



24/09/2014

## गावाचे नाव : 1) ढेकाळे

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	2500000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या वावतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	1387000

मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (स)

1) पालिकेचे नाव: ठाणे इतर वर्णन : , इतर माहिती: ग्रा. वि. 5 मौजे ढेकाळे, ता- पालघर येथिल वेगास यूनिव्हर्स प्रकल्पाच्या गट न. 70,71,83,84,85,86,87,88 व 100 मधिल प्लॉट न. 112 विलिंडिंग न. सी-11, प्लॉट न. ए चे क्षेत्र 61.34 चौ. मी बांधिव प्लॉट हा या विक्री कराराचा विषय आहे. ( ( GAT NUMBER : 70,71,83,84,85,86,87,88,100 ; Plot Number : 112 ; ) )

कळ

1) 61.34 चौ.मीटर

रणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.

ऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या व नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे ता.

1): नाव:-- - मे. सुप्रीम लिज़र हौम्स अँड फार्म्स चे भागीदार स्वाती करवीर यांच्या तर्फे कुलमुखत्यार धारक पंकज शर्मा वय:-22; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: पहिला मजला, श्री कृष्णा को. ऑप. हाउ. सो. पंचशील रेसिडेंसी, प्रॉफिट सेंटर जवळ, महावीर नगर, कांदीवाली प मुंबई, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, , , पिन कोड:-401106 पॅन नं:-ABOFS8433Q

ऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व राणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा सल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता

1): नाव:-- - अमीन अन्वरअली दमाणी वय:-38; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: दमानी हाउस, दौगी रोड, भाईन्दर, ठाणे, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, , , पिन कोड:-401106 पॅन नं:-ALBPD4544L

ऐवज करून दिल्याचा दिनांक

24/09/2014

नोंदणी केल्याचा दिनांक

24/09/2014

क्रमांक, खंड व पृष्ठ

6491/2014

ारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क

100000

ारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क

25000

साठी विचारात घेतलेला तपशील:-:

क आकारताना निवडलेला

(iii) Within the limits of any Grampanchayat area or any such area not mentioned in sub-clause (ii)



दुय्यम निबंधक पालघर



CHALLAN  
MTR Form Number-6

दस्तावेज क्र. १९१९/२०१४  
१ / ११

**DEFACED FOR RS: 100000.00**

Form ID: 25.2

Department: MH002924162201415M BARCODE

Inspector: Deface Number: 201415

Registration No: 1811412201415

Amount: 100000.00

Date: 19/09/2014

Time: 11:56:15

User: IGR137(PLG)

Account Head Details		Amount In Rs.	Payer Details	
30046401	Sale of NonJudicial Stamp	100000.00	TAX ID (If Any)	
Sale of Non Judicial Stamps IGR Rest of Maha			PAN No. (If Applicable)	
			Full Name	Mr Aryn Damani
Office Name	PLG_PALGHAR SUB REGISTRAR		Flat/Block No.	Houseno on plot on 112 on Sno 70 7
Location	THANE		Premises/Building	1 72/2 85
Year	2014-2015 One Time		Road/Street	Vegas Universe
			Area/Locality	Palghar
			Town/City/District	
			PIN	4 0 1 4 0 4
			Remarks (If Any)	PAN2--PN=Supreme Leisure Homes and Farms-CA=
			Amount In Words	One Lakh Rupees Only
		100000.00		
Payment Details: IDBI BANK			FOR USE IN RECEIVING BANK	
Cheque-DD Details			Bank CIN	REF No. 69103332014091912159 48800525
Cheque/DD No			Date	19/09/2014-18:23:01
Name of Bank: Validity unknown			Bank-Branch	IDBI BANK
Name of Branch: Digitally signed by PRAKASH NAVASO			Scroll No. , Date	100 , 20/09/2014



Digitally signed by PRAKASH NAVASO  
Date: 2014.09.24 13:43:14 IST  
Reason: Secure Document  
Location: India





Home

1 / 1

Main Report

100%

Business Objects

मूल्यांकन पत्रक ( ग्रामीण क्षेत्र - बांधीव )

Wednesday, September 24, 2014  
12:17:23PM

Valuation ID : 20140924251

मुल्यांकनाचे वर्ष :	2014		
विल्दा :	ठाणे		Non Agriculture
यानुष्याचे नांव :	पाचघर		
घाबाचे नांव :	हेकाळे	वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार जमिनीचा दर :-	Rs. 2020 /-
क्षेत्राचे नांव :	Rural		
मिळकतीचा प्रकार :	बांधीव	मिळकतीचा वापर :	निवासी मरतिहा
बांधकामाचे वर्गीकरण :	1-आर पी मी	बांधकामाचा दर :	Rs. 0 /- चौ. मीटर (Rule 3)
मिळकतीचे वय :	0 TO 2 वर्षे	घमा-यानुसार येणारा बांधकामाचे % :	100 %
मिळकतीचे क्षेत्र :	61.34 चौ. मीटर	उद्बहाहन सुविधा :	नाही. मजला : Ground Floor/Still Floor.
घमा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर	= (घमा-यानुसार येणारा बांधकामाचा दर)		* 1.00
	= 22600		
A) मुख्य मिळकतीचे मूल्य	= घमा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर * मिळकतीचे क्षेत्र		
	= 22600 * 61.34		
	= 1386284		
एकत्रित अंतिम मूल्य	= अंतिम मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + वरील गच्चीचे मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य + इमारती भावतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + तळघराचे मूल्य + पोटमाळ्याचे मूल्य		
	= 1386284 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0		
	= 1386284 Rs.		





पल्लर

महाराष्ट्र शासन - नोंदणी व मुद्रांक विभाग

दस्तावेज क्र. १९१ / २०१४

मुल्यांकन अहवाल सन २०१४

- १) दस्तावेजा प्रकार ..... वित्तीय करार ..... अनुच्छेद क्रमांक ..... २४
- २) सादर कर्त्याचे नाव ..... श्री. यशमिन यश्वर प्रकाश दामानी
- ३) तालुका : पालघर
- ४) गावाचे नाव ..... देवगिरी
- ५) सर्वे नं/ गट नं ..... ७०, ७१ ..... अंतिम भूखंड क्र. ११२
- ६) मुख्य दरविभाग (ज्ञान) ..... उप विभाग ..... उप विभाग
- ७) मिळकतीचा प्रकार : अग्नी-जमिन/निवासी/कार्यालय/दुकान/औद्योगिक/प्रति चौ. मि. २२६००
- ८) दस्तावेज नगद केलेल्या मिळकतीचे क्षेत्रफळ ..... ६१.३४ चौ. मि. करपेट/बिल्टअप/सुपर बिल्टअप/ चौ. फुट/ चौ. मिटर
- ९) मजला क्रमांक ..... उदवाहन सुविधा ..... आहे/नाही.
- १०) बांधकाम प्रकार आरसीसी/इस्-पक्के/अर्थ पक्के/कच्चे.
- ११) बांधकाम वर्ष ..... घसारा .....
- १२) बांधकाम प्रकार आरसीसी/इतर पक्के/अर्थ पक्के/ कच्चे.
- १३) बाजारमुल्य तक्त्यातील मार्गदर्शक सुचना क्र. .... ज्यानव्ये दिलेली घट/वाढ.
- १४) लिह अन्वय लायसन्सचा दस्त : १) प्रतिमाह भाडे रक्कम .....  
२) अनामत रक्कम/आगाऊ भाडे .....  
३) कालावधी .....
- १५) निर्धारित केलेले बाजारमुल्य ..... १३,४७,०००/-
- १६) दस्तावेजमध्ये दर्शविलेला मोबदला ..... २५,००,०००/-
- १७) देय मुद्रांक शुल्क ..... १,००,०००/- भरलेले मुद्रांक शुल्क ..... १,००,०००/-
- १८) देयक नोंदणी फी ..... २५,०००/-

लिपिक

सह दुय्यम निबंधक

प्रतिज्ञापत्र / घोषणापत्र

- मी / आम्ही १) श्री/श्रीमती ..... यशमिन यश्वर प्रकाश दामानी
- २) श्री/श्रीमती .....
- ३) श्री/श्रीमती .....



सत्य प्रतिज्ञेवर कथन करिता की, दस्तावेजाची विषयवस्तू असलेली मिळकत यापूर्वी खरेदी देणाऱ्याने कोठेही विक्री, दान, लिज, मुसत्यार, पोटगी वा इतर अन्य प्रकारे कोठेही जडजोखमामध्ये गुंतविलेली नाही याची नोंदणी कासदा १९०८ मधील असणाऱ्या शोध (मंतबी) तरतुदीनुसार खात्री करून घेतलेली आहे. तसेच सादर मिळकत ही खरेदी देणार ह्यांच्याच मालकीची आहे. याबाबत सुध्दा-अभिलेख पाहून खात्री करून घेतलेली आहे. या मिळकतीबाबत काही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी माझी/आमची राहिल याची मी/आम्ही हमी देतो.

१) ..... यशमिन यश्वर प्रकाश दामानी


२) .....

३) .....



Hot Payment Successful. Your Payment Confirmation Number is 48800525

CHALLAN  
MTR Form Number - 6

GRN NUMBER	MH002924162201415M	BARCODE	Form ID : 25.2	Date: 19/09/2014 18:23:00
Department	Inspector General Of Registration		Payee Details	
Receipt Type	Non-Judicial Customer-Direct Payment/Sale of Non Judicial Stamps IGR Rest of Maha		Dept. ID (If Any)	५९९
Office Name	PLG_PALGHAR SUB REGISTRAR	Location	PAN No. (If Applicable)	७, ८८
Year	Period: From : 01/10/2014 To : 31/03/2099		Full Name	Mr Amyn Damani
Object	Amount in Rs.	Flat/Block Premises/ Bldg	No,	Vegas Universe
Sale of NonJudicial Stamp	100000.00	Road/Street, Area /Locality		Houseno on plot on 112 on Sno 70 71 72/2 85
	0.00	Town/ City/ District		Palghar
	0.00	PIN	4 0	
	0.00	Remarks (If Any) :	PAN2=~PN=Supreme Leisure Homes and Farms~CA=	
	0.00			
	0.00			
	0.00			
	0.00			
	0.00			
Total	100000.00	Amount in words	Rupees One Lakhs Only	
Payment Details:IDBI NetBanking Payment ID : 48800525		FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque- DD Details:		Bank CIN No : 69103332014091912159		
Cheque- DD No.		Date	19/09/2014 18:23:00	
Name of Bank	IDBI BANK	Bank-Branch		
Name of Branch		Scroll No.		

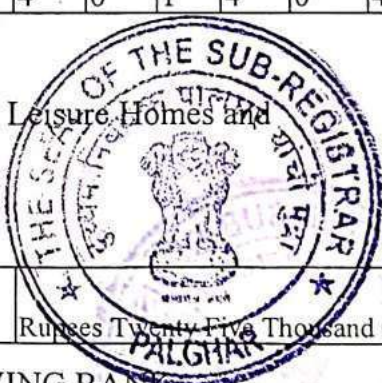




Hot Payment Successful. Your Payment Confirmation Number is 48800549

## CHALLAN

MTR Form Number - 6

GRN NUMBER	MH002926743201415M	BARCODE	Form ID : 25.2	Date: 19/09/2014 18:30:27
Department	Inspector General Of Registration		Payee Details	
Receipt Type	Registration Fees/Ordinary Collections IGR		Dept. ID (If Any)	
Office Name	PLG_PALGHAR SUB REGISTRAR	Location	PAN No. (If Applicable)	
Year	Period: From : 01/10/2014 To : 31/03/2099		Full Name	Mr Aryn Damani
Object	Amount in Rs.	Flat/Block Premises/ Bldg No.	Vegas Universe	
Amount of Tax	25000.00	Road/Street, Area /Locality	House no plot no 112 srno 83 84 85 72 82 100 70	
	0.00	Town/ City/ District	Palghar	
	0.00	PIN	4 0 1 4 0 4	
	0.00	Remarks (If Any) :	PAN2~~PN=Supreme Leisure Homes and Farms~CA=	
	0.00			
	0.00			
	0.00			
	0.00			
	0.00			
Total	25000.00	Amount in words	Rupees Twenty Five Thousand Only	
Payment Details:IDBI NetBanking Payment ID : 48800549		FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque- DD Details:		Bank CIN No : 69103332014091912184		
Cheque- DD No.		Date	19/09/2014 18:30:27	
Name of Bank	IDBI BANK	Bank-Branch		
Name of Branch		Scroll No.		

Print



पलर  
दस्तावेज 99/2014  
99/22

AGREEMENT FOR SALE

THIS AGREEMENT is made and entered into at Mumbai on this 24<sup>th</sup> day of Sept., 2014 BETWEEN SUPREME LEISURE HOMES AND FARMS, a partnership firm, duly registered under the Indian Partnership Act, having its office at 1<sup>st</sup> Floor, Shri Krishna Chs, Opp. Panchasheel Residency, Near Profit Centre, Off Mahavir Nagar, Kandivali (West) Mumbai - 400 067 , hereinafter referred to as " THE BUILDERS"( which expression shall, unless it be repugnant to the meaning or context thereof, be deemed to mean and include the partners for the time being of the said firm, the survivors or survivor of them and their respective heirs, executors, administrators and assigns)

*Signature*

of the ONE PART AND SHRI/SMT./M/S. AMYN DAMANI

adult, Indian Inhabitant, residing at/having his/her/its office at DAMANI HOUSE, DAUGI ROAD, UTTAN, NR ROYAL ENGLISH SCHOOL, BHAYANDER (WEST) THANE 401106 hereinafter referred to as "THE PURCHASER" (which

*Signature*

expression shall, unless it be repugnant to the meaning or context thereof, be deemed to mean and include his/her/their heirs, executors, administrators and assigns) of the OTHER PART.



WHEREAS:-

- a) One Smt. Usha Ashok Kumar Agrawal, was seized and possessed of and was otherwise well and sufficiently entitled to all that piece

*Signature*

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

*Signature*  
Partner/Authorised Signatory



पलघर  
दस्तावेज क्र. १२९/२०१४  
१२९/२०१४

and parcel of non-agricultural land bearing Survey No. 83 of village Dhekale, Taluka Palghar, District Thane within the local limits of Grampanchayat Dhekale, situated, lying and being at Western Express Highway, admeasuring 78 Aar and 10 Prati ;

b) Under a registered Deed of Conveyance dated 3<sup>rd</sup> July, 2009, duly registered in the office of Sub Registrar Palghar at Serial number 2633/2009, the abovenamed Smt. Usha Ashok Kumar Agrawal sold, transferred, assigned and conveyed the aforesaid piece of land to the abovenamed Builders for the consideration therein mentioned and placed the Builders in vacant and peaceful possession of the aforesaid piece of land bearing Survey No. 83 of village Dhekale, Taluka Palghar, District Thane;

c) One Shri. Ashok Kumar Raghunandprasad Agrawal, was seized and possessed of and was otherwise well and sufficiently entitled to all that pieces and parcels of non-agricultural lands bearing Survey No. 84, totally admeasuring 1 Hectare, 18 Aar, 9 Prati, Survey No. 85, totally admeasuring 76 Aar, 6 Prati and Survey No. 100 totally admeasuring 20 Aar, at village Dhekale, Taluka Palghar, District Thane within the local limits of Grampanchayat Dhekale, situated, lying and being at Western Express Highway;



d) Under a registered Deed of Conveyance dated 3<sup>rd</sup> July, 2009, duly registered in the office of Sub Registrar Palghar at Serial number 2632/2009, the above named Shri. Ashok Kumar Raghunandprasad Agrawal sold, transferred, assigned and conveyed the aforesaid pieces of lands to the abovenamed Builders for the consideration therein mentioned and placed the

*A. Damani*

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

Builders in vacant and peaceful possession of the aforesaid pieces of lands bearing Survey Nos. 84,85 and 100 of village Dhekale, Taluka Palghar, District Thane ;

पलघर  
दिनांक - ०८/०९/२०१४  
१३/८८

- e) One Ashok Kumar Raghunandprasad Agrawal H.U.F. owned all that pieces and parcels of lands bearing Survey No. 86, admeasuring 28 Aar, 1 Prati, Survey No. 87, admeasuring 1 Hectare, 10 Aar, 5 Prati and Survey No. 88, Hissa No. 1, admeasuring 76 Aar, 6 Prati, Survey No. 70 admeasuring 81 Aar, 7 Prati and Survey No. 71 admeasuring 72 Aar, 52 Prati at village Dhekale, Taluka Palghar, District Thane, within the local limits of Grampanchayat Dhekale, situated, lying and being at Western Express Highway ;
- f) Under a registered Deed of Conveyance dated 29<sup>th</sup> October, 2010, duly registered in the office of Sub Registrar Palghar at Serial number 8853/2010, the abovenamed Ashok Kumar Raghunandprasad Agrawal H.U.F. through its Karta and Manager Shri. Ashok R. Agrawal sold, transferred, assigned and conveyed the aforesaid pieces of lands to the abovenamed Builders for the consideration therein mentioned and placed the Builders in vacant and peaceful possession of the aforesaid pieces of lands bearing Survey Nos. 86, 87 and 88, 70 and 71 of village Dhekale, Taluka Palghar, District Thane excluding the area of 2108 sq. meters out of Survey No. 71 of village Dhekale;
- g) One Shri. Ashok Kumar Raghunandprasad Agrawal, was seized and possessed of and was otherwise well and sufficiently entitled to all that pieces and parcels of non-agricultural lands bearing



*AA Amaw*



पलघर  
दस्तावेज क्र. ११९/२०१४  
Survey No. 72  
१४/८८  
Survey No. 82

Hissa No. 2 admeasuring 79 Aar, 2 Prati and  
Hissa No. 2 admeasuring 83 Aar, totally  
admeasuring in aggregate 16220.00 sq.mt, at village Dhekale,  
Taluka Palghar, District Thane within the local limits of  
Grampanchayat Dhekale, situated, lying and being at Western  
Express Highway;

h) Under a registered Deed of Conveyance dated 28<sup>th</sup> December,  
2012, duly registered in the office of Sub Registrar Palghar at  
Serial number 10515/2012, the abovenamed Ashok Kumar  
Raghunandprasad Agrawal, transferred, assigned and conveyed  
the aforesaid pieces of lands to the abovenamed Builders for the  
consideration therein mentioned and placed the Builders in vacant  
and peaceful possession of the aforesaid pieces of lands bearing  
Survey Nos. 72 Hissa no 2 and 82 Hissa no 2 of village Dhekale,  
Taluka Palghar, District Thane excluding the area of 1955.71 sq.  
meters out of Survey No 72 Hissa no 2;

i) The Builders are thus seized and possessed of and are otherwise  
well and sufficiently entitled to all that pieces and parcels of lands

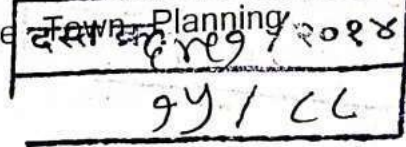


acquired by them under the aforesaid Deeds of Conveyance,  
which lands are described in the First Schedule hereunder written  
and for the sake of brevity, hereinafter collectively referred to as  
"the said property",

j) The Builders prepared a Lay Out in respect of the said property  
through their Architects, proposing sub division of the said property  
into 115 sub-divided plots for development and construction of  
bungalows, group housing, retirement homes and row houses and

*Handwritten signature*

submitted the same for the sanction of the Authorities ;



k) Vide an order dated 11<sup>th</sup> June, 2010 bearing no 2/NNP/SR/06/2010, the Tahsildar Palghar, gave approval and sanction to the said Lay Out submitted by the Builders on the terms and conditions therein mentioned ;

l) Pursuant to the said order and permission, the Builders are constructing bungalows of three different types on sub-divided plots nos.1 to 111 of the said Lay Out on the said property and are constructing flats/apartments on sub-divided plot No. 112, retirement homes on sub-divided plot No. 113 and row houses on sub-divided plots nos. 114 and 115 of the said Lay Out on the said property;

m) The Builders have proposed construction of bungalows of ground/ground plus one upper floor of three different types viz. one bedroom/hall/kitchen, two bedrooms/hall/kitchen and three bedrooms/hall/kitchen as per the choice of the Purchaser on sub-divided plots nos. 1 to 111 ;

n) The Builders have proposed eleven buildings beings building C1 to C11, each having ground and two upper floors and two flats on each floor on sub-divided plots nos. 112 of the lay out ;

o) The Builders have proposed sixteen units for utility as retirement homes on sub-divided plots No. 113 and have proposed twelve row houses on sub-divided plot No. 114 and ten row houses on sub-divided plot No. 115 of the said Lay Out ;



*D. Damani*



पलघर  
दस्तावेज क्र. ८४९९/२०१४  
१६/१६

p) Vide an order dated 22<sup>nd</sup> September, 2011 bearing no 2/NNP/SR/15/2011, the Tahsildar Palghar, gave approval and sanction to the said Lay Out submitted by the Builders on the terms and conditions therein mentioned ;

q) Pursuant to the said order and permission, the Builders are constructing bungalows of different types on sub-divided plots nos.1 to 24 and 24A of the said Lay Out on the said property;

r) The Builders have proposed construction of bungalows of ground/ground plus one upper floor of three bedrooms/hall/kitchen as per the choice of the Purchaser on sub divided plots nos. 1 to 24 and 24A;

s) The Builders also propose to construct and develop a Club House and Swimming Pool for the benefit and use in common of all the Purchasers of premises on the said lay out and are developing common amenities such as recreation areas, gardens etc.

t) The Builders are entitled on their own account, inter alia, to sell and dispose of on ownership basis or otherwise, the bungalows, residential flats/apartments, retirement homes and row houses to be constructed by them on the said property and to sell the same along with the sub-divided plots in their own names and on their behalf.



The Purchaser demanded from the Builders and the Builders have given to the Purchaser inspection of the original title deeds referred to above, sanctioned lay out along with the order of the Tahsildar Palghar dated 11<sup>th</sup> June, 2010, approved sanctioned

AD Damani

For SUPREME LEISURE HOMES & PA  
[Signature]  
Partner/Authorised Sign

plan of the premises agreed to be sold; (which the Purchaser doth hereby confirm).

पल्लार  
दस्त क्र ६४९१/२०१४  
१७/१६

v) The Purchaser has taken inspection from the Builders of the true copies of all the documents recited hereinabove and the other documents required to be furnished under the Maharashtra Ownership of Flats Act, 1963; (which the Purchaser doth hereby confirm).

w) The title to the part of said property has been certified by Shri. Atul S. Tungare, Advocate High Court and his Title Certificate dated 6<sup>th</sup> May 2011 has been inspected by the Premises Purchaser and the copy of the same is annexed to this Agreement and marked as

*SMK*  
"Annexure C";

x) The Builders are developing the said approved lay out on the said property named as "Vegas Universe" and will be selling the bungalows, flats, retirement homes and row houses on what is known as "Ownership Basis" with a view ultimately to promote and to get register one or more Co-operative Housing Societies and/or Limited Company or association or Apex body of the Purchasers of bungalows and other premises on the said property and upon completion of the development on the said property and on sale of all the premises to be constructed on the said property, the Builders shall convey the title in respect of the bungalows plots, group housing plots, plots having retirement homes and row houses in favour of the Co-operative Housing Society/ societies or Limited Company or the Association or Apex Body of the Purchasers on the said lay out ;



For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS<sup>S</sup>

*SMK*  
Partner/Authorised Signatory



पलघर  
दिनांक 07/09/2028  
9L 116

The Purchaser has agreed to acquire from the Builders on ownership Flat no A bearing House no \_\_\_\_\_ in building no C-11 on sub - divided plot no 112 at "Vegas Universe" having 1 bedroom/kitchen/hall admeasuring 61.34 sq. meters built up on the terms and condition and for the consideration hereinafter reverred ;

NOW THESE PRESENTS WITNESSTH and it is agreed by and between the parties hereto as follows:-

1) The Builders shall sell, transfer and assign in favour of the Purchaser and the Purchaser shall purchase and acquire from the Builders Flat no A bearing House no \_\_\_\_\_ in building no C-11 on sub-divided plot no. 112, which is having 1 bedroom/hall/kitchen admeasuring 61.34 sq. meters. built up, in accordance with the plans, designs, specifications approved by the concerned local authority and which have been inspected and approved by the Purchaser, the plan of which is annexed hereto and marked as "Annexure B" sold is more particularly in the Second Schedule hereunder written and hereinafter respectively referred to as "the said premises" ) for the lump sum of Rs. 25,00,000 (Rupees Twenty Five lakhs only) which is inclusive of the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the said premises. The Purchaser has paid to the Builders a sum of Rs. 50,000 being part payment towards the sale price (the payment and receipt whereof the builders hereby admit and acknowledge) and



For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

[Signature]  
Partner/Authorised Signatory

shall pay to the Builders balance amount of purchase price of Rs.

24,50,000 /- (Rupees Twenty Four Lakh Fifty Thousand  
only) in the following manner :-

पलर

दस्त क्र ६४९९/२०१४

१९ / ८८

a) Rs. 23,00,000 /- upon execution of this presents on demand.

b) Rs. 1,50,000 /- On Intimation for taking the possession.

2) The Purchaser agrees to pay to the Builders the aforesaid installments within 15 days from the date of demand by the Builders. Beyond 15 days, the Purchaser shall pay to the Builders interest @ 18% per annum on the amounts due and falling in arrears. However, the Purchaser agrees that the demanded installment shall not be delayed for more than 30 days from its due date and if thereafter, till the installment is not paid, in that event the Builders shall have the absolute right to rescind the agreement.

3) On the Purchaser committing default in payment on the due date of any installment due and payable by the Purchaser to the Builders under this Agreement, and the Purchaser committing breach of any of the terms herein contained, the Builders shall be



पल्लर  
दस्तावेज १९९ / २०१४  
२० / १६

at liberty to terminate this agreement by giving 15 days prior notice in writing. On termination of this agreement, the Builders shall refund to the purchaser the installments paid towards the consideration within six months from the date of termination. However, the Builders shall not be liable to pay any interest on the amount so refunded. Further, the Builders shall not be liable to reimburse to the Purchaser any Government Charges such as stamp duty, registration charges etc. Upon the termination of this agreement, under this clause, the Builders shall be at liberty to sell the said premises to any other person of their choice and at such price as the Builders may deem fit and the purchaser shall not object to the same.

4) The Builders hereby agree to observe, perform and comply with all the terms, conditions, stipulations, if any, which may have been imposed by the concerned local authority at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall, before handing over possession of the Premises to the Purchaser, obtain from the concerned local authority occupation and/or completion certificate in respect of the same.



5) The fixtures, fittings and amenities to be provided by the Builder in the said building and the premises are those that are set out in the Third Schedule - Part I hereunder written.

SM

6) The Builders will give possession of the said premises to the Purchaser on or before Dec 2015. The Purchaser hereby ML agrees that if the possession is delayed due to:

(a) reasons beyond the control of the Builders or

पल्लर  
दस्त क्र ६४९/२०१४  
२१/११

(b) non-availability of steel and/or cement or any such building material or by reason of war, civil commotion or any act of God or any prohibitory order of any court against development of property or

(c) any notice, order, rules, notification of the Government and/or other public or competent authority; or

(d) changes in any rules, regulation, bye-laws of various statutory bodies and authorities affecting the development and the project; or

(e) delay in grant of any NOC/permission/license/connection for installation of any services, such as electricity and water connections and meters to the project/flat/road, or completion certificate from appropriate authority; or

(f) delay or default in payment of dues by the purchaser under these presents (without prejudice to the right of the Builders to terminate this agreement under clause 3 mentioned hereinabove),

in that event the period of possession will automatically stand extended.



AA Damani

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

ML  
Partner/Authorised Signatory

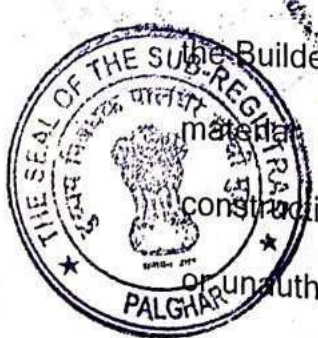


पल्लर  
दस्तावेज 6789/2028  
22/1/22

If the Builders fail or neglect to give possession of the said premises to the Purchaser by the prescribed date as aforesaid on account of reasons beyond his control and of his agents, then the Builders' shall be liable on demand to refund to the Purchaser the amounts already received by him in respect of the Premises with interest at nine percent per annum from the date the Builders received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid. Till the entire amount and interest thereon is refunded by the Builders to the Purchaser, he shall have charge on the said plot as well as the construction or building thereon.

8) The Purchaser shall take possession of the said premises upon the said premises being ready for use and occupation against payment of the balance consideration amount and other amounts payable under this agreement within 8 days of the Builders giving written notice to the Purchaser intimating that the said premises are ready for use and occupation.

9) If within a period of one year from the date of handing over the said premises to the Purchaser, the Purchaser brings to the notice of the Builders any defect in the said premises or the bungalow or the material used therein or any unauthorised change in the construction of the bungalow, then, wherever possible such defect or unauthorised changes shall be rectified by the Builders at the own cost.



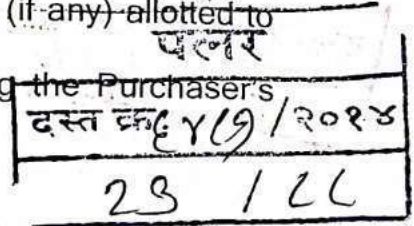
10) The Purchaser shall use the said premises for the purpose of

*AD Amani*

For SUPREME LEISURE HOMES

*[Signature]*  
Partner/Authorised

residence only and shall use the parking space (if any) allotted to him only for the purpose of keeping or parking the Purchaser's own vehicle and not for any other purpose.



11) As the Purchaser of the said premises, the Purchaser shall be entitled to have membership for himself / herself and 4 Number of immediate family members, parents of the member or his/her spouse, spouse's parents in respect of the Club House and the Swimming Pool to be developed on the said lay out by the Builders absolutely free of any premium. The Purchaser shall however be liable to pay the annual utility charges, maintenance and outgoings in respect of the said Club House and Swimming Pool facilities to an entity to whom the Builders would entrust the administration and maintenance of Club House and Swimming Pool.

12) The Builders have propose to appoint an agency and/or a Body and/or a Limited Company and entrust to such agency and/or a Body and/or a Limited Company the complete management supervision, maintenance and repairs of the common areas common amenities and other common facilities on the said property. Such agency shall act under the guidance of and/or in consultation with the Co-operative Housing Society/Societies/Limited Company/Association/ Apex Body of the Purchaser of the premises on the said property. Such agency and/or a Body and/or a Limited Company shall be responsible for the complete management supervision, maintenance and repairs of all common areas, internal roads and passages, gardens. Such



*AD Damani*



पल्लर  
दस्तावेज क्र. 9/2028  
28 and/or set of rules and regulations to be framed by the Builders in  
LL

conduct its business in accordance with the bye-laws  
consultation with the Co-operative Housing Society  
Societies/Limited Company/Association/ Apex Body of the  
Purchaser of the premises.

13) The Purchaser hereby agrees and undertakes that at the time of  
the delivery of possession of the said premises, the Purchaser  
shall pay to the Builders one time maintenance as may be  
determined by the Builders towards his proportionate share of  
maintenance and outgoings in respect of the said premises, which  
shall be inclusive of the one time maintenance charges in respect  
of the common amenities however excluding the maintenance and  
utility charges for the utility of services provided by the club house  
and swimming pool. The Purchaser further agrees that he shall  
pay to the Builder a sum of Rs. 35,000 /- (Rupee  
Thirty Five Thousand Only) being the charge  
towards Electrical connection and Rs. — /- (Rupee  
— Only) by way of development

charges at the time of delivery of possession of the said premises

Purchaser further agrees that he shall pay to the Builder a sum  
of Rs. 10,000 /- (Rupees Ten Thousand  
Only) for legal charges in addition to the other amounts mentioned



which are integral part of agreement. The amount deposited by the  
Purchaser under provisions of this clause are not refundable nor  
adjustable nor shall carry any interest nor shall the Builder be

AA Damani

For SUPREME LEISURE HOMES & FRANCHISE

SMC  
Partner/Authorised Signatory

required to give any account of the  
hereinabove.

पलर
amount mentioned दस्ता क्र ६४७ / २०१४
21/11

- 15) The Purchaser further agrees and accepts that from the date of the said premises being ready for possession, the Purchaser shall be liable to bear and pay the proportionate share of all outgoings in respect of the said premises viz. Local taxes, betterment charges or such other levies demanded by the concerned local authority and/or the Government Authority.
- 16) Commencing a week after notice in writing is given by the Builders to the Purchaser that the said premises is ready for use and occupation, the Purchaser shall be liable to bear and pay to the Builders one time maintenance referred to in clause No. 13 hereinabove as may be determined by the Builders. Unless the Purchaser has deposited with the Builders an amount of one time maintenance charges as determined by the Builders, the Builders shall not be bound to hand over the possession of the said premises to the Purchaser. It is clearly understood that the aforesaid initial deposit does not include the dues for the electricity bills for the purchaser's premises. The Purchaser shall be liable to pay electricity bill of individual meters separately. It is understood that the agency appointed by the Builders shall look after the maintenance of the said property, common areas and amenities from the date of completion of the development till the transfer of management in the hands of Co-operative Housing Society/Societies/Association/Apex Body of the Purchasers of the premises and such agency shall apply the said deposit towards



*ADAMANI*



पल्लर  
 दस्त क्र ६९९/२०१४  
 २६/११

expenses on this account. If it is found by the Builders that the said deposit is not adequate or it is likely to be finished very soon, the

Builders shall have the right to demand the payment of additional one time maintenance amount from the purchaser, and the purchaser hereby agrees to meet such requisition immediately without protest. However, the Builders may in his absolute discretion, remove and/or discontinue the appointment of such management agency and transfer the management of the common areas, amenities, club house and swimming pool in the hands of the Co-operative Housing Society/Societies/Limited Company/Association/Apex Body of the Purchaser of the premises to which the account of expenses so incurred in this deed shall be handed over, together with surplus, if any. The said Co-operative Housing Society/Societies/Limited Company/Association/Apex Body of the Purchaser of the premises thereafter shall be responsible for looking after the said property, common areas and amenities and operate the bank account. Thereafter, it is for the elected body of managing committee of the society/societies/limited company to decide about the quantum of monthly/ onetime maintenance contributions towards maintenance charges etc.



The Purchaser, with intention to bind himself and all persons into whomsoever hands the said premises come and his/her/theirs successors-in-title doth hereby covenant with Builders as follows:

- a) To maintain the said premises at purchaser's cost in good and tenantable repair and condition from the date of possession of the

AD Damani

For SUPREME LEISURE HOMES  
 Partner/Authorised

पल्लर  
 6/269  
 2024  
 26/11

said premises being taken by him and shall not do or allow or suffer to be done anything in and or to the said premises or any part thereof which may be against the rules, regulations, or bye-laws of the concerned local or any other authority or change, alter or make addition in and or to the building or sub-divided plot.

(b) Not to store in the said premises any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building or storing of which goods is objected by the concerned local or other authority and shall not carry or cause to be carried heavy packages to upper floors which may damage or are likely to damage the staircase, common passage or lift or any other structure of the buildings including entrances of the building and in case of any damage caused to the building on account of negligence or default of the Purchaser in this behalf, the Purchaser shall be liable to pay or make good the damage incurred or caused due to the default of the Purchaser whatsoever.



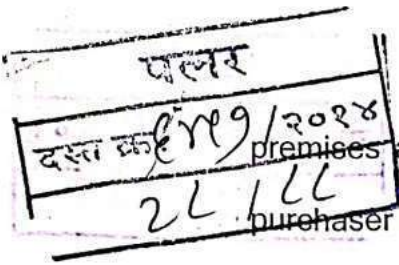
(c) To carry out at his/her/their own cost, all internal repairs and maintain the said premises in the same condition, state and order in which they were delivered by the Builders to the Purchaser and in tenantable repair and shall not do or allow or suffer to be done anything in the said premises, or carry out the repairs and changes in the said premises which may be forbidden by the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority which may endanger the

*AD Damani*

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

*SMC*  
 Partner/Authorised Signatory





premises above or below the said premises. In the event of the purchaser committing any act in contravention of the above provisions the Purchaser shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or public authority.

- d) Not to demolish or cause to be demolished the said premises or any part thereof, nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatever nature in or to the premises or any part thereof nor any alteration in the elevation, and outside colour scheme of building and shall keep the premises, sewers, drains, pipes in the said premises and appurtenances thereto in good and tenantable repair and conditions so as to support, shelter and protect other buildings on the said property and shall not chisel or in any other manner damage columns, beams, walls, slabs or RCC pardi or other structural members in the premises without prior written permission of the Builders and/or society or the limited company or the local authority as the case may be.



Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said premises in the compound or any portion of the said property.

The Purchaser shall not let, sublet, transfer, assign or part with Purchaser's interest or benefit factor of this Agreement or of the said premises or part with possession of the said premises or any part thereof until all the dues payable by the Purchaser to the Builders under this Agreement are fully paid up and only if the

*Adama*

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

*[Signature]*  
Page no 18 of 30  
Partner/Authorised signatory

For SUPREME LEISURE HOMES & FA

पलर  
दस्तावेज क्र. ६५९७/२०२४  
२२/११/२४

purchaser has not been guilty of breach or non observance of any of the terms and conditions of this agreement and until the

Purchaser has obtained specific permission in writing of the Builders for the purpose. Such transfer shall be only in favour of the Transferee as may be approved by the Builders and not otherwise.

- g) The Purchaser hereby undertakes that Purchaser will not carry on any illegal business/profession in the said premises agreed to be purchased and further agrees and undertakes that he himself or through his nominee/tenant/occupier shall not carry on any such business/profession which may illegal/antisocial/anti-national etc., which may tarnish the reputation of the BUILDERS and cause nuisance to neighboring units holders.
- h) The Purchaser shall permit the Builders and their Surveyors and Agents with or without workmen and others at all reasonable times, to enter in to and upon the said premises or any part thereof to view and examine the state and conditions thereof or to repair and remove any disrepair.
- i) The Purchaser shall observe and perform all the bye-laws and regulations which the society/societies/limited company/apex body of the Purchaser over the said property may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for the protection and maintenance of the said property, the buildings thereon, common areas and facilities and for the observance and performance of the building rules and



*[Handwritten signature]*

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

*[Handwritten signature]*  
Partner/Authorised Signatory



पलर  
दस्त क्र (१९) / २०१४  
30/LL

regulations and bye-laws for the time being of the concerned local authorities and Government and other public bodies. The Purchaser shall also observe all the stipulations and conditions laid down by the society/societies/limited company/apex body regarding the occupation and use of the said premises, the common areas and common amenities over the said property and shall pay and contribute regularly and punctually towards taxes, expenses and other outgoings payable by him in accordance with the terms of the agreement.

18) Nothing contained in this Agreement is intended to be nor shall be construed as a grant, demise or assignment in law of the said property. The Purchaser shall have no claim save and except in respect of the said premises. The remaining portion of the said property, other unsold units, common areas, etc. shall be the property of the Builders

19) The Purchaser hereby agree and confirm that if under the Town Planning Regulations any additional F.S.I. and/or benefits and/or advantages would be sanctioned or would otherwise become available for the said Lay Out, the Builders shall be entitled to avail such additional F.S.I. and/or benefits and/or advantages and consume the same on the said Lay Out on any of the unsold plots of the plots retained by the Builders, without in any manner affecting the plot allotted to the Purchaser and other amenities agreed to be provided by the Builders.



*ADAMOLE*

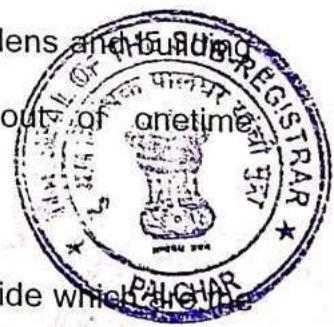
For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

*SMC*  
Partner/Authorised Signatory

पलार  
दिनांक 09/2024  
39/CL

20) As recited hereinabove, the Builders have sub divided the said property in 115 plots and are developing bungalows, group housing, retirement homes and row houses thereon. It have been contemplated by the Builders and agreed to by the Purchaser :-

- I) Either one composite housing society may be got registered (by the Builders) of the Purchasers of units of different description recited hereinabove
- II) Separate Co-operative Housing Societies may be got registered for different type of units such bungalow units, group housing in the form of buildings, retirement homes and row houses or
- III) A limited company/ Apex Body of the Purchasers of units of different description recited hereinabove may be proposed and got registered and such Limited Company/Apex Body shall maintain, repair and look after all the common areas and common amenities other than Club House, Recreation Ground, Gardens and building for group housing from the allotted fund out of onetime maintenance paid by the purchasers



21) It will be the sole discretion of the Builders to decide which alternative modes indicated above (with or without variations) should be adopted, the intention being that ultimately all the common areas on the said property and the common amenities should be maintained by the Apex Body and/or Association of the unit Purchasers on the said property for the permanent benefit of

*AA amaw*

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

*8/10*  
Partner/Authorised Signatory



पल्लर  
 दस्त नं ११७/११८  
 ३२ of/onetime

the Purchaser of the said property from the funds allotted out of/onetime maintenance paid by the Purchasers .

22) Since the Purchaser ( in common with others) is to have the advantage of the infrastructural facilities/amenities to be developed by the Builders, it is intended that an Apex Body in the form of Federation or an association shall be formed of the Purchaser of the units on different sub divided plots (including the said premises) or to their successors in title, who would maintain, manage and repair the infrastructural facilities/amenities out of onetime maintenance paid by the purchasers , in proportion to the

respective built up area of their respective demarcated sub plots and for this purpose, the Builders shall be entitled to lay down such terms and conditions including payment to be made by the Purchaser/his successors in interest for the effective administration and maintenance of the said infrastructural facilities and common amenities and the Purchaser has hereby expressly consented and agreed to abide by the terms/conditions as may be laid down by the Builders and the Purchaser shall not question nor dispute with the Builders in respect of any matters concerning the same.



23) The Builders hereby reserve their right to revise the Lay Out and to relocate and/or renumber the plots, open spaces, internal layout roads, entirely at their own discretion subject to the condition that while revising such layout, the Builders shall not change the location, measurement, area and topography of the plot hereby agreed to be allotted and sold to the Purchaser. The Builders shall

*[Signature]*

For SUPREME LEISURE HOMES & RE

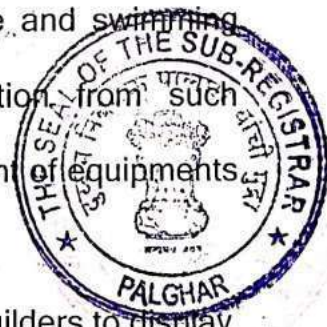
*[Signature]*  
 Partner/Authorised Sign

पल्लर  
 6/10/2024  
 LL

in case of such revision of Layout provide free and open access to the plot of the Purchaser. The Purchaser hereby gives their irrevocable consent to the Builders to revise the Layout of the larger property for the purpose of planning and utilization of the Layout to its fullest advantage.

24) The Builders are developing a Club House and a Swimming Pool on the portion of the said property shown on the plan hereto annexed and marked as Annexure A and more particularly in third Schedule hereunder written. At the time of obtaining possession of the premises, the Purchaser shall pay to the builders a sum of Rs. 1,00,000 /- Rupees One Lakh only) by way of One time maintenance free of interest and after completion of the project ; the same will be transferred to Apex Body or Association of persons that would be formed by the Purchasers of different Unit on the said larger property for maintaining such as common access, amenities like roads, gardens, waters supply systems, security, drains other than club house and swimming pool, after adjusting the dues till the formation from such Purchasers against the major repair or replacement of equipments etc.

SMK  

25) The Purchaser hereby confirms the rights of the Builders to display advertisements, hoardings, paintings etc. on the common areas, recreation grounds, internal roads in the said Layout and receive the income from such advertisements, hoardings, paintings absolutely for them at all times hereafter.

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

AD Damani

SMK  
 Partner/Authorised Signatory



पल्लर  
दस्ता नं० ६४०९/२०१४  
३४/८८

The Purchaser hereby agrees and undertakes to be a member of the Co-operative Housing Society to be proposed and formed by the Builders and for the aforesaid purpose to sign and execute the requisite forms, applications and other papers, deeds, documents etc. necessary for formation and registration of such Co-operative Housing Society and for becoming a member and shall duly fill in and sign in the office of the Builders, such forms and documents within fourteen days of the same being intimated by the Builders to the Purchaser. The Purchaser along with other purchasers of units on the said property, who may have entered into similar agreements with the Builders relating to the units of different types, shall form themselves into Co-operative Housing Society/Societies as hereinafter stated. On the Co-operative Housing Society being registered, the rights of the Purchaser of the said premises will be recognized and regulated by the provisions of the bye-laws of the society but subject to the terms of this Agreement.

27) Notwithstanding the generality of the foregoing, it is hereby expressly clarified by the Builder to the Purchaser and has been expressly agreed to and accepted by the Purchaser that the Builders alone shall have full and absolute right, power and authority to allow person/s and/or entity/entities other than the purchasers of various plots and the units/bungalows/row-houses/flats that shall have been constructed on various parts of the said Property, right/s and/or authority to use and enjoy the Common amenities/facilities like Club House, Swimming Pool etc. as are envisaged by the provisions hereinabove appearing on



AD Damane

पल्लर

दस्तावेज क्र. 6709/2024  
by the Builders

34/111

such terms and conditions as may be laid down from time to time. The Purchasers as well as the Co-operative society/societies, the Apex Body/Bodies and/or the Association/s of Societies shall be bound and liable to duly honor the rights and/or authority that the Builders shall so have granted to any such person/s and/or entity/entities on the terms and conditions on which the Builders may so have granted the same to any such person/s and/or entity/entities.

28) Any delay tolerated or indulgence shown by the Builders in enforcing the terms of the agreement or any forbearance or giving of time to the Purchaser by the Builders shall not be construed as a waiver or acquiescence on the part of the Builders of any breach or non-compliance of any of the terms and conditions of the agreement by the Purchaser and shall not in any manner prejudice the rights of the Builders.

29) All notices to be served on the Purchaser as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Purchaser by the pre-paid post under certificate at his/her/their addresses specified against their names above.

30) All out of pocket costs, charges and expenses including the stamp duty, registration charges of and incidental to this agreement and service tax / Vat tax (if applicable) or any government tax shall be borne and paid by the Purchaser.

AD Damane



31) Annexure 12 forms a part of this Agreement & if require separate Undertaking shall be executed to that effect at the time of physical possession.

पलर  
दिनांक 17/12/2024  
3E/LL

32) The Purchaser hereby declares that he has gone through the Agreement and all the documents related to the said property and the premises purchased by the Purchaser and has expressed that he has understood the contents, terms and conditions of the same and the Purchaser after being fully satisfied has entered into this agreement.

THE FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED TO :-

ALL THAT pieces and parcels of lands lying being and situated at Village Dhekale Taluka Palghar, District Thane within the local limits of Grampanchayat Dhekale, bearing

- (1) Survey No. 83 admeasuring 78 Aar and 10 Prati
- (2) Survey No. 84 admeasuring 1 Hectare, 18 Aar, 9 Prati
- (3) Survey No. 85 admeasuring 76 Aar, 6 Prati
- (4) Survey No. 100 admeasuring 20 Aar
- (5) Survey No. 86 admeasuring 28 Aar, 1 Prati
- (6) Survey No. 87, admeasuring 1 Hectare, 10 Aar, 5 Prati
- (7) Survey No. 88 , Hissa No. 1, admeasuring 76 Aar, 6 Prati
- (8) Survey No. 70 admeasuring 81 Aar, 7 Prati and
- (9) Survey No. 71 admeasuring 72 Aar, 52 Prati



And is bounded as follows -  
On or Towards East by - Survey No 82, 72.

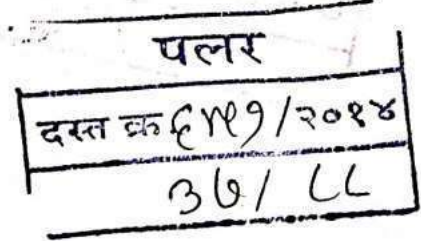
AD Aman

For SUPREME LEISURE  
Palghar

On or Towards South by - Survey No 33,69,37

On or Towards West by - Survey No 102

On or Towards North by - Survey No 11



THE SECOND SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:-

Flat no A bearing House no \_\_\_\_\_ in Building no C-11 on sub -  
divided plot no 112

Built up Area - 61.34sq.meters

From the layout "Vegas Universe" of the land survey No. 83, 84, 85,  
100, 86, 87, 88, 70, 71 Village Dhekale Taluka Palghar, District Thane  
and it is bounded as under -

On or Towards East by - Flat no B

On or Towards South by - Bldg no C-10

On or Towards West by - Open Space

On or Towards North by - Open Space



For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

Shilpa  
Partner/Authorised Signatory



पल्लर  
दस्त क्र ६५९/२०१४  
५६/६६

THE THIRD SCHEDULE ABOVE REFERRED TO :-

Part - I

- WHOLE PROJECT BOUNDARY UP TO 7'.0" WITH FENCE ABOVE 1
- BLACK TOP OR PAVER BLOCKS ROADS WITH ADEQUATE SWD FAC
- ROADS WITH STREET LIGHTS.
- 2 LEVEL SWIMMING POOLS FOR ADULTS AND KIDS.
- DESIGNERS LANDSCAPES WITH WELL-EQUIPPED CHILDREN PLAY
- INTERCOM FACILITY PROVIDED TO EACH UNIT.
- SECURITY CHECK POINTS AT LEAST AT 3 PLACES INCLUDING TOWER WITH INTER COM FACILITY.
- PANIC BUTTON WITH ALARM SYSTEM.
- DESIGNER ENTRANCE GATE FOR THE COMPLEX WITH SECURITY POINT.
- SEPARATE 7/12 EXTRACTS FOR EACH INDIVIDUAL PLOTS.
- GATE LIGHT ON MAIN GATE OF EACH UNIT.
- PAVING FOR PARKING & ENTRANCE
- 1 1/2 FT. HEIGHT STONE COMPOUND WALL ON THREE SIDES PLUS 4 HEIGHT DIAGONAL MS/GALVANIZED WIRE FENCING ON THREE SIDE
- FRONT COMPOUND WALL WITH JALI
- 5 FT.WIDE PLINTH PROTECTION AROUND STRUCTURE
- OPEN AREA WITH ADEQUATE LAWN AND LANDSCAPE/PLANTATION
- ANTI-SKID FLOORING IN VERANDA
- POWDER-COATED ALUMINUM SLIDING WINDOWS WITH ONE WAY CLEAR GLASS
- MARBLE / GRANITE FRAMES TO WINDOWS & DOORS
- MAIN DOOR FRAME IN TEAKWOOD.
- 2' X 2' VITRIFIED FLOORING IN ROOMS.
- P.O.P. / GYPSUM WALL FINISHES WITH PLASTIC PAINTS.
- GRANITE PLATFORM WITH STAINLESS STEEL SINK WITH DRAIN
- ACRYLIC OUTSIDE PAINT
- WATER SUPPLY FACILITY
- ADEQUATE / REQUIRED ELECTRIC METER / CONNECTION
- POWER INVERTORS FOR POWER BACK-UP FOR LIGHTS & FANS
- 7' FULL HT TILE DODA IN TOILETS AND KITCHEN AND WASHBAS AREA
- BRANDED P FITTINGS
- SANITARY WARES



For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

*PMC*

Partner/Authorised Signatory

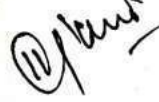

पल्लर  
दस्ता क्र ६१९/२०१४  
३१/८

IN WITNESS WHEREOF The Parties Hereto Have Set And Subscribed  
Their Respective Hands And The Seal On The Day And Year First  
Herein Above Mentioned.

SIGNED SEALED AND DELIVERED  
BY THE WITHIN NAMED BUILDERS  
SUPREME LEISURE HOMES AND FARMS  
THROUGH ITS PARTNER

Shri/Miss. Swati Karvir

IN PRESENCE OF

- 1) 
- 2) 



For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS



*Karvir*  
Partner/Authorised Signatory

SIGNED AND DELIVERED  
BY THE WITHIN NAMED PURCHASER

SHRI./SMT./M/S AMYN DAMANI

SHRI./SMT./M/S \_\_\_\_\_

IN PRESENCE OF

- 1) 
- 2) 



*Aryn Damani*





RECEIPT

पलघर  
दस्त नं. १९१ / २०१४  
४१/६६

RECEIVED from the withinnamed Purchaser a sum of Rs 50,000 /- (Rupees Fifty Thousand only) being the part payment within mentioned, the particulars of which are stated below :

Date	Cheque No	Bank	Amount
18.09.14	100082	Bassein Catholic Co operative Bank	50,000/-

Ltd

Total : -

50,000/-

I SAY RECEIVED

For SUPREME LEISURE HOMES & FARMS

*Kawar*

Partners/Authorized Signatory



पत्तर

दस्ता क्र. ११९/२०१४

४३/८८

गाव नमुना सात  
(अधिकारी अभिलेख पत्रक)

(महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील ३,५,६ आणि ७

गाव वेकाळे

तालुका पालघर

जिल्हा पालघर

भूमापन क्रमांक गट क्रमांक	भूमापन क्रमांकाचा उपविभाग	भू-धारणा पध्दती	भोगवटाधारकाचे नाव (५६९) (५७०) (६०२) (६०३)	खाते क्रमांक ८९
१२+८६+ १९+८९+८०	प्लॉट नं.	११२	म. सुप्रिम लिबरर होमर प्लॉट पालघर च. मागिदार श्री. व्हीम के मलानी (६०४)	कुळाचे नांव खंड रु.
होताचे स्थानिक नांव	N.A	-		
लागवडीस योग्य क्षेत्र	हेक्टर	आर		
विनशेली	४८९३-	८७		
एकूण	४८९३-	८७		
पोटखराबा (लागवडी योग्य नसलेले)				
वर्ग (अ) ...				
वर्ग (ब) ...				
एकूण				
आकारणी ...	रुपये	पैसे		
जुडी किंवा विशेष आकारणी	४८९=	३८		
	४८९=	३८		



इतर अधिकार  
विनशेली व्हावे शांतीपत्र  
१२ ब्रान्ची पालघर  
करून जामिनीच्या वापर  
करवोच्या वापर व्हाई.  
(६०४)

सीमा आणि भूमापन चिन्हे

गाव नमुना बास  
पिकांची नोंदवही

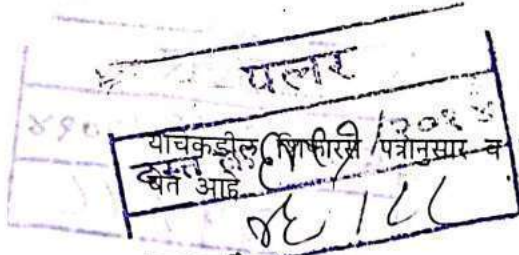
(महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९)

वर्ष	हंगाम	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशिल									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे स्वरूप	जमीन करणाराचे नांव
		मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						निर्भेळ पिकाखालील क्षेत्र			स्वरूप	क्षेत्र		
		मिश्रणाचा संकेत क्रमांक	जल सिंचित	अजल सिंचित	घटक पिके व प्रत्येका खालील क्षेत्र			पिकाचे नांव	जल सिंचित	अजल सिंचित				
३	४	५	पिकाचे नांव	जल सिंचित	अजल सिंचित	९	१०	११	१२	१३	१४	१५		
१			हे.आ.	हे.आ.		हे.आ.	हे.आ.		हे.आ.	हे.आ.		हे.आ.		
२								विनशेली	जे.पी.					वेकाळे

मसल बर हुकुम खरी नक्कल दिली असे.  
नांक २२/०९/२०१४

श्री. जी. डी. नवले  
तलाठी सजा वेकाळे  
ता. पालघर, जि. ठाणे





मंजूर नकाशाप्रमाणे पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (permission) देण्यात

त्या शर्ती अशा -

- १) संदर्भित जागेमधील नियोजित इमारतीचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशांमध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वापर या प्रयोजनासाठीच करण्यात यावा.
  - २) नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजे व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवण्यात यावी.
  - ३) नियोजित जागेचे क्षेत्र, हद्दी, वापर, मालकी हक्क, भोगवटादार, भाडेकरू याबाबत काही वाद उद्भवल्यास त्यास अर्जदार/वास्तुविशारद पुर्णतः जबाबदार राहतील.
  - ४) प्रस्तावित रहिवास वापर हा 'ब' व 'क' वर्ग विकास नियंत्रण नियमावलीमधील अनुज्ञेय वापर असणे हे जमीन मालक/भाडेकरू इ. वर बंधनकारक राहिल.
  - ५) मंजूर रेखांकन प्रमाणे रस्ता, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र व भूखंडांची प्रत्यक्ष आखणी करून ती तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. मोजणी करताना खुली जागा, सुविधा क्षेत्र व भूखंडाचे बाबतीत योग्य तो समन्वय साधणे आवश्यक राहिल व मंजूर रेखांकनात आणि मोजणीमध्ये अथवा भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास किंवा भूखंडाचे क्षेत्र नियमापेक्षा कमी झाल्यास या प्रकरणी सुधारित मंजूरी घेणे बंधनकारक राहिल.
  - ६) रेखांकनातील खुली जागा ही एकूण क्षेत्राच्या किमान १० टक्के एवढी प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी खेळाचे मैदान, बगीचा याच अनुज्ञेय वापरांतर्गत करणेचा आहे. सदर जागा ही कायमस्वरूपी मोकळी ठेवण्यात यावी. तसेच रेखांकनातील खुली जागा विकासकाने विकसित करावी. तसेच सुविधा क्षेत्र एकूण क्षेत्राच्या किमान ५ टक्के एवढी जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी शाळा व इतर तत्सम सुविधा वापर बांधकामासाठी करावयाचा आहे.
  - ७) ग.क्र. ७०, ७१, ८६, ८७ व ८८/१ हे शेती भूखंड असून ग.क्र. ८३, ८४, ८५ व १०० हे बिनशेती भूखंड आहेत. सदर भूखंडास बिनशेती व सुधारित आदेश पारित करून महसूल विभागाकडील कार्यवाही करून अभिलेख दुरुस्त करण्यात यावे.
  - ८) भूखंडाची पुढील कोणतीही उपविभागणी पूर्व परवानगीशिवाय करता येणार नाही. तसेच इतर कोणत्याही एका भागाच्या सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे दिचार करू येणार नाही. तसेच जागेच्या अधिभूत मालकी हक्कांची तसेच योग्य रूढीचा प्रोहोच मार्ग उपलब्ध असल्याबाबत प्रातिज्ञापत्र देणे बंधनकारक राहिल.  
९) प्रस्तावित इमारतीचा वापरासाठी रस्ता, पाण्याची सोय, सांडपाणी व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था, वीज व इतर आवश्यक त्या सोयी सुविधा उपलब्ध करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.  
१०) प्रस्तावित बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याचा गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे स्टील डिझाईन व त्याचप्रमाणे कार्यान्वयन व इमारतीचे एकूण आयुष्यमान, आग्निशमन व्यवस्था इत्यादी बाबत संबंधित जमीन/जागेचे मालक/विकास अधिकारपत्रधारक, वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक यांचा जबाबदारी राहिल.
- १२) प्रस्तावासोबत प्राप्त कामदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने मंजूरीची शिफारस केलेली असून कुलमुखत्यारधारक/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/इ. सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
  - १३) विषयांकित जागेबाबत पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ, भूभाषण संदर्भ असल्यास त्याची पूर्ण पडताळणी महसूल विभागाने त्यांचे स्तरावर करावी.



१५) नियोजित जागेचे क्षेत्र, हद्दी, वापर मालकी हक्क, भोगवट्यादार, भूखंडाचे याबाबत काही वाद उद्भवल्यास त्यास अर्जदार पूर्णतः जबाबदार राहतील.

१६) विषयांकित रेखांकनातील भूखंडाचे बांधकाम करतांना आयएएस २२२२०-२९९३ भूकंप रोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हता प्राप्त नोंदणीकृत, स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखेखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विदासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिले.

१७) नियोजित इमारतीचा वापर मंजूर बांधकाम नकाशांमध्ये दर्शविल्याप्रमाणे भूखंड क्र. १ ते १११ तळ मजला व तळ + १ मजला, भु. क्र. ११२ तळ + २ मजले, भु. क्र. ११३ तळमजला, भु. क्र. ११४ तळ + १ मजला, भु. क्र. ११५ तळ + १ मजला याप्रमाणे रहिवास वापर इमारती प्रस्तावित आहे. तसेच खुले क्षेत्रामध्ये तळमजल्याचे Club House चे बांधकाम वापर प्रस्तावित आहे.

१८) नियोजित रेखांकनात ३००.०० चौ.मी. पेशा जास्त क्षेत्राच्या भूखंडावर कमाल बांधकाम (Plinth Area) १/३ इतके तर व ३००.०० चौ.मी. पेशा कमी क्षेत्राच्या भूखंडावर कमाल बांधकाम (Plinth Area) १/२ इतके असले पाहिजे.

१९) संदर्भिय जागेमधील इमारतीचे बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे. बांधकामाखालील क्षेत्र खालील तक्त्यांमध्ये दर्शविल्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	निव्वळ भूखंड क्षेत्र (चौ.मी.)	इमारतीचा प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम क्षेत्र	शंग
६८४१०.०० चौ.मी.	६८४१०.०० चौ.मी. मधून ताब्यात नसलेले क्षेत्र २५१६.०३ चौ.मी., भुसंपादनाखालील क्षेत्र ३१०.०० चौ.मी., बिनशेती न करावयाचे क्षेत्र १७९८.०० चौ.मी. असे एकूण ४६२४.०३ चौ.मी. वजा जाता निव्वळ भूखंड क्षेत्र ६३७८५.९७ चौ.मी.	भूखंड क्र. १ ते १११ A व B टाईप	तळ मजला व तळ + १ मजला			११४६२.८५	रहिवास वापर
		भूखंड क्र. ११२ तळ + २ मजले	११३२.५६	११३२.५६	११३२.५६	३३९७.६८	रहिवास वापर
		भूखंड क्र. ११३ तळमजला	८२३.६८	—	—	८२३.६८	रहिवास वापर
		भूखंड क्र. ११४ तळ + १ मजला	५२४.२८	४०३.९२	—	—	रहिवास वापर
		भूखंड क्र. ११५ तळ + १ मजला	४३६.९०	३३६.६०	—	—	रहिवास वापर
						एकूण बांधकाम क्षेत्र १७३८५.९१	
		भूखंड क्र. १ ते ११५ क्षेत्र ४१९०२.४९ चौ.मी.				एकूण बांधकाम क्षेत्र १७३८५.९१	
		खुले क्षेत्र (१०%) क्षेत्र ६३७८.६० चौ.मी.				सर्वासाठी खुला (एकूण बांधकाम ६५०.८४ चौ.मी.)	
		सुविधा क्षेत्र भूखंड (५%) क्षेत्र ३१८९.३० चौ.मी.				सुविधा क्षेत्र वापर अंतर्गत शाळा व इतर	
		बांधकाम अयोग्य भूखंड क्षेत्र ७२.०० चौ.मी.				कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय नाही.	

२०) भूखंडामधील नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील एकूण बांधकाम क्षेत्र भूखंडाच्या क्षेत्राच्या जास्तीत जास्त १/३ इतके जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

२१) नियोजित बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणाही व्यक्तीचा, कशाही प्रकारच्या वहिवाटीच्या हक्कांचा भंग होणार नाही. त्याची जबाबदारी अर्जदार/अधिकार मालकाने परस्पर घेतली पाहिजे.

२२) नियमानुसार योग्य ते विकास शुल्क भरण्यात यावे.

२३) विषयांकित जागेवर बांधकामाच्या...



पुस्तक  
दस्तावेज (येरी/नोही) व पण्णी प्रदुषित होणार नाही त्याबाबत आवश्यक ती उपाय योजना  
बंधनकारक राहिल.  
४४) विषयांकित जागेच्या ७/१२ उतान्यावरून काही जागा कालव्यालगत स्थित असल्याने वि

- विभागात अंतर्भूत होते. सिंचन विभागातील जमिनीस बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्या संबंधी विभागाचे (पाटबंधाने विभाग) ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणे बंधनकारक राहिल. त सदर जागा भूसंपादनाखाली क्षेत्राबाबत ना हरकत दाखला देणे बंधनकारक राहिल.
- २५) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवा ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसेल नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित कि आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाव अर्जदार/जमिनमालक यांचे बंधनकारक राहिल. नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासह त.निये प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेआधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे एकूण नुतनीकरण जास्तीत जास्त तीन वर्षाकरिता करता येईल.
- २६) सदरहू प्रस्तावास मंजूरी देणेपूर्वी बांधकामामुळे भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटांचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची खात्री करणेची जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालक यांची राहिल
- २७) सदर भूखंडावर बांधकामास सुरुवात करणेपूर्वी आवश्यक त्या अन्य सर्व विभागाकडून परवानगी घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- २८) विषयांकित जागेच्या लगत असलेल्या सर्व जमिनींना विषयांकित जागेमधून पोहोच रस्ता/वाहिल उपलब्ध करून देणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- २९) अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभु करणारी आढळल्यास सदर शिफारस ही रद्द समजली जाईल.
- ३०) ग्रामपंचायतीने दिलेल्या दाखल्यामधील अटीचे व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- ३१) उपोदघातील अनुक्रमांक २ व ३ अन्वये देणेत आलेल्या बिनशेती परवानगी या आदेशान्व रद्द समजणेत यावी व सदरचे सुधारीत बिनशेती बांधकाम परवानगीमधील अटी व शर्ती पालन करणे अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३२) ही परवानगी अधिनियम त्याखाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेली आहे.
- ३३) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (प्रेटीने) अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या किंवा अन् बांधकामाचा उपयोग, उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आले असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे. आणि त्याने अशी जमिन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ अपर जिल्हाधिकारी, काने यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यात येईल.
- अशा परवानगी देणाऱ्या प्राधिकार्याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्याचे जे कोणतेही उपखंड करण्याबाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोटविभागणी करता कामा नये.
- अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) तहसिलदार पालघर व ग्रामपंचायत यांचे समाधान होईल अशा रितीने अशा जमिनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागाकडून अशा भूखंडाचे मोजणी यांचे सिमांकन करून ती जमिन या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत मंजूरी आराखड्याप्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रितीने ती जमिन विकसित केली जाईपर्यंत त्या जमिनीची कोणत्याही विव्हेवाट लावता कामा नये.
- ३६) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकायचा असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे दिलेला लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमुने केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्यप्रकारे विकलेला लावणे आणि त्याने निघावित्त केलेल्या विलेखान त्याबाबत तशा रस्तेबांधणी काने





- ३७) या सोबत जोडलेल्या स्थळ आराखड्यात किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट क्षेत्राप्रमाणे इतक्या जोतेक्षेत्रावर बांधकाम करण्याविषयी ही परवानगी देण्यात आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.
- ३८) सहाय्यक संचालक नगर रचना यांनी सोबतच्या मंजूर नकाशात हिरव्या शाईने जे बदल केले आहेत, ते अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे व त्याप्रमाणे बांधकाम अनुज्ञेय आहे.
- ३९) या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल तर ती गोष्ट अलहदीदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात आली असल्याचे समजण्यांत येईल.
- ४०) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल आणि किंवा या दिनांकास त्याने अशा जमिनीचा वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत तालुक्यातर्फे पालघर तहसिलदारास कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांच्यावर कारवाई करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.
- ४१) अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधित रहिवास ..... पैसे या प्रचलित दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे. ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.
- ४२) जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात केल्यापासून एक महिन्याच्या आत अनुज्ञाग्राहीने जमिनीच्या मोजणीची फी दिली पाहिजे.
- ४३) भुमापन विभागाकडून जमिनीची मोजणी करण्यात आल्यानंतर अशा जमिनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमुद केलेले क्षेत्रफळ तसेच बिगरशेतकी आकारणी यात बदल करण्यांत येईल.
- ४४) भराव घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी अपर जिल्हाधिकार्यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर पूर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावर हुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणत्याही भर घालता कामा नये. किंवा त्या मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये.
- ४५) जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची ४ किंवा ५ मध्ये दिलेल्या नमुद्यात एक सनद करून देवावी त्यात या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणेस त्यास बंधनकारक राहिले.
- ४६) या आदेशात आणि सनदीत नमुद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त महसूल अधिनियमांच्या उपबंधान्वये अर्जदार ज्या शिक्षण पत्र येईल अशा इतर कोणत्याही शिक्षेस बाधा न आणता तहसिलदार घास तो निर्देशित करील अशी दंड आकारणीची रक्कम व उक्त अधिनियमांचे कलम ३२९ चे पोट फलम (२) ला अधिन राहून तो निर्देशित करील असा दंड भरल्यावर उक्त भूखंड अर्जदाराने ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.
- ४७) प्रस्तुत जमिनीबाबत महाराष्ट्र आदिवासी कायदा ३५/७४ व १४/७५ च्या तरतुदी लागू असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजाणेत येईल.
- ४८) सदर जमिनीबाबत कोणत्याही व्यक्तीने हक्क सांगितल्यास व त्यामुळे जमिनीच्या मालकी हक्कास बाधा पोहचत असल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.





पल्लर  
दस्त १९/२०२०

सदर जमिनीवावत. कोणत्याही कोर्तात वाद चालू असल्याचे निदर्शनांस आल्यास सदर कोणत्याही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा अशा तरतुदी विरुद्ध कोणत्याही इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा त्यात फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिकार्याने निर्देश देणे विधी संमत असेल तसेच ठाण्याच्या अपर जिल्हाधिकार्याला अशा इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरबदल करण्याचे काम करवून घेण्याचे किंवा त्या प्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसूलाची धकवाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

- ५१) दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इत्यादी सारख्या त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधित बाबींच्या बाबतीत लागू होताना त्या उपबंधाच्या अधिन असेन.
- ५२) अनुज्ञाग्रही यांनी नगर रचनाकार पालघर शाखा यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्या अगर बांधकामामध्ये बदल करून जादा चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरूपाचा गुन्हा दाखल करणेस पात्र राहतील व असे जादा बांधकाम दूर करणेस पात्र राहिल.



प्रति,

श्री. अशोक रघुनंदनप्रसाद अग्रवाल, रा. ढेकाळे, ता. पालघर, जि. ठाणे (मंजूर नवःशासक)

प्रत : तलाटी सजा लालोंडे यांना माहिती करिता व पुढील कार्यवाही करिता रवाना.

- २/- श्री. अशोक रघुनंदनप्रसाद अग्रवाल, रा. ढेकाळे, ता. पालघर, जि. ठाणे यांनी सदर जमिनीच्या मुदतीच्या आत विगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरुवात केली आहे किंवा केल्या जावावतच्या त्याच्या अहवालावर त्याने लक्ष ठेवले पाहिजे. असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून त्याने विगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून विगरशेतकी आकारणीचे रक्कम वसूल करण्याकरीता नोंद घेण्याची पुस्तकामधील तालुका नमुना २ गाव नमुना नं. २ या मध्ये आकारणीची नोंद घेण्याची तजविज केली पाहिजे. जमिन ताब्यात असलेल्या व्यक्तीने मोजणी करित दिली असेल तर त्याबाबतीत सदर तहसिलदाराने तालुका निरीक्षक भुमि अभिलेख, पालघर यात नोंद घेविले पाहिजे. अशा तऱ्हेने त्यासोबत मंजूर व संबंधीत जमिनीच्या वावतीतील अधिकार अभिलेख उतारे पाठविले पाहिजे.
- ३) तालुका निरीक्षक भुमि अभिलेख पालघर यांना माहितीसाठी,
- ४) तलाटी सजा लालोंडे, ता. पालघर, जि. ठाणे यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी.
- ५) तहसिलदार पालघर गाजे-ढेकाळे, ता. पालघर, यांचेकडे रवाना.
- ६) कार्यालयीन संचिका.



TRUE COPY

KARIM K. MASANI B.ARCH.!!

तहसिलदार पालघर



पलघर

क्र. जमिन बाब-२/एन.एन.पी./एस.आर./२५/२०१०२४  
 तहसिलदार कार्यालय, पालघर  
 दिनांक : २२/०८/२०११

५१०१८८

- वाचले : १) श्री. अशोक रघुनंदन प्रसाद अग्रवाल, रा. कांदिवली (प.), मुंबई यांचा दि. १९/०५/२०११ रोजीचा अर्ज
- २) नगररचनाकार, पालघर शाखा यांचेकडील जा.क्र./बिरोप/बांप/मौ. ढेकाळे/ता. पालघर /ग.क्र. ७२/२/८२/२/रहिवास/नगर पालघर/७९४, दि. २०/८/२०११ चे शिफारस पत्र.
- ३) मां. अप्पर जि. ठाणे मु. जव्हार यांचेकडील क्र./महसुल/कक्ष १/टे ६/जमिन/एस.आर. १६/१० दि. २७/७/२०१० चे आदेश
- ४) मा. उपविभागीय अधिकारी डहाणू वि. डहाणू यांचेकडील क्र./डीपी/टेनन्सी /४३/ एस.आर. ११८/२०१० दि. २१/८/२०१० चे आदेश
- ५) ग्रामपंचायत गांजे-ढेकाळे यांचेकडील दाखल दि. ७/९/९५.
- ६) वैद्यकीय अधिकारी प्राथमिक आरोग्य केंद्र दुर्वेस यांचेकडील ना हरकत दाखला क्र.प्रा.अ.केंद्र/आस्था/३९४/२०११ दि. ७/६/११.
- ७) मंडळ अधिकारी मनोर यांचा अहवाल दि. २१/६/११.
- ८) कार्यालयीन मंजूर टिपणी दि. १/०९/२०११.

### आदेश -

ज्याअर्थी श्री. अशोक रघुनंदन प्रसाद अग्रवाल, रा. कांदिवली (प.), मुंबई यांनी ठाणे जिल्हयातील, पालघर तालुक्यातील मौजे ढेकाळे येथील स.नं. ७२/२, क्षेत्र ०-७९-२ व ८२/२ क्षेत्र ०-८३-० चे एकुण एकत्रित क्षेत्र १६२२०.०० चौ.मी. क्षेत्रात "रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी" बिनशेती रेखांकन परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे.

याअर्थी आता महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये तहसिलदार पालघर यांना निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त तहसिलदार याद्वारे श्री. अशोक रघुनंदन प्रसाद अग्रवाल, रा. कांदिवली (प.), मुंबई यांनी ठाणे जिल्हयातील, पालघर तालुक्यातील मौजे ढेकाळे येथील स.नं. ७२/२, क्षेत्र ०-७९-२ व ८२/२ क्षेत्र ०-८३-० चे एकुण एकत्रित क्षेत्र १६२२०.०० चौ.मी. एवढ्या जागेत "रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी" बिनशेती रेखांकन बांधकाम प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत सहाय्यक सहाय्यक नगर रचना ठाणे यांचेकडील पत्र जा.क्र. बिरोप/रेखांकन/बांप/मौ.ढेकाळे/ता. पालघर/मु.क्र. ७२/२, ८२/२/ रहिवास/नर पालघर/७९४, दि. २०/०८/२०११ मधील शर्ती व अटींना अधीन राहून मागणी केलेल्या जागेत नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे तसेच त्यावरील जरूर त्या हिरव्या रंगातील बदलाप्रमाणे बिनशेतीची अनुज्ञा (permission) देण्यात येत आहे.

### त्या शर्ती अशा -

- १) सदर नकाशास दिलेली परवानगी ही महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम १९६६, महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६, नागरी जमिन धारणेची कमाल मर्यादा व विनियम १९७६ आणि मुंबई कुळ व हिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ अधिपत्याखालील केलेले नियम यांना अधिन राहून देण्यात आलेली आहे.



पल्लर  
दस्तावेज क्र. ६४९/२०१  
५२/६८

२) लगतच्या जमीन धारकांस आवश्यकता वाटल्यास त्यांस नकाशात दर्शविलेल्या रस्त्याचा जाण्या येण्यासाठी वापर करण्यास परवानगी देण्यात येईल.

३) कोणत्याही भुखंडातील प्रत्यक्ष जागेवर नकाशात दर्शविलेल्या रस्त्यांचे प्रत्यक्षपणे बांधकाम केल्याशिवाय आणि ते सार्वजनिक प्रयोजनार्थ, नकाशात दर्शविलेल्या मोकळ्या जागांसह संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाच्या स्वाधीन करून दिल्याशिवाय त्या भुखंडाची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावता येणार नाही.

४) या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत सर्व भुखंडाची विल्हेवाट लावण्यात आली पाहिजे. वर उल्लेखिलेल्या कालावधीत जमिनीच्या विंगडशेतकी वापरास सुरुवात करण्यात आली नसेल तर खाली सही करणाऱ्या व्यक्तीकडून निश्चितपणे पुर्वपरवानगी मिळविल्याशिवाय मोकळ्या भुखंडाची पुढे पुर्नविक्री करता येणार नाही.

५) एक वर्षाच्या अखेरपर्यंत कोणत्याही भुखंडाची विक्री झालेली नसेल आणि अशी विक्री-खरेदी करण्याची मुदत वाढवून देण्यात आलेली नसेल तर प्रसंगी ही परवानगी रद्दबातल झाल्याचे समजण्यात येईल. अशा बाबतीत ही परवानगी धारण करणाऱ्या व्यक्तीस अशा प्रकारे विक्री न झालेल्या प्रत्येक हर एक भुखंडाची विक्रीची मुदत वाढवून घेण्यासाठी खालील सही करणाऱ्याकडे अर्ज करता येईल.

५अ) उपरोक्त शर्तीचे पालन करण्यात आले नाही आणि खाली सही करणाऱ्या व्यक्तीच्या आगाऊ परवानगी न घेता एखाद्या मोकळ्या भुखंडाची पुर्नविक्री करण्यात आली तर त्याप्रसंगी खरेदीदार आणि विक्रेता या दोघांवर मुंबई कुळ व्हिवाट व शेतजमिनी अधिनियम १९४८ च्या उपबधान्वये कार्यवाही करण्यास ते पात्र ठरतील. परिणामात विक्रेत्यास अशा भुखंडाच्या किमती ऐवढी रक्कम दंड म्हणून भरावी लागेल आणि त्याचबरोबर भुखंडाच्या खरेदीदारासही दंड म्हणून उक्त भुखंड सरकारच्या स्वाधि करून घावा लागेल.

५ब) खरेदीदाराने केलेली नागरी जमीन ही नागरी जमीन (धारणेच्या कमाल मर्यादा व विनियमन) अधिनियम १९७६ अन्वये विहित केलेल्या मर्यादपेक्षा अधिक होत असेल तर खरेदीदाराने त्या अधिनियमाखाली सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे दाखल केले पाहिजे. खरेदीदाराने असे न केल्यास त्यावर अधिनियमान्वये शिक्षेची कार्यवाही करण्यास तो पात्र ठरेल. तसेच त्याची भुखंडाची खरेदी खाली सही करणाऱ्याकडून रद्दबातल ठरविण्यात येईल.



५) प्रत्येक भुखंडाची विक्री करतेवेळी किंवा त्या भुखंडाच्या संबधत त्यांच्या विक्रीचा काल करीतेवेळी विल्हेवाटदाराने मंजूर झालेल्या नकाशाची एक प्रत आणि त्याचबरोबर या आदेशाची प्रत नुकता प्रत्येक भुखंडधारकास दिली पाहिजे.

६अ) तहसिलदार पालघर यांची पुर्वपरवानगी मिळविल्याखेरीज कोणत्याही भुखंडाची पोटविभागणी करता येणार नाही किंवा कोणतेही भुखंड एकत्रित करता येणार नाही.

७) वरील भुखंडाचा व इमारतीचा वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते त्याच्या गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्याच रूढी मंजुरीप्रमाणे ठेवण्यात यावी.



- ८) नकाशातील सर्व भुखंडाचा वापर रहिवासी व वाणिज्य रेखांकन प्रयोजनासाठीच पाहिजे. त्याने असे न केल्यास ही परवानगी (Lapsed) रद्द झालेचे समजण्यात येईल.
- ९) नकाशांत मोकळी जागा म्हणून दर्शविलेल्या जमिनीवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करण्याची मुभा नसेल. मोकळ्या जागांचा योग्य रितीने विकास केला पाहिजे आणि तसे करण्यास फर्माविले असता त्याची देखभाल करण्यासाठी असे बांधकाम समुचित प्राधिकाऱ्याच्या ग्रामपंचायतीच्या स्वाधीन करेपर्यंत धारकाने त्याची निगा राखली पाहिजे.
- १०) ही परवानगी अधिनियम व त्या खाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेली आहे.
- ११) सदर प्रकरणी स.नं. ७२/२, क्षेत्र ०-७९-२ व ८२/२ क्षेत्र ०-८३-० चे एकुण एकत्रित क्षेत्र १६२२०.०० चौ.मी. जागेवर बांधकाम परवानगी अपेक्षिलेली आहे. जमिनीच्यालगत जमीन मालकासमवेत जमीन हद्दी बाबत अथवा न्यायालयीन दावा उद्भवल्यास त्यास पूर्णपणे जमिनधारक श्री. अशोक रघुनंदन प्रसाद अग्रवाल हे जबाबदार राहतील.
- १२) मंजूर रेखांकनाप्रमाणे रस्ता, सुविधा भूखंड, खुली जागा व भुखंडाची प्रत्यक्ष आखणी करून ती तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. मोजणी करतेवेळी सुविधा भूखंड, खुली जागा, रस्ते व भूखंडाचे बाबतीत योग्य तो समन्वय साधणे आवश्यक राहिल व मंजूर रेखांकनात आणि मोजणीमध्ये अथवा भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास किंवा भूखंडाचे क्षेत्र नियमापेक्षा कमी जास्त झाल्यास या प्रकरणी सुधारित मंजूरी घेणे अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल. रेखांकनातील खुली जागा ही एकूण क्षेत्रफळाच्या किमान १०% एवढी प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी खेळाचे मैदान, बगीचा याच अनुज्ञेय वापरांतर्गत करणेचा आहे. सदर जागा कायमस्वरूपी मोकळी ठेवण्यात यावी. तसेच रेखांकनातील खुली जागा, अंतर्गत रस्ते विकासकामे विक्रीत करून ते नाममात्र रू. १/- या दराने स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास देणे/देखभालीकरिता हस्तांतरित करण्यात यावेत.
- १३) नियमानुसार योग्य ते विकास शुल्क भरावे.
- १४) अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे खोटी आढळल्यास / विशाभूषण करणारी आढळल्यास सदरहू परवानगीची शिफारस रद्द समजण्यात येईल व त्यास अर्जदार हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील व सदर प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या खाजगी मोजणी नकाशा मधील जागेच्या हद्दीसंबंधाने भविष्यात तक्रार उद्भवल्यास त्यास संबंधित अर्जदार / वास्तुविशारद जबाबदार राहतील.
- १५) विषयाकित जागेच्या लगत असलेल्या सर्व जमिनींना विषयाकित जागेमधून पोहोच रस्ता / वहिवाट उपलब्ध करून देणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- १६) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्यांची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इ. बाबत जमिन मालक / विकासकर्ता/वास्तुविशारद /सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.





पत्तर  
दस्ता क्र ६४९/२०१४  
५४/८८

१७) विषयांकित जागेचे स्थान, आकार, वहीवाट, भोगवटादार, भाडेकरू, वापर मालकी हक्क इत्यादी संदर्भात काही वाद उद्भवल्यास त्याची निराकरण करण्याची अर्जदार यांच्याकड राहिल.

१८) संदर्भित जागेमधील प्रत्येक भूखंडाचे क्षेत्र, खुले क्षेत्र, व अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र खालील तक्त्यामध्ये दर्शविल्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

ग.क्र. ७२/२ चे एकूण क्षेत्र	७९२०.०० चौ.मी.
ग.क्र. ८२/२ चे एकूण क्षेत्र	८३००.०० चौ.मी.
एकूण क्षेत्र	१६२२०.०० चौ.मी.
रस्त्याखालील क्षेत्र	१११३.८२ चौ.मी.
जागेचे निव्वळ क्षेत्र	१५१०६.१८ चौ.मी.
खुल्या जागेखालील क्षेत्र (एकूण क्षेत्राच्या १०%)	१५१०.६० चौ.मी.
सुविधा भूखंडाखालील क्षेत्र	८४१.८९ चौ.मी.
रेखांकनातील अंतर्गत रस्त्याखालील क्षेत्र	११८७.३१ चौ.मी.
रेखांकनातील भूखंड क्र. १ ते २५ चे एकूण क्षेत्र	११५६६.३८ चौ.मी.

१९) नियोजित रेखांकनातील भूखंडाचे क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणे व खालील तक्त्यात दर्शविल्याप्रमाणे असणे आवश्यक आहे.

भूखंड क्रमांक	भूखंडाचे क्षेत्र चौ.मी.	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.					वापर
		तळ मजला चौ.मी.	पहिला मजला चौ.मी.	दुसरा मजला चौ.मी.	तिसरा मजला चौ.मी.	एकूण चौ.मी.	
१	३२९.६६	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
२	३२९.२९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
३	३२९.२९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
४	३२९.२९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
५	३२९.२९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
६	३२९.२९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
७	३२९.२९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
८	३२९.२९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
९	३८९.५२	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
१०	२७२.८१	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
११	२२३.४१	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
१२	३१३.५५	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
१३	२९९.३४	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास





पंजर  
दस्ता क्र. 679/2024

१४	४५८.७७	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
१५	२६३.५९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
१६	२६३.५९	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
१७	२६४.७२	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
१८	३२९.४५	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
१९	२८०.०२	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
२०	५२५.४६	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
२१	३८७.२७	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
२२	३४०.६१	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
२३	२९३.९५	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
२४	३२८.७२	८७.४३	९४.६४	—	—	१८२.०७	रहिवास
२४ए	२१३.४८	—	—	—	—	—	मोकळी जागा
एकुण	७६७५.९५	२०९८.३२	२२७१.३६	—	—	४३६९.६८	
२५	३८९०.४३	५९.४०	११७४.१४	११७४.१४	११७४.१४	३५८९.८२	रहिवास
एकुण	११५६६.३८	२१५७.७२	३४६९.२६	५५६७.५८	११९७.९०	८०२२.७५	
मलब		१५०.००	—	—	—	१५०.००	
पाऊस		७२.००	—	—	—	७२.००	
पोहण्याचा तलाव		२००.००	—	—	—	२००.००	

२०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार ही दिलेल्या तारखेमासून एक वर्षापर्यंत असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेआधी करणे आवश्यक आहे. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षांकरिता येईल. वेध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसतील तर नवीन परवानगी घेताना घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार जमीन मालक यांचेवर बांधनकारक राहिल.

२१) भूखंडामधील नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील एकुण बांधकाम क्षेत्र भूखंडाच्या क्षेत्राच्या १/३ इतके जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.

२२) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. १३९२०-१९९३ भुकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बांधनकारक राहिल.

२३) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. डीसीआर - १०९४/२८२९/युडी -११, दिनांक १९/०९/१९९५ अन्वये सदरहू इतारतीवर सोलर वॉटर हिटिंग सिस्टीम कार्यन्वित करणे आवश्यक राहिल.





पलर  
दस्त क्र ६४९/२०१४  
५६/८८

२४) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. टीपीबी. ४३२००१/२१३३/सीआर-२३०/०१/युडी-११ दिनांक १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यन्वित करणे आवश्यक राहिल.

- २५) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शविलेला आहे. नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री चटई क्षेत्रप्रमाणे (कारपेट क्षेत्रप्रमाणे) करणे बंधनकारक राहिल.
- २६) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये स्टील्ट मजल्यांमध्ये फक्त वाहनतळासाठी वापर करण्यात यावा. सदरचा वाहनतळ सदनिकाधारकांसाठी खुला राहिल व स्टील्टची उंची २.२ मी. असावी सदर स्टील्ट बंदिस्त करू नये.
- २७) रेखांकनातील जागेची पुढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
- २८) प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांचे आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिले आहेत. उक्त कागदपत्रांचे विधीग्राहयतेबाबत संबंधित जागा मालक / विकास अधिकारपत्रधारक / वास्तुविशारद सल्लागार, अभियंता इ. जबाबदार राहतील.
- २९) जागेत सांडपाणी अथवा भूपृष्ठात पाणी वाहून नेणेसाठी जे मार्ग असतील अबाधित ठेवावेत.
- ३०) भूखंडावर अस्तित्वातील बांधकामे असल्यास ती काढून टाकणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ३१) खुली जागा ही कायम खुली ठेवणेत यावी.
- ३२) विषयाधिन जमीनी सन्मुख लगतचे रस्त्याचे मध्यरेषेपासून अंतर (इमारत नियंत्रण रेषा) व जोडरस्त्याबाबत संबंधित विभागाची परवानगी घेऊन त्यांचे सर्व अटी व शर्तीचे पालन करणेची अर्जदार यांची जबाबदारी राहिल. तसेच सदरची जमिन ग्रामरस्ता/राज्यमार्ग/राष्ट्रीय महामार्ग याला लागून असल्यास सदर कामी आवश्यक ती परवानगी संबंधित प्राधिकरणाकडून घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.



- ३३) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या सभाल्य रेखांकनामधील रस्त्याला ते जोडकामासाठी वापरकामी परवानगी घ्यावी लागेल.
- ३४) सदर जमीन अधिविष्यात सार्वजनिक कामासाठी संपादन करावयाची झाल्यास ती देणे अर्जदार यावर बंधनकारक राहिल.
- ३५) नियोजित जागेवरून विद्यमान स्थितीत विद्युत वाहिनी जात असल्यास उक्त विद्युत वाहिनीच्या क्षमतेच्या अनुषंगाने आवश्यक ते सामासिक अंतर मंजूर नियंत्रण नियमावली प्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर सांडणे ही अर्जदाराची जबाबदारी राहिल तसेच शासनाच्या प्रकरणाशी संबंधित विभागाकडून ना हरकत दाखला घेणे आवश्यक आहे.
- ३६) अशी परवानगी देणाऱ्या प्राधिकरणाकडून अशा भूखंडाची किंवा त्याचे जे कोणतेही उप भूखंड करण्याबाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उप भूखंडाच्या आगावी पोट विभाग



पत्तर
वस्तु क्र. १९१ / २०१४
५७ / ८८

करण्याबाबत आगावू परवानगी मिळविल्याशिवाय अनुज्ञाग्राहीने अशा भुखंडाची किंवा उप भुखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

- ३७) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस (अ) तहसिलदार व ग्रामपंचायत यांचे समाधान होईल अशा रितीने जमिनीत रस्ते गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भुमापन विभागाकडून अशा भुखंडाची मोजणी व त्यांचे सिमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत मंजूर आराखडयाप्रमाणे काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रितीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमिनीची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावता कामा नये.
- ३८) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भुखंड विकायचा असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भुखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमुद केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्यप्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याचे निष्पादित केलेल्या विलेखात त्याबाबत खास उल्लेख करणे हे त्याचे कर्तव्य असेल.
- ३९) एखादया सक्षम प्राधिकार्याकडे इमारतीच्या बांधकामाचे नियंत्रण करण्याचे अधिकार निहित झालेले असतील तर अशा प्रसंगी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर प्राधिकार्याकडून इमारतीचे नकाशे मंजूर करून घेतले पाहिजे. कोणत्याही प्रकरणी त्याने अशा इमारतीचे नकाशे महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल आणि बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यात जोडलेल्या अनुसूचि तीन मध्ये समाविष्ट असलेल्या उपबंधानुसारच काटेकोरपणे तयार केले पाहिजे. आणि ते प्राधिकार्याकडून मंजूर करून घेतले पाहिजेत. आणि अशा मंजूर नकाशानुसारच इमारतीचे बांधकाम केले पाहिजे.
- ४०) अर्जदार यांनी ग्रामपंचायत गांजे-ढेकाळे यांचेकडील दिनांक ७/०९/१९९५ चा दाखला जोडलेला आहे. त्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल. तसेच भविष्यात याबाबत काही तक्रार उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- ४१) महाराष्ट्र प्रौढशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ कलम २६ अन्वये प्रसिध्द होणारी विकास योजना व कलम ३० अन्वये शासनाकडून मंजूर होणारी विकास योजना मधील नियम व तरतुदी सदर वापराचे अनुषंगाने अर्जदार / विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४२) जागेचे वहिवाटीबाबत व हक्काबाबत कोणताही वाद निर्माण झाल्यास त्यास अर्जदार हे पुर्णपणे जबाबदार राहतील. याबाबत कायदेशिर निराकरण अर्जदार यांनी स्वखर्चने करणे त्यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ४३) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या नकाशात दाखविल्याप्रमाणे सिमांकीत मोकळे अंतर (ओपन मार्जिनल डिस्टंटसेस) सोडले पाहिजे.
- ४४) या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला तर ती गोष्ट अलहिदा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात आली असल्याचे समजण्यांत येईल.





पत्तर  
दस्त ६४९/२०१३  
५८/८८

४५) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल आणि/किंवा या दिनांकास त्याने अशा जमिनीचा वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत तलाठयामार्फत पालघर तहसिलदारास कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकले तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कारवाई करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

४६) अशा जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ त्या जमिनीचा वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संदर्भात दर चौरस मिटरला ०.१० निवास कारणासाठी या प्रचलित दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला असेल तर त्याप्रसंगी निराळ्या दराने अशा बिगरशेतकी आकारणी करण्यात येईल. मग यापूर्वी आकारण्यात आलेल्या या बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त होण्याची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही. अकृषिक आकारावर जिल्हा परिषद ग्रामपंचायत उपकरही दयावा लागेल.

४७) भुमापन विभागाकडून जमिनीची मोजणी करण्यात आल्यानंतर अशा जमिनीचे जितके क्षेत्रफळ वाढवून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमुद केलेले क्षेत्रफळ तसेच बिगरशेतकी आकारणी यात बदल करण्यात येईल.

४८) अर्जदार यानी जोत्याच्या बांधकामासाठी माती उत्खननाच्या अनुषंगाने स्वामित्वधनाचे रक्कम रूपये ३,६४,६२५/- (अक्षरी तिन लाख चौसष्ट हजार सहाशे पंचवीस मात्र) शासनास जमा करून दिनांक ३१/०८/२०११ रोजीची प्रत या कार्यालयात सादर केली आहे. तथापी सदर जमिनीवर जास्त ब्रास उत्खनन व भराव केल्यास त्याबाबत अतिरिक्त रॉयल्टी फी भरणा करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे. तसेच अर्जदार यानी रूपांतरीत कराची रक्कम रु. ८,११०/- (अक्षरी आठ हजार एकशे दहा मात्र) दिनांक ३१/०८/२०११ रोजी शासन जमा केली आहे.

४९) जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापराबद्दल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची ४ किंवा ५ मध्ये दिलेल्या नमुद करून देवून त्यात या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक राहिल.



या आदेशात आणि सनदीत नमुद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त महसूल अधिनियमाच्या उपबंधान्वये अर्जदार ज्या शिक्षेस पात्र होईल अशा इतर कोणत्याही शिक्षेस बाधा न आणता तहसिलदार यास तो निर्देशित करील अशी दंड आकारणीची रक्कम व उक्त अधिनियमाचे कलम ३२९ चे पोट कलम (२) ला अधिन राहून तो निर्देशित करील असा दंड भरल्यावर उक्त भुखंड अर्जदाराने ताब्यात ठेवण्याचे चालू ठेवता येईल.

५१) प्रस्तुत जमिनीबाबत महाराष्ट्र आदिवासी कायदा ३५/७४ व १४/७५ च्या तरतुदी लागू असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजणेत येईल.



पल्लर  
दस्त क्र. १९१/२०१४  
५६/८८

- ५२) सदर जमिनीबाबत कोणत्याही व्यक्तीने हक्क सांगितल्यास त्यामुळे जमिनीच्या मालकी हक्कास बाधा पोहचत असल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ५३) सदर जमिनीबाबत कोणत्याही कोर्टात वाद चालू असल्याचे निदर्शनांस आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ५४) वरीलपैकी कोणत्याही अटीचा भंग झाल्यास परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ५५) वरील शर्तीमध्ये काहीही अंतर्भूत असेल तरी या परवानगीच्या उपबंधाविरुद्ध उभारण्यात कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा अशा तरतुदीनुसार इमारतीचा किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल त्याबाबतीत तहसिलदार यांनी विनिर्दिष्ट केलेल्या मुदतीत अशा रितीने उभारलेली इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्यात आले नाही किंवा त्यात बदल करण्यात आला नाही तर त्याला ते काढून टाकण्याची किंवा त्यात बदल करण्याची व्यवस्था करता येईल. त्या प्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

स्वाक्षरी - x x x  
तहसिलदार पालघर



श्री. शोक रघुनंदन प्रसाद अग्रवाल,  
रा. कादिवली (प.) मुंबई यांना मंजूर नकाशासह

प्रत : तलाठी सजा ढेकाळे यांना माहिती करिता व पुढील कार्यवाही करिता रवाना.

२/- अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जमिनीच्या आत बिगरशेती प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरुवात केली आहे किंवा कसे याबाबतच्या त्याच्या अहवालावर लक्ष ठेवले पाहिजे असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून बिगरशेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्याकरीता नोंद घेण्याची पुस्तकामधील तालुका न.नं. २, गाव नमुना नं. २ यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची तजवीज केली पाहिजे.

३/- उपरोक्त शर्त क्रमांक ४८ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे सदर जमिनीवरील उत्खनाना व्यतिरीक्त केलेल्या जादा उत्खनन व भरावाबाबत अर्जदार यांचेकडून रॉयल्टी व शिफ्ट जमा करणे आवश्यक राहिल.

प्रत : तालुका निरीक्षक भुमी अभिलेख पालघर यांचेकडे  
माहितीसाठी व पुढील कार्यवाहीसाठी रवाना.

प्रत : ग्रुप ग्रामपंचायत गांजे-ढेकाळे ता. पालघर, यांचेकडे रवाना.

प्रत : कार्यालयीन संचिका.



श्री. अ. क. व. ले  
तहसिलदार पालघर