचरा कुंडीची व्यवस्था करावी.
३४. नगर नकाशाबाबत जागेवर प्रारंभ प्रमाण पत्राचा क्रमांक/दिनांक आणि इतर माहिती लिहून फलक लावावा.

३५. कुलमुखत्यार पत्र धारक / भाडकरू / गाळेधारक/ मुळ मालक यांच्यात काही वाद निर्माण झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर / विकासकर्ता यांचेवर राहिल.
३६. स्टील स्ट्रक्चर असामी व ती चहूबाजूने खुली असामी व ती कोणत्याही परिस्थितीत बंदीस्त नसावी.

३७. विविध नगरपालिका बांधकाम क्षेत्राताना आय एम १३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर सी सी डीझाईननुसार बांधकामाचे डिजाईन अहताप्राप्त नाकारित स्ट्रक्चरत इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे नगरपालिका क्षेत्रात इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३८. महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५१ (३) नुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास निधीकरणाने प्रदत्त केल्या गेलेल्या नियंत्रण व जमिन वापर या बाबतचे अधिकारांस आधीन राहून ही परवानगी देण्यात येत आहे.

३९. बांधकाम मालकी जात फ्लाय अॅश आधारित साहित्याचा वापर करण्यासाठी केंद्र शासनाच्या नियमांची अंमलबजावणी करणे बंधनकारक राहिल. याबाबत वास्तुविशारदचे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास इमारतीत भोगयटा प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.
४०. जर भूखंडाचे क्षेत्रफळात व हद्दीमध्ये फरक आढळल्यास सुधारीत परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.



४१. जागेच्या मालकी हक्काबाबत / वहीवाटीबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्याची सधेची जबाबदारी विकसकांना / कृ.मू.प.धारक / जमिन मालक यांची राहिल.
४२. इमारतीसाठी बसविली जाणारी लिफ्ट हिे ISI मार्के असलेली दख्खर व नामांकित कंपनीची असावी तसेच तीची भविष्यात वेळोवेळी सुरक्षीततेचे दुष्पाने तपासणी करण्यात यावी.
४३. १००० चौ.मी. वरील भूखंडास नैसर्गिक पावसाची पाण्याचा वापर करणेसाठी रूफवॉटर हार्वेस्टिंग (Rain water harvesting) पध्दतीची योजना उभारण्यात यावी तसेच रूफ टॉपचे पावसाची पाणी जमिल्याच्या तिन्या अशा पध्दतीने खड्डा घेवून पाईप व्यवस्था करणेत यावी. जेणेकरून पावसाचे पाणी वाहून जाण्या जाणार नाही व ते जमिनीमध्ये मुले बांधकाम पूर्णतेचा दाखला सादर करलेली सदर योजना राबवित्या बाबत त्याचे फाटी व ज्या अधिकारी (एजन्सी) मार्फत ही योजना तयार करण्यात आली आहे. योजना सुरक्षीत असले बाबत प्रमाणपत्र तोंडाने त्याशिवाय बांधकाम भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येणार नाही.
४४. सदर इमारत बांधकामामुळे काही वृक्ष बाधित होत असल्यास वृक्ष अधिकारी याचा विहीत पत्राने करून त्याचे आदेशाप्रमाणेच वृक्षतोडीनंतर इमारत बांधकाम हाती घेणेची कार्यवाही करावी.
४५. पत्थर मजला व पत्थर विंग मध्ये फायर एक्स्टिंग्विशर बसवावे.
४६. इमारतीच्या टॉपलेटमध्ये लो वोल्टम फ्लॅश सिस्टमचा वापर करण्यात यावा.
४७. कुळ कायद्याची जोड असल्यास टेनन्सी अॅक्ट कलम ४३ प्रमाणे मा.जिल्हाधिकारी, ठाणे याची मजुरी घेतल्याशिवाय बांधकाम करू नये.
४८. नगरपरिषदेच्या निर्देशानुसार सौरऊर्जा उपकरणे बसविणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
४९. अग्निशमन अधिकार्यांचा ना हरकत दाखला घेणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
५०. मोफा कायद्यानुसार मा. सुप्रीम कोर्ट निर्णयानुसार स्टिल्ट विकता येणार नाही.
५१. सदनिका विकतांना मोफा कायद्यानुसार कापेट क्षेत्रावर विक्री करण्यात यावी.
५२. वापर परवाना घेतल्याशिवाय तेथे रहिवास वापर केल्यास संपूर्ण इमारत अनधिकृत ठरवून प्रापटी टॅक्सवर दुष्पट डंड आकारण्यात येईल.
५३. भविष्यात रस्ताकंदीकरणाला पुढील सामासिक अंतराची गरज भासल्यास द्विरो मार्जीनवर रस्ताकंदीकरण करण्यात येईल.
५४. शासन निर्णयानुसार इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी उपकर अधिनियम १९९६ अंतर्गत इमारत बांधकामाच्या मुल्यावर उपकर १ % नगरपरिषदेमार्फत शासनास ३० दिवसाच्या आत भरणे आपणांस बंधनकारक राहिल. अन्यथा दिलेली परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
५५. सदर स.क.हा माथेगण इको सेमेंटिड तसेच महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ चे कलम २२ अ व ६ च्या तरतुदी लागू झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
५६. मोफा कायद्यानुसार सुधारीत बांधकाम परवानगी घेतांना इमारतीमध्ये राहणारे सदनिकाधारक किंवा सोसायटी यांचा ना-हरकत दाखला आवश्यक राहिल.
५७. प्रस्तावा सोबत सादर केलेले ७/१२ उतारे, फेरफार उतारे, मोजणी नकाशा, कुळमुखत्यार पत्राच्या आधारे मुल्य बांधकाम परवानगी देण्यात आले असून ती बनावट आडवळून आल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी विकसकांनी घ्यावी. बांधकाम परवानगी रद्द करण्याचे अधिकार राखून ठेवलेले आहेत.
५८. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी इमारतीच्या पाया उलखननासाठी आवश्यक असलेल्या गौण खनिजांची सोमिती घ्यावी. बांधकाम कार्यालयात भरले असल्याचा दाखला सादर करणे आवश्यक आहे.
५९. स्टॅप पॅपरवर स्टॅप नं.----- दि. / /२० रोजी सत्यप्रतिज्ञापत्र लिहून दिल्याप्रमाणे कुळ जमिन मालकांना ते बंधनकारक राहिल. त्यास नगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
६०. सांडपाण्यावर प्रक्रिया करून पाण्याचा पुनवापर (Curey water Reuse) प्रकल्प करणे बंधनकारक राहिल.
६१. कामगार विभागाने निर्गमित केलेल्या नियम/परिपत्रक/प्रचलित आदेश यांची जमिन मालक/विकसक यांनी पत्ती करणे बंधनकारक राहिल.
६२. जलतरण तलाव निर्माण केले जात असेल किंवा भविष्यात निर्माण केल्यास प्रशिक्षित जीव रक्षक नेमणे बंधनकारक राहिल

पध्दतीने पुनर्वापर २	
५९२७	२०१८
३५	६६



सहाय्यक नगररचनाकार,
कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद,
कुळगांव.



मुख्यधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी,
कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद,
कुळगांव.

- प्रत : १) मा. वरिष्ठ नियोजक, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण ठाणे,
२) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे.
३) ----- सहकारी गृह निर्माण संस्था.
४) नगर भूमापन अधिकारी, अंबरनाथ.

उ.ह.नं.२	
५६२७	२०१४
३७	६६

मौज बदलापूर, ता. अंबरनाथ स.न. २३२/२.४. क्षेत्र ५३१०-००
क्र. महसूल/क-१/टे-१४/विनिश्चिती/पुनर्जात क्र. २२/२०१४

- विनिश्चिती ही शासन निर्णय दि.२२/०८/२०१४ नुसार करणेत आलेली असून आपणामार्फत विक्रय प्रस्ताव दाखल करणारे व्यक्ती / संस्था / कंपनी यांनी जमिनीचे ७/१२ उतारे नुसार प्रमाणारे भोगवटादार यांचेकडून कायदेशीररित्या चिक्कसनाचे हक्क प्राप्त करून घेतले असलेबाबतची खात्री प्रथम आपले स्तरावरून करणेत यावी.
- ३) प्रस्तुत प्रकरणी विषयांकित जमिनीच्या फेरफाराबाबत / अभिलेखाबाबत कोणत्याही दिवाणी न्यायालयात किंवा इतर कोणत्याही सक्षम प्राधिकारी यांचे न्यायालयात दावा / अपील मुरु न्यालेबाबत अर्जदार यांचेकडून प्रतिज्ञापत्र आपले स्तरावरून घेणेत यावे.
 - ४) शासन निर्णय दि.२२/०८/२०१४ मध्ये जिल्हा कार्यालयाचे स्तरावर सर्व विभागातून माहिती प्राप्त करून घेऊन आधार सामुग्री संचायिका तयार करणेचे सुचना दिलेल्या असून सदरची आधार सामुग्री संचायिका वापरून विनिश्चिती करणेबाबत निर्देश आहे. मात्र अद्याप जिल्हा कार्यालयाचे स्तरावर अशी आधार सामुग्री संचायिका तयार झाली नसल्याने या कार्यालयाकडील उपलब्ध अभिलेखावरून या पत्राद्वारे विनिश्चित करून देणेत येत असून इतर सर्व संबंधीत विभागाकडील अधिनियमांचे तरतुदीनुसार आवश्यक ते ना-हरकत दाखले संबंधीत विभागांमार्फत आपले स्तरावर घेणेत यावेत.
 - ५) प्रस्तावित जमिनीबाबत ना.ज.क.धा. कायदा १९७६ च्या तद्अनुषंगीक तरतुदीनुसार संबंधीत विभागाचे / सक्षम प्राधिकार्याचे अभिप्राय आवश्यकतेनुसार आपले स्तरावरून घेणेत यावेत.
 - ६) प्रस्तुत प्रकरणी विषयांकित जमिन कोणत्याही शासकीय विभाग अथवा महामंडळे यांचेकडील प्रकल्पांबाबतचे अधिसूचनेने / आरक्षणाने बाधीत होत आहे किंवा नाही याबाबतची खात्री आपले स्तरावर करणेत यावी.
 - ७) प्रस्तावित जमिनीचे सन १९५५-५६ ते सन २००३-०४ पर्यंतचे पिकपहाणी दर्शविणारे ७/१२ उतारे अभिलेखात उपलब्ध नसलेबाबत तहसिलदार कार्यालय अंबरनाथ यांनी दाखला दिला आहे. तथापि भविष्यांत मालकी हक्काबाबत कुठल्याही प्रकारचा वाद उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करणेची सर्वस्वी जबाबदारी जमिन मालक यांची राहिल.
 - ८) प्रस्तुत जमिनीचा भोगवटादार वर्ग-१ बाबतची विनिश्चिती अर्जदारांनी सादर केलेल्या अभिलेखावरून देणेत येत असून भविष्यात सदरच्या जमिनीबाबत शासनाचे हितसंबंध निदर्शनास आल्यास सदरचे विनिश्चिती पत्र हे रद्द समजणेत येईल. तसेच या जमिनी भोगवटा वर्ग-२ च्या असलेचे पुढे निर्देशनास आल्यास नियमानुसार होणारी अनर्जित रक्कम शासन जमा करणे जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
 - ९) शासन निर्णय दि.२२/०८/२०१४ मधील निर्देशानुसार संबंधीत जमीन मालक यांनी आवश्यक त्या सर्व परवानग्या घेतलेनंतर जमिनीच्या वापरास सुरवात केल्यापासून तीस दिवसाच्या आत ग्राम अधिकाऱ्यास व तहसिलदार यांस लेखी कळविणे बंधनकारक आहे. तसेच जमिनीचे वापराबाबत रूपांतरीत कराचा भरणा करणे व विहित नमुन्यात सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून मुदतीत सनद घेणे बंधनकारक आहे.
 - १०) सदरचे पत्र हे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६चे कलम १५७ चे तरतुदीनुसार नुसार आजरोजीचे अभिलेखावरून देणेत येत आहे. सदरचे मिळकतीबाबतचे कोणतेही अभिलेख अथवा फेरफार हे कोणत्याही सक्षम न्यायालयाने रद्द केल्यास सदरचे पत्र हे आपोआप रद्द झाले असे समजणेत येईल व याकरीता कोणतेही स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

याकरिता मा.जिल्हाधिकारी यांची म्याक्षरी असे



Pathe
जिल्हाधिकारी ठाणे करिता

७/१२ चे
सदरची



18/04/2019 5:46:53 PM

दस्तावेज गोप्यता भाग 2

उत्तर ६६/६६
दस्तावेज क्रमांक 5927/2019

दस्तावेज क्रमांक 5927/2019

दस्तावेजाचा प्रकार करारनामा

क्र. सं.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	द्वयाचित्र	अंगठ्याचा मा
1	नाव म. विष्णू बारीका तर्फे सागीदार श्री. वृष्ण विष्णू पिसकर तर्फे कच्ची जबाबदारी कृतपुस्त्याची म्हणून श्री. राजेंद्र रामोदर कोटीकर पत्ता प्लॉट नं. - माळा नं. - इमारतीचे नाव - मॉडेल नं. 131, शिब्या नं. 2 व 4, बदलापूर प्राथमिक शाळेतमोर, तलावाजवळ, बदलापूरमोव, बदलापूर पश्चिम, तालुका बदलापूर, जि. व्हा. टाणे, अर्का नं. - रोड नं. - महाराष्ट्र, टाणे पिन नंबर AALFV7539A	विहून घणार वय - 38 व्यावृत्ती - <i>Deo...</i>		
2	नाव मंदाळ वसंत नानल पत्ता प्लॉट नं. - माळा नं. - इमारतीचे नाव - सी-1/43, महावीर नगर को. ऑफ. डी.मिंग गोमायटी, मानपाडा रोड, डाबिचकी पूर्व, जि. व्हा. टाणे, अर्का नं. - रोड नं. - महाराष्ट्र, टाणे पिन नंबर AIOPN7042D	विहून घणार वय - 30 व्यावृत्ती - <i>...</i>		
3	नाव लक्ष्मी मंदाळ नानल पत्ता प्लॉट नं. - माळा नं. - इमारतीचे नाव - सी-1/43, महावीर नगर को. ऑफ. डी.मिंग गोमायटी, मानपाडा रोड, डाबिचकी पूर्व, जि. व्हा. टाणे, अर्का नं. - रोड नं. - महाराष्ट्र, टाणे पिन नंबर AYTPN7500K	विहून घणार वय - 26 व्यावृत्ती - <i>...</i>		

दस्तावेज दस्तऐवज करून देणार न्यायकीन करारनामा चा दस्तऐवज करून दिल्याचे कथित करतात. शि. व्हा. क्र. 3 ची वेळ 18 / 04 / 2019 05 : 16 PM

शेकड -
द्वयाचित्र इतर असे निवेदीत करतात की ते दस्तऐवज करून देणा-यांना व्यक्तीशः ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

क्र. सं.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	द्वयाचित्र	अंगठ्याचा मा
1	नाव मनोप धा. चाडी वय 44 पत्ता प-003, शिव आदर्श को. ऑफ. डी.मिंग गोमायटी, पारंगी वाडा, हनुमान मंदीर जवळ, महारा रोड, अंधेरी पूर्व, मुंबई. पिन कोड 400099		
2	नाव सायली मं. चाडी वय 42 पत्ता प-003, शिव आदर्श को. ऑफ. डी.मिंग गोमायटी, पारंगी वाडा, हनुमान मंदीर जवळ, महारा रोड, अंधेरी पूर्व, मुंबई. पिन कोड 400099		

शि. व्हा. क्र. 4 ची वेळ: 18 / 04 / 2019 05 : 52 : 12 PM

शि. व्हा. क्र. 5 ची वेळ 18 / 04 / 2019 05 : 52 : 25 PM, नोंदणी पत्रक: 1 मह्ये

Sub Registrar Ujhasnagar 2

Sr	Epayment Number	Placement Number
1	1804201908113	4201908113D
2	MH000612503201920	00349129201920



प्रमाणित करण्यात येते की, या दस्तावेजात एकूण ६६ पाने आहेत. पुस्तक क्र. १ चे क्रमांक उत्तर-२ ५९२७/२०१९ वर नोंदला. दि. १८ / ०४ / २०१९

...
सह दुकान निबंधक उत्तासनगर-२



कुळगांव बदलापूर नगरपरिषद

नगरपालिका वृक्ष इन्फ्रस्ट्रक्चर इमारत, वीरल जगतील, वरली विभागाधीन, न.प. नगरपालिका, कुळगांव, तालुका, जिल्हा, महाराष्ट्र, भारत
 Office - C-04, Kulkarni Badlapur, Maharashtra, India. Website - <http://kulkarni.gov.in>

दिनांक: 30/01/2023

जावक क्रमांक/कु-ब.न.प./नरावि/ 2289 /2023-2024

अपॅडीक्स - I

बांधकाम पूर्णतेचा दाखला/ भोगवटा प्रमाणपत्र

प्रति,

श्री.सुनिल शिवराम भगत (मयत), श्री.प्रथमेश सुनिल भगत व
 श्री.संतोष शिवराम भगत यांचे कु.मु.प.धारक श्री.भूषण विष्णू पिसेकर व इतर एक
 द्वारा श्री.निलेश मोरे (वास्तुशिल्पकार), बदलापूर

श्री.निलेश मोरे (वास्तुशिल्पकार), बदलापूर, बांधकाम परवाना क्र.सीअ/२०१५/७१०८६ यांचे दि.१३/०२/२०२२ रोजीचे अर्जावरून दाखविली
 देण्यात येतो की, त्यांनी कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद हद्दीत स.नं.१३१, हि.नं.२ व ४, मौजे बदलापूर, ता.अंबसन्नथ, कुळगांव-बदलापूर
 नगरपरिषद बांधे कडील बांधकाम परवानगी क्र.कुबनप/नरावि/बाप/६८६-२११, दि.१२/१२/२०१८, सुधारीत बांधकाम परवानगी
 क्र.कुबनप/नरावि/बाप/५७८४-५४, दि.०१/०८/२०१६, सुधारीत बांधकाम परवानगी क्र.कुबनप/नरावि/बाप/६५६७-८०, दि.०७/०९/२०१८,
 सुधारीत बांधकाम परवानगी क्र.कुबनप/नरावि/बाप/४९१५-३५, दि.१०/०६/२०१९, सुधारीत बांधकाम परवानगी क्र.कुबनप/नरावि/बाप/
 १०८५९-९५, दि.१३/१२/२०१९ व आता सोबत सुधारीत केलेल्या नकाशाप्रमाणे राहणेसाठी बांधकाम पूर्ण केले आहे. तरी खालील अटींवर
 बांधकाम पूर्णतेचा दाखला/ भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे. (बांधकाम पूर्ण झाल्याची तारीख ०८/०९/२०२२)

मजले	विंग बी			वापर	
१) तळमजला	स्टिल			रहिवास	
२) पहिला मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
३) दुसरा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
४) तिसरा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
५) चौथा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
६) पाचवा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
७) सहावा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
८) सातवा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
९) आठवा मजला	११	सदनिका	३३		खोल्या
[टिप: एक सदनिका रिफ्युज एरीया (Refuse Area)]					
१०) नववा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
११) दहावा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
१२) अकरावा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
१३) बारावा मजला	१२	सदनिका	३६		खोल्या
एकूण-	१४३	सदनिका	४२९	खोल्या	

सबब, वरील जागेतील इमारत श्री.निलेश मोरे (वास्तुशिल्पकार) यांच्या देखरेखीखाली पूर्ण झालेली आहे, झालेले बांधकाम हे
 किरकोळ फेरबदलासह पूर्ण केले आहे. सदर बदल हे नियमानुसार असल्याने खालील अटींचे अधीन राहून भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात
 येत आहे.

- जेव्हा सज्जा (बाल्कनी) बंदिस्त करण्यात आला/आली असेल तर त्याचे समोरील व वरील १/३ क्षेत्रासाठी, लुवर्स प्लान, शटर्स अथवा ग्रौल्स
 लावणे, अनिवार्य राहिल व पॅरोपेट सोडून उर्वरित समोरील क्षेत्रासाठी ग्लेजड शटर्स बंदिस्त करणे आवश्यक ग्हील. तसेच नकाशात
 दर्शविलेले कॉर्नेस, ऑर्नमेंटल प्रोजेक्शन बंदिस्त करणे येऊ नये.
- तळमजल्यास व टेरेस फ्लोरला इलेवेशनल प्रोजेक्शन/ कॉर्नीस/ फ्लॉवरबेड असतील तर ते बंदिस्त करणे अनुज्ञेय असणार नाही. तसेच
 आजूबाजूच्या सामासिक अंतरात कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.
- भोगवटा प्रमाणपत्र सोबत दर्शविलेले नकाशातील बांधकामा व्यतिरिक्त इतर बांधकाम हे अनधिकृत समजण्यात येवून त्यावर महाराष्ट्र
 प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ ते ५६ नुसार कार्यवाही करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.
- भविष्यात सामासिक अंतरातील जागा नगरपरिषदेस रस्ता रुंदीकरणासाठी आवश्यक भासल्यास हस्तांतरीत करावी लागेल. टेरेस व पॉकेट
 टेरेस बंदिस्त करू नये.
- पावसाळी पाणी वाया जावू नये यासाठी रेनवॉटर हार्वेस्टिंग करणेत याचे व पाणी जमीनीमध्ये मुरवावे.
- सुका व ओला कचरा अलगीकरणासाठी व साठा करण्यासाठी स्वतंत्रपणे जागा निर्धारित करून कचऱ्यावर प्रज्ञेया करण्यासाठी संयंत्र
 ठभारण्याची जबाबदारी विकासासाठी आहे.

नगर रचनाकार

कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद
 कुळगांव



मुख्य अधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी

कुळगांव-बदलापूर नगरपरिषद
 कुळगांव

Rera Certificate Extension



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority
CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT
FORM 'F'
[See rule 7(2)]

This extension of registration is granted under section 6/7 of the Act, to the following project: **Project: VISHNU VATIKA WING A AND B PHASE, Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: S NO 131 Hissa 2 And 4 at Badlapur (M Cl), Ambarnath, Thane, 421503**, registered with the regulatory authority vide project registration certificate bearing No **P51700009860** of

1. **Vishnu Vatika** having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Ambarnath, District: Thane, Pin: 421503**.
2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - 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 (2) 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 me/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 up to **31/05/2023** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 6/7 of the Act read with rule 7 the Act.
 - 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
 - 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.

Dated: 24/01/2023
Place: Mumbai

Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Premchand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 24/01/2023 16:24:42
Signature and seal of the Authorized Officer
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

LAXMAN G. NAIK

Advocate High Court, Mumbai
B.COM., LL.B., G.D.C.A.

Office Address : 1/9, F. L. Misquita Chawl, Indira Nagar, Kanjurmarg (East), Mumbai 400042
Correspondence at : Bldg. 1/B-402, Royal Park, Station Road, Kanjurmarg (E), Mumbai 400042.
Email : adv.naik66@gmail.com Mobile : 9892102040 Off. No. 9987310080/9987313207.

Ref. :- SBI/850/2023

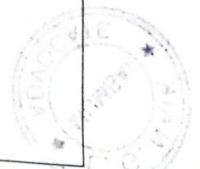
Date :- 09-10-2023.

To,
Assistant General Manager,
STATE BANK OF INDIA,
RACPC, Thane.

Annexure - B

REPORT OF INVESTIGATION OF TITLE IN RESPECT OF IMMOVABLE PROPERTY.

1.	a) Name of the Branch/ Business Unit Office seeking opinion	State Bank of India, RACPC, Thane.
	b) Reference No. and date of the letter under the cover of the documents tendered for scrutiny	Letter dated 06-08-2023.
	c) Name of the Borrowers.	1] Mr. Mandar Vasant Nanal & 2] Mrs. Laxmi Mandar Nanal.
2.	a) Type of Loan	Takeover Loan
	b) Type of Property	Residential
3.	a) Name of the Unit/Concern/Company/person offering the property/(ies) as security.	1] Mr. Mandar Vasant Nanal & 2] Mrs. Laxmi Mandar Nanal.
	b) Constitution of the unit/concern /person offering the property for creation of charge.	Individual Capacity
	c) State as to under what capacity is security offered (whether as joint applicant or borrower or as guarantor, etc.	Borrowers.
4.	Value of Loan (Rs. In Crores)	Not Informed.
5.	Complete or full description of the immovable property/(ies) offered as security including the following details.	Flat No. 0207, on 2 nd Floor, admeasuring 27.53 Sq. Mtrs. (Carpet), 'B' Wing, in a complex known as "VISHNU VATIKA", constructed on the plot of land bearing Survey No. 131, Hissa No. 2(pt) & Survey No. 131, Hissa No. 4(pt), lying being situated at Village Badlapur, Tal. Ambernath, Dist. Thane, within the limits of Kulgaon Badlapur Municipal Council and in the Sub-Registration District Ulhasnagar and Registration District Thane.
	a) Survey No.	Survey No. 131, Hissa No. 2(pt) & Survey No. 131, Hissa No. 4(pt).
	b) Door no. (in case of house property)	Flat No. 0207.
	c) Extent/ area including plinth/ built up area in case of house property	Admeasuring 27.53 Sq. Mtrs. (Carpet).
	d) Locations like name of the place, village, city, registration, sub-district etc.	Situated at Village Badlapur, Tal. Ambernath, Dist. Thane.
6.	a) Particulars of the documents scrutinized-serially and chronologically.	Mentioned herein under
	b) Nature of documents verified and as to whether they are originals or certified copies or registration extracts duly certified. Note : Only originals or certified extracts from the registering/land/ revenue/ other authorities be examined.	Mentioned herein under



10. In case of creation of Mortgage by Deposit of title deeds, we certify that the deposit of following title deeds/documents would create a valid and enforceable mortgage.

1. Original/Copy of No objection Letter dated 18-04-2019 issued by Yuva Vikas Co-op. Credit Soc. Ltd. in respect of selling the captioned flat.
2. Original Agreement for Sale executed between M/s. Vishnu Vatika and 1] Mr. Mandar Vasant Nanal & 2] Mrs. Laxmi Mandar Nanal dated 18-04-2019 registered at Serial No. UHN 2 – 5927/2019.
3. Original Registration Receipt bearing No. 6827 dated 18-04-2019.
4. Original Index II.
5. Original Rectification Deed executed between M/s. Vishnu Vatika and 1] Mr. Mandar Vasant Nanal & 2] Mrs. Laxmi Mandar Nanal dated 27-09-2023 registered at Serial No. UHN 2 – 13189/2023.
6. Original Registration Receipt bearing No. 14318 dated 27-09-2023.
7. Original Index II.
8. Obtain original Possession Letter from M/s. Vishnu Vatika in the names of 1] Mr. Mandar Vasant Nanal & 2] Mrs. Laxmi Mandar Nanal.
9. Obtain original No objection Certificate from M/s. Vishnu Vatika for mortgaging the captioned flat in favour of State Bank of India.
10. Obtain copy of No Dues Certificate from Dombivli Nagari Sahakari Bank Ltd. in respect of closure of loan availed by 1] Mr. Mandar Vasant Nanal & 2] Mrs. Laxmi Mandar Nanal.
11. After disbursement of loan obtain original/copy of No Dues Certificate from Axis Bank Ltd. in respect of closure of loan availed by 1] Mr. Mandar Vasant Nanal & 2] Mrs. Laxmi Mandar Nanal.
11. There are no legal impediments for creation of the Mortgage under any applicable Law/Rules in force.

12. It is certified that the property is SARFAESI compliant.

SCHEDULE OF THE PROPERTY/IES

Flat No. 0207, on 2nd Floor, admeasuring 27.53 Sq. Mtrs. (Carpet), 'B' Wing, in a complex known as "VISHNU VATIKA", constructed on the plot of land bearing Survey No. 131, Hissa No. 2(pt) & Survey No. 131, Hissa No. 4(pt), lying being situated at Village Badlapur, Tal. Ambernath, Dist. Thane, within the limits of Kulgaon Badlapur Municipal Council and in the Sub-Registration District Ulhasnagar and Registration District Thane.



Place : Mumbai
Date : 09-10-2023

Signature of the Advocate

SEARCH REPORT

Date : 09-10-2023

Schedule of Property : Flat No. 0207, on 2nd Floor, admeasuring 27.53 Sq. Mtrs. (Carpet), 'B' Wing, in a complex known as "VISHNU VATIKA", constructed on the plot of land bearing Survey No. 131, Hissa No. 2(pt) & Survey No. 131, Hissa No. 4(pt), lying being situated at Village Badlapur, Tal. Ambernath, Dist. Thane, within the limits of Kulgaon Badlapur Municipal Council and in the Sub-Registration District Ulhasnagar and Registration District Thane.

NAME OF THE OWNERS :- 1] MR. MANDAR VASANT NANAL &
2] MRS. LAXMI MANDAR NANAL.

Dear Sir,

As per your instructions, I have taken search in the office of the concerned Sub-Registrar Offices from 2011 to 2023 for 13 years and I have found following documents registered therein during the course of searches.

During the course of my searches the following details were found.

Sub-Registrar Office :

From 2011 To 2023 (13 years)

MANUAL & COMPUTER RECORDS :

2011	-	Nil
2012	-	Nil
2013	-	Nil
2014	-	Nil
2015	-	Nil
2016	-	Nil
2017	-	Nil
2018	-	Transaction

1] Deed of Mortgage executed between M/s. Vishnu Vatika and M/s. Yuva Vikas Co-op. Credit Soc. Ltd. dated 08-10-2018 registered at Serial No. UHN 2 - 12978/2018.



Middle Name

Last Name

MANDAR

VASANT

NANAL

13.12.1988

PAN:

A10PNT042D

8080430038

mandar.nanal@yahoo.com

MANDAR NANAL