

393/4418

पावती

Original/Duplicate

Monday, May 20, 2019

नोंदणी क्र.: 39म

11:39 AM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 4913 दिनांक: 20/05/2019

गावाचे नाव: घोडबंदर

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: टनन10-4418-2019

दस्तऐवजाचा प्रकार : करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: सत्तया लचंय्या थोटा - -

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 1880.00

पृष्ठांची संख्या: 94

एकूण:

रु. 31880.00

आपणास मूळ दस्त, थंवेनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे

12:05 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Joint Sub Registrar Thane 10

वाजार मुल्य: रु. 4353310.302 /-

मोवदला रु. 7078070/-

मरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 424690/-

सह दुय्यम निबंधक वर्ग २ ठाणे - १०

1) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु. 30000/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH001673313201920E दिनांक: 19/05/2019

वैकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: By Cash रकम: रु 1880/-

"मूळ दस्त व स्कॅन प्रिंट मिळवली"



20/05/2019

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : मह. दु.नि. ठाणे 10

दस्त क्रमांक : 4418/2019

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : घोडवंदर

(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2)मोबदला	7078070
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	4353310.302
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मिरा-भाईदर मनपा इतर वर्णन : , इतर माहिती: मौजे-घोडवंदर,वाई-यु-2,विभाग-8/34,सदनिका क्र. 1901,19 वा मजला,टी-1 विंग,जे. पी. नॉर्थ इम्पेरीया विलिंडिंग,टॉवर-1,विनय नगर,आर एन. ए. कॉम्प्लेक्स च्या पुढे,मीरा रोड पूर्व,ता.जि. ठाणे-401107,सर्वे नं. 106/6पै,109/8,9,12,सदनिका क्षेत्रफळ 38.5 चौ. मि. कारपेट व 6.29 चौ. मी. वाल्कनी((Survey Number : 106/6पै, 109/8,9,12 ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 38.5 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-म्कायलार्क रिअल्टर्म प्रा.लि. चे अॅथोराईज सिग्रेटरी विक्राम सज्जन खेतान यांच्या तर्फे कु.मू म्हणून लक्ष्मीनारायण शर्मा - - वय:-62; पत्ता:-प्लॉट नं: 401-402, माळा नं: चौथा मजला, इमारतीचे नाव: विराज टॉवर , ब्लॉक नं: वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे, डब्ल्यूएच मेट्रो स्टेशन जवळ, रोड नं: अंधेरी पूर्व, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400093 पॅन नं:-AAOCS9607A
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-सत्तया लचंय्या थोटा - - वय:-43; पत्ता:-प्लॉट नं: 407, माळा नं: - , इमारतीचे नाव: हनुमान नगर, ब्लॉक नं: हनुमान टेम्पलच्या समोर, दौलत नगर, रोड नं: एम वी रोड, बोरीवली पूर्व, मुंबई, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401107 पॅन नं:-AFKPT5754R 2): नाव:-राजेश्वरी सत्तया थोटा - - वय:-38; पत्ता:-प्लॉट नं: 407, माळा नं. - , इमारतीचे नाव: हनुमान नगर, ब्लॉक नं: हनुमान टेम्पलच्या समोर, दौलत नगर, एम वी रोड, रोड नं: बोरीवली पूर्व मुंबई, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400066 पॅन नं:-AJXPT8720C
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	20/05/2019
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	20/05/2019
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	4418/2019
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	424690
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)शेरा	



मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील :-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

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

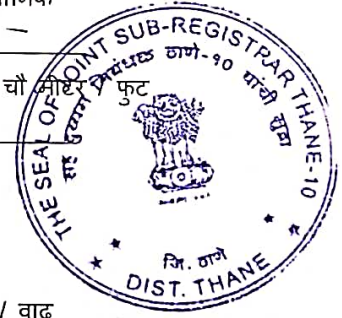
मह. दुय्यम निबंधक-वर्ग २ ठाणे - १०



महाराष्ट्र शासन - नोंदणी व मुद्रांक विभाग

मुल्यांकन अहवाल सन २०१९

१. दस्ताचा प्रकार क२१२११५१ अनुच्छेद क्रमांक २५/८
२. सादरकर्त्याचे नाव सथय। लच्छेय। गो।
३. तालुका दा।
४. गावाचे नाव दा।
५. नगरभूमापन क्रमांक / सर्व्हे क्र./अंतिम भूखंड क्रमांक :- १०९
६. मूल्य दरविभाग (झोन) :- २५-२ उपविभाग ८३५
७. मिळकतीचा प्रकार :- खुली जमीन निवासी कार्यालय दुकान औद्यागिक
प्रती चौ.मी. दर :- ७६५००
८. दस्तात नमूद केलेल्या मिळकतीचे क्षेत्रफळ :- ३८.५ कारपेट / बिल्ट अप चौ.मी. फुट
९. कारपार्किंग :- गच्ची :- पोटमाळा:-
१०. मजला क्रमांक :- १९९१
११. बांधकाम वर्ष:- घसारा:-
१२. बांधकामाचा प्रकार :- आरआरसी / इतर पक्के / अर्धे पक्के / कच्चे
१३. बाजारमूल्यदर तक्त्यातील मार्गदर्शक सूचना क्र. ज्यांन्वये दिलेली घट / वाढ
१४. लिक्विड अँड लायसन्स दस्त :- १. प्रतिमाह भाडे रक्कम :-
२. अनामत रक्कम / आगाऊ भाडे :-
३. कालावधी :-
१५. निर्धारित केलेले बाजारमूल्य :- ५३,५४,०००/-
१६. दस्तामध्ये दर्शवलेली मोबदला :- ७०,७८,०७०/-
१७. देय मुद्रांक शुल्क :- ५,२५,६९०/- भरलेले मुद्रांक शुल्क ५,२५,६९०/-
१८. देय नोंदणी फी :- ३००००/-



लिपिक

सह दुय्यम निबंधक ठाणे क्र. १०.

हमी पत्र

सादरचे हमी पत्र आज दिनांक २० माहे ५ सन २०१९ रोजी चे दिवशी या
द्वारे घोषित करण्यात येते कि, या दस्तासोबत निवासी या स्थावर मिळकतीसोबत वाहन तळ
विकत देण्यात / विकत घेण्यात आलेले नाही.

सथय। लच्छेय। गो।

T. RAJESHWARI

लिहून देणाऱ्याची / घेणाऱ्याची सही

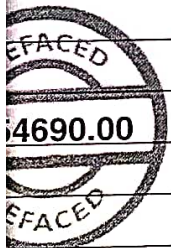
ट. न. न. - १०
८०९८ २०१९
९ / १०



CHALLAN
MTR Form Number-6



MH001673313201920E	BARCODE	Date	19/05/2019-11:36:15	Form ID	25.2
Payment Inspector General Of Registration		Payer Details			
Stamp Duty		TAX ID (If Any)			
Registration Fee		PAN No.(If Applicable)	AFKPT5754R		
Name	THN10_THANE NO 10 JOINT SUB REGISTR	Full Name	SATHAYA LACHAYYA THOTA		
Location	THANE	Flat/Block No.	FLAT NO. 1901, WING T1, JP NORTH		
	2019-2020 One Time	Premises/Building	IMPERIA-TOWER 1		
Account Head Details		Amount In Rs.			
46401	Stamp Duty	424690.00	Road/Street	GHODBUNDER	
63301	Registration Fee	30000.00	Area/Locality	MIRA ROAD EAST	
			Town/City/District		
			PIN	4 0 1 1 0 7	
		Remarks (If Any)			
		PAN2=AAOCS9607A-Secondary Party Name-Sub Registrar Thane-10 DIST. THANE REALTORS PRIVATE LIMITED-			
		Amount In	Four Lakh Fifty Four Thousand Six Hundred Ninety R		
		Words	Rupees Only		
Payment Details		FOR USE IN RECEIVING BANK			
IDBI BANK		Bank CIN	Ref. No.	69103332019051910337	215681895
Cheque-DD Details		Bank Date	RBI Date	19/05/2019-11:36:44	Not Verified with RBI
Cheque/DD No.		Bank-Branch		IDBI BANK	
Name of Bank		Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	



Document ID : Mobile No. : 2228100350
 This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
 चालन केवल दृश्य निबंधक कार्यालय नोदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चालन लागू

Challan Defaced Details
 लक्ष्मी नारायण
 TRAjeshwari

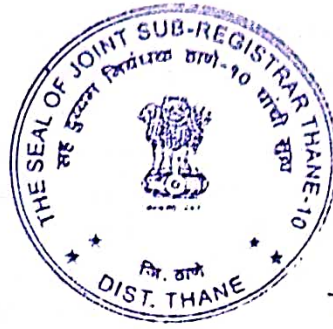
Sl. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1	(IS)-393-441B	0000961985201920	20/05/2019-11:39:29	IGR122	30000.00

Print Date 20-05-2019-11:39:35

ट. न. न. - 90

००९६२०१९

२ / १०



T. Rajeshwari
[Signature]

AGREEMENT FOR SALE

THIS AGREEMENT FOR SALE ("this Agreement") is made at Thane this 20th day of May, Two Thousand and NINE TEEN:

BETWEEN

SKYLARK REALTORS PRIVATE LIMITED, a Company incorporated under the provisions of the Companies Act, 1956 and also governed as per Companies Act, 2013 and having its registered office address at 401-402, Viraj Towers, 4th Floor, Western Express Highway, Near WEH Metro Station, Andheri East, Mumbai 400093, hereinafter referred to as the "Promoter" (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successors and assigns) of the FIRST PART;

AND

(1) SATHAYA LACHAYYA THOTA (2) RAJESHWARI SATHAYA THOTA Adult/s, Indian Inhabitant/s of Mumbai / a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932 / a private limited / public company registered under the provisions of the Companies Act, 1956 / 2013, having their address for the purpose of these presents at 407, Hanuman Nagar, Opp. Hanuman Temple, Daulat Nagar, Sv Road, Borivali East, Mumbai 400066 hereinafter referred to as "Allottee/s" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include in case of individual/s (his/her/their heirs, executors, administrators and permitted assigns and in case of a partnership firm, the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors and the heirs, executors and administrators of the last survivor and in case of an HUF, the members of the HUF from time to time and the last surviving member of the HUF and the heirs, executors, administrators and permitted assigns of such last surviving member of the HUF and in case of a coparcenary, the coparcenary and survivor/s of them and the heirs, executors, administrators and assigns of the last survivor/s of them and in case of a trust the trustee/s for the time being and from time to time of the trust and the survivor or survivors of them and the heirs, executors and administrators of the last survivor of them and in case of a company/ body corporate its successors and permitted assigns) of the SECOND PART.

The Promoter the Allottee/s are hereinafter collectively referred to as the Parties, and individually as a "Party".

2019
4/5

[Signature] T. Rajeshwari

WHEREAS:

A. The Promoter is undertaking development of all those pieces and parcels of land admeasuring approximately 7,581.00 square meters in aggregate bearing the following Survey Numbers / Hissa Numbers, lying, being and situate at Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub District Thane and now within the limits of Mira Road Municipal Corporation ("the Larger Land") in accordance with applicable laws (as amended / modified from time to time), including the provisions of the Development Control Regulations of Mira Bhayandar Municipal Corporation ("DCR") as applicable from time to time, in the manner as stated herein:

- (i) Survey No. 109 Hissa No. 9 (admeasuring approximately 3,840.00 square meters),
- (ii) Survey No. 109 Hissa No. 8 (admeasuring approximately 130.00 square meters) (also referred to as 109/12 as per TILR records)
- (iii) Survey No. 106 Hissa No. 6 (part) (admeasuring approximately 3,611.00 square meters),

The Larger Land is more particularly described in the Part A of the First Schedule hereunder written and delineated with thick black coloured boundary line on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "1".

B. By and under an Agreement for Transfer of Development Rights dated 19th January, 2019 executed by and between M/s. Alta Vista Estate Pvt. Ltd. (therein referred to as 'the Transferor') of one part and the Promoter (therein referred to as 'the Transferee') of the other part and registered with the office of Sub-registrar of Assurances under Serial No. TNN-4/942/2019, the Transferor therein agreed to grant, assign, sell and transfer to the Promoter and the Promoter agreed to purchase and acquire from the Transferor for the consideration of 6,534 sq.mts. out of the total DRC of the Transferor for the consideration and on the terms and conditions more particularly set out therein.

C. The Larger Land is owned in the following manner:

- (i) The Promoter is the owner of all those pieces and parcels of land admeasuring approximately 3,840.00 square meters in aggregate and bearing Survey No. 109 Hissa No. 9 forming part of the Larger Land ("First Land"). The First Land is washed with green colour on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "1".
- (ii) The Promoter is the owner of all those pieces and parcels of land admeasuring approximately 3,741.00 square meters forming part of the Larger Land ("Balance Land"). The Balance Land is more particularly described in the Part C of the First Schedule hereunder written and hatched with grey colour on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "1".

D. The land admeasuring approximately 3,840.00 square meters bearing Survey No. 109 Hissa No. 9 is hereinafter referred to as "the said Land". The said Land

is more particularly described in the Part B of the First Schedule hereunder written and demarcated with thick red boundary on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "1".

- E. The manner in which the Promoter has purchased / acquired the ownership of the said Land and/or acquired the development rights, if any, with respect to the said Land, is duly set out in the Title Certificate (as defined below).
- F. There are no Litigations pending with respect to the Larger Land or any part thereof.
- G. Details of mortgage(s) with respect to the Larger Land (or part thereof) are as follows:

Sr. No.	Mortgagee	Document of Mortgage / Encumbrance	Date	Registration No.
1	Catalyst Trusteeship Ltd	Debenture Trust Cum Mortgage Deed	18.06.2018	BDR1-7546-2018
2	Catalyst Trusteeship Ltd	Supplementary Deed	31.08.2018	TNN7-12367-2018
3	Catalyst Trusteeship Ltd	Debenture Trust Cum Mortgage Deed	26.10.2018	TNN7-15123-2018

H. The Promoter is vested with the right to develop the Larger Land inter-alia by constructing new buildings thereon. The Promoter is in the process of acquiring / has acquired the right to own and / or develop the Balance Land inter-alia, by constructing new buildings thereon. New buildings to be constructed by the utilization of the full and maximum development potential (both present and future) of the Larger Land are hereinafter for the sake of convenience referred to as "the New Buildings".

I. The Promoter is entitled to sell the premises in the New Buildings to be constructed on the Larger Land, in accordance with the terms and conditions of the sanctions and approvals obtained / being obtained in relation to the same.

The Promoter is undertaking the development of the Larger Land for a mixed-use project and is constructing a mixed-use project thereon in the following manner:

6 (i) / 6 (ii)

On a portion of the said Land (forming a part of the Larger Land) admeasuring approximately 2,319.26 square meters ("the Imperia 1 Land"), the Promoter is proposing to construct the Real Estate Project called 'JP North Imperia - Tower 1', comprising of maximum stillt plus 1st to 45th habitable floors, subject to the approvals by the concerned authorities and in accordance with applicable laws (hereinafter for the sake of brevity referred to as "the said Building").

Sally
T. Rajeshwari

(ii) At present, a total FSI of 8,424.45 square meters has been sanctioned for the construction of stillt plus 1st to 23rd habitable floors of the said

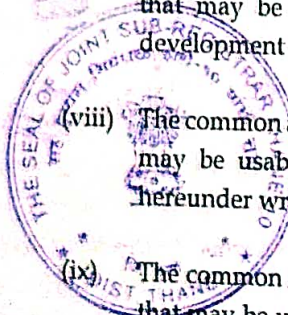
Building.

The Imperia 1 Land is shown in delineated with thick dark blue coloured boundary on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "1".

- K. On the balance portion of the Larger Land, the Promoter proposes to construct other Real Estate Projects from time to time which will inter-alia comprise of a mixed use of residential / commercial / other users, shopping complexes / malls, schools, retail shops, hotels, hospitals and such other users as may be permitted from time to time, in the manner the Promoter deems fit.
- L. The development of the said Real Estate Project known as 'JP North Imperia - Tower 1' is on a portion of the Larger Land (as defined below) and proposed as a "real estate project" by the Promoter and will be registered as a 'real estate project' ("the Real Estate Project") with the Real Estate Regulatory Authority ("Authority"), under the provisions of Section 5 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ("RERA") read with the provisions of the Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017 ("RERA Rules"). The Authority has duly issued the Certificate of Registration No. P51700019613 dated 14th February, 2019, for the Project ("RERA Certificate") and a copy of the RERA Certificate is annexed and marked as Annexure "2" hereto.
- M. The Allottee/s has / have, prior to the date hereof, examined a copy of the RERA Certificate and has / have caused the RERA Certificate to be examined in detail by his/her/their/its Advocates and Planning and Architectural Consultants. The Allottee has agreed and consented to the development of the Larger Development (as defined below). The Allottee has also examined all the documents and information uploaded by the Promoter on the website of the Authority as required by RERA and the RERA Rules and has understood the documents and information in all respects.
- N. The Promoter is undertaking the development of the Larger Land.
- O. The Allottee/s is/are desirous of purchasing Premises being residential premises / unit / shop bearing No. 1901 on the 19th floor of the T1 Wing of the said Building (hereinafter referred to as the "said Premises") and has / have approached the Promoter and requested the Promoter to allot to him/her/it/them the said Premises in the said Building more particularly described in the Second Schedule hereunder written.
- P. The principal and material aspects of the development of the Real Estate Project, are briefly stated below:
- | |
|---------------|
| द. न. न. - 90 |
| ४४९८२०२२ |
| ८६४ |
- (i) The said building is a part of the New Buildings
- (ii) The said Building shall inter alia comprise of still + maximum 45 floors, on the Imperia 1 Land forming part of the said Land.
- (iii) By and under its Letter dated 28th January, 2019, the Mira Bhayandar Municipal Corporation ("MBMC") has approved the plans and granted

Commencement Certificate upto 23 floors of the building known as "JP North Imperia - Tower 1" on the Imperia 1 Land. Copy of the said Commencement Certificate dated 28th January, 2019, is hereto annexed and marked as Annexure "3".

- (iv) The Promoter has planned "JP North Imperia - Tower 1" as a High-Rise Building consisting of a maximum 45 habitable floors and is proceeding/has proceeded to apply for further approvals to the concerned competent authorities in accordance with applicable laws as amended / modified from time to time.
- (v) The Allottee/s has/have been explained by the Promoter, and the Allottee/s understand/s, that even though the Promoter has currently received approvals for the construction of a building of still plus 1st to 23rd habitable floors, the Promoter intends to apply for further approvals for a building of maximum 45 floors, and the Allottee/s explicitly and irrevocably agree/s and consent/s for the same. On account of the above, there may be changes / amendments in location, area, count (of refuge floors/units, water tanks, staircases, width of staircases, lifts, car parking, fire check floor, fire chute, etc), and the Allottee/s agrees and provides his consent for the same subject to any of these changes not affecting the location of the "said Premises".
- (vi) The Real Estate Project shall comprise of units / premises consisting of apartments, flat/s, shops/ commercial tenement/s, retail shops (on any floor) and other units.
- (vii) At present, a total FSI of 8,424.25 square meters has been sanctioned for consumption in the construction and development of the Real Estate Project. The Promoter proposes to eventually consume any further FSI that may be generated from time to time in the construction and development of the Real Estate Project or to be used in the larger land.
- (viii) The common areas, facilities and amenities in the Real Estate Project that may be usable by the Allottee/s are listed in the Third Schedule hereunder written ("Real Estate Project Amenities").
- (ix) The common areas, facilities and amenities in the Larger Development that may be usable by the Allottee/s are listed in the Fourth Schedule hereunder written ("Larger Land Amenities").


The Promoter shall be entitled to put up hoardings / boards of its Brand Name, in the form of neon signs, MS letters, vinyl and sun boards on the Real Estate Project and on the façade, terrace, compound wall and/or any other part of the Real Estate Project. The Promoter shall also be entitled to place, select and decide the hoarding / board sites.

(x) The Promoter would be entitled to aggregate any contiguous land parcel with the development of the Larger Land, as provided under the Proviso to Rule 4(4) of the RERA Rules.

(xi) The details of the formation of the Society (defined below) and the conferment of title upon the Society with respect to the Real Estate

Handwritten signature

T. RAJESHWARI

Project are more particularly specified in Clauses 11 and 14 below.

The above details along with the annexures to the RERA Certificate are available for inspection on the website of the Authority at <https://maharera.mahaonline.gov.in>.

Q. The principal and material aspects of the development of the Larger Land ("Larger Development") as disclosed by the Promoter are briefly stated below:

- (i) The Larger Development is known as 'JP North Imperia' and was launched under its alias 'Codename Hotcake'.
- (ii) The area of the Larger Land upon which the Larger Development is being developed is approximately 7,581.00 square meters. The Larger Land shall inter-alia comprise of buildings for residential / commercial / other users, shopping complexes / malls, schools, retail shops, hotels, hospitals and such other users as may be permitted from time to time.
- (iii) The total FSI of approximately 30,324.00 square meters is proposed to be utilized on the Larger Land.
- (iv) The Allottee/s has / have perused a copy of the proposed layout ("Disclosed Layout"), annexed to this Agreement as Annexure "4", which specifies the proposed location of the new / future / further buildings / towers to be constructed on the Larger Land, together with the internal roads, access route and proposed total FSI to be utilized on the Larger Land ("Proposed Potential") and also the tentative locations where the common areas, facilities and amenities, reservations and other open and built-upon spaces are proposed to be situate. A copy of the Disclosed Layout is annexed hereto and marked as Annexure "4".
- (v) The Promoter shall be entitled to put up hoardings, Boards of its Brand Name, in the form of neon signs, MS letters, vinyl and sun boards on the Larger Land and on the façade, terrace, compound wall or other part of the buildings / towers as may be developed on the Larger Land from time to time. The Promoter shall also be entitled to place, select and decide the hoarding / board sites in its sole discretion.
- (vi) The Promoter shall be entitled to confer / cause to confer title of particular building / tower to such Other Societies, as mentioned at Clauses 11 and 14 below.
- (vii) The details of the formation of the Apex Body and the conferment of title upon the Apex Body with respect to the Larger Land and all the common areas, facilities and amenities, basements, common podiums, internal roads and other spaces and areas on the Larger Land are set out in Clause 11 and 14 below.
- (viii) The statutory approvals may mandatorily require the Promoter to hand over certain stipulated percentage of the Larger Land to the concerned authorities or develop the same as a buildable public amenity. The Promoter shall have to determine and identify the portion and location of the Larger Land to be handed over for complying with the terms and

Handwritten notes and stamps:

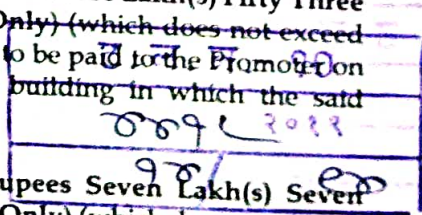
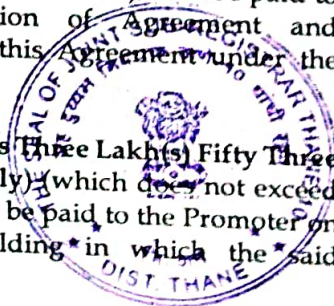
- Stamp: DIST. THANE
- Stamp: 90 / 20
- Stamp: 90 / 20
- Stamp: 90 / 20

T. RAJESHWARI

e

the floor plan annexed and marked Annexure "B" hereto, at and for the consideration of Rs.70,78,070.00 (Rupees Seventy Lakh(s) Seventy Eight Thousand Seventy Only), excluding taxes and other charges. The Sale Consideration agreed above is after taking into account all the benefits available and / or derived on account of GST and/or transition to GST. In case if the benefits available and/or derived under the GST Laws, are reduced due to change in the Law / Rules / Regulations and / or on account of change in the interpretation by the Tax Authorities, then the Allottee's agree and confirm that, the Promoter shall accordingly increase the Sale Consideration to compensate for the amount of such reduced benefits. The said Premises shall contain the amenities within it as set out in the Fifth Schedule hereto.

- (ii) That the Promoter hereby agrees to allot to the Allottee/s; 0(NIL) covered parking spaces ("the said Car Parking Space").
- (iii) The said Car Parking Space shall be allotted by the Promoter to the Allottee/s at the sole discretion of the Promoter. It is agreed and clarified that the allocation of the said Car Parking Space may be undertaken even post the handing over the possession of the said Premises.
- (iv) The Allottee/s has/have paid before the execution of this agreement a sum of Rs.3,75,000.00 (Rupees Three Lakh(s) Seventy Five Thousand Only) as part consideration and hereby agrees to pay to the Promoter the balance amount of Sale Consideration of Rs.67,03,070.00 (Rupees Sixty Seven Lakh(s) Three Thousand Seventy Only) in the following manner:
- (a) An amount of Rs.21,02,325.00 (Rupees Twenty One Lakh(s) Two Thousand Three Hundred Twenty Five Only) (which does not exceed 35% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter after the execution of Agreement and simultaneous with registration of this Agreement under the Registration Act, 1908;
- (b) An amount of Rs.3,53,904.00 (Rupees Three Lakh(s) Fifty Three Thousand Nine Hundred Four Only) (which does not exceed 40% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of piling of the building in which the said Apartment is located;
- (c) An amount of Rs.3,53,904.00 (Rupees Three Lakh(s) Fifty Three Thousand Nine Hundred Four Only) (which does not exceed 45% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of the plinth of the building in which the said Apartment is located;
- (d) An amount of Rs.7,07,807.00 (Rupees Seven Lakh(s) Seven Thousand Eight Hundred Seven Only) (which does not exceed 55% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of the 1st floor slab of the building in which the said Apartment is located;
- (e) An amount of Rs.7,07,807.00 (Rupees Seven Lakh(s) Seven Thousand Eight Hundred Seven Only) (which does not exceed



construed as being by way of illustration or emphasis only and shall not be construed as, nor shall they take effect as, limiting the generality of any preceding words;

- (l) references to a person (or to a word importing a person) shall be construed so as to include:
- i. an individual, firm, partnership, trust, joint venture, company, corporation, body corporate, unincorporated body, association, organization, any government or state or any agency of a government or state, or any local or municipal authority or other governmental body (whether or not in each case having separate legal personality / separate legal entity);
 - ii. that person's successors in title and permitted assigns or transferees in accordance with the terms of this Agreement; and
 - iii. references to a person's representatives shall be to its officers, employees, legal or other professional advisers, sub-contractors, agents, attorneys and other duly authorized representatives;
- (m) where a wider construction is possible, the words "other" and "otherwise" shall not be construed *ejusdem generis* with any foregoing words.

IN WITNESS WHEREOF the Parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for Sale at Thane in the presence of attesting witnesses signing as such on the day first hereinabove written.

THE FIRST SCHEDULE HEREINABOVE REFERRED TO:

Part A
(Description of the Larger Land)

All those pieces and parcels of land collectively admeasuring approximately 7,581.00 square meters bearing following Survey Numbers / Hissa Numbers, lying, being and situate at Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub District Thane and now within the limits of Mira Road Municipal Corporation

ट. न. न. - १०
(i) ४४१८
४७ / १०

Survey No. 109 Hissa No. 9 (admeasuring approximately 3,840.00 square meters),

(ii) Survey No. 109 Hissa No. 8 (admeasuring approximately 130.00 square meters) (also referred to as 109/12 as per TILR records) and

(iii) Survey No. 106 Hissa No. 6 (part) (admeasuring approximately 3,611.00 square meters),

and bounded as follows:

T. Rajeshwari

On the North : 18 mts. DP Road
 by
 On the South : S/H No. 121/1
 by
 On the East by : S/H No. 109/6
 On the West by : S/H No. 102

Part B
(Description of the said Land)

All those pieces and parcels of land collectively admeasuring approximately 3,840.00 square meters bearing Survey No. 109 Hissa No. 9 of Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub District Thane and now within the limits of Mira Road Municipal Corporation and bounded as follows:

On the North : S/H No. 109/1, 109/2
 by
 On the South : S/H No. 121/1
 by
 On the East by : S/H No. 109/6, 109/10, 109/13
 On the West by : S/H No. 107, 108



Part C
(Description of the Balance Land)

All those pieces and parcels of land collectively admeasuring approximately 3,741.00 square meters bearing following Survey Numbers / Hissa Numbers, lying, being and situate at Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub District Thane and now within the limits of Mira Road Municipal Corporation:

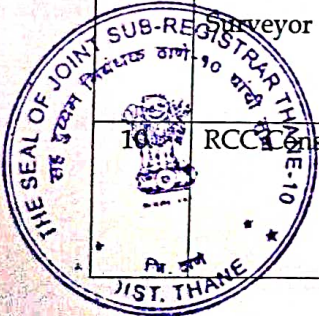
- (i) Survey No. 109 Hissa No. 8 (admeasuring approximately 130.00 square meters) (also referred to as 109/12 as per TILR records) and
- (ii) Survey No. 106 Hissa No. 6 (part) (admeasuring approximately 3,611.00 square meters),

THE SECOND SCHEDULE HEREINABOVE REFERRED TO:
(Meaning of the Terms and Expressions)

Serial No.	Terms and Expressions	Meaning
1.	The said Premises	Flat/Unit/Shop No. 1901 admeasuring approximately 38.5 square metres equivalent to approximately 414 square feet carpet area as per RERA on the 19th floor of the Wing T1 of the Real Estate Project i.e. JP North Imperia - Tower 1.
2.	The Sale Consideration	Rs.70,78,070.00 (Rupees Seventy Lakh(s) Seventy Eight Thousand Seventy Only)

Handwritten signatures and text:
 S. H. H. H.
 TRALSHWAXI

3.	Name of the Account for the Payment of the Sale Consideration	Name of Account: Skylark Realtors Private Limited JP North Imperia Tower 1 Master Collection Escrow Account No.: 5750000036032 Bank Name: HDFC Bank Branch: JVPD Juhu Vile Parle West
4.	Completion Date	31 st December 2024
5.	The said Nominee	Name: Relationship with Allottee/s: Address of the said Nominee:
6.	Name, Address and E-mail of the Allottee/s for the Purposes of this Agreement	(1)SATHAYA LACHAYYA THOTA (2)RAJESHWARI SATHAYA THOTA 407, Hanuman Nagar, Opp. Hanuman Temple, Daulat Nagar, Sv Road, Borivali East, Mumbai 400066
7.	Name, Address and E-mail of the Promoter for the Purposes of this Agreement	SKYLARK REALTORS PRIVATE LIMITED sales@jpinfra.com 4th Floor, 401 - 402, Viraj Tower, Western Express Highway, Near WEH Metro Station, Andheri (East), Mumbai - 400093.
8.	Permanent Account Number	Promoter's PAN: AAOCS9607A Allottee/s' PAN: AFKPT5754R Co- Allottee/s' PAN: AJXPT8720C
9.	Architects/Licensed Surveyor	Rajesh Khandeparkar, Licensed Surveyor; Urbdes, 437, Hind Rajasthan Building, Dadasaheb Phalke Road, Dadar E, Mumbai - 400014.
10.	RCC Consultants	J+W Structural Consultants LLP, Sai Radhe, Office No. 201, 2nd Floor, Behind Hotel Le Meridien, 100-101, Kennedy Road, Pune - 411001.



THE THIRD SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

(Description of Common Areas, Facilities and Amenities in the Real Estate Project)

द. न. न. - १०
४४१८
४२ / १०

1. External Paint: External grade paint.
2. Water Tank: R.C.C. Underground water Tank & Overhead water tank with Domestic Tank, Flushing Tank, Fire Tank shall be provided.
3. Rain Water Harvesting: Optimum Use of Rain Water. Rain Water Harvesting system provided as per regulatory authority guidelines.
4. Entrance Lobby: Entrance lobby Area on ground level.

TRajeshwari

5. Typical level Lift Lobby: Lift lobby/Corridor at typical level
6. Elevator: Thyssen Krupp/Kone/Schindler or equivalent
7. Meter Rooms: as per requirement of regulatory authority.
8. Sewage Treatment Plant.
9. Organic Waste Composter.

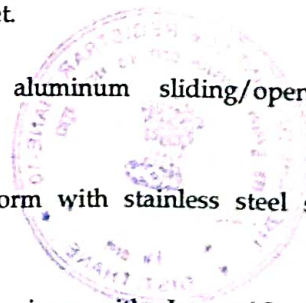
THE FOURTH SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:
(Description of the Common Areas, Facilities and Amenities in the Larger Land i.e. Larger Development)

1. Clubhouse which includes the following:
 - a) Gym
 - b) Café/Library
 - c) Swimming Pool
 - d) Kid's swimming pool with a slide
 - e) Party Lawn
2. Kids Play Area
3. Kids Climbing Wall
4. Yoga and Meditation Zone
5. Senior Citizen Corner
6. Mini Amphitheatre
7. Accupressure walkway
8. Ganesh Idol



THE FIFTH SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:
(Description of the amenities, fittings and fixtures in the said Premises)

1. Flooring: Vitrified / PGVT flooring (600 x 600mm tiles) in living room, bedroom, M. Bedroom, passage & in kitchen
2. Door: Keyless main door, Wooden/WPC door frame, door shutter with laminate finish, Granite door frame in toilet.
3. Windows: Powder coated/Anodized aluminum sliding/openable windows.
4. Kitchen Platform: Granite kitchen platform with stainless steel sink, ceramic wall tiles 2' above platform.
5. Toilet/Bathroom: Concealed plumbing pipes with Jaguar/Cera or equivalent C.P. fittings, Simpolo/Cera or equivalent sanitary ware. Adequate plumbing points with Geyser point.
6. Wiring: Concealed wiring with good quality switches (GM or equivalent) Provision of telephone point in living room and bedroom.
7. Internal Paint: Acrylic Emulsion in all rooms.



8896333
40 / 20

TRajeshwarj

SIGNED, SEALED AND DELIVERED by)
the within named Promoter, i.e.,)
SKYLARK REALTORS PRIVATE)
LIMITED, through its Authorised)
Signatory Mr. VIKASH KHETAN)



For Skylark Realtors Pvt. Ltd.

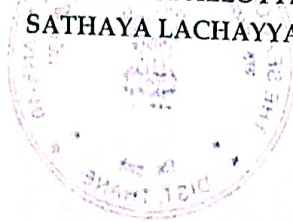
V. Khetan
Authorised Signatory

in the presence of ...

1. *yes*

2. *De*

SIGNED AND DELIVERED by the)
within named ALLOTTEE/S)
SATHAYA LACHAYYA THOTA)

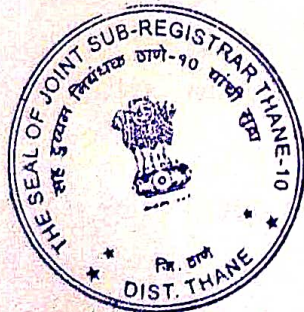


Sathaya



RAJESHWARI SATHAYA THOTA

T. Rajeshwari



through its Authorised Signatory/Partner

Mr./Mrs

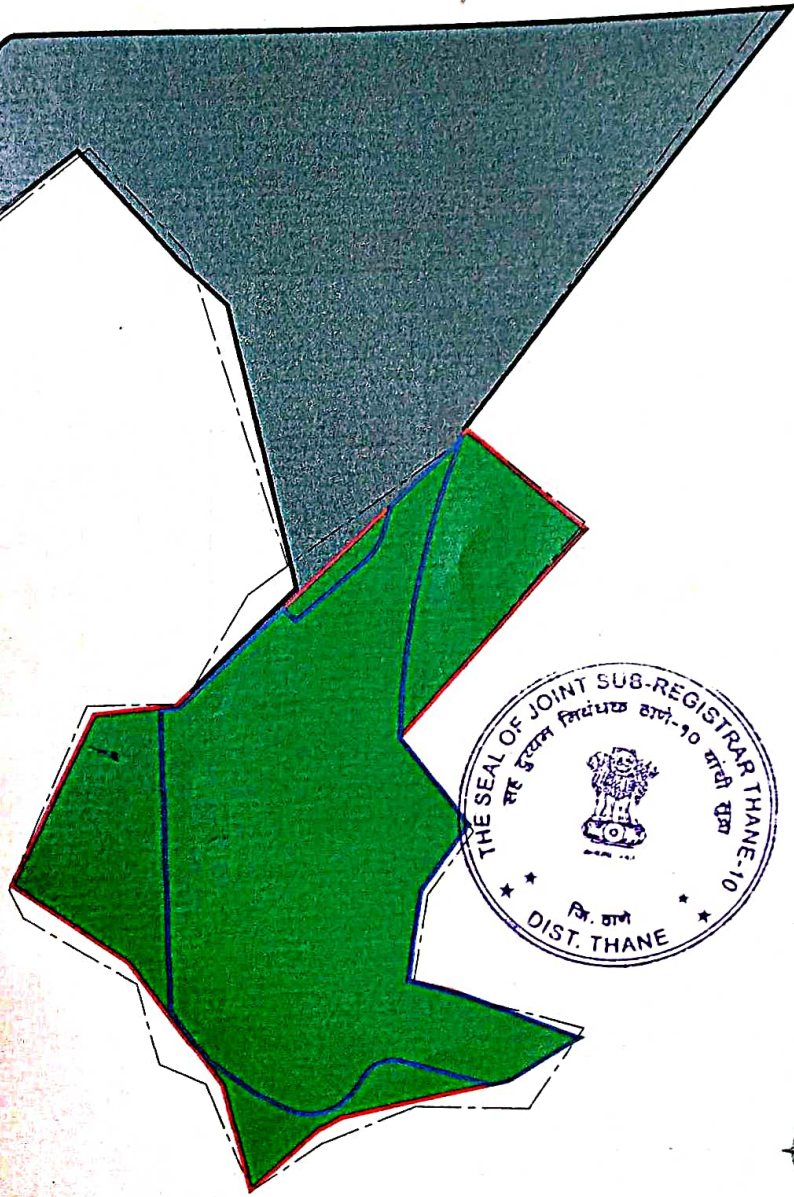
in the presence of

1. *yes*

2. <i>De</i>	<i>10</i>
<i>8596</i>	<i>2022</i>
<i>49</i>	<i>20</i>

18.00 MTR. WIDE D. P. ROAD

-  FIRST LAND
-  BALANCE LAND
-  SAID LAND
-  IMPERIA LAND



ट. न. न.- 90	
४४९ / २०१९	
५४	२०



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

FORM 'C'

[See rule 6(a)]

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number :
P51700019613

Project: Jp North Imperia - Tower 1, Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: Survey Hissa No 109-9 at village Ghodbunder Dist and Taluka Thane - 401107 at Mira-Bhayandar (M Corp.), Thane, Thane, 401107;

1. Skylark Realtors Private Limited Company having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Andheri, District: Mumbai Suburban, Pin: 400093.**
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
 - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
 - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub- clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;
OR
That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.
 - The Registration shall be valid for a period commencing from **14/02/2019** and ending with **31/12/2024** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
 - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
 - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.



Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Premanand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 3/26/2019 2:35:19 PM

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

Dated: 14/02/2019
Place: Mumbai

ट. न. न. - १०
४४९८ २०१९
५५ / २०

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.),

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

जा.क्र. मिभा / मनपा / नर / E3ET / २०१८-१८

दिनांक - २८/०१/२०१८

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. स्कायलार्क रिअलटर्स प्रा.लि.

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अर्बिडीज

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - घोडबंदर

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. 106पै., 109/9.12

या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :- 1) आपला दि.02/01/2019 चा अर्ज.

2) नागरी जमिन कमाल धारणा कायद्याचे कलम 10(3),10(5) खालील कार्यवाही झाली नसल्याचे दि.17/12/2018 रोजीचे रु.500/- शपथपत्र व बंधपत्र.

3) तहसीलदार, ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि-12824/एसआर-139/18/जा.क्र. 915, दि.11/10/2018 अन्वये रूपांतरीत करावाचा भरणा केलेबाबतचा दाखला

4) शासनाच्या अग्निशमन विभागाकडील क्र. एमएफएस/51/2018/112, दि.24/01/2019 अन्वये तात्परता नाहरकत दाखला.

:- बांधकाम प्रारंभपत्र :- (नकाशे मंजूरीसह)

(फक्त जोत्यापर्यंत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मोजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. 106पै., 109/9.12 या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या उद्दिष्टा वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- 2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.



- 1 -



ट. न. न. - १०
४४९८ २०१९
५६ / ८०

C.C. (Legal) 1812

- 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तातुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर / दुसऱ्या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुसऱ्या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चटईक्षेत्राचे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- 5) या जागेच्या आजुबाजुला जे पुर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणाऱ्या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.
- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणाऱ्या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.

14)

15)

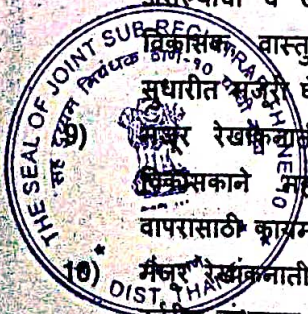
16)

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

18

19

8) मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पांच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.



9) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, झेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी क्रम स्वरूपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

10) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित बांधकाम करण्यात येऊ नये.

11) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.

ट. नं. 2) नं. 90
089
46

महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल. तसेच बांधकाम सुरु करतवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शौचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

14) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम अधिकाऱ्यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.

15) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

16) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे

हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनाधिकृत ठरते त्यानुसार अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लेखन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

18) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. 43 ते 46 ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.

19) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिमहानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतूदीनुसार संबंधिताविरुद्ध कार्यवाही करण्यात येईल.

1) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.

2) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.

3) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर वि. का. अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.

4) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम 24C अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

ट. न. न. - 90
००९८२०१९
५४/००



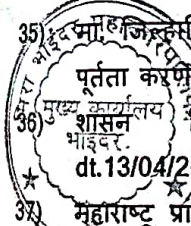
- 20) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- 21) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरुपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहित ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- 22) मंजूर बांधकाम नकाशातील 15.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे ' नाहरकत प्रमाणपत्र ' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- 23) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- 24) प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर झाले असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 25) या मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार विहित कालावाधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
- 26) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 27) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि. 17/12/2018 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल. सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोलीस रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकांची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- 28) प्रस्तावित रेखांकनातील स.क्र.106पै., या जागेचा अद्यावत प्रमाणित मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.

ट. न. न. - 90
००९८ २०१९
५९ / ९०

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

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	1	1	स्टिल्ट + 1 ते 23	8424.45
			एकूण बांधकाम क्षेत्र	8424.45 चौ.मी.

- 31) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॅक व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 32) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 33) भोगवटा दाखल्यापूर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता दोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी. च्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता पाच झाडांची लागवड करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 34) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 35) म. न. न. अधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 36) मुख्य कार्यालय शासन भोंवडे निर्देश क्र. TPS-1816/CR-443/16/RP Directives/UD-13, dt.13/04/2017 मधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- 37) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 38) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणा-या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणा-या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहिल.
- 39) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुने अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकसिकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
- 40) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करतांना बांधकामाच्या अनुषंगी कामामुळे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत वा वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.



ट. न. न. - 90
8896 2018
Ed / ed

- 41) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी 4 टन क्षमतेच्या जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 42) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 43) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 44) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदीप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल.
- 45) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 46) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 47) भोगवटा दाखल्यापुर्वी शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-1218/2710/प्र.क्र.117/18, नवि-12, दि.06/10/2018 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा / नर / ६३६५ / २०१८-१९

दि. २७/०१/२०१९



[Signature]
आयुक्त
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

१) विभाग प्रमुख

अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग

२) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी



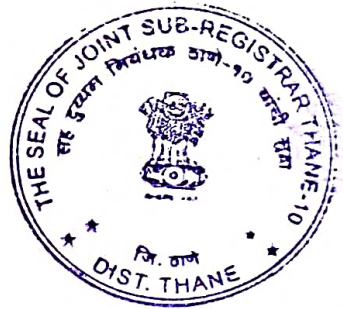
ट. न. न. - १०
४४१ / २०१९
६९ / ९०

18.00 MTR. WIDE D. P. ROAD

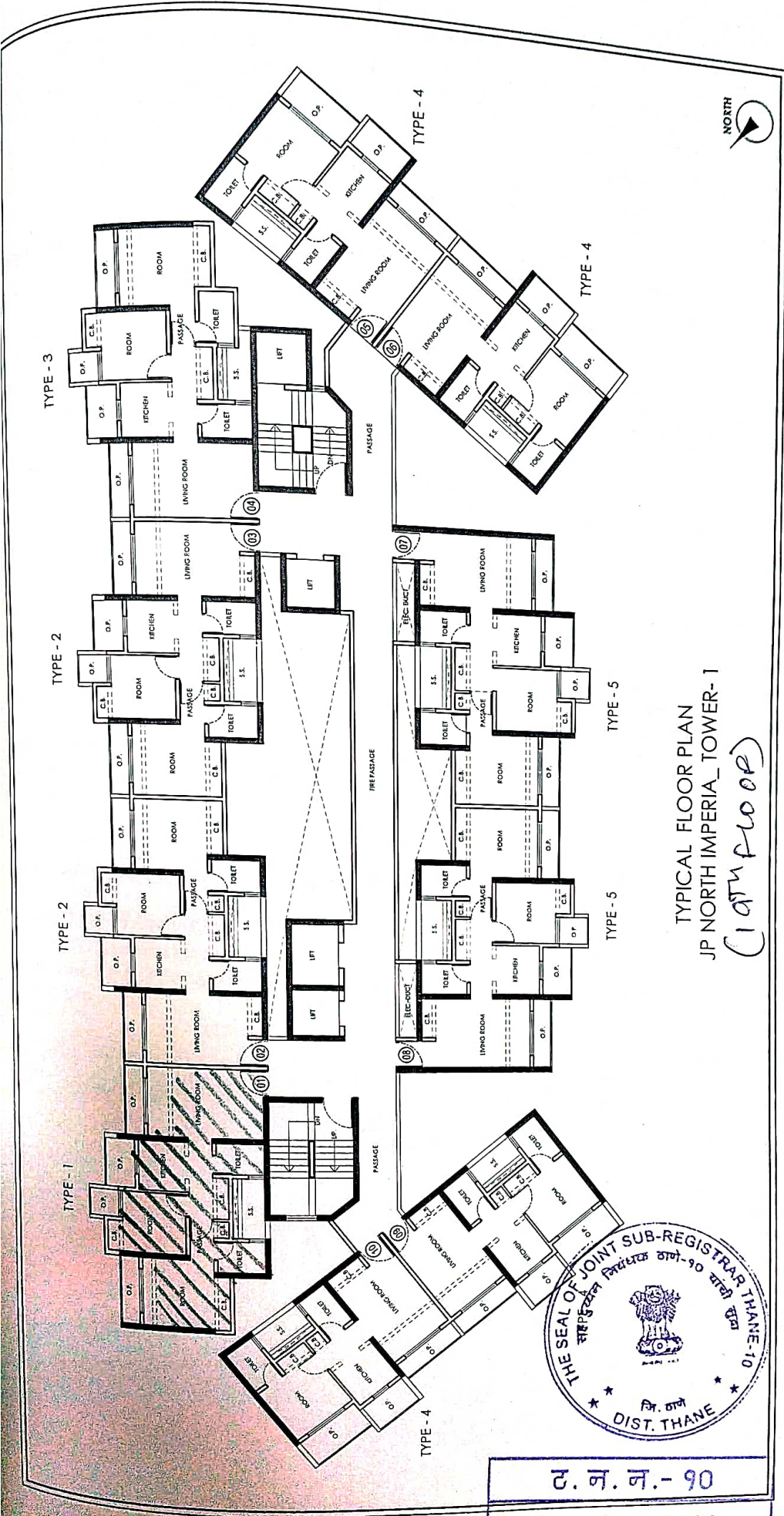
PROPOSED MIXED USE BUILDING WITH
MULTIPLE WINGS & NOT EXCEEDING
45 FLOORS

PROPOSED
CLOB HOUSE

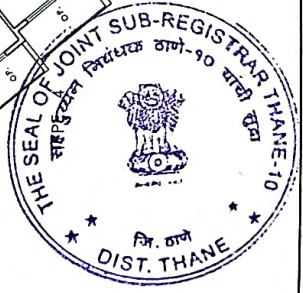
PROPOSED MIXED USE
BUILDING WITH MULTIPLE
WINGS & NOT EXCEEDING
45 FLOORS
JP NORTH 'IMPERIA'
TOWER - 1



ट. न. न. - १०
४४९८ २०१९
४२ / ६०



TYPICAL FLOOR PLAN
 JP NORTH IMPERIA_TOWER-1
 (1st floor)



द. न. न.- १०
४४९८२०१९
७९ / २०