

MR. GANESH N. GHORPADE

"YASHONE B-501"

8m05:09

453/9106
Friday, May 25, 2018
11:43 AM

पावती

Original/Duplicate
नोंदणी क्र. :39म
Regn.:39M

गावाचे नाव: पिरंगुट
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: मलस२-9106-2018
दस्तऐवजाचा प्रकार : ऑग्रीमेंट टू सेल
सादर करणाऱ्याचे नाव: श्री गणेश नंदकुमार घोरपडे --

पावती क्र.: 10197 दिनांक: 25/05/2018

नोंदणी फी रु. 21500.00
दस्त हाताळणी फी रु. 1600.00
पृष्ठांची संख्या: 80

एकूण: रु. 23100.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे
11:51 AM ह्या वेळेस मिळेल.

बाजार मूल्य: रु.1511359/-
मोबदला रु.2147409/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 128900/-

Sandeep
ML92
अध्यक्ष निबंधक
श्रेणी - १. मुळशी - २

- 1) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.21500/-
डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH001894956201819E दिनांक: 25/05/2018
बँकेचे नाव व पत्ता:
- 2) देयकाचा प्रकार: By Cash रक्कम: रु 1600/-
नोंदणी फी माफी असल्यास तपशिल :-
1) Fee Adjustment : Fee Adjustment (yashada training) code added for keeping
tack of adjusted fees

Handwritten notes on the left page, including a vertical line on the left margin and several lines of text.

Handwritten notes on the right page, including a vertical line on the left margin and several lines of text.



25/05/2018

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. मुळशी-२

दस्त क्रमांक : 9106/2018

नोदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : पिरंगुट

- (1) विलेखाचा प्रकार अँग्रीमेंट टू सेल
 (2) मोबदला 2147409
 (3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे) 1511359
 (4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)



- (5) क्षेत्रफळ 1) 31.88 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.

(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता

1) पालिकेचे नाव:पुणे इतर वर्णन :, इतर माहिती: मीजे पिरंगुट,तालुका मुळशी जिल्हा पुणे येथील गट क्र. 507 व 508 अ 1,507 व 508 अ 2,507 व 508 अ 3,507 व 508 अ 4,507 व 508 अ 5, व गट क्र 323 मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या "यशवन " या प्रोजेक्ट मधील विल्डिंग "बी " मधील पाचव्या मजल्यावरील सदनिका क्र. 0501 यासी कार्पेट क्षेत्र 31.88 चौ.मी बाल्कनी क्षेत्र 3.21 चौ. मी. व ओपन बाल्कनी 4.13 चौ.मी तसेच एक मेकॅनिकल कार पार्किंग सह हा या दस्ताचा विषय असे((GAT NUMBER : 507 & 323 ;))

1) 31.88 चौ.मीटर

1): नाव:-विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे भागीदार तसेच प्रस्तुत दस्तात नमुद संमती देणार (जमीनमालक) अभय नयन भालेराव व इतर 16 यांचे तर्फे कु मु धारक म्हणून आदित्य विलास जावडेकर तर्फे नोंदणी करणार कु. मु. गणेश सिताराम कानगुडे वय:-29; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: 306-सिद्धार्थ टॉवर्स संगम प्रेस रोड कोथरूड पुणे, महाराष्ट्र, पुणे. पिन कोड:-411038 पॅन नं:-AAECV3556D

1): नाव:-श्री गणेश नंदकुमार घोरपडे - - वय:-27; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: सदनिका नं 205,विंग बी ,त्रिमूर्ती कॉ -ऑप -हौसिंग सोसायटी ,सुकापूर,न्यू पनवेल ,रायगड , महाराष्ट्र, शाईशाह्(००:). पिन कोड:-410206 पॅन नं:-AYQPG0205R

2): नाव:-श्री आशिष नंदकुमार घोरपडे - - वय:-30; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: सदनिका नं 205,विंग बी ,त्रिमूर्ती कॉ -ऑप -हौसिंग

iSarita v1.7.0





म ल स - २
९०९ १ ८०
CHALLAN ०९६
MTR Form-Number-6



GRN	MH001894956201819E	BARCODE			Date	24/05/2018-12:10:58	Form ID	25.2
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details				
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee		TAX ID (If Any)					
Office Name	MLS2_MULSHI 2 SUB REGISTRAR		PAN No.(If Applicable)	AYQPG0205R				
Location	PUNE		Full Name	GANESH NANDKUMAR GHORPADE				
Year	2018-2019 One Time		Flat/Block No.	GUT NO 323 AND OTHERS				
Account Head Details	Amount In Rs.	Premises/Building						
0030046401 Stamp Duty	128900.00	Road/Street	PIRANGUT TAL MULSHI DIST PUNE					
0030063301 Registration Fee	21500.00	Area/Locality	PUNE					
		Town/City/District						
		PIN	4	1	1	0	4	2
		Remarks (If Any)	PAN2=AAEFV4570G--SecondPartyName=VILAS JAVDEKAR ECO HOMES-					
Total	1,50,400.00	Amount In Words	One Lakh Fifty Thousand Four Hundred Rupees Only					
Payment Details	BANK OF MAHARASHTRA			FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque/DD Details	Bank CIN	Ref. No.	02300042018052451477	561079040				
Cheque/DD No.	Bank Date	RBI Date	24/05/2018-12:12:49	Not Verified with RBI				
Name of Bank	Bank-Branch		BANK OF MAHARASHTRA					
Name of Branch	Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll					

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
सदर चलान केवल दुर्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलान लागू नाही.
Mobile No. : 8551016161



CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH001894956201819E	BARCODE		Date	24/05/2018-12:10:58	Form ID	25.2				
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details							
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee			TAX ID (If Any)							
Office Name	MLS2_MULSHI 2 SUB REGISTRAR			PAN No.(If Applicable)	AYQPG0205R						
Location	PUNE			Full Name	GANESH NANDKUMAR GHORPADE						
Year	2018-2019 One Time			Flat/Block No.	GUT NO 323 AND OTHERS						
Account Head Details			Amount In Rs.	Premises/Building							
0030046401	Stamp Duty		128900.00	Road/Street	PIRANGUT TAL MULSHI DIST PUNE						
0030063301	Registration Fee		21500.00	Area/Locality	PUNE						
				Town/City/District							
				PIN		4	1	1	0	4	2
				Remarks (If Any)	PAN2=AAEFV4570G~SecondPartyName=VILAS JAVDEKAR ECO HOMES-						
				Amount In	One Lakh Fifty Thousand Four Hundred Rupees Only						
Total			1,50,400.00	Words							
Payment Details	BANK OF MAHARASHTRA			FOR USE IN RECEIVING BANK							
Cheque/DD Details				Bank CIN	Ref. No.	02300042018052451477		561079040			
Cheque/DD No.				Bank Date	RBI Date	24/05/2018-12:12:49		Not Verified with RBI			
Name of Bank				Bank-Branch	BANK OF MAHARASHTRA						
Name of Branch				Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll						



NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document. Mobile No. : 8551016161
सदर चलन केवल दुयम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userld	Defacement Amount
1	(IS)-453-9106	0001074595201819	25/05/2018-11:42:16	IGR045	21500.00
2	(IS)-453-9106	0001074595201819	25/05/2018-11:42:16	IGR045	128900.00
Total Defacement Amount					1,50,400.00

म ल स - २
२९०६ २ ८०
२०१८



Print Date 25-05-2018 11:42:19

म ल स - २	
२१०६३	८४
२०१८	



|| SHREE GAJANANA PRASANNA ||

Agreement for Sale of Future Immovable Property (Residential Flat)

This Agreement for Sale is made and executed at Pune on this 25 day of May in the Year 2018.

BETWEEN

VILAS JAVDEKAR ECO HOMES

PAN - AAEFV4570G

A duly constituted Partnership Firm, registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its office at : Office No. 306, Siddharth Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411 038 through its authorized Partner and Signatory Mr. Aditya Vilas Javdekar, Age - 39 years, Occ. - Business, Address - as of the firm, hereinafter referred to as the "Promoter" which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall mean and include the said firm, its past, present and future partners, partners respective legal heirs, executors, administrators, firm's and partner's assigns and in case of dissolution of the firm the persons to whom the assets of the firm shall be transferred etc.

....PARTY OF THE FIRST PART

AND

Mr. GANESH NANDKUMAR GHORPADE
AGE :-27

PAN : AYQPG0205R
OCCUPATION :- SERVICE

Mr. ASHISH NANDKUMAR GHORPADE
AGE :-30

PAN : AONPG0431N
OCCUPATION :- SERVICE

RESIDING AT :- FLAT NO 205,WING B,TRIMURTI CO-OP-HOUSING SOCIETY,SUKAPUR,
NEW PANVEL,RAIGADH

EMAIL ID : ghorpadeganesh9@gmail.com, ashishghorpade26.ag@gmail.com

Hereinafter shall be referred to as the "ALLOTTEE" (Which expression shall, unless repugnant to the context or meaning thereof mean and include his/her / their legal heirs, executors and approved assigns / nominees only)

.... PARTY OF THE SECOND PART





AND

- 1) MR. ABHAY NAYAN BHALERAO Age: Adult, Occupation: Business, residing at: 45/1+2A, Flat No. D-3/7, Saket Apartment, Karve Nagar, Pune-411052,
- 2) MR. RAHUL NAYAN BHALERAO, Age: Adult, Occupation: Business, residing at: 35/1+2A, Flat No. C-3, Saket Apartment, Karve Nagar, Pune-411052
- 3) SHRIMATI MANGAL GANESH DEO, Age: Adult, Occupation: Housewife,
- 4) MR. SUYOG GANESH DEO, Age: Adult, Occupation: Service,
- 5) MRS. MADHAVI RAJENDRA POL (before marriage name Miss Madhavi Ganesh Deo) Age: Adult, Occupation: Housewife,
- 6) MR. SUHAS BHALCHANDRA DEO, Age: Adult, Occupation: Business,
- 7) MR. AMOL SUHAS DEO, Age: Adult, Occupation: Business,
- 8) MRS. SWAPNA SUHAS DEO, Age: Adult, Occupation: : Housewife,
- 9) MR. AJINKYA SUHAS DEO, Age: Adult, Occupation: Business,
- 10) MR. SHRIRAM BHALCHANDRA DEO, Age: Adult, Occupation: Business,
- 11) MRS. SHEETAL SHRIRAM DEO, Age: Adult, Occupation: : Housewife ,
- 12) MR. BHUSHAN SHRIRAM DEO, Age: Adult, Occupation: Business, No. 2 to 13 above, all residing at - Swanandadish, Gopal Nagar no. 1, Dombiwali (East)
- 13) MRS. SUPRIYA DEEPAK UPASANI (before marriage name Miss Supriya Shriram Deo) Age: Adult, Occupation: : Housewife, residing at Talera nagar, Chinchwad, Pune,
- 14) SHRIMATI CHITRA VINAYAK PUROHIT , Age: Adult, Occupation: : Housewife, residing at: 217, Trimurti Apartment, Chinchwad, Pune-411031
- 15) MRS. VIDYA SHARAD CHAPHEKAR, Age: Adult, Occupation: : Housewife, residing at: Sector 27A, Room No. 14/2, Pradhikaran, Nigadi, Pune -41104
- 16) MRS. RADHIKA MADHUR INGALHALIKAR, Age: Adult,, Occupation Business, Residing at : Nishad Banglow, Varshanand Soceity, Anandnagar, Sinhgad Road, Pune - 411051
- 17) MRS. GOPIKA TEJAS KINJAWDEKAR, Age about 31 years, Occupation : Business, Residing at : Flat No. 10, Meghmalhar Soceity, Kothrud, Pune - 411038

All above-mentioned consenting parties through their duly constituted Attorney M/s. VILAS JAVDEKAR ECO HOMES through its partner Mr. Aditya Vilas Javdekar, Age - 39 years, Occ. Business, Office No. 306, Siddharth Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411 038.

Hereinafter referred to as the Confirming/ Consenting Party, which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall mean and include their respective legal heirs, executors, administrators and assigns etc.

..... PARTY OF THE THIRD PART

LIST OF SCHEDULES AND ANNEXURES

Sr.No.	Annexure	Description	Sr.No.	Schedule	Description
1	A1 & A2	N.A. Order	1	A	List of Deeds /Documents in favour of the Promoter
2	B1 To B6	Property 7/12 extracts	2	B	Said Land
3	C	Commencement Certificate	3	C	Said Apartment
4	D1 & D2	Title opinion and Supplementary Title opinion	4	D	Development Works of Project
5	E	Current Sanction Layout	5	E	Internal Specifications of Apartment
6	F	Future Potential Layout	6	F	Payment Schedule
7	G1 & G2	Sanctioned Floor Plan & Typical Floor Plan	7	G	Maintenance Schedule
8	H	Conveyance Boundaries	—	—	—

Aditya Vilas Javdekar



म ल स - २
२०१६



Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
1	Title of the Promoter	1.1	WHEREAS all that piece and parcel of land admeasuring 3200 sq.m out of land bearing Gut No.323 , situated at Village Pirangut, Tal. Mulshi, District Pune hereinafter referred to as "Property No. 1".
		1.2	AND WHEREAS all that piece and parcel of land admeasuring 11500 sq.m of out of land bearing Gut No. 507 & 508 (New Gut No. 507/&508/A1, 507/& 508/A2, 507/& 508/A3, 507/& 508/A4 & 507/& 508/A5) situated at Village Pirangut, Tal. Mulshi, District Pune, hereinafter referred to as "Property No. 2".
		1.3	AND WHEREAS by virtue of various Development Agreements & Power of Attorneys which more particularly described in "Schedule A" hereto, the Promoter has acquired Development rights for an area admeasuring 14700 Sq mtrs., and exclusive and uninterrupted possession along with necessary legal rights to Develop the Property No. 1 to 2.
	N.A. permission	1.4	AND WHEREAS the Promoter has obtained licence to convert the land use of Property No. 1 into non-agriculture from Tehsildar, Pune vide order NOC dated,06/02/2018, bearing No. JAMIN /SR /97 /17, annexed herewith as "Annexure A1".
		1.5	AND WHEREAS the Promoter/ erstwhile owner has obtained convert the land use of Property No. 2 into non-agriculture from Collector, Pune vide Non Agriculture order dated 02/03/2017, bearing no. MULSHI/NA/SR/17/2017, annexed herewith as "Annexure A2".
		1.6	On the basis of aforementioned N.A. Order dated 02/03/2017, passed by Collector, Pune and subsequent order dated 18/04/2017, passed by the Dy. Superintendent land records, Mulshi, and Tahsildar Office, Mulshi dated 29/04/2017, Kami Jasta Patrak has been effected whereby an area admeasuring 11500 sq meter out of Gut no 507 & 508 the has been renumbered as New Gut Nos. 507/&, 508/A1, 507/&, 508/A2, 507/& 508/A3, 507/& 508/A4 & 507/& 508/A5 Village Pirangut, Taluka Mulshi, District Pune and recorded in the record of rights by Mutation entry No. 7361, dated 03/06/2017 and copies of 7/12 extracts of property No. 1 & 2 are annexed hereto as Annexure B1 to B6.
	Commencement Certificate	1.7	AND WHEREAS the Promoter has obtained permission to construct residential, commercial building from Pune Metropolitan Development Authority (P.M.R.D.A) hereinafter referred to as the "local authority" vide Commencement certificate bearing No. BMU/MAU.PIRANGUT/G.NO.507 PAI V ITAR/PRA.KRA. 1209/17-18, dated 07/12/2017 annexed herewith as "Annexure C"
		1.8	AND WHEREAS Said Property No. 1 to 2 (Gut No. 323, 507/&508/A1, 507/&508/A2, 507/& 508/A3, 507/&508/A4 & 507/& 508/A5, Village Pirangut, Taluka Mulshi, District Pune) are collectively referred as "Said Land" totally admeasuring 14700 Sq mtrs., which is more particularly described in Schedule B
	Title Search Report	1.9	AND WHEREAS, the Promoter engaged the services of licensed Advocate R.M.Samudra and has obtained title opinion dated 09.11.2017. The Promoter has updated the title search and has obtained supplementary title opinion dated 09/12/2017 and the same report is annexed herewith as "Annexure D1 & D2".
		1.10	AND WHEREAS by virtue of all Deeds, Documents mentioned in Schedule A and Government permissions mentioned hereinabove, the Promoter is entitled to construct buildings on the said land and alone has the sole and exclusive right to sale, transfer, license, lease, rent the units, apartments, shops, offices constructed thereon and to enter into the agreement with the Allottee's and to receive the sale price in respect thereof.

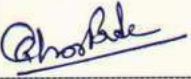
Chobale *Chobale*

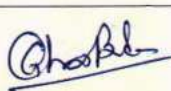



म ल स - २

२१०६ ५ ६०



Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
	Future Potential F.S.I & Non- F.S.I area	3.9	As per the future development potential of the project as mentioned above, the total F.S.I & Non- F.S.I area for the development potential works out to approximately 20,000 Sq. m. However, this area may increase if there is any additional F.S.I./ T.D.R applicable at a later date.
	Amenity Area	3.10	<p>The Promoter hereby declares that the Promoter will hand over the amenity space area under the sanctioned lay out to local authority in lieu of F.S.I. which solely consumed by the Promoter.</p> <p></p> <p>(Signature of the Allottee)</p> <p>(I hereby give specific consent to the Promoter to hand over the amenity space area under the sanctioned lay out to local authority in lieu of F.S.I.)</p>
	Environment clearance	3.11	AND WHEREAS the Promoter has obtained environment clearance and building permission from the local authority in and integrated format vide Commencement certificate bearing No. BMU/MAU.PIRANGUT /G.NO. 507 PAI V TAR /PRA. KRA.1209/17-18, dated 07/12/2017.
	Commencement of Project	3.12	AND WHEREAS upon obtaining all the above permissions the Promoter has started the construction of the Project.
4	Compliance of Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016	4.1	AND WHEREAS, the Promoter has initially registered Phase I of the Project with the Maha- Rera Authority vide Registration certificate no. P52100014585
	Phasing of the Project	4.2	<p>AND WHEREAS The Promoter intends to develop the Project in Phases as under:</p> <p>Phase I: as per current sanctioned plan Building A : Parking+ 8 upper floors Building B : Shops/Parking+ 11 upper floors Building C : Shop/Parking</p> <p>Phase II: Building A: Parking + 11 Upper floor Building C : Shop/ Parking + 7 Upper floors Amenities / Utilities / Services: • Landscaped & amenities thereon • Open space development • Underground water tank • Sewage treatment plant • Transformer • D.G. backup for common areas • Rain water harvesting tank • Organic waste compostor • Entrance gate & security</p> <p>Phase III: Building C : Shop/ Parking + 11 Upper floors</p> <p><u>Amenities / Utilities / Services which are mentioned above are common for all three buildings/phases.</u></p>
	Registration of Phases	4.3	AND WHEREAS the Promoter shall initially registered only Phase I and shall register remaining phase upon obtaining sanction for the same from local authority.



म ल स - २
 २०१६
 २०१६



Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
	Timelines for Phase I	4.4	AND WHEREAS the Promoter has commenced the construction of the project and the expected date for completion of Phase I is 30-JUNE-2020 & the amenities / Utilities / Services which are mentioned above to be completed on or before 30-JUNE-2020.
	Registration of Phases	4.5	AND WHEREAS the Promoter shall register remaining phases/buildings in due course as may be required.
	Definition of Carpet area , Balcony area, Terrace area and common areas	4.6	<p>AND WHEREAS for the purpose of this agreement following areas are defined:</p> <p>Carpet area: As per subsection (k) of Section 2 of the Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016, Carpet area of the apartment is defined as the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony and exclusive open terrace area but includes the area covered by the internal partition walls of the apartment. Carpet area is shown separately in Schedule C.</p> <p>Balcony area: For the purpose of this agreement the balcony area is defined as balcony/ enclosed balcony area as shown in the sanctioned building plans by the local authority. Balcony area is shown separately in Schedule C.</p> <p>Open Terrace Area: For the purpose of this agreement open terrace area is defined as open terrace/ terrace area as shown in the sanctioned building plans by the local authority. Open Terrace area is shown separately in Schedule C.</p> <p>Common Areas: As per subsection (n) of Section 2 of the Act, common areas are defined as entire land, staircases, lifts, passages, lobbies, entrances, basements, podiums, top terraces, open spaces, open parking areas, area under services, water tanks, sumps, pump rooms, amenities etc. This common area will be calculated for the entire project and will be divided equally over the number of apartments in the project to arrive at proportionate common area of each apartment.</p>
	Inspection of all documents by Allottee	4.7	<p>AND WHEREAS on demand from the Allottee, the Promoter has given inspection to the Allottee of all documents of title relating to the project land and plans, designs & specification prepared by the project.</p> <p>Architect and all other such documents as specified under the Real Estate (Regulation & Development) Act and Rules & Regulations made there under.</p> <p><i>(Signature)</i></p> <p>Signature of the Allottee (All documents pertaining to the Project have been inspected by me)</p>
	Disclosure regarding litigation	4.8	AND WHEREAS the Promoter hereby declares that till date there are no civil/ criminal cases pending with respect to the said land.
	Disclosure regarding reservation in said land	4.9	AND WHEREAS the Promoter hereby declares that based on the commencement certificate obtained from local authority, there is an area under 30 m road widening admeasuring 791.16 sq.m. and area under amenity space reservation admeasuring 2349.53 sq.m. In lieu of equivalent F.S .I. which is to be used in the project, the process of handing over of this area to the local authority is in process. Apart from this, the Promoter declares that there is no reservation or acquisition on any part of the said land.

(Signature) *(Signature)*



म ल स - २
 २९०६ ए ८०
 Particulars
 २०१६



Clause No.	About	Sub Clause No.	
	Disclosure regarding mortgages / charge by Financial Institution/bank	4.10	Presently the Promoter has not raised any project loan for the Project and not created any charge in favour of any lender. The Promoter however reserves its rights to raise finance in future by mortgaging the said Project land/construction thereon & project receivable. In a such case, the Promoter shall ensure to obtain No objection Certificate (N.O.C) from such lender in their standard format with respect to the Said Apartment and the Allottee shall abide by the terms and conditions of such N.O.C. and shall deposit future payments towards consideration for the said apartment in such bank as stipulated in said NOC.
	Disclosure regarding legal entity for residential & commercial buildings	4.11	The Promoter hereby declares that separate legal entity will be formed for each building. i.e. building A , building B and building C and together a Federation / Apex body will be formed (as applicable as per prevailing laws).
5	Interest shown by the Allottee	5.1	AND WHEREAS Allottee was in search of residential premises in vicinity of Village Sus and that is when he came to know about the said project of the Promoter. The Promoter has disclosed entire information along with all sanctioned documents to the complete satisfaction of the Allottee and thereafter the Allottee has conveyed his readiness and willingness to purchase the Apartment No.0501 on 5th Floor in residential Building " B" in the Phase I of the project known as " YASHONE " which is more particularly described in the Schedule C and location of the which is shown on authenticated copy sanctioned floor plan annexed herewith as "Annexure G1 "and Typical floor plan annexed herewith as "Annexure G2 "
6	Offer and acceptance	6.1	AND WHEREAS, in accordance with terms and conditions set out in this agreement and as mutually agreed upon by and between the parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the Apartment.
7	Willingness to enter into Agreement	7.1	AND WHEREAS, the Parties relying on the confirmations representation and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in these agreement and all applicable laws are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter.
8	Registration of Agreement	8.1	AND WHEREAS as per Section 13 of the Real Estate Regulation Act, the Promoter is required to execute a written agreement with the Allottee for the sale in respect of the said apartment and therefore, Promoter and the Allottee are executing present Agreement as a compliance thereof and they shall also register the said Agreement under Registration Act, 1908, with the concerned Sub Registrar Office, within a time limit prescribed under the Registration Act.
9	Entire Agreement	9.1	AND WHEREAS this Agreement along with its schedules and annexure's constitutes entire agreement between the parties with respect to the subject matter and supersedes any and all understandings, any other agreement, allotment letter, correspondences whether written or oral between the parties in regards to the said apartment.

Chandekar Akhde



म ल स - २
 २०१६
 २०१६



Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS :-			
Obligation of the Promoter:			
10	Said Apartment	10.1	As per the interest shown by the Allottee in above mentioned clause, the Promoter has agreed to sell the apartment more particularly described in Schedule C subject to the consideration amount and payment schedule as detailed herein under.
	Development Works	10.2	The Promoter hereby assures to provide Internal and External Development in the Project more particularly described in Schedule D
	Internal Specification	10.3	The Promoter hereby assures to provide Internal Specifications to the apartment more particularly described in Schedule E
	Adherence to Sanctioned Plan & other permissions	10.4	The Promoter hereby assures that the Project will be developed and completed in accordance with the sanctioned plans as approved and revised by the local authority from time to time and shall follow the conditions mentioned in various permissions as mentioned above.
	Variation in carpet area	10.5	The Promoter hereby assures that after construction of the apartment, there shall not be variation of more than 3 % in the carpet area as mentioned in Schedule C. However, if there is any reduction in carpet area beyond the above mentioned variation limit, then the Promoter shall compensate the Allottee by issuing a refund of any such excess amount paid. If there is any increase in carpet area beyond the above mentioned variation then the Allottee shall pay the excess amount. This monetary adjustment shall be made at a rate equal to the consideration amount divided by the total area of apartment as mentioned in Schedule C.
	Possession date of the apartment	10.6	The Promoter hereby assures that they shall complete the construction and give possession of the said Apartment to the Allottee on or before 30- JUNE-2020. If there is any delay in possession due to reasons other than those mentioned in clause hereunder then the Promoter hereby agrees to pay to the Allottee, who does not intend to withdraw from the project, interest as specified in the Maharashtra Real Estate (Regulation & Development) Rules on all amounts (excluding Government taxes and duties) paid by the Allottee for every month of delay till handing over of possession.
	Completion / Occupancy Certificate	10.7	The Promoter hereby assures to obtain all N.O.C's from various concerned Government authorities and shall submit the file to Local Authority for occupancy certificate. However, if, the local authority delays issuing the certificate beyond 21 days after submission of all required documents/N.O.C's for occupation, then same shall not be construed as delay on the part of the Promoter in obtaining Occupancy Certificate.
	Defect Liability Period	10.8	a) If within a period of five years from the date of handing over the Apartment to the Allottee, the Allottee brings to the notice of the Promoter any structural defect in the Apartment or the building in which the Apartment are situated or any defects on account of workmanship, quality or provision of service then, wherever possible such defects shall be rectified by the Promoter at his own cost and in case it is not possible to rectify such defects, then the Allottee to received from the Promoter, compensation for such defect in the manner as provided under the Act. (b) Provided however, that the Allottee shall not carry out any alterations of the whatsoever nature in the said apartment of phase/wing and in specific the structure of the said Apartment /wing/phase of the said building which shall include but not limit to columns, beams etc., or in the fittings therein, in particular it is hereby agreed that the Allottee shall not make any alterations in any of the fittings, pipes, water supply connections or any erection or alteration in the bathroom, toilet and kitchen, which may result in seepage of the water. If any of such works are carried out without the written consent of the Promoter the defect liability automatically shall become void. The word defect here means only the manufacturing and workmanship defect/s caused on account of willful neglect on the part of the Promoter, and shall not mean defect/s caused by normal wear and tear and by negligent use of apartment by the Occupants, vagaries of nature etc.

(Signature) *(Signature)*



म ल स - २
 ९०६ ११ ८०
 Particulars



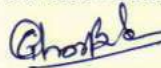
Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
			<p>(c) That it shall be the responsibility of the Allottee to maintain his Apartment in a proper manner and take all due care needed including but not limiting to the joints in the tiles in her/his/their Apartment are regularly filled with white cement/epoxy to prevent water seepage.</p> <p>(d) Further where the manufacturer warranty as shown by the Promoter to the Allottee ends before the defects liability period and such warranties are covered under the maintenance of the said Apartment/building /phase/wing, and if the annual maintenance contracts are not done/renewed by the Allottee the promoter shall not be responsible for any defects occurring due to the same.</p> <p>(e) That the project as a whole has been conceived, designed and constructed based on the commitments and warranties given by the vendors/manufacturers that all equipments, fixtures, and fittings shall be maintained and covered by maintenance/warranty contracts so as it to be sustainable and in proper working condition to continue warranty in both the Apartments/Apartments and the common project amenities wherever applicable.</p> <p>(f) That the Allottee has been made aware and that the Allottee expressly agrees that the regular wear and tear of the Apartment/building/phase/wing includes minor hairline cracks on the external and internal walls excluding the RCC structure which happens due to variation in temperature of more than 20°C and which do not amount to structural defects and hence cannot be attributed to either bad workmanship or structural defect.</p> <p>(g) It is expressly agreed that before any liability of defect is claimed by or on behalf of the allottee, it shall be necessary to appoint an expert who shall be a jointly nominated surveyor who shall survey and access the same and shall then submit a report to state the defects (if any) in materials used, in the structure built of the Apartment / phase / wing and in the workmanship executed keeping in mind the aforesaid agreed clauses of this agreement.</p>
	Formation of legal entity	10.9	The Promoter hereby assures that it will form separate Co-operative Society for each residential building within three months from the date on which fifty one percent of the total number of allottees in such a residential building have booked their apartment. However, any delay towards affixing signature of Allottee's on such society formation documents and procedural delays on account of Co-operative department will not be to the account of the Promoter. Further, apex body of such Co-operative Societies will also be formed after obtaining final occupation certificate of last Residential building.
	Conveyance to legal entity	10.10	The Promoter hereby assures to convey the respective building structure (excluding basement and podiums) to the respective society within a period of 2 years after occupancy certificate or after obtaining full and final consideration from all allottee's in that respective building whichever is later. The Promoter further assures that the entire undivided land underneath all residential buildings jointly along with amenities, utilities and services will be conveyed to the Apex body within a period of 2 years upon obtaining full and final occupation certificate as per future potential layout as mentioned as Annexure F from the local authority. The conveyance boundaries for the apex body of residential buildings are as per layout annexed herewith as Annexure H.
Obligation of the Allottee:			
11	Specific consent (along with this agreement)	11.1	<p>In accordance with sub rule (4) of rule 4 of Maharashtra Real Estate (Regulation & Development) Rules, 2017, the Allottee hereby gives specific consent to the local authorities and also to the Promoter and has No Objection against the Promoter for the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> To construct the project as per the future potential layout annexed herewith as Annexure F. Change in building / layout plans due to instructions received by local authority. Minor additions or alteration in internal layout of flat. Handing over area of amenity space to local authority in lieu of additional F.S.I. To allow access through 12m adjoining internal road for existing and future projects of Vilas Javdekar Developers and other adjacent land owners. <p><i>(Signature)</i> <i>(Signature of Allottee)</i> (This consent shall be construed as informed consent)</p>

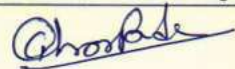
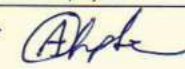
(Signature) *(Signature)*



म ल स - २
२०१६ १२ ६०
२०१ Particulars



Clause No.	About	Sub Clause No.	
	Specific consent (when required later)	11.2	<p>The Allottee hereby assures that in the event there is any consent that is required to be obtained under Real Estate Regulation Act, 2016 then in such event he accepts the procedure as mentioned and detailed hereunder.</p> <p>The Promoter shall send the proposed changes in the plan/specifications to the respective Allottee on their registered email address as mentioned in this agreement. Thereafter, the Allottee shall give its reply in writing to the said proposed changes within 7 days from the date of the successful delivery of the said e-mail to the Allottee and in case non reply/failure of Allottees to reply/respond to the said e-mail within 7 days as aforesaid then it shall be treated that the Allottee have given informed specific consent for the said change and thereafter Allottee shall not raise any dispute about the same in future. Notwithstanding anything contained hereinabove, Allottee agrees and accepts that unless and until proposed revision of sanctioned plans are not against the express provisions of the act they shall not withhold the consent.</p>
	Possession of the apartment	11.3	<p>The Allottee hereby assures that they shall take possession of the apartment within 15 days upon receiving written notice regarding readiness of the apartment for occupation. If the Allottee fails to take the possession of the apartment within such period then the Allottee shall be liable to pay interest charges for any such balance delayed amount at a rate equal to the rate as mentioned in the Maharashtra Real Estate (Regulation & Development) Rules and the same shall not construe as delay of handing over of possession by the Promoter.</p>
	Consideration Amount	11.4	<p>After due discussions, diligence and negotiations between the Promoter and the Allottee, the Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter agrees to sell to the Allottee the Said Apartment for a lump sum consideration Rs. 21,47,409/- to be paid by the Allottee to the Promoter towards the said Apartment hereinafter referred to as the "Consideration amount". The Promoter specifically declares and the Allottee hereby understood and agrees that the consideration amount of said Apartment is inclusive of cost of Said Apartment and covered parking (if allotted), proportionate price of common areas & facilities which is detailed in Schedule D. The present Agreement shall supersede and prevail over all other prior communications, writings and/or cost sheets, agreed and/or executed by and between the parties.</p>
	Payment Schedule	11.5	<p>The Allottee hereby agrees and accepts to pay the consideration amount to the Promoter as per the payment schedule more particularly described in Schedule F.</p>
	Early payment	11.6	<p>If the Promoter completes the construction before time, then the Allottee hereby agrees and accepts to pay the consideration amount payable for early completed stage as per payment linked to said stage immediately on demand.</p> <p>No early payment discount will be offered in such case where construction has been completed before the agreed timeline.</p> <p style="text-align: center;"> (Signature of the Allottee)</p> <p>(I hereby specifically agree to make early payment in case of early completion)</p>
	Taxes & Duties	11.7	<p>The Allottee hereby agrees and accepts that the Consideration Amount excludes expenses for stamp duty, registration fees, Goods and Service Tax (G.S.T) or any other taxes applicable and in force today or those that may become enforceable and payable at any time in future. Taxes and duties are as per Government Policies, and are subject to change.</p>
	Provisional Maintenance Deposit	11.8	<p>The Allottee hereby assures to pay provisional maintenance deposit of Rs.72,000/- in addition to the consideration amount, Taxes & Duties mentioned above towards maintenance of the project in separate accounts as under:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Individual building account: Rs.22,000/- 2. Common Area account: Rs. 25,000/- 3. Environment Management Plan account: Rs.25,000/- <p>This maintenance amount shall be deposited before handing over of possession of the said Apartment. This amount is not for any specific period of years and is only a provisional deposit towards maintenance charges of the project.</p>





म ल स - २
 २९०६ १३ ८०
 Particulars
 २०१६



Clause No.	About	Sub Clause No.	
	Incidental Payments	11.9	In addition to the consideration amount, maintenance amount, Taxes and duties mentioned above, the Allottee shall additionally pay to the Promoters, before delivery of possession of the said Apartment, the following amounts: i) Rs. NIL Society formation /formation of Federation ii) Rs. NIL Share Money iii) Rs. NIL Legal Charges ===== Rs. NIL Total
	Payment period	11.10	The Allottee hereby assures to pay all the amount of instalments within 10 days from the date of receipt of the demand letter of instalment by the Promoters. In case of any delay beyond a period of 10 days, then interest charges as per Maharashtra Real Estate (Regulation & Development) Rules will be applicable.
	Payment of water charges, electricity, taxes etc	11.11	The Allottee hereby assures to pay necessary water charges, electricity user meter charges and grampanchayat / local authority municipal tax as applicable.
	Repairs of the Apartment	11.12	The maintenance of Apartment is the primary responsibility of the Allottee and he shall always take necessary precautions and preventive measures to ensure that the Apartment is maintained in a good condition. He shall not cause any such activity that will be harmful to adjoining neighbours and for the building structure.
	Alteration in the Apartment	11.13	No addition or alteration will be carried out in the Apartment or building in which the Apartment is situated without the consent of the local authorities.
	Hazardous and dangerous goods storage	11.14	The Allottee shall not store in the Apartment any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building in which the Apartment is situated. In case any such damage is caused to the Apartment or to the building in which the Apartment is situated on account of negligence or default of the Allottee in this behalf, the Allottee shall be liable for any such consequences.
	Maintenance of the internal Apartment	11.15	The Allottee shall carry out at their own cost all internal repairs to the said Apartment and maintain the Apartment in the same condition, state and order in which it was delivered by the Promoter to the Allottee and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated or the Apartment which may be contrary to the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority. In the event of the Allottee committing any act in contravention of the above provisions, the Allottee shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or other public authority.
	Preserving the aesthetics and elevation	11.16	The Allottee shall preserve the aesthetics of the elevations of the scheme no Allottee of the said Apartment shall be entitled to install Air Conditions Units, Window Air Conditioner Units thereby affecting the glass elevations at the frontage as well as affecting the common use of the passages, lobbies and common areas in the building. Such air conditioner units may be installed only at the space as may be provided by the Promoter.
	Demolition and common utilities maintenance	11.17	The Allottee shall not demolish or cause to be demolished the Apartment 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 Apartment or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside colour scheme of the building in which the Apartment is situated and shall keep the portion, sewers, drains and pipes in the Apartment and the appurtenances thereto in good tenantable repair and condition, and in particular, so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the Apartment is situated and shall not chisel or in any other Manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Partis or other structural members in the Apartment without the prior written permission of the Promoters and/or the Society or the Limited Company
	Cleanliness	11.18	The Allottee shall not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Apartment in the compound or any portion of the said land and the building in which the Apartment is situated.

Choshe *Abdc*



म ल स - २
२१०६ १४ ८०
२ Particulars



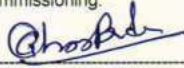
Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
	Sub-let, transfer of rights	11.19	The Allottee shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this Agreement or part with the possession of the Apartment until all the dues payable by the Allottee to the Promoters under this Agreement are fully paid up and only if the Allottee had not been guilty of breach of or non-observance of any of the terms and conditions of this Agreement and until the Allottee has intimated in writing to the Promoters.
	Abiding by Society bye-laws or regulations of Apartment	11.20	The Allottee shall observe and perform all the rules and regulations which the Co-operative Society may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of the said building and the Apartments therein and for the observance and performance of the Building Rules, Regulations and Bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies.
General/ Miscellaneous stipulations			
12	Time Extension	12.1	The Promoters shall be entitled to get reasonable extension of time for giving possession of the apartment beyond date as mentioned above, if the completion of building in which the said apartment is situated is delayed on account of - a. War, civil commotion or act of God, b. Any notice, order, rule, notification of the Government and/or public or competent authority c. Delay in issuance of Completion Certificate due to reason/s not attributable to the non compliance of the Promoter.
	Name in which payment is to be drawn for Consideration Amount	12.2	Promoter specifically communicates to the Allottee that the Allottee shall make the payments for Consideration Amount to the Promoter by Demand Draft or by local cheques drawn in the name of VILAS JAVDEKAR ECO HOMES or by electronic mode of transfer. NEFT / RTGS / IMPS details are as under: i. Account Holder Name : VILAS JAVDEKAR ECO HOMES ii. Bank Name :- BANK OF MAHARASHTRA iii. Branch :- PAUD PHATA, PUNE iv. Account Number :- 60021409171 v. IFSC code :- MAHB0000243 vi. Account type – CURRENT
	Name in which payment is to be drawn for Taxes and Duties	12.3	Promoter specifically communicates to the Allottee that the Allottee shall make the payments for additional amount along with charges towards stamp duty, registration fees, Goods and Service Tax (G.S.T) to the Promoters by Demand Draft or by local cheques drawn in the name of details below or by electronic mode of transfer. For GOODS AND SERVICE TAX(G.S.T) CHEQUES/NEFT/RTGS details are as under: i. Account Holder Name: VILAS JAVDEKAR ECO HOMES ii. Bank Name :- BANK OF MAHARASHTRA iii. Branch :- Paud Phata, Kothrud, Pune iv. Account Number - : 60009994143 v. IFSC code - : MAHB0000243 vi. Account type - : CURRENT

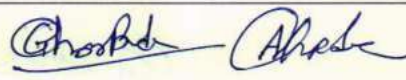
(Signature) *(Signature)*



म ल स - २
२०१७
१५
१०



Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
	Maintenance of the Project	12.4	Promoter shall be responsible for providing and maintaining the essential services out of provisional maintenance deposit collected from the Allottees, more particularly described in Schedule G, until Promoter hands over the maintenance account of the Project to Society and/or Apex Body as a case may be or till the provisional maintenance deposit gets exhausted whichever is earlier. It is agreed and understood by the Allottee that the Provisional Maintenance Deposit payable by the Allottee to the Promoter is not for maintaining the project for any particular years. Promoter hereby assures that the provisional maintenance fund shall be used for maintenance purpose only and Promoter shall maintain the separate bank account for the aforesaid maintenance amount received from all the Apartment Allottees and this maintenance fund will not be misused by the Promoter for any other purpose. Upon formation of Society as mentioned above, the Promoter shall hand over the individual building maintenance fund and balance (if any) to that respective Society and whereas common and Environmental Management Plan maintenance accounts will be handed over to the federation as and when it is formed. There will be no interest levied by the Allottee on the Promoter on the maintenance amount. Promoters shall have sole discretion to decide actual utilization of the maintenance charges collected from the Allottees and no Allottee shall be entitle to challenge the same on the ground of reasonability and/or preference.
	Maintenance responsibility of the Promoter ceases	12.5	Promoter specifically communicates to the Allottee that if Allottee fails and/or neglects to pay aforesaid expenses as and when demanded by the Promoters and/or concern authority then same shall be considered as material breach of these presents notwithstanding regular payment of Consideration Amount on agreed dates by the Allottees and in such case Promoter shall not be responsible for the maintenance of the said project.
	Mechanical Parking	12.6	Promoter specifically declares that in order to meet the parking requirements, the local authority has sanctioned pit puzzle mechanical parking. The details of the mechanical parking are as under: - Platform size: 2.20m (W) x 4.9 m (L) x 2.25m (H) - Car size: 1.8m (W) x 4.9 m (L) x 2.0m (H) - Weight carrying capacity: 2.0 Tonnes - Agency: Klaus/ PARIWohr or eq. *Tentative Annual Maintenance Charges per parking: Rs. 7,000/- *Tentative Operation charges: 500 /- per month per power pack. Mechanical parking maintenance charges will be borne by the society under common area expenses. The Promoter will not be responsible if the Society decides not to maintain the mechanical parking. *Note: These charges may vary and are subjective to the agency quote at the time of commissioning.  (Signature of the Allottee) (I hereby specifically agree to maintain the mechanical parking (if allotted) as per the terms and conditions of the parking vendor/ manufacturer.)
	Change in Consultants	12.7	The Promoters shall have every right to change and appoint any new consultant as per his discretion & choice.
	Termination of Agreement by Promoter	12.8	Without prejudice to the right of the Promoter to charge interest on delayed payment, if the Allottee commits three defaults on making payment as per the stages mentioned Schedule F then the Promoter shall serve a notice of 15 days in writing to the Allottee informing its intention to terminate this Agreement and if the Allottee fails to rectify the breach as mentioned by the Promoter within a period of 15 days, then the Promoter shall be entitled to terminate this Agreement and deduct up to 10% of the Consideration Amount towards liquidated damages and other administrative expenses. Balance amount (if any) shall be refunded within 45 days of termination. In the event of termination Promoter is not responsible to refund any taxes and duties such as Goods and Service Tax (G.S.T), stamp duty and registration charges which were paid to the Government and the Allottee shall apply for refund at their own effort and cost.





म ल स - २
 १९८०
 २०१६



Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
	Cancellation of Agreement by Allottee	12.9	If the Allottee wishes to cancel the agreement due to reasons not attributable to the default of the Promoter, then the Promoter shall deduct 10% of the Consideration amount towards liquidated damages and other administrative expenses and balance amount (if any) shall be refunded after the apartment has been booked by other Allottee. In the event of cancellation by Allottee, the Promoter is not responsible to refund any taxes and duties such as Goods and Service Tax (G.S.T), stamp duty and registration charges which was paid to the Government and the Allottee shall apply for refund at their own effort and cost.
	Advertisement/ Prospectus	12.10	It is specifically understood and agreed by the Allottee that the prospectus other advertising material published by the Promoters from time to time in respect of the project contain various features such as furniture's, plantation, colors, vehicles, etc. and the same shall not be considered in any manner as agreement between Promoters and Allottee. The details mentioned in Schedule D and E hereunder are considered as final, definitive duly negotiated and binding between the parties and supersedes all earlier communications.
	Entry of Promoters staff in the premises	12.11	Till the conveyance in favour of Federation is executed, the Allottee shall permit the Promoters and their surveyors, contractors, engineers and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the said land and buildings or any part thereof to view, examine and/or execute any changes as may required as per direction of the local authority and/or otherwise required to maintain and preserve the state and condition thereof.
	Movement of men and material.	12.12	The Allottee is well aware that the Promoter will construct buildings based on Future Potential as mentioned Annexure F. The Allottee assures that after possession of the Said Apartment he shall not cause any hindrance/ obstruction/ objection to the movement of men and machinery required to construct the future buildings. <p style="text-align: center;"><i>Ghosh</i> (Signature of Allottee) (This consent shall be construed as informed consent)</p>
	Water connection and charges	12.13	The Allottee is fully aware that water connection for Said Scheme is not yet obtained either from PMRDA/PMC/Grampanchayat and that the demand for water will be fulfilled either through bore-well or through tanker or any other available source. The Promoters will only create suitable infrastructure for treatment of this raw water, which will treat the water as per domestic and drinking consumption standards. The Allottee agrees to pay the necessary water charges, tanker charges and is fully aware about this fact and shall not take any objection regarding this matter and shall keep PMRDA/sanctioning authority/Promoters indemnified at all times. <p style="text-align: center;"><i>Ghosh</i> (Signature of Allottee) (I hereby agree to pay necessary water charges as mentioned above)</p>
	Enclosure of terrace and fine thereof.	12.14	The terrace space adjacent to the Apartment shall belong exclusively to the respective Allottee of the Apartment and such terrace spaces are intended for the exclusive use of the respective Allottee. The said terrace shall not be enclosed by the Allottee till the permission in writing is obtained from the concerned local authority and the Promoter or the Co-operative Society as the case may be shall be kept indemnified from any penal action at all times.
		12.15	None of the actions, concessions or indulgence shown by the Promoters shall be presumed and/or be treated and/or deemed to have been waived their preferential right or the right of pre-emption or the right of first refusal of the Promoters, agreed to herein by the parties hereto. Nothing contained in this agreement is intended to be nor shall be construed as a grant, demise or assignment in law, of the said premises or of the Said Property and building/s or any part thereof. The Allottee shall have no claim save and except in respect of the said Apartment hereby agreed to be sold to the Allottee, and allotted areas such as upper terrace, open spaces, parking's, lobbies etc. will remain the property of the Promoters until the said Land is conveyed to the Federation of Co-operative Societies as agreed to be conveyed by the Promoters as per the terms and conditions of this agreement.

Ghosh *Ahde*



म ल स - २

२०१६ ५ १०



२०१६ Particulars

Clause No.	About	Sub Clause No.	Particulars
	Jurisdiction	12.16	This Agreement shall be governed by the laws of India and Courts of Pune shall have exclusive jurisdiction to try and entertain the dispute/s arising out of these presents.
	Registration	12.17	The Allottee and/or Promoters shall present this Agreement at the proper registration office of registration within the time limit prescribed by the Registration Act and the Promoters will attend such office and admit execution thereof.
	Stamp Duty	12.18	The Allottee herein has paid stamp duty of Rs.1,28,900/- along with appropriate registration fees as per Maharashtra Stamp Act, 2015. However, if there is any increase in stamp duty by the Government at the time of registration of conveyance in favour of respective building and/or federation/Apex body, then such incremental stamp duty shall be borne and paid by the Allottee.
	PoA for admittance	12.19	Promoters have appointed Mr. Ganesh Sitaram Kangude to admit the execution of these presents by virtue of Power of Attorney registered in the office of the Sub-Registrar Haveli No. 21 at Serial No. 699/2018 on 14/01/2018.

SCHEDULE - A

List of Deeds /Documents in favour of the Promoter

Gat No.	Acquired area (In Sq Mtr)	Document	Erstwhile Owners / Executed by	Document Registration No.
507/& 508/A1 to A5	4450	Joint Development Agreement	Mr. Abhay Nayan Bhalerao	5318/2013
		Power of Attorney		5319/2013
323	1500	Joint Development Agreement	Mr. Rahul Nayan Bhalerao	5318/2013
		Power of Attorney		5319/2013
		Correction deed		840/2014
	730	Development Agreement	Smt Mangal Ganesh Deo and others	858/2014
		Power of Attorney		859/2014
	850	Development Agreement	Smt. Chitra Vinayak Purohit and others	864/2014
		Power of Attorney		865/2014
	120	Development Agreement	Smt. Pramila Inamdar and others	16590/2017
		Power of Attorney		16591/2017
	507/& 508/A1 to A5	7050	Joint Development Agreement	Mrs. Radhika Madhur Ingalhalikar & Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar
Power of Attorney			16673/2017	
Total Area 14700 Sq. Mtrs.				

Abhay Bhalerao

म ल स - २		
९०६	१८	१०
SCHEDULE - B		
२०१६		
(SAID LAND)		



All that piece and parcel of amalgamated land area admeasuring 14,700 Sq. mtrs. out of Gat No. 323, 507/& 508/A1, 507/& 508/A2, 507/& 508/A3, 507/& 508/A4 & 507/& 508/A5, Village Pirangut, Taluka Mulshi, District Pune.

On or towards East : New Gat No. 508(P), 509, New Gat No. 322(P)

On or towards South : 12 Mtrs. Internal Road.

On or towards West : 30 Mtrs. wide R. P. Road

On or towards North : Road, New Gat No. 322 (P)

SCHEDULE - C
(SAID APARTMENT)

To be constructed upon the Said land described in the Schedule B above, as a part of Phase I of the Project named as YASHONE.

Residential Building	Apartment Number	Floor No.	Carpet Area in Sq.m	Balcony/ Enclosed balcony area in Sq.m	Open Balcony Area in Sq.m	Mechanical Parking
B	0501	5th	31.88	3.21	4.13	B-54

SCHEDULE - D
DEVELOPMENT WORKS OF THE PROJECT

- @Staircases, lifts, lift lobbies, fire escape and common entrance and exits of buildings.
- @Internal tremix roads
- @Open space landscape area
- @Club house
- @Multipurpose Hall
- @Children's play area
- @Senior Citizen area
- @Entrance Gate and Security cabin
- @Electricity meter room
- @Water tanks, sumps, motors, ducts and all apparatus connected with installation for common use.
- @Landscaping
- @Sewerage treatment plant
- @Underground water tank & pump room
- @Organic Waste composter
- @Drainage system
- @Electricity supply transformer
- @Street lighting
- @Rainwater harvesting
- @Solar water heating system
- @Fire fighting system

(Signature) *(Signature)*

म ल स - २
 २९०६ १९ १०
 २०१६



SCHEDULE - E
(INTERNAL SPECIFICATIONS OF FLAT)

- Gypsum finish surface to inner walls in the entire apartment
- All ceiling in the apartment finished in POP
- Oil Bond distemper to all inside walls
- External acrylic paint
- Granite kitchen platform with SS sink
- Glazed tiles up to 3ft. from kitchen platform
- Electrical points as per electrical layout.
- Washing machine , plumbing and electrical point in kitchen/ wash place
- Dual plumbing for water usage
- Flush cock in toilets
- Solar water for master toilet
- Both - side laminated main door and all internal doors in PVC membrane.
- Toilet door frames in granite
- All door fittings in brass/chrome plated cylindrical locks
- ELCB, MCB's
- Modular sockets and switches
- TV point in living room
- DG backup for building common area
- 24 x 24 inch vitrified tiles with matching 3 inch skirting in the entire apartment.
- 16 x 16 inch ceramic anti - skid tiles in wash place and terraces.
- 12 x 12 inch ceramic anti skid tiles in toilets.
- CPVC plumbing and sanitary ware
- Glazed tiles up to 7 feet high with CP fittings in toilets.
- Cockroach preventive traps
- Exhaust fan and electrical boiler points
- Sliding 3 - track, aluminum powder- coated windows along with mosquito mesh
- MS safety grills with oil paint to all windows
- Granite window sills from inside

SCHEDULE - F
(PAYMENT SCHEDULE)

Stage	Percentage
Before Agreement	5%
Completion of plinth	40%
Completion of slab - 1st Floor	3%
Completion of slab - 3rd Floor	3%
Completion of slab - 5th Floor	3%
Completion of slab - 7th Floor	3%
Completion of slab - 9th Floor	3%
Completion of slab - 11th Floor	10%
Completion of Internal plastering of the said flat	15%
Completion of flooring or tiling of the said flat	10%
Arch & civil completion of Apartment	3%
Occupancy certificate by PMRDA	2%
Total	100%

Chopda Chopda



म ल स - २
 २०१६
 २०१६



SCHEDULE - G
 (MAINTENANCE SCHEDULE)

Following are the particulars and cost heads under each maintenance account
 Individual/Respective building Maintenance

Sr. No.	Cost Head
1	Building housekeeping
2	Building security
3	Electricity charges for: a. Lift b. Passage area lighting c. Any other electrical appliance meant for the respective building d. Mechanical Parking Power pack (If allotted)
4	Annual maintenance charges for: a. Lift b. Solar water heater c. Mechanical Parking (If allotted)

Common Area Maintenance

Sr. No.	Cost Head
1	Common area housekeeping
2	Common area security
3	Electricity charges for: a. Street lighting b. Open space lighting c. Amenities
4	Annual maintenance charges for: a. Fire fighting b. Water treatment plant c. Water pumps d. Diesel generator
5	Water charges for tanker, water tax etc.
6	Diesel expenses for generator
7	Facility Manager & supervisory staff and its admin expenses
8	Water treatment plant consumables

(Handwritten signatures)



म ल स - २

२९०६ २९ ८०

२०१६

Environment Management Plan/Infrastructure



Sr. No.	Cost Head
1	Sewage treatment plant a. Electricity charges b. Maintenance charges c. Operator charges d. Water testing charges e. Spares & hardware
2	Environment monitoring charges a. Air test b. Raw water test c. Recycled water test d. Soil test e. Noise test
3	Landscaping charges: a. Gardener b. Fertiliser c. Red soil d. New plantation (if needed)
4	Solid waste management a. Waste segregation at OWC b. Garbage handling charges c. Handing over charges on Non-biodegradable waste. d. Disposal of e-waste in accordance with Rules.
5	Rain water harvesting : a. Rain water harvesting tank cleaning b. Recharge pits cleaning (pre and post monsoon) c. Flushing of bores

Ghoshde Alphde



म ल स - २
२०१८ २२ ८०
२०१८



IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES HAVE SIGNED THESE PRESENTS ON THE DAY, DATE AND PLACE MENTIONED HEREINABOVE.



M/S VILAS JAVDEKAR ECO HOMES
Through Authorised Signatory and Partner
MR. ADITYA VILAS JAVDEKAR,



"PROMOTER" & Constituted attorney of
"CONSENTING PARTY"

Mr. GANESH NANDKUMAR GHORPADE



ALLOTTEE

Mr. ASHISH NANDKUMAR GHORPADE



ALLOTTEE

Witnesses:

1

Name : Sarika Gaikwad
Address: Flat No. 30, Thathe,
Heights Ambegaon, Pune-411041

2

Name: Shivprasad Tavandikar
Address : Flat No. 4, Dattaprasad Complex,
Shivane, Pune-411023.

ANNEXURE - A-1



तहसिलदार तथा तालुका कार्यकारी दंडाधिकारी कार्यालय, मुळशी.

दुरध्वनी क्र.-०२०-२२९४३१२१

E- Mail- tahsildarmulshi@gmail.com

जा. क्र. जमिन/एसआर/९७/१७

पौड, दिनांक १७/१२/२०१८

प्रति,

गाव कामगार तलाठी पिरंगुट
ता. मुळशी जि. पुणे

म ल स - २
२९०६ २३ ८०
२०१८



विषय - जमिन अकृषिक झाल्याची नोंद संबधित जमिनीच्या गाव नमुना
७/१२ सदरी घेणेबाबत.

मौजे - पिरंगुट ता-मुळशी, पुणे येथील जमीन स.नं./ग. नं. ३२३ पै
क्षेत्र ०० हे. ३२ आर मधील रस्त्याखालील ४७७.११ चौ. मी. क्षेत्र
वजा जाता उर्वरीत २७२२.८९ चौ. मी. क्षेत्राची निवासी प्रयोजनार्थ
अकृषिक नोंद घेणेबाबत.

संदर्भ - १ अर्जदार श्री राहुल नयन भालेराव व इतर तर्फे कु. मु. धा.
विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे भागीदार व श्रीराम भालचंद्र देव
व इतर तर्फे कु. मु. धा. विलास जावडेकर इको शेल्टर्स प्रा. लि. तर्फे
संचालक श्री आदित्य विलास जावडेकर यांचा १५/११/२०१७
रोजीचा अर्ज.

२. महाराष्ट्र शासन, महसुल व वनविभाग यांचेकडील दिनांक
०५/०१/२०१७ रोजीचा अधिसूचना.

३. महाराष्ट्र शासन, महसुल व वन विभाग यांचेकडील शासन
परीपत्रक क्रं एनएए-२०१७/प्र. क्र/ ११५/टी-१ दिनांक १९/०८/२०१७

२/- उपरोक्त नमुद विषयान्वये, महाराष्ट्र शासन, महसुल व वन विभाग यांचेकडील शासन
परीपत्रक क्रं एनएए-२०१७/प्र. क्र/ ११५/टी-१ दिनांक १९/०८/२०१७ च्या अनुषंगाने मौजे - पिरंगुट
ता-मुळशी, पुणे येथील जमीन स.नं./ग. नं. ३२३ पै क्षेत्र ०० हे. ३२ आर मधील रस्त्याखालील
४७७.११ चौ. मी. क्षेत्र वजा जाता उर्वरीत २७२२.८९ चौ. मी. क्षेत्राची निवासी प्रयोजनार्थ अर्जदार
श्री राहुल नयन भालेराव व इतर तर्फे कु. मु. धा. विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे भागीदार व
श्रीराम भालचंद्र देव व इतर तर्फे कु. मु. धा. विलास जावडेकर इको शेल्टर्स प्रा. लि. तर्फे संचालक

म ल स - २

९०६ २४ ८०



श्री आदित्य विलास जावडेकर रा. ३०६ सिध्दार्थ टॉवर, कोथरुड, पुणे जिल्हा, ०७/१२/२०१७ रोजीचा अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झालेला आहे.

अर्जदार यांनी विनंती केलेल्या मिळकतीचे वर्णन खालीलप्रमाणे आहे.

अक्र	गावाचे नाव	तालुका	सर्व्हे/गट/सिटी स नं./ग. न.	
१	पिरंगुट	मुळशी	३२३ पे	
अक्र	जमिन मालकाचे नाव	ग. नं.	७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र (हे. आर)	बांधकाम/रेखांकन नकाशात सामाविष्ट क्षेत्र (चौ.मी)
१	श्रीराम भालचंद्र देव व इतर ४	३२३ पे	००.१७.००	३२००.००
२	राहुल नयन भालेराव	३२३ पे	००.१५.००	
		एकूण क्षेत्र	००.३२.००	
३.	रस्त्याखालील क्षेत्र			४७७.११
४.	सद्यस्थितीमध्ये अकृषिक आकारणी करावयाचे क्षेत्र			२७११.८९
५.	अकृषिक आकारणी करण्यात येणा-या क्षेत्राचे प्रयोजन			निवासी

प्रकरणी या कार्यालयाकडील पत्र क्रं जा. क्र जमिन/एन ए/एस आर/१७/१७ दिनांक २१/११/२०१७ अन्वये खालीलप्रमाणे अकृषिक सारा, रुपांतरण कर तसेच यथास्थिती नजराणा किंवा अधिमुल्य आणि इतर शासकिय देणे शासन जमा करणेबाबत अर्जदार यांना कळविणेत आलेले होते.

अक्र	अकृषिक बाबतचा माहिती	तपशील
१	बिगरशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मी.)	२७२२.८९
२	निवासी प्रयोजनासाठी बिगर शेती करावाचे क्षेत्र	२७२२.८९
	बिनशेती आकारणीचा दर रुपये (प्रति/चौ.मी.)(निवासी प्रयोजन).	०.१०
	बिनशेती करावयाच्या क्षेत्रावरील वार्षिक आकारणी रक्कम रुपये	२७२.२८
३	रुपांतरीत कराची आकारणी रक्कम रुपये	१३६१.४०
४	जिल्हा परिषद कर रक्कम रुपये	१९०५.९६
५	ग्रामपंचायत कर रक्कम रुपये	२७२.२८
६	एकूण रक्कम रुपये.	३८११.९२

म ल स - २

२९०६ २५ ८०



त्यानुसार वरीलप्रमाणे नमुद अकृषिक सारा, रुमांतरण कर तसेच यथास्थिती मजराणा किंवा अधिमुल्य आणि इतर शासकीय देणी शासन जमा केलेबाबत अर्जदार यांनी डिफरन्ड घेवून क्र GRN No MH००७४४१६१६२०१७१८M दिनांक २१/११/२०१७ या कार्यालयास सादर केले आहे.

तसेच विषयांकित मिळकतीवरील रेखांकन/बांधकाम नकाशास पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांनी त्यांचे कार्यालाकडील पत्र क्रं जा. क्र बीएमयु/मौ. पिरंगुट/ग. नं ५०७ पै व इतर /प्र. क्र १२०९/१७-१८ दिनांक ०७/१२/२०१७ अन्वये दिलेला विकास परवानगी, प्रारंभ प्रमाणत्राची व बांधकाम नकाशाची प्रत सादर केलेली आहे.

सबब, आपणास या पत्रान्वये कळविणेत येते की, महाराष्ट्र शासन, महसुल व वन विभाग यांचेकडील शासन परीपत्रक क्रं एनएए-२०१७/प्र. क्र/ ११५/टी-१ दिनांक १९/०८/२०१७ चे अनुषंगाने विषयांकीत नमुद मिळकत अकृषिक झालेबाबतची योग्य ती नोंद नमुद मिळकतीचे ७/१२ सदर घेण्याकामी तसेच त्यानुसार गाव नमुना नं २ दुरुस्त अधिकार अधिकार अभिलेखाची प्रत व फेरफार अर्जदार उपलब्ध करून देणेबाबत आपणांस सुचित करणेत येत आहे. तसेच विषयांकित मिळकत अकृषिक झालेबाबतची नोंद नमुद मिळकतीचे ७/१२ सदरी व गाव नमुना नं २ ला झालेबाबतचा अहवाल या कार्यालयास सादर करावा.

XXXXX/-लई
(सचिन डोंगरे)

तहसिलदार मुळशी (पौड)



प्रत - श्री राहुल नयन भालेराव व इतर तर्फे कु. मु. धा. विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे भागीदार व श्रीराम भालचंद्र देव व इतर तर्फे कु. मु. धा. विलास जावडेकर इको शेल्टर्स प्रा. लि. तर्फे संचालक श्री आदित्य विलास जावडेकर रा. ३०६ सिध्दार्थ टॉवर्स कोथरुड, पुणे यांना माहितीस्तव रवाना.

प्रत - मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण पुणे स . नं. १५२-१५३, महाराजा सयाजीराव गायकवाड उद्योग भवन, औंध पुणे ०७ यांना माहितीस्तव सविनय सादर



XXXXX/-लई
(सचिन डोंगरे)
तहसिलदार मुळशी (पौड)

ANNEXURE म-अ-२-२

९१०६ २६ ८०



- वाचा:- १) श्री. चिंतामणी बाळ चितळे व सौ. मृणाळीनी चिंतामणी चितळे २) श्री. अभय नयन भालेराव तर्फे कुलमुखत्यारधारक मे. विलास जावडेकर इको हॉम्स तर्फे भागीदार श्री. विलास यशवंत जावडेकर व श्री. आदित्य विलास जावडेकर, रा. ३०६, सिध्दार्थ टॉवर्स, कोथरूड पुणे-३८ यांचा दिनांक: १६/०२/२०१७ रोजीचा अर्ज.
- २) मा. विभागीय आयुक्त पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्र.मह-२/जमीन/जनरल/आर आर/ ७७२/२००३, दिनांक-२२/९/२००३
 - ३) मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र जा.क्र.बीएमयु/मौ. पिरंगुट/ग.नं. ५०७पै. व ५०८ पै./ प्र.क्र. १२१६/ १६-१७, दिनांक : १५/०२/२०१७
 - ४) शासन परिपत्रक क्र.नाजक २२११/ प्र.क्र.१३८/ नाजकधा-२ दि.७/ ०६/२०११
 - ५) वनसंरक्षक, पुणे वनविभाग पुणे यांचेकडील क्र. कक्ष-६/ जमीन/११५/ २००९-१०, दिनांक १४ मे, २००९
 - ६) महसूल व वन विभाग यांचेकडील पत्र क्र. डिईव्ही-३४/ २००२/ ३७/ प्र.क्र.५/ल-४ दिनांक २०/०३/२००३
 - ७) भारत सरकार, पर्यावरण व वन विभाग, पर्यावरण भवन, सीजीओ कॉम्प्लेक्स, लोधी रोड नवी दिल्ली यांचेकडील नोटीफिकेशन क्र. F.No.१-४/२०१२-RE (Pt.) दि.१३/११/२०१३
 - ८) महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग यांचेकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस १८१५/१२०४/ १३/प्र.क्र. ८७/१५ नवि-१३ दिनांक-३१/०३/२०१५
 - ९) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४४

जिल्हाधिकारी कार्यालय, पुणे
(महसूल शाखा)
क्र. मुळशी/NA/SR/१७/२०१७
पुणे दिनांक : ०२/०३/२०१७



विषय:- अकृषिक परवानगीबाबत...

मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. ५०७ पै. व ५०८ पै. मधील एकुण क्षेत्र ११५००.०० चौ.मी. पैकी रस्त्याखालील क्षेत्र ३२१.४७ चौ.मी. वजा जाता उर्वरित १११७८.५३ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये अकृषिक परवानगी देणेबाबत...

आदेश,

मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. ५०७ पै. व ५०८ पै. मधील एकुण क्षेत्र ११५००.०० चौ.मी. पैकी रस्त्याखालील क्षेत्र ३२१.४७ चौ.मी. वजा जाता उर्वरित १११७८.५३ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये अकृषिक परवानगी मिळावी म्हणून अर्जदार १) श्री. चिंतामणी बाळ चितळे व सौ. मृणाळीनी चिंतामणी चितळे २) श्री. अभय नयन भालेराव

म ल स - २
२०१६ २५ ८०
२०१६



तर्फे कुलमुख्यतयारधारक मे. विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे भागीदार श्री. विलास यशवंत जोषी व श्री. आदित्य विलास जावडेकर, रा. ३०६, सिध्दार्थ टॉवर्स, कोथरुड पुणे-३८ यांनी दिनांक १६/०२/२०१७ रोजी या कार्यालयाकडे अर्ज सादर केलेला आहे.

महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग यांचेकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस १८१५/१२०४/१३/ प्र.क्र.८७/१५ नवि-१३ दिनांक- ३१/०३/२०१५ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ क चे उपकलम (१) व (२) नुसार पुणे महानगर प्रदेश विकास क्षेत्र घोषित करणेत आलेले आहे. सदर पुणे महानगर प्रदेश विकास क्षेत्राकरीता पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्थापन करणेत आलेले आहे. सदर अधिसूचनेनुसार पुणे महानगर प्रदेश विकास क्षेत्रातील महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे नियम १८ खालील बांधकाम परवानगीचे अधिकार पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरणास प्राप्त झालेले आहेत.

त्यानुसार अर्जदार यांनी सादर केलेले रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांनी त्यांचेकडील जा.क्र. बीएमयु/ मौ. पिरंगुट/ग.नं.५०७पै. व ५०८ पै./प्र.क्र. १२१६/१६-१७, दिनांक : १५/०२/२०१७अन्वये मंजूर करुन विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र (महाराष्ट्र प्रादेशिक योजना व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ व ४५ अन्वये) प्रत देणेत आलेली आहे.

मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमिन ग.नं. ५०७ पै. व ५०८ पै. ही खालीलप्रमाणे हक्क नोंदणीस दाखल आहे.

अ.क्र.	जमिन मालकाचे नाव	ग. नं.	७/१२ नुसार एकूण क्षेत्र (चौ.मी)	विनशेती करावयाचे क्षेत्र (चौ.मि.)
१	मृणालीनी चिंतामणी चितळे चिंतामणी बाळ चितळे	५०७ पै.	२४०००.००	७०५०.००
२	अभय नयन भालेराव	५०८ पै.	२८९००.००	४४५०.००
एकूण क्षेत्र			५२९००.००	११५००.००
३	अर्जदार यांनी रेखांकन/बांधकाम नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र			११५००.००
४	(-) रस्त्याखालील क्षेत्र			३२१.४७
५	रेखांकन /बांधकाम नकाशामध्ये समाविष्ट करण्याचे क्षेत्र			१११७८.५३
६	अकृषिक परवानगीचे प्रयोजन			निवासी

अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले सर्व हक्कनोंद उतारे, वन विभागाकडिल राखीव वनाची यादी, तहसिलदार मुळशी यांचा स्थळपाहणी अहवाल व कार्यालयातील उपलब्ध ॲलिनेशन रजिस्टर मधील नोंदी यावरून असे दिसून येते की,-



म ल स - २

२०१६ २८ १०

२०१६



१. विषयांकीत जमिनीमध्ये मूळ जमिन मालकांना मालकी हक्क हे खरेदीने प्राप्त झालेले असून त्यांनीच अकृषिक परवानगी मिळणेकामी विनंती अर्ज दाखल केलेला आहे.
२. या कार्यालयाकडील उपलब्ध ऑनलिनेशन रजिस्टरची पाहणी केली असता विषयांकित जमीन वतन संवर्गातील नाही.
३. वनसंरक्षक पुणे वनविभाग पुणे यांचेकडील क्र. कक्ष-६/जमीन/११५/२००९-१० दि.१४ मे, २००९ नुसार या कार्यालयास पाठविलेल्या राखीव वनाची यादी व सीडी यावरून सादर जमीन ही वन जमिन नाही.
४. तहसिलदार मुळशी यांचेकडील क्र. जमिन/एसआर/ स्थळदाखला/एसआर/३२/२०१६, दि.०७/१२/२०१६ रोजीचे अहवालानुसार विषयांकित जमिनीमध्ये अकृषिक परवानगी देणेपूर्वी अकृषिक वापर सुरु नसलेचे नमूद आहे.
५. युएलसीबाबत अभिप्राय:-

नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ निरसित करण्यात येऊन शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) निरसन अधिनियम, १९९९ दिनांक २९/११/२००९ पासून स्विकृत केलेला आहे. शासनाचे नगरविकास विभागाकडील पत्र क्र. नाजक-१०(२००८)/प्र.क्र.१/ २००८/ नाजकधा-१, दिनांक ०१ मार्च, २००८ अन्वये कलम १०(३)/ १०(५)/२० व २१ अंतर्गत करण्यात आलेली कार्यवाही वगळता अन्य कलमांतर्गत झालेल्या कार्यवाहीबाबत ना. ज. क. धा. अधिनियमांतर्गत परवानगी आवश्यकता नाही. तथापि, जमीन धारकाकडून/विकासकाकडून विक्री अथवा विकसन परवानगी मागीतलेल्या मिळकती संदर्भात निरसन अधिनियमाच्या संरक्षित कलमांतर्गत कार्यवाही झालेली नाही, या आशयाचे शपथपत्र व बंधपत्र रु. ३००/- स्टॅम्पपेपरवर घेण्यात येऊन जमिनीचे हस्तांतरण व विकसनास परवानगी देण्यात यावी अशा सूचना दिलेल्या आहेत.

प्रकरणी, अर्जदार यांनी विहित नमुन्यातील रु. ३००/- चे स्टॅम्पपेपरवर दिनांक २८/१२/२०१६ रोजी शपथपत्र व बंधपत्र सादर केलेले आहे. सादर केलेल्या शपथपत्र व बंधपत्रानुसार विषयांकित मिळकतीबाबत विवरणपत्र दाखल केले नसल्याचे नमूद करून त्यामध्ये मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. ५०७ पै. व ५०८ पै. मधील एकुण क्षेत्र ११५००.०० चौ.मी. क्षेत्र हे अतिरिक्त नसल्याचे प्रतिज्ञापत्र सादर केले आहे.

तथापि, या कार्यालयाकडे पुणे नागरी समूह कार्यालयाने त्यांचेकडील पत्र क्र. युएलसी/सीए-२/ १६१९/२००७, दिनांक - ०१/११/२००७ अन्वये पुणे नागरी समूहातील समाविष्ट गावातील ज्या सर्व्हे/गट क्रमांकाच्या क्षेत्रासाठी युएलसी कायदा कलम ६ अन्वये विवरणपत्र दाखल होऊन कलम १०(३), १०(५) अन्वये कार्यवाहीबाबतची यादी व सीडी या कार्यालयास पाठविलेली आहे.

याबाबत शासनाचे नगर विकास विभागाचे पत्र क्र.नाजक-२२११/प्र.क्र.१३८/नाजकधा-२, दिनांक ०७/०६/२०११ नुसार ज्या प्रकरणी युएलसी कायदा कलम १०(३), १०(५) नुसार कार्यवाही झालेली नाही



म ल स - २	
२९	१०
२०१८	



अथवा ती प्रलंबित आहे त्या प्रकरणी युएलसी/नागरी समूहाकडून अभिप्राय अथवा ना हरकत घेण्याची आवश्यकता नसल्याचे स्पष्ट केले आहे.

तसेच दिनांक ०३ मे, २०११ रोजीचे युएलसीकडून प्राप्त झालेली यादी व शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दिनांक ७ जून, २०११ रोजीचे पत्रानुसार, सीआयडीकडील पत्रे, ३० संदिग्ध प्रकरणांची यादी व बनावट/बोगस आदेशांची यादी पाहता विषयांकित जमीनीचा त्यामध्ये समावेश नाही.

पुणे महानगर विकास क्षेत्रामध्ये सक्षम नियोजन प्राधिकारी हे पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे असल्याने त्यांचे कार्यक्षेत्रातील मिळकतीवरील रेखांकन/बांधकाम आराखड्यास मंजूरी करतेवेळी कमाल नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६नुसार झालेल्या कार्यवाहीबाबत खात्री करणेबाबत या कार्यालयाकडील या कार्यालयाकडील पत्र क्र.पमम/ कावि/ १४५९/ २०१५, दिनांक २२/७/२०१५ अन्वये कळविणेत आलेले आहे.

या कार्यालयाचे दिनांक २२/७/२०१५ चे पत्रानुसार पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे कार्यालयाकडून कमाल नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियम) अधिनियम, १९७६ नुसार झालेल्या कार्यवाहीबाबत खात्री करणेत येत असल्याचे गृहीत धरून त्यानंतर या कार्यालयामार्फत महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये अकृषिक परवानगी देणेत येते. सदर अकृषिक परवानगी वेळी प्रश्नाधिन मिळकतीबाबत केवळ अकृषिक आकारणी व प्रयोजन बदल करणेस परवानगी देणेत येत असते. त्यागुळे अकृषिक परवानगी आदेशामुळे कोणत्याही मिळकतीच्या मालकीहक्कामध्ये व धारणा प्रकारामध्ये कोणताही बदल केला जात नाही.

प्रस्तुत जमिन पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे कार्यक्षेत्रात असून नियोजित रेखांकन /बांधकाम आराखडे मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांनी त्यांचेकडील जा.क्र. वीएमयु/ मी. पिरंगुट/ग.नं.५०७पै. व ५०८ पै./प्र.क्र. १२१६/१६-१७, दिनांक:१५/०२/२०१७ अन्वये मंजूर करून विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र (महाराष्ट्र प्रादेशिक योजना व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ व ४५ अन्वये) दिलेले आहे.

मा. विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांचेकडिल परिपत्रक क्रमांक मह-२/जमीन /जनरल/ आर आर/७७२/२००३, दिनांक २२/९/२००३ मधील तरतुदीनुसार विहित नमुन्यात अर्जदार यांनी प्रतिज्ञापत्र व क्षतिपत्र दाखल केले आहे. सदर प्रतिज्ञापत्रात विषयांकित जमिनीचे बाबत खालील नमुद केलेल्या कोणत्याही कायद्याच्या तरतुदीचा भंग झालेला नाही असे विशद केले आहे.

१. मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८
२. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६
३. महाराष्ट्र शेत जमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९७६
४. इनाम जमीनी खालसा करण्यासाठीचे निर्गमित केलेले विविध कायदे
५. मुंबई तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणे व जमीन एकत्रिकरण करणे अधिनियम, १९४७



म ल स - २
२०९६ ३० १०
२०९६



६. महाराष्ट्र खाजगी वने संपादन अधिनियम, १९७५.
७. महाराष्ट्र अनुसूचित जमातीच्या जमिनी प्रत्यापित करणे अधिनियम, १९७४
८. नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६
९. महाराष्ट्र प्रकल्पबाधित व्यक्तित्ते पुनर्वसन अधिनियम, १९८६

तसेच विषयांकीत क्षेत्राबाबत अर्जदार यांनी युएलसी कार्यालयाकडे विवरण पत्र सादर केलेचे दिसून येत नाही. उपरोक्त नमुद कायद्यातील तरतुदीचा भंग होत नसलेचे तसेच विषयांकित जमीन भोगवटादार वर्ग-२ पैकी नसेलेचे प्रतिज्ञापत्रात नमुद केलेले आहे.

अर्जदार यांनी प्रतिवर्ष निवासी प्रयोजनासाठी १११७८.५३ चौ.मी क्षेत्रावर रुपये ०.१०/- प्रति चौ.मी. या दराने वार्षिक आकारणी रक्कम रुपये १११८/-, रुपांतरीत कर रक्कम रुपये ५५९०/-, जिल्हा परिषद कर रक्कम रुपये ७८२६/- व ग्रामपंचायत कर रक्कम रुपये १११८/- अशी एकुण रक्कम रुपये १५६५२/- एवढी रक्कम दिनांक २३/०२/२०१७ रोजी ग्रास प्रणालीद्वारे शासन जमा करून करून डिफेन्ड चलन क्र. ०००४८४८९०५२०१६१७ सादर केले आहे. तसेच विषयांकित मिळकतीची मोजणी फी रक्कम रु. २,०००/- दिनांक - २३/०२/२०१७ रोजी शासन जमा केलेबाबत चलनाची प्रत या कार्यालयास सादर केलेली आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना निवासी प्रयोजनार्थ अकृषिक परवानगी देण्यास हरकत नाही म्हणून, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियमानुसार जिल्हाधिकारी, पुणे यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार मी, सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे अर्जदार १) श्री. चिंतामणी बाळ चितळे व सौ. मृणालीनी चिंतामणी चितळे २) श्री. अभय नयन भालेराव तर्फे कुलमुखत्यारधारक मे. विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे भागीदार श्री. विलास यशवंत जावडेकर व श्री. आदित्य विलास जावडेकर, रा. ३०६, सिध्दार्थ टॉवर्स, कोथरुड पुणे-३८ यांना मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन ग.नं. ५०७ पै. व ५०८ पै. मधील एकुण क्षेत्र ११५००.०० चौ.मी. पैकी स्त्याखालील क्षेत्र ३२१.४७ चौ.मी. वजा जाता उर्वरित १११७८.५३ चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनार्थ मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील जा.क्र.बीएमयु/मौ.पिरंगुट/ग.नं. ५०७पै. व ५०८ पै./ प्र.क्र. १२१६/१६-१७, दिनांक : १५/०२/२०१७ अन्वये दिलेल्या विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र मंजूरीस अधिन राहून खालील अटी व शर्तीवर अकृषिक परवानगी देत आहे.

बिनशेती मंजूर करावयाच्या जमिनीचे वर्णन

अ.क्र.	गावाचे नाव	जमिनीचा तपशिल	बिनशेतीचे क्षेत्र (चौ. मी.)
१	मौजे पिरंगुट, ता. मुळशी, जि. पुणे	५०७ पै. व ५०८ पै.	११५००.००
२	अर्जदार यांनी रेखांकन नकाशात समाविष्ट केलेले क्षेत्र		११५००.००



म ल स - २
९०६ ३१ ६०
२०१६



३	(-) रस्त्याखालील क्षेत्र	३२१.४७
४	रेखांकन/बांधकाम नकाशांमध्ये समाविष्ट करण्याचे क्षेत्र	१११७८.५३
५	अकृषिक परवानगीचे प्रयोजन	निवासी

अटी व शर्ती

- सदरची परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियमान्वये देणेत येत आहे.
- अर्जदार यांनी जमीनीचा वापर त्यावरील इमारतीसह ज्या कारणासाठी परवानगी दिली आहे, त्याच कारणासाठी करावा. जमीनीचा वापर अन्य कारणासाठी करावयाचा झाल्यास जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
- अर्जदार यांनी निवासी इमारतीचे बांधकाम मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र जा. क्र. वीएमयु/मौ.पिरंगुट/ग.नं. ५०७पै. व ५०८ पै./प्र.क्र. १२१६/१६-१७, दिनांक : १५/०२/२०१७ नुसार मंजूर केलेल्या रेखांकन/ इमारत बांधकाम नकाशाप्रमाणे केले पाहिजे व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचा फेरबदल सक्षम प्राधिकार्यांच्या परवानगी शिवाय करू नये.
- अर्जदार यांनी प्रतिवर्षी निवासी प्रयोजनासाठी १११७८.५३ चौ.मी क्षेत्रावर रुपये ०.१०/- प्रति चौ.मी. या दराने वार्षिक अकृषिक सारा शासनास भरावा. सदर आकारणी तात्पुरत्या स्वरूपाची असून दिनांक ०१/०८/२००६ ते सुधारित अकृषिक प्रमाणदर अंमलात आल्यानंतर फरकाची रक्कम असलेस ती शासनास जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- प्रस्तुत जमीनीवर शासनाने वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दराने अकृषिक आकारणी दरवर्षी भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- प्रस्तुत जमीनीवर भविष्यात नजराणा रक्कम, अकृषिक सान्यांची फरकाची रक्कम, तडजोड शुल्क अशी काही शासकीय रक्कमेची बांकी उद्भवल्यास उपरोक्त रक्कमा भरणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- नागरी कमाल जमीन धारणा अधिनियम, १९७६ अंतर्गत अतिरिक्त ठरविणेत आलेली, तसेच बोगस प्रकरणांची यादी/सीडी इत्यादी माहिती ही पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे कार्यालयात उपलब्ध आहे. नियोजन प्राधिकारी म्हणून सदर माहितीच्या आधारे पडताळणी करूनच रेखांकन/बांधकाम नकाशे मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांनी मंजूर केले असल्याचे गृहीत धरून प्रस्तुतची परवानगी देण्यात येत आहे.
- अधिसूचित नैसर्गिक नाला/नदी प्रस्तुतच्या क्षेत्रातून गेलेली आहे किंवा नाही याबद्दलची खातरजमा नियोजन प्राधिकारी म्हणून मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश



म ल स - २		
२०१६	३२	८०
२०१६		



क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांचे स्तरावरून करून सवस्चे रेखांकन/बांधकाम आराखडेस मंजूरी दिली असल्याचे गृहीत धरण्यात येऊन सदरची अकृषिक परवानगी देणेत येत आहे.

९. वर्क ऑफ डिफेन्स ॲक्ट, १९०३ अन्वये बाधित होणाऱ्या क्षेत्रामध्ये सदरच्या सव्हे क्रमांकाचा समावेश नसल्याची खात्री नियोजन प्राधिकारी म्हणून मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांनी करूनच रेखांकन/बांधकाम आराखडेयांस मंजूरी दिलेली असल्याचे गृहीत धरण्यात येऊनच सदरची परवानगी देणेत आलेली आहे.
१०. प्रस्तावासोबत उप अधिक्षक भूमी अभिलेख मुख्शी यांचेकडील अतितातडी अतितातडी मो.र.नं. १६५४८/२०१६, दिनांक ०४/०८/२०१६ रोजी ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे आधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. विषयाधीन जमीनीची वहीवाट/हद्दीचे अनुषंगाने काही वाद/न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
११. प्रस्तुत जमिनीबाबत दिवाणी, फौजदारी किंवा इतर स्वरुपाचा दावा चालू असेल तर सदर न्यायालयाचा निर्णय संबधितावर बंधनकारक राहिल.
१२. मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण पुणे यांचेकडील मंजूर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र जा.क्र.बीएमयु/मौ.पिरंगुट/ग.नं. ५०७पै. व ५०८ पै./ प्र.क्र. १२१६/ १६-१७, दिनांक : १५/०२/२०१७ मधील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
१३. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रांबाबत व त्यांच्या सत्यतेबाबत संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
१४. वरील अटी व शर्तीचे पालन करणे याची संपुर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.



(Signature)

(सौरभ राव)
जिल्हाधिकारी पुणे

प्रति,

- १) श्री. चिंतामणी बाळ चितळे व सौ. मृणालीनी चिंतामणी चितळे २) श्री. अमय नयन भालेराव तर्फे कुलमुख्यत्यारधारक मे. विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे भागीदार श्री. विलास यशवंत जावडेकर व श्री. आदित्य विलास जावडेकर, रा. ३०६, सिध्दार्थ टॉवर्स, कोथरुड पुणे-३८

ANNEXURE - B-1

गाव नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक

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

गाव - पिरंगुट

तालुका - मुळशी

जिल्हा - पुणे

म ल स - २



गट क्रमांक व उपविभाग ५०७/५ ५०८/अ १/रस्ता	मुधारणा पद्धती भोगवट्यादार वर्ग - १	भोगवट्यादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	आपे	प.ख.	फ.का	उत्पत्ती
शेतीचे स्थानिक नाव								
क्षेत्र एकक हे.अर.घी.मी	वितामणी बाळ वितळे							
दिनांश ३०१.४७.००	मृणालिनी वितामणी वितळे							
दिनांश ३.००	अभव मधन भा.ने.रा.व							
आकारपत्ती	सा.माई.क.क्षेत्र	३०१.४७.००	३.००					
विशेष								
भागादल								
सर								
वरकाम								
इतर								
एकूण क्षेत्र								
घाटखंडराव (लागवडीस								
अयोग्य)								
वर्ग (क)								
वर्ग (ख)								
एकूण घी								
०.००.००								
जुडी किंवा								
विशेष								
आकारपत्ती								

गाव नमुना सात

दिनांक - ०३/०६/२०१३ पर्यंत अद्ययावत

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)

गाव - पिरंगुट

तालुका - मुळशी

जिल्हा - पुणे

क्र.	हंगाम	पिकाखालील क्षेत्राचा सापशील							निर्मळ पिकाखालील			जल सिंचनाचे साधन	शेरा
		मिश्र पिकाखालील क्षेत्र				निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र			लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन				
		जल सिंचित	अजल सिंचित	विकाचे गाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकाचे गाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	म्हत्त्व	क्षेत्र		

एच. एम. चांदेकर
कामगार, तलाठी
गाव - पिरंगुट
ता. मुळशी, जि. पुणे

ANNEXURE - B-2

Page 1 of 1

म ल स - २
 गाव नमुना सारत
 अधिकार अभिलेख क्रमांक
 २०१६०८५५९७९
 दिनांक: ०३/०६/२०१७ पर्यंत अद्ययावत



(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदपत्रा (संशोधन करणे व सुविधा देणे) नियम, १९७९ यातील नियम २१)
 गाव :- पिरंगुट तालुका :- मुळशी

गट क्रमांक व उपविभाग	मुधारणा पद्धती	भोगवटदाराचे नाव
५०७/ब ५०८/अ २/ओपन स्पेस	भोगवटदाराद्वारे दर्ग - ९	
शेतीचे स्थानिक नांव	क्षेत्र	आकार अर्बो चौ.इ. फे.फा
क्षेत्र एककअर. चौ.मी.	चितामणी बाळ पितळे	१७३६९
चिन शेती ४०९.५६.००	मुगासिनी चितामणी पितळे	१७३६९
चिन शेती ४.७६	अभय नयन भालेंशव	१७३६९
आकारमी	-----सामाईक क्षेत्र-----	४०९.२६.०० अ.७६
चिरापट -		
बागायत -		
तरी -		
वरकस -		
इतर -		
एकुण क्षेत्र -		
घोटडराव (लागवडीत अयोग्य)		
दर्ग (अ) -		
दर्ग (ब) -		
एकुण पो. ०.००.००		
ख		
चुडी किंवा दिवंग आकारमी		
		सोम आणि भूमिगत फिन्डे

खालील नमूद टीप ही गाव नमुना सारत बारा चा भाग नाही:
 टीप :- या ७/१२ येथील नमूद एकुण क्षेत्रफल व आकारमी वगैरे या नोंदपत्रातील नमूद क्षेत्रफळाची एकूण क्षेत्र एकूण दर्गमी नोंदण, नोंदण, आकारमी वगैरे यांची खात्री करून घ्यावील व्यवहार करावा

गाव नमुना बारा
 अधिकार अभिलेख पत्रक
 दिनांक: ०३/०६/२०१७ पर्यंत अद्ययावत
 (महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदपत्रा (संशोधन करणे व सुविधा देणे) नियम, १९७९ यातील नियम २१)
 गाव: पिरंगुट तालुका: मुळशी जिल्हा पुणे

पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील										मिथेलपिकाखालील		जल	सौर
मिश्र पिकाखालील क्षेत्र					मिथेल पिकाखालील क्षेत्र					लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन	जल	सौर	
वर्ष	हंगाम	जल सिंचित	अजल सिंचित	विक्रीचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	विक्रीचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र	सिंचनाचे साधन	सौर

एच. एस. चांदेकर
 कामगार तलाठी
 गाव- पिरंगुट
 ता. मुळशी जि. पुणे

ANNEXURE - B-3

गाव नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुविधित ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)

गाव - पिरंगुट

तालुका - मुळशी

माल स-२

गट क्रमांक व उपविभाग	भुधारणा पद्धती	भोगवटदाराचे नांव	क्षेत्र	आकार आणि वे	क.फा	मूल्य
५०७/ब ५०८/अ ३	भोगवटदार वर्ग - १					
शेतीचे स्थानिक नाव						
क्षेत्र एकक आर.ची.मी	घितामणी बाळ घितळे					
दिन शेती ८१२०.६९.००	मृगालिनी घितामणी घितळे					
दिन शेती ८१.२१	अथय नयन भालेराव					
आकारणी	-----सामाईक क्षेत्र-----	८१२०.६९.०० ८१.२१				
किरायत						
दागायत						
हरी						
वस्त्र						
इतर						
एकुण क्षेत्र						
पोटखराब (लागवडीस अयोग्य)						
वर्ग (अ)						
वर्ग (क)						
एकुण मी ०.००.००						
ख						
जुडी किंवा विशेष						
आकारणी						
						सीमा आणि भुमापन चिन्हे



गाव नमुना बारा

दिनांक:- ०३/०६/२०१७ पर्यंत अद्ययावत

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुविधित ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)

गाव: पिरंगुट

तालुका: मुळशी

जिल्हा: पुणे

वर्ष	हंगाम	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील						निर्भेक पिकाखालील क्षेत्र		निर्भेकपिकाखालील क्षेत्र		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
		मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			निर्भेक पिकाखालील क्षेत्र			लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		स्वरूप	क्षेत्र		
		जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित				

एच. एम. चांदेकर
कामगार तलाठी
गाव - पिरंगुट
ता. मुळशी, जि. पुणे

ANNEXURE - B-4

गाव नमुना सार

म ल स - २

अधिकार अगिलेख पत्रक

२९०६ ३६ ८०

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अगिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७९ चातील नियम २९)

गाव :- पिरंगुट

तालुका :- मुळशी

जिल्हा :- पुणे

२०१६

दिनांक :- २३/०६/२०१६ पर्यंत अद्ययावत



पट क्रमांक व उपविभाग ५०७/४ ५०८/अ ४/ओपन स्पेस	मुद्योग पद्धती भोगवटादार वर्ग - १	भोगवटादाराचे नांव	क्षेत्र आकार आण पे मी.२. फ.फा	खाते क्रमांक
शेतीचे स्थानिक नांव				
क्षेत्र एकअर.ची.मी	वितामणी बाळ घितळे		१७३६९	४९६७
दिन शेती ६४२ ५९.००	मृणालिनी वितामणी घितळे		१७३६९	कुळाचे नाव
	अमय नयन भालेराव		१७३६९	इतर अधिकार
दिन शेती ६ ४३	-----सामाईक क्षेत्र-----	६४२.६९.०० ६.४३		
आकारणी				
जिरायत				
बागायत				
तरी				
वरकस				
इतर				
एकूण क्षेत्र				
भोटखराब (लाभदंडीस असोय)				
वर्ग (अ)				
वर्ग (ब)				
एकूण पे ०.००.००				
छ				
छुडी किंवा टिपे				
आकारणी				
				सीमा आणि सुमारेपन दिशे

खालील नमुद टीप हि गाव नमुना सार थारा वा भाग नाही.

टीप :- या ७/१२ वरील नमुद एकूण क्षेत्रात व भोगवटादाराच्या नावासमीर भोगवटादाराची एकूण परीज मसू १०००मी मर्यादा नाही. याबाबत सर्वधिलीनी सेवांनी खात्री करून घुडील व्यवहार करावा.

गाव नमुना सार

दिनांक :- ०३/०६/२०१६ पर्यंत अद्ययावत

अधिकार अगिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अगिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७९ चातील नियम २९)

गाव :- पिरंगुट

तालुका :- मुळशी

जिल्हा :- पुणे

वर्ग	हंगाम	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील							निर्भूतपिकाखालील लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन	जल सिंचनाचे साधन	शेत
		पिकाखालील क्षेत्र				निर्भूत पिकाखालील क्षेत्र					
		जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे माद	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे माद	जल सिंचित			

एच. एस. चादेकर
कामगार तलाठी
गाव - पिरंगुट
ता. मुळशी, जि. पुणे

ANNEXURE - B - 5

1997/01/1

गाव नमुना सात

अधिकार अगिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अगिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुविधित केवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३, ५, ६ आणि ७)

गाव :- पिरंगुट

तालुका :- मुळशी

जिल्हा :- पुणे

दिनांक :- ०३/०१/२०१७

गट क्रमांक व उपविभाग ५०७/ब ५०८/अ ५/अभिनंदिनास्तेत	मुपारणा पद्धती भोगवटादार दर्ज - १	भोगवटादाराचे नांव	म ल स - २	२१०६	३७	१०
शेतीचे स्थानिक नांव			शे. क्र.	आकार आणि	घो. ख.	सं. क्र.
क्षेत्र एकअर. चौ. मी	वितामणी बाळ चितळे		(७३६९)		४१६७	
दिन शेती १२३९.९९.००	मृगालिनी वितामणी चितळे		(७३६९)		कुळाचे गाव	
	अभय नयन भालेराव		(७३६९)		इतर अधिकार	
दिन शेती १९.४०	-----सामाईक क्षेत्र-----	१९३९.९९.०० १९.४०				
आकारणी						
जिरादत -						
अगादत -						
तरी -						
दरफस -						
इतर -						
एकुण क्षेत्र -						
पेटखराब (लागवडीस अयोग्य)						
दरम (अ)						
दरम (ए)						
एकुण घे ०.००.००						
ख						
जुडो किदा -						
विशेष						
आकारणी						



गाव नमुना बारा

दिनांक:- ०३/०१/२०१७ पर्यंत अटद्यात

अधिकार अगिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अगिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुविधित केवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)

गाव :- पिरंगुट

तालुका :- मुळशी

जिल्हा :- पुणे

वर्ष	हगाग	पिकाखातील क्षेत्राचा तपशील						निर्भर पिकाखालील क्षेत्र		निर्भर पिकाखालील क्षेत्र		जल सिंचनाचे साधन	शे. क्र.
		मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		स्वरूप	क्षेत्र		
		जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित				

एच. एम. चांदेकर
 कामगार तलाठी
 गाव - पिरंगुट
 त. मुळशी, जि. पुणे

गाव नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहवा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २, ५, ६ आणि ७)

गाव - पिरंगुट

तालुका - मुळशी

जिल्हा - पुणे

मूळ क्रमांक व उपविभाग	भूधारणा पद्धती	भोगवटदाराचे नांव	क्षेत्र	आकार आणि रूपांक	फ.का	आत क्रमांक
323	भोगवटदार वर्ग - 1					
क्षेत्र एकक हे.आर.घो.मी						
जिरायत 0.74.00		अटोपेस इंडिया प्रा.लि. लॉक डायरेक्टर	0.02.00	0.01	(1360)	3546, 3547, [3548], 3549, 3777, 4002
बागायत -		सुरजमान अग्रवाल			(1360)	कुळाचे नाव
तरी -		-----सामाईक क्षेत्र-----				इतर अधिकार
वरकस -		महानस्मी कास्टींग प्रा.लि लॉक डायरेक्टर			(3079)	इतर
इतर -		मोहन बाबुराव टोळ	0.25.50	0.07	(3079)	जयश्री श्रीनिवास कुलकर्णी (385)
एकुण क्षेत्र 0.74.00		-----सामाईक क्षेत्र-----				प्रमिला सुधाकर इनामदार (385)
		श्रीधर गजानन देव	0.10.50	0.05	(4415)	मनिषा मोहन कुलकर्णी (385)
		श्रीराम भालचंद्र देव			(385)	वैशाली शरद पानडे (385)
पोटखराब (लागवडीस अयोग्य)		सुवास भालचंद्र देव			(385)	
वर्ग (अ) 0.11.00		गणेश भालचंद्र देव			(4415)	
वर्ग (ब) -		चिन्ना विनायक पुरोहित			(4415)	
एकुण पो 0.11.00		विद्या शरद चाफेकर	0.17.00	0.04	(4415)	
		-----सामाईक क्षेत्र-----				
आकारणी 0.19		रविकांत गोपाळ धोत्रे	0.25.50	0.07	(1440)	
		राहुन नयन भास्कराव	0.15.00	0.04	(7253)	
जुटी किंवा विशेष आकारणी						
						(1),(385),(612),(613),(614),(826),(1210),(1360),(1439),(1440),(1626),(1656),(3067),(3079), 7215),(7253)
						सीमा आणि भूमापन चिन्हे

सुचना : या संकेतस्थळावर दर्शविलेली माहिती ही कोणत्याही शासकीय अथवा कायदेशीर बाबींसाठी वापरता येणार नाही.

गाव नमुना बारा

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहवा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)

गाव : पिरंगुट

तालुका : मुळशी

जिल्हा : पुणे

वर्ष	हंगाम	पिकावतील क्षेत्राचा तपशील							निर्मळपिकावतील लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन	जल सिंचनाचे साधन	क्षेत्र
		मिश्र पिकावतील क्षेत्र				निर्मळ पिकावतील क्षेत्र					
		निष्पणाचा संकेत क्रमांक	धटक पिके व प्रत्येकावतील क्षेत्र	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित			
2014-15	खरीप		भात	0.1000		गवत	0.6400				
2015-16	खरीप		भात	0.1000		गवत	0.6400			बोरवेल	
	संपूर्ण वर्ष								इमारत पड	0.7400	
2016-17	खरीप		भात	0.1000		गवत	0.6400			बोरवेल	
	संपूर्ण वर्ष								इमारत पड	0.7400	

सुचना : या संकेतस्थळावर दर्शविलेली माहिती ही कोणत्याही शासकीय अथवा कायदेशीर बाबींसाठी वापरता येणार नाही.

https://mahabhulekh.maharashtra.gov.in/Pune/pg712_changes.aspx

एच.एम. चांदेकर
कामगार तलाठी
मौजे - पिरंगुट
ता. मुळशी, जि. पुणे

07/11/2017

ANNEXURE - C



PUNEMETROPOLIS

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे
Pune metropolitan Regional Development Authority, Pune

स.नं. १५२ - १५३, महाराजा सयाजीराव गायकवाड उद्योग भवन, औंध, पुणे - ४११००७.

S.No. 152 - 153, Maharaja Sayajirao Gaikwad Udyog Bhawan, Aundh, Pune - 411007

Ph No: 020 - 259 33 344 / 356 / 333 फ़ोन नं. : ०२० - २५९ ३३ ३४४ / ३५६ / ३३३ Email : hqpmrda@gmail.com

म ल स - २

२१०६ ३६ ८०

३०९/



विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

(मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र.६.६.१ नुसार)

जा.क्र.: वीएमयु /मौ.पिरंगुट/ग.नं.५०७पै व इतर/प्र.क्र. १२०९/१७-१८/दि.०७/१७/२०१७

प्रति,

मे. विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे श्री. आदित्य जावडेकर व इतर
रा. ३०६, सिद्धार्थ टॉवर्स कोथरूड, पुणे ३८.

मौजे- पिरंगुट, तालुका मुळशी, जिल्हा- पुणे येथील ग.नं. ५०७पै, ५०८पै व ३२३पै क्षेत्र
१४७००.०० चौ.मी. क्षेत्रावरील समूह गृहवांधणी प्रकल्पामधील सुधारीत रेखांकन इमारत बांधकाम प्रस्ताव
मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून
तसेच सोबतच्या परिशिष्ट ' अ ' व परिशिष्ट ' ब ' मध्ये नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहून उक्त प्रस्तावास
विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने



महानगर आयुक्त

तथा

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,

पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण,

पुणे यांचे कारिता.

म ल स - २		
९०६	६०	२०
२०१६		

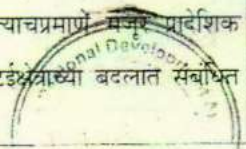


पुणे महानगर प्रदेश क्षेत्र विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि. ०६/०७/२०१६ रोजीचे पत्र क्र. ९६-९८ सौबतचे

परिशिष्ट 'अ'

१. मंजूर नकाशाप्रमाणेच जागेचा विकास व बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
२. सदर विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र हे एक वर्षांच्या कालावधीकरिता अंमलात राहिल. तदनंतर त्यापुढे आवश्यकतेनुसार विहित मुदतीमध्ये सदर परवानगी व प्रमाणपत्राचे नुतनीकरण करून घेतल्यास सदरचे परवानगी व प्रमाणपत्र संपुष्टात येईल.
३. प्रस्तावासोबत मोजणी दि. २४/०३/२०१७. मो.र.नं. ८५१/१७ व दि.१९/०७/२०१७ मो.र.नं.१८४६८/१७ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे तसेच जागेच्या मालकी / वहिवाटीबाबत अर्जदाराने / विकासकाने/ जमीनमालकाने याबाबत सादर केलेल्या प्रतिजापत्राचे अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे. सदर जमिनीचे वहीवाटीचे / हद्दीचे अनुषंगाने अथवा इमारतीबाबत कोणतेही व्यक्तिगत वाद / न्यायालयीन वाद उद्भवलेस त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांची राहिल. ज्या जागेची मालकी / वहिवाट, अर्जदार / विकासक / जमीनमालक यांची नाही अशा कोणत्याही जमिनीवर सदर परवानगीद्वारे विकास अनुज्ञेय राहणार नाही.
४. प्रस्तुतच्या जमिनीवर आर्थिक संस्थाचा बांजा असल्यास त्यास अर्जदार / जमीनमालक / विकासक सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
५. नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ हा निरसित झाला असल्याने या अधिनियमांतर्गत बाबींकरिता प्रस्तावासोबत आपण रु.५००/- च्या स्टॅम्प पेपरवरील दिनांक २३/१०/२०१७ रोजी नोटरी स्मिता जयंत देशमुख यांचेसमोर केलेले विहित नमुन्यातील शपथपत्र व बंधपत्र सादर केले आहे. सदर शपथपत्र व बंधपत्रास अधिन राहून सदर बांधकाम परवानगी देण्यात येत आहे. त्याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार / जमीनमालक / विकासक यांची राहिल सदर शपथपत्र व बंधपत्रातील माहिती चुकीची अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास झालेले बांधकाम अनधिकृत समजून कारवाईस पात्र राहिल.
६. विषयांकित जमिनीवर कोणतेही विकास कार्य सुरु करण्यापूर्वी रेखांकन जागेवर सिमांकित करून भूमि अभिलेख खात्याकडून प्रमाणित करून घेणे बंधनकारक आहे. मंजूर रेखांकनानुसार जागेवरले सिमांकन झाल्यानंतर, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, रस्त्यांची रुंदी, १५% सुविधा भूखंड व १०% खुल्या जागेचे क्षेत्र मंजूर रेखांकनात दर्शविल्यापेक्षा कमी भरता कामा नये. यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास रेखांकन पुन्हा मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल. अशा प्रमाणित रेखांकनाची प्रत प्राधिकरणाम सादर करून त्यास अंतिम मंजूरी घेतल्याशिवाय कोणताही विकास करता येणार नाही.

तसेच मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्ते, सुविधा भूखंडातील क्षेत्र त्याचप्रमाणे मंजूर प्रादेशिक योजनेचे रस्ते / रस्ता रुंदीने बांधित क्षेत्र जागा मालकाम/विकामकाम वाढाव चटई/क्षेत्राच्या बदलात संबंधित



म ल स - २

e908 ५९ ८०



नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करावयाचे झाल्यास अशुभनिर्णयित क्षेत्राचे भाग मालकाने /विकासकाने संबंधित भूमी अभिलेख विभागाकडे रितसर अर्ज करून घेणे बंधनकारक राहिल. तदनंतर अशा क्षेत्राखालील जमिनीचे खरेदीखत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे नावाने जागा मालकाने/विकासकाने स्वखर्चाने करून देऊन तसा ७/१२ उतारा व त्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेचा ताबा दिल्यानंतरच अशा क्षेत्राचा वाढीव चटईक्षेत्र मिळणेबाबत आवश्यक त्या बांधकाम नकाशा व अनुषंगिक कागदपत्रासह अर्ज करण्यास अर्जदार पात्र राहतील.

७. मंजूर नकाशात दर्शविलेप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मार्गल व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर कायम व खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
८. मंजूर नकाशामध्ये समाविष्ट स.नं. ५०७ पै व इतर क्षेत्र १४७००.०० चौ.मी. या एकात्रित क्षेत्रावर मंजुरी आहे. उक्त सदर ग.नं. मधील क्षेत्रामध्ये एकात्रिकरणाबाबतची सक्षम अधिकाऱ्याची मान्यता घेऊन त्यानुसार आवश्यक ती नोंद महसूल दफ्तरी होऊन तसा नोंदीबाबतचा प्रॉपर्टी कार्ड उतारा / ७/१२ उतारा व मोजणी नकाशा सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक आहे.
९. रेखांकनातील भूखंड व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त रहिवास वाणिज्य याप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या वापरासाठी करणे बंधनकारक राहिल.
१०. इमारतीचे जोता तपासणीसाठी अर्ज करताना अकृषिक परवानगी आणि परवानाधारक. वास्तुविशारद/अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता /सुपरवायझर यांचे प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल. त्याचप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करताना बांधकाम प्रस्तावांतर्गत जमिनीचे महसूल भूमी अभिलेखात एकात्रिकरण/ उपविभागणी केलेला अद्यावत ७/१२ उतारा प्रॉपर्टी कार्ड व मोजणी नकाशा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
११. इमारतीचे मंजूर नकाशानुसार जोत्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर जोत तपासणी प्रमाणपत्र प्राप्त करून न घेता पुढील बांधकाम केल्यास सदरचे बांधकाम अनधिकृत समजण्यात येऊन असे बांधकाम दंडात्मक कार्यवाहीस पात्र राहिल.
१२. अभिन्यासातील रस्ते, व खुली जागा यांचो देखभाल व अभिन्यासामध्ये दर्शाविलेले वर्गीकृत / प्रादेशिक योजना रस्ते/रस्ता रूंदीकरणातील क्षेत्र सर्व जनतेच्या वापरासाठी तसेच शेजारच्या जमीनमालकास वापरण्यास खुले ठेवणे बंधनकारक राहिल.
१३. रेखांकनातील रस्ते, गटारे, खुली जागा इत्यादी अर्जदारांने / विकासकांने / जमीनमालकांने भूखंड / सदनिका वितरित करण्यापूर्वी जागेवर स्वखर्चाने व समाधानकारकरित्या विकसित करणे आवश्यक आहे.
१४. नियोजित बांधकामातील मजल्यांची संख्या व उंची, मंजूर रेखांकन/बांधकाम नकाशावर दर्शविल्यापेक्षा जास्त असता कामा नये.
१५. नियोजित बांधकामाचे क्षेत्र, भूखंडावर अन्य बांधकाम अस्तित्वात असल्यास त्यासह एकूण बांधकाम क्षेत्र, सुविधा क्षेत्र व प्रादेशिक योजना रस्ते / रस्तारुंदी क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेनुसार प्रत्यक्ष जागेवर अमणे आवश्यक आहे.
१६. जागेतील / जागेलगतच्या नाल्याच्या नदीच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा येईल, असे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. त्याचप्रमाणे उक्त जमिनीवरील विकास करताना जागेवरील भूपृष्ठ रचनेमध्ये अनाधिकृत बदल



म ल स - २
२०१६



- करता येणार नाहीत. सदर अटीचा भंग करून विकास केल्याने दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांची राहिल.
१७. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करण्यात येऊ नये. तसेच स्टिल्टचा वापर फक्त पार्किंगसाठीच करण्यात यावा.
१८. स्ट्रक्चरल इंजिनिअर/डिझायनर यांनी तयार केलेल्या Structural Design नुसार प्रत्यक्ष जागेवर विकास करणेची जबाबदारी विकासक व सुपरवायझर यांची संयुक्त राहिल.
१९. अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी दि. २३/१०/२०१७ अन्वये दिलेल्या शपथपत्रास अधिन राहून ही परवानगी देण्यात येत असून प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील सर्व नियम आणि भारतीय मानक ब्युरोने विहित केलेल्या सुरक्षा प्रमाणकांचे पालन करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल. (नियम क्र. ७.१)
२०. शासन नगर विकास विभागाकडील दि. १९/११/२००८ चे निर्देश क्र. टिपोव्ही-४३०८/४१०२/प्र.क्र.३५९/०८/नवि-११ नुसार अर्जदार / विकासक / जमिनमालक व वास्तुविशारद यांनी बांधकाम नकाशामध्ये प्रत्येक सदनिकेचे एकूण चटईक्षेत्र (Carpet area) नमूद केलेले आहे. सदर नमूद चटई क्षेत्रा (Carpet area) बाबत आकडेमोड, गणितीय चुका इ. बाबत वास्तुविशारद व अर्जदार / विकासक / जमिनमालक संयुक्तकरित्या जबाबदार राहतील.
२१. नियोजित इमारतीसाठी / विकाससाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अश्वामित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने / ग्रामपंचायतीने न केल्यास या प्रकल्पातील सदनिका हस्तांतरणापूर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ती पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमिन मालक यांनी स्वयंचालने प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे बंधनकारक राहिल.
२२. वेस्ट वॉटर ट्रीटमेंट प्लॅन्ट यंत्रणा उभारणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक असून पाण्याचा फेरवापर बगीचा, झाडाची जोपासना यासाठी करणे आवश्यक आहे.
२३. प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेल्या कोणत्याही इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. ७.५ नुसार पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी सादर करून नियम क्र. ७.६ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतल्याखेरीज कोणत्याही इमारतीचा भागशा: / पूर्णत: वापर सुरु केल्यास अर्जदार / विकासक / जमिनमालक कारवाईस पात्र राहिल.
२४. प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. २.६.१ नुसार विशेष इमारतीबाबत :-



म ल स - २

९०६ ५ ८०



- a) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १२.६ (b) नुसार प्रस्तावित इमारती सभोवताली ६ मी. रुंदीचे पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसीत करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक आहे.
- b) अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी प्रस्ताविल्यानुसार सर्व उंच इमारती स्टिल्ट वर असणे आवश्यक राहिल त्याचबरोबर वाहनतळ सुविधा प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १६.१ नुसार प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.
- c) नगर विकास विभागाच्या दिनांक - २८.८.२००९ रोजीच्या अधिसूचना प्रमाणे नियम क्र. ४ मधील टीप - ii प्रमाणे मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी १५ मी. पेक्षा उंच इमारतीच्या नियोजनातील जिऱ्याचे व लिफ्टचे स्थान मान्य केलेले आहे. सदर नियोजनाव्यतिरिक्त नियोजनात बदल करणे आवश्यक झाल्यास पुन्हा संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी / संचालक यांची मंजूरी घ्यावी लागेल. तसेच प्रत्येक इमारतीमधील एक स्टेअरकेस व एक लिफ्ट NBC मधील तरतूदीप्रमाणे आग प्रतिरोधक असणे आवश्यक आहे. तसेच उंच इमारतीचे नियोजनाअनुषंगाने मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी पत्र क्र. FPM/२८९/२०१६, दि. २३/११/२०१६ ने दिलेल्या Provisional Fire N.O.C. मधील अटी/ शर्तीची पूर्तता करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- d) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ६.२.६.१ नुसार बाबींची पूर्तता तसेच अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनाबाबत भाग-४ मधील बाबींची पूर्तता करणे अर्जदार/विकासक/ जमिनमालकावर बंधनकारक राहिल.
- e) नेहमीच्या वापरासाठीच्या पाणी पुरवटयाशिवाय अग्निप्रतिबंधक व्यवस्थेकरीता, पाणीपुरवटा बाबतची पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने, स्वजबाबदारीवर करणे आवश्यक राहिल.
- f) प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. १८ नुसार लिफ्टचा सुविधा उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.
- g) अशा इमारतीचे Structural Design हे भूकंप प्रतिबंधक असणे आवश्यक राहिल. अर्जदाराने / विकासकाने / जमिनमालकाने इमारतीचे Structural Stability बाबत नोंदणीकृत Structural Engineer चे प्रमाणपत्र संबंधित अग्निशमन अधिकारी यांचेकडे व या प्राधिकरणाकडे दाखल करणे आवश्यक राहिल.
- h) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी सर्व अग्निशमन यंत्रणा व सुविधांची पूर्तता करून सदर यंत्रणा सुस्थितीत कार्यान्वित असलेबाबत अग्निशमन विभागाकडील अंतिम नारहकत प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.



म ल स - २

e908 88/10

२०१६



- i) मुख्य अग्निशमन अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे पत्र क्र. FPM/२९/२०१६
- २३/११/२०१६ अन्वये ना हरकत दाखला व सोबतचे नकाशे साक्षात्कोत केलेले आहेत. सदरचे नकाशामध्ये मंजूरी देताना फेरबदल झाल्यास अशा नियोजनास संबंधित मुख्य अग्निशमन अधिकारी / संचालक यांचे सुधारित ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक आहे.
२५. प्रस्तुत मंजूर नकाशातील इमारतीच्या नियोजनात बदल असल्याने जोते तपासणीपूर्वी सुधारीत Fire N.O.C. घेणे अर्जदार / विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२६. सदर प्रकरणी औद्योगिक क्षेत्रात रहिवास वापर खालील अटीवर अनुज्ञेय केलेला आहे. खाली नमूद अटी अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- १) सुविधा क्षेत्र Proper Access व Basic Land Development करून तसेच त्याचा स्वतंत्र ७/१२ उतारा विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियम क्र. २२.४.२.१ (v)(vi) नुसार सुविधा क्षेत्र चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे बदल्यात प्राधिकरणास हस्तांतरित करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २) २३.०० मी. बफर झोनमध्ये कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही. तथापि खुल्या जागेमध्ये अनुज्ञेय असणारे बांधकाम बफरझोन मधील खुल्या जागेत अनुज्ञेय होणार नाही.
२७. प्रस्तुत जमिनीवर भविष्यात छाननी शुल्क, प्रिमीयम शुल्क, विकास शुल्क, सुरक्षा ठेव व कामगार कल्याण उपकर इत्यादी बाबतच्या रक्कमेची बाकी उद्भवल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.



परिशिष्ट व
पर्यावरणीय अटी व शर्ती

प्रकल्पाची संक्षिप्त माहिती

- १) प्रकल्पाचे नाव - "Yashone"
- २) अंदाजे खर्च - रु. ७६ कोटी
- ३) एकूण सदनिका - रहिवास - ३३८, शाॅप्स - २६
- ४) जास्तीत जास्त इमारत उंची - ३५.६५ मी.
- ५) एकूण वापरकर्ते - रहिवास - १७६३
- ६) बांधकाम क्षेत्र (FSI + Non FSI) = २३,५०८.६० चौ. मी.
- ७) छाननी शुल्क - ३ लक्ष (प्रमाणे पु.म.प्र.वि.प्रा. पुणे कडे जमा करण्यात आला आहे.

म ल स - २
२९०६ ४५ ८०
२०१८



१) Land Environment

- १) संकल्पनात्मक नकाशा जोडला असून इमारत संरचना खालील प्रमाणे आहे.
इमारत A, B - P + 11
इमारत C - P + 7
एकूण ०३ इमारत
- २) वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केलेले बांधकाम क्षेत्राचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.
जमीन क्षेत्रफळ - १४,७००.०० चौ.मी.
बांधकाम क्षेत्र (FSI) - १७,६८६.३१ चौ. मी.
बांधकाम क्षेत्र (Non FSI) - ५८२२.२९ चौ. मी.
एकूण बांधकाम क्षेत्र - २३,५०८.६० चौ. मी.
- ३) पाणी वापर - बांधकाम दरम्यान - २६ घ. मी. / दिन
ऑपरेशन चरण - २५५ घ. मी. / दिन
- ४) वीज आवश्यकता - बांधकाम दरम्यान - ३६ KW
ऑपरेशन चरण - १३४५ KW
- ५) पार्किंग - गाडी - ३६
दुचाकी - ३९६
मायकल - ३९६
एकूण - ८२८
- ६) सदर प्रकल्प नियोजित विकास आराखड्यानुसार असल्याने विद्यमान सुविधांवर कोणताही मोठा प्रभाव होणार नाही.
- ७) कंटूर नकाशा जोडला असून सदर नकाशाचे अवलोकन केल्याम निदर्शनास येते की, कोणत्याही प्रकारचे जमीनीचे धारण व अस्थिरता निर्माण होणार नाही.
- ८) सदर प्रकल्प सध्याच्या नैसर्गिक निचरा व्यवस्थेमध्ये बदल करणार नाही.
- ९) एकूण उतखनन ८७५४ घ. मी. प्रस्तावित असून त्या पैकी बँकफिल करिता २६२६ घ. मी. व १७५२ घ. मी. जागा समतल करण्याकरीता वापरण्यात येईल.
- १०) बांधकाम कालावधीमध्ये एकूण २६ घ. मी. पाणी वापर व २० घ. मी. सांडपाणी निर्माण होण्याचे प्रस्तावित आहे. सदर सांडपाणी प्रक्रियेकरिता खडी भिजवून असलेला मेप्टिक टाकी प्रस्तावित आहे.
- ११) प्रस्तावित प्रकल्पामुळे पाणयळ जागेत कोणताही बदल होणार नाही.
- १२) सदर प्रकल्पामुळे आरोग्य धोका निर्माण होणार नाही या करिता विकसनकर्त्याने खालील बाबींची पूर्तता करण्याची हमी दिली आहे.
a) ३.० मी. वॅरीफेडिंग करणे
b) धूळ धोरणांसाठी पाणी शिंपडणे
c) वैयक्तिक संरक्षण उपकरणे देणे.
d) Construction & Demolition Waste Rules, 2016 चे पालन करणे.

२) Water Environment

- १) Water Balance Chart चा तपशील खालील प्रमाणे
शुद्ध पाणी वापर - १५४ घ. मी. / दिन



म ल स - २

e908 ६५ ८०

२०१६



फ्लशिंग पाणी वापर - ७८ घ. मी./ दिन
लँडस्केपिंग पाणी वापर - २३ घ. मी./ दिन
एकूण पाणी वापर - २५५ घ. मी./ दिन
सांडपाणी निर्मिती - २०८.२८ घ. मी./ दिन
उपचार केलेले अतिरिक्त पाणी - १०१ घ. मी./ दिन

२) पाणीपुरवठा ना हरकत दाखला जोडलेला असून वॉअरवेलचे Yield - २०० घ. मी. / दिन आहे.

३) जलशुद्धीकरण केंद्र प्रस्तावित केले असून सदर प्रक्रिया दर्शवण्यात आली आहे व त्याचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

Water softner / Filtration Plant - १६.० घ. मी. / ताम

R.O. Plant - ४ घ. मी. / ताम

४) सदर प्रकल्पामधील नळांना Low Flow Aerators वसविण्याचे प्रस्तावित आहे.

५) सदर प्रकल्पामधील मलनिःसारण यंत्रणे मधून एकूण २०८.२८ मी. / दिन इतके पाणी पुनर्वापर करण्याचे प्रस्तावित आहे.

६) सदर प्रकल्पामधून पाण्याचे फेरफार अपेक्षित नाही.

७) Hydrogeological report सादर केला असून पावसाच्या पाण्याचा तपशील खालील प्रमाणे :

a) छप्पराच्या वरच्या पावसाचे पाणी - ३२.०० मी. / दिन

b) रिचार्ज पिटचा आकार - १.३५m x १.३५m x ३.००m व त्या सोबत १६० mm dia व २५m bore depth

c) प्रत्येक रिचार्ज पिटची साठवण क्षमता - १०.८० घ.मी./ दिन

d) प्रस्तावित रिचार्ज पिट व बोर - ०३ (किमान १ बोर ५,००० चौ. मी. करीता)

e) पावसाच्या पाण्याचा रिचार्ज उथळ मल्लिच्छ पर्यंत मर्यादित ठेवण्यात येईल.

८) सदर प्रकल्पामुळे Water logging व Flooding अपेक्षित नाही व खालील बाबींची पूर्तता करण्यात आली आहे.

a) वादळ पाणी निचरा करण्याकरिता जलवाहिनी - ६०० dia

b) सीमा भिंत उभारण्यात येईल.

c) एकूण २८० चौ.मी. Grass Pavers लावण्यात येईल जेणेकरून जास्तीत जास्त पाणी पाझरण्यात येईल.

d) Storm Water Layout जोडण्यात आला आहे.

९) बांधकाम कामगार काम करते वेळेस अम्बच्छ परिस्थिती निर्माण न होण्याकरिता खालील बाबींची पूर्तता करण्यात आली आहे.

a) Mobile Toilets वसवण्यात येतील.

b) कचरा विपमता करण्याकरिता वेगळे कुंड्या ठेवण्यात येतील.

c) कीटक नाशक फवारे वेळोवेळी मारण्यात येतील.

१०) सांडपाणी प्रक्रिया संयंत्राबाबत सविस्तर माहितीचा तपशील खालील प्रमाणे -

S.T.P. - २३० घ. मी./ दिन

Sewage treatment technology-MBBR technology

Input B.o.D 3 days @ 27deg C : 250 ppm

Output B.o.D 3 days @ 27deg C : < 30 ppm

११) उपचार केलेल्या अतिरिक्त पाण्याची C.P.C.B. च्या नियमावलीनुसार विल्हेवाट करण्यात येईल.

१२) सांडपाणी यंत्रणेमधून निघणाऱ्या गाळाची विल्हेवाट C.P.H.E.E.O च्या नियमावलीनुसार करण्यात येईल.

१३) दुहेरी नलिका वापरून grey व black water वेगळे करण्यात येईल.

३) Vegetation

१) सदर प्रकल्पामुळे जैवविविधतेवर कोणताही धोका निर्माण होणार नाही.

२) झाडे लावण्याचा नकाशा जोडण्यात आला असून त्याचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

a) विद्यमान झाडे - २६

b) कापण्याकरिता प्रस्तावित झाडे - ०



म ल स - २

९१०६ ४० ८०



- c) प्रत्यारोपणकरिता प्रस्तावित झाडे - ०
d) प्रस्तावित नवीन झाडे - २०५ (किमान ८० चौ. मी. ला इंधि)
e) सदर जमिनीवरील बरची माती पुनर्वापर करण्यास प्रस्तावित आहे.
f) झाडे लावताना मुळ प्रजातींना प्राधान्य दिले जाईल.

४) Fauna

सदर प्रकल्पामुळे जीवजंतुंवर कोणताही मुख्य प्रभाव होणार नाही.

५) Air Environment

१) सदर प्रकल्पामुळे हवेतील प्रदुपणावर कोणताही मुख्य प्रभाव होणार नाही व सध्या असलेली वायु प्रदुपण पातळी खालील प्रमाणे आहे.
वाहनांच्या उत्सर्जनामुळे या प्रकल्पाचा कुठल्याही प्रकारची उष्णता होती. वाहनातून गॅस उत्सर्जन कमी करण्यासाठी, पुरेशी विस्तृत अंतर्गत रस्ता असलेल्या प्रकल्पात योग्य प्रवेश / निर्गमन प्रस्तावित केला आहे. साइटवर आणि आसपासच्या मूलभूत वातावरणाची हवा गुणवत्ता पाहण्यात आली आहे आणि खालील तक्त्यामध्ये दर्शविली आहे. चूका आधारभूत वातावरणाची हमी योग्य मर्यादित असल्याने, वायूचे एकाग्रतामध्ये परिणामस्वरूप वाढ देखील मर्यादेच्या आत असेल.

मानक पातळी

PM _{2.5} - ०४	६०
PM ₁₀ - ६२.४	१००
SO ₂ - १०.२	८०
NO _x - १६.३२	८०

२) वायु प्रदुपण कमी करण्याकरिता खालील बाबींची पूर्तता करण्यात आली आहे.

a) ३.० मी. उंचीचे Barricading

b) धुळीवर पाणी शिंपडणे

c) धुळू मास्क घालणे

d) चाके धुण्याची सोय बसवणे

e) ट्रॅक्सच्या हौदाला ताडपत्रीने झाकणे.

३) वाहतुक नियंत्रण व पार्किंग नकाशा जोडण्यात आला असून त्याचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

४) पार्किंग - गाडी - ३६

दुचाकी - ३९६

मायकल - ३९६

एकूण - ८२८

सदर पार्किंग प्रचलित बांधकाम नियमावलीप्रमाणे आहे व क्षेत्र खालील प्रमाणे आहे.

a) रस्ते व driveways - ३७३८ चौ.मी.

b) पादचारी मार्ग - २१५० चौ.मी.

५) सदर प्रकल्पाकरिता D.G. Set प्रस्तावित असून exhaust pipe C.P.C.B. च्या प्रचलित नियमावली नुसार लावण्यात येतील.

६) Aesthetics

१) सदर प्रकल्पामधील इमारत प्रचलित बांधकाम नियमावलीनुसार प्रस्तावित असल्याने दोन इमारतीमधील अंतर, set back अंतर व इमारत उंचीचा मोठा प्रभाव राहणार नाही व त्याचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

a) जाम्नीत जाम्त इमारतीची उंची - ३६.६५ मी.

b) Set back Margin - ९.०० मी.

c) दोन इमारतीमधील अंतर - १६.०० मी.

d) वळण त्रिज्या - ९ मी.

२) अस्तित्वात असलेल्या इमारतीकरिता प्रवेश व प्रस्तावित असलेल्या इमारतीचा प्रवेश वेगळा असेल जेणेकरून रहिवासींना कमी असुविधा होईल.



म ल स - २
 २०१८



	३) सदर प्रकल्पाच्या परिसरात पुरातन शाश्वत साइट नाही.
७)	Building Materials १) Fly ash Notification, 1999 प्रमाणे Fly ash चा वापर R. C. C. बांधकाम व Plaster साठी प्रस्तावित आहे. २) Reinforcement चा वापर प्रस्तावित आहे. ३) Flush door with laminate चा वापर प्रस्तावित आहे. ४) ceramic and vitrified tile चा वापर प्रस्तावित आहे ५) खिडक्यांकरिता reflective glass चा वापर प्रस्तावित आहे.
८)	Solid Waste Management १) घन कचरा नियंत्रणा बाबत खालील बाबींचा समावेश आहे. a) सुका व ओला कचरा वेगवेगळ्या कुंड्यांमध्ये ठेवला जाईल b) सुका कचरा - ३५३ kg / day c) ओला कचरा - ५२९ kg / day (किमान ०.३ kg / person/ day प्रमाणे) एकूण - ८८२ kg / day d) सुका कचरा अधिकृत विक्रेत्याला दिला जाईल e) ओला कचरा Organic Waste Composter मधून प्रक्रिया करून त्याचा वापर खत म्हणून केला जाईल. f) Solid Waste (Management) Rules, 2016, E- Waste (Management) Rules 2016 & Plastic Waste (Management) Rules, 2016 च्या तरतुदीचे पालन करण्यात येईल.
९)	Energy Conservation १) वीज आवश्यकता a) स्रोत - M.S.E.D.C.L. b) बांधकाम वेळेस - ३६ KW c) ऑपरेशन चरण - १३४५ KW d) D.G. Set - १ x १२५ KVA e) Transformer - २ x ६३० KVA, १ x २०० KVA २) खालील ऊर्जा संरक्षण पद्धतीचा समावेश करण्यात आला आहे . a) सामान्य क्षेत्रामध्ये एकूण २५ KW चे LED दिवे लावण्यात येतील b) गरम पाण्याकरिता एकूण ४२,२५० ली. चे Solar Water Heating system लावण्यात येतील c) ऊर्जा कार्यक्षम असलेले पाण्याचे पंप बसवण्यात येतील. d) जिने, लिफ्ट, पार्किंग भागात Timer बसवण्यात येतील. e) Solar Photovoltaic Generation (Connected load च्या किमान १%) = १५KW बसवण्यात येईल. g) खिडकीला बसवण्यात येणाऱ्या काचेचे गुणधर्म खालील प्रमाणे Transmittance - ९० % ३) E.C.B.C. नियमांचे पालन करण्यात येईल ४) अग्निशमन विभागाने जारी केलेला ना हरकत दाखला प्रमाणे Fire Fighting System बसवण्यात येतील.



म ल स - २



साधारण पर्यावरणीय अटी व शर्ती

९१०६ ४८ ८०

परिशिष्ट व २०१८

१. सादर प्रकल्पामध्ये पर्यावरण अनुमती एकूण (Gross FSI+ Non FSI) बांधकाम क्षेत्र २३५०८.६० चौ.मी. एवढ्या क्षेत्रासाठी देण्यात आलेली आहे.
२. अर्जदाराने सादर केलेल्या संकल्पनात्मक नकाशात कोणताही फेरबदल केल्यास अर्जदाराने Environment Cell कडे अर्ज सादर करणे बंधनकारक राहिल.
३. नैसर्गिक निचरा व्यवस्थेमध्ये बदल करता येणार नाही व पाणथळ जागेत कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.
४. पाणी कार्यक्षम उपकरणांचा वापर करणे आवश्यक राहिल. किमान १ रिचार्ज प्रति ५००० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रासाठी नियोजित करणे आवश्यक राहिल व पावसाच्या पाण्याचा रिचार्ज उथळ सच्छिद्र पर्यंतच मर्यादीत ठेवावा लागेल. पाणी रिचार्ज करणे शक्य नसल्यास पावसाच्या पाण्याची साठवण टाकी करावी लागेल. तसेच भुजल उपसाकरीता सक्षम अधिकाऱ्याकडून परवानगी घ्यावी लागेल.
५. विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आवश्यक खुल्या जागेत किमान २०% क्षेत्र Grass Pavers किंवा इतर पदपथ वापरून भेदय ठेवणे आवश्यक आहे.
६. ओला व सुक्या कचऱ्याकरीता सादर जागेत स्वतंत्र कंटेनरची सोय करून सुखा कचरा अधिकृत विक्रेत्याला द्यावा लागेल. विघटन होणाऱ्या ओल्या कचऱ्यासाठी गांडूळखत प्रकल्प अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे.
७. Solid Waste (Management) Rules, 2016, E- Waste (Management) Rules 2016 & Plastic Waste (Management) Rules 2016 च्या तरतुदीचे पालन करावे लागेल.
८. रहिवासी सांडपाणी प्रक्रिया यंत्रणा (Sewage Treatment Plant) बसवावी लागेल व सांडपाणी यंत्रणे मधून निघणाऱ्या गाळाची विल्हेवाट Central Public Health and Environmental Engineering Organisation (C.P.H.E.E.O.) च्या नियमावली प्रमाणे करावी लागेल.
९. प्रक्रिया केलेल्या सांडपाण्याचा वापर flushing व landscaping साठी करावा लागेल तसेच अतिरिक्त सांडपाण्याची विल्हेवाट Central Pollution Control Board (C.P.C.B.) च्या नियमावलीप्रमाणे करावी लागेल.
१०. Energy Conservation Building Code (E.C.B.C.) च्या तरतुदीचे पालन करावे लागेल व सामान्य क्षेत्रामध्ये L.E.D. दिवे लावावे लागतील.
११. सौर उर्जेवर पाणी तापविण्यासाठीची यंत्रणा अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांनी इमारतीचे वापरापूर्वी स्वखर्चाने करावयाची आहे.
१२. बांधकामातील वेस्टची व्यवस्था व विल्हेवाट लावण्यासाठी लावण्यासाठी Construction and Demolition Waste Rules 2016 चे पालन करावे लागेल व जमिनीवरील मातीचा जास्तीत जास्त पुनर्वापर करावा लागेल.
१३. पर्यावरण अनुकूल असलेले बांधकाम साहित्य वापरावे लागेल.
१४. Fly ash Notification, १९९९ प्रमाणे Fly ash चा वापर R. C. C. , बांधकाम व Plaster साठी करावा लागेल.
१५. धुळ, धूर व इत्यादी वायु प्रदूषण टाळण्याकरिता ३ मी. उंचीचे barticading, लाईभ्रॉ, wheel washing व पाणी शिंपडणे इ. चा वापर लागेल.
१६. D.G. Set चा exhaust pipe C.P.C.B. च्या नियमावलीनुसार करावे लागेल.
१७. सादर जमिनीचे क्षेत्रफळ ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे प्रत्येक ८० चौ.मी. क्षेत्रासाठी एक झाड याप्रमाणे वृक्ष लागवड करणे व त्यांची जोपासना करणे अर्जदार / विकासक / जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल तसेच झाडे तोडल्यास प्रति झाडाच्या बदल्यात ३ लावणे बंधनकारक राहिल.

म ल स - २

९१०४५०८०

२०१६



१८. बांधकाम कामगारांकरीता पिण्याचे पाणी व स्वच्छता विषयक सुविधा देणे बंधनकारक राहिल.
१९. पर्यावरणाच्या नियमांचे उल्लंघन केल्यास Environment (Protection) Act १९८६ च्या कलमान्वये अर्जदार यांचेवर कायदेशीर कारवाई केली जाईल.
२०. केंद्र शासनाच्या पर्यावरण विभागाकडील दि.९ डिसेंबर २०१६ रोजीचे Notificaton No. ५.०.३९९९(E) व दि. १३/४/२०१७ रोजीच्या शासन अधिसूचना TPS-१८१६/CR-४४३/१६-DP Directors/ UD-१३ अधिसूचन मधील अटी व शर्तीचे व अर्जदार यांनी सादर केलेल्या Form १A व Consolidated Statement च्या अजांतील तरतूदीचे पालन करणे व या तरतूदीच्या पूर्ततेबाबत अहवाल Qualified Building Environment Auditor मार्फत दर ५ वर्षांने सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२१. अर्जदाराने पर्यावरण पायाभूत सुविधा बाबतचा अहवाल व Qualified Building Environment Auditor तर्फे कार्यपूर्तीबाबत प्रमाणपत्र भोगवटा प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी सादर करणे बंधनकारक राहिल. वरील नमूद केलेल्या अटी व शर्तीची पूर्तता झाल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येईल.
२२. प्रस्तावातील इमारतीखालील व इतर विकसनशील जमिनीवरील २० सें.मी पर्यंत मातीच्या वरच्या थराचे जतन करून योग्य टिकाणी साठा करून प्रस्तावातील झाडांच्या वृक्षारोपणासाठी वापरणे बंधनकारक राहिल.
२३. सार्वजनिक, खासगी, यांत्रान्वित, पादचारी व इतर वाहतुकीच्या नियोजनासाठी सर्व समावेशक गतिशीलता आराखडा तयार करून Ministry of Urban Development (MoUD) आणि Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation (URDPFI) च्या मार्गदर्शक तत्वांचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
२४. पर्यावरणीय अटींच्या पूर्ततेसाठी व अंमलबजावणी साठी पर्यावरणीय व्यवस्थापन आराखडा (Environment Management Plan) तयार करणे बंधनकारक राहिल. पर्यावरण पायाभूत सुविधेच्या देखभाल दुरुस्तीकरिता Environment Monitoring Cell ची स्थापना करावी लागेल ज्यामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे पदाधिकारी असतील जेणेकरून प्रस्तावित सुविधेची कायमस्वरूपी देखभाल दुरुस्ती करण्यात येईल.
२५. वरील अटी व शर्तीच्या व्यतिरिक्त Water (Prevention and Control of Pollution) Act १९७४, the Air (Prevention of Pollution) Act १९८१, the environment (Protection) Act १९८६ व त्या अंतर्गत असलेल्या सर्व नियम, Hazardous wastes public liability Insurance Act, १९९१ व त्या अंतर्गत amendment च्या तरतूदीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
२६. सदर प्रकरणे रक्कम रु. ३,००,०००/- छाननी फी पर्यावरण अनुमतीसाठी भरण्यात आलेली असून प्राधिकरणाच्या ठरावात या फी मध्ये बदल झाल्यास सदर रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२७. अर्जदार यांनी सादर केलेली कोणतीही माहिती अथवा कागदपत्रे ही चूकीची/ निशाभूत करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र रद्द समजणेत येईल.

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांचे मान्यतेने



महानगर आयुक्त

तथा

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
पुणे यांचे करिता.

ANNEXURE - D - 1

Office :
1, Kondana,
Plot No.56, Patwardhan bag,
Erandawane, Pune - 411 004

म ल स - २		
२९०६	५९	८०
२०१८		



R.M. Samudra
B.Sc.LL.B.
Advocate

Phone : Cell 83906 10330 (O)25452782

Ref : Opinion /Pirangut/2017

09.11.2017

Title Opinion

On properties situate at village Pirangut, Taluka Mulshi District Pune


Short details of properties which are subject matter of this report :

Sr. No.	Owner/s	Gat No.	Area
1	Mrunalini Chintamani Chitale Chintamani Bal Chitale	507 (Old 1061)	7050 sq. mtrs.
2	Abhay Nayan Bhalerao	508 (Old 1064)	4450 sq. mtrs.
3	Rahul Nayan Bhalerao	323(Old 1547)	1500 sq. mtrs.
4	Shriram Bhalchandra Deo & others	323(Old 1547)	730 sq. mtrs.
5	Pramila Sudhakar Inamdar & others	323 (Old 1547)	120 sq. mtrs.
6	Chitra Vinayak Purohit & others	323(Old 1547)	850 sq. mtrs.
Total			14700 sq. mtrs.

I have been provided copies of documents and papers as detailed below relating to subject property. My observations and Opinion are as under :

1) Documents perused (Xerox copies) :

- a) Related 7/12 Extracts
- b) Village form No. 6 of relevant Mutation entries
- c) Sale Deed dated 17.06.1981 [Gat No. 507 (Old Gat No. 1061)].
- d) Sale Deed dated 09.11.1981 [Gat No. 507 (Old Gat No. 1061)].
- e) Sale Deed dated 26.10.1983 [Gat No. 507 (Old Gat No. 1061)].
- f) Sale Deed dated 24.02.1984 [Gat No. 507 (Old Gat No. 1061)].
- g) Deed of Exchange dated 21.01.2014 [Gat No. 507 (Old Gat No. 1061)].
- h) Sale Deed dated 08.02.2013 [Gat No. 508 (Old Gat No. 1064)].
- i) Power of Attorney dated 08.02.2013 [Gat No. 508 (Old Gat No. 1064)]
- j) 2 separate Sale Deeds dated 28.03.2013 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- k) 2 separate Power of Attorneys dated 28.03.2013 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- l) Confirmation Deed dated 10.03.2014 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- m) Joint Development Agreement dated 13.11.2013 [Gat No. 508 and 323].
- n) Power of Attorney dated 13.11.2013 [Gat No. 508 and 323]
- o) Deed of Cancellation dated 10.03.2014 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- p) Deed of Correction dated 10.03.2014 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- q) Development Agreement dated 10.03.2014 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)].
- r) Power of Attorney dated 10.03.2014 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- s) Development Agreement dated 16.09.2013 [Gat No. 508 and 323]
- t) Power of Attorney dated 16.09.2013 [Gat No. 508 and 323]
- u) Deed of Correction dated 10.03.2014 [Gat No. 508 and 323]
- v) Development Agreement dated 10.03.2014 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- w) Power of Attorney dated 10.03.2014 [Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]


R. M. Samudra, Advocate
Office : 1, Kondana, 56, Patwardhan Baug,
Erandawane, Pune-411 004.

म ल स - २
२०१६



- 2
- x) Consent Deed dated 10.03.2014
 - y) Zone Certificate 17.02.2014.
 - z) Development Permission & Commencement Certificate dated 15.02.2017 by CEO, PMRDA
 - aa) NA Order No. NAVSR/17/2017 dated 02.03.2017 by Collector, Pune

2) Details of the Properties :

- a) All that piece and parcel of defined portion of land admeasuring 7050 sq. mtrs. situated at and bearing/being part of Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) [and now part of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5] of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune, and within Registration Sub District Taluka Mulshi District Pune and within the limits of Zilla Parishad Pune, Taluka Panchayat Samiti Mulshi and Grampanchayat Pirangut.
- b) All that piece and parcel of defined portion of land admeasuring 4450 sq. mtrs. situated at and bearing/being part of Gat No. 508 (Old Gat No. 1064) [and now part of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5] of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune, within Registration Sub District Taluka Mulshi District Pune and within the limits of Zilla Parishad Pune, Taluka Panchayat Samiti Mulshi and Grampanchayat Pirangut.
- c) All that piece and parcel of defined portion of land admeasuring 1500 sq. mtrs. situated at and bearing/being part of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune, within Registration Sub District Taluka Mulshi District Pune and within the limits of Zilla Parishad Pune, Taluka Panchayat Samiti Mulshi and Grampanchayat Pirangut.
- d) All that piece and parcel of defined portion of land admeasuring 730 sq. mtrs. situated at and bearing/being part of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune, within Registration Sub District Taluka Mulshi District Pune and within the limits of Zilla Parishad Pune, Taluka Panchayat Samiti Mulshi and Grampanchayat Pirangut.
- e) All that piece and parcel of defined portion of land admeasuring 120 sq. mtrs. situated at and bearing/being part of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune, within Registration Sub District Taluka Mulshi District Pune and within the limits of Zilla Parishad Pune, Taluka Panchayat Samiti Mulshi and Grampanchayat Pirangut.
- f) All that piece and parcel of defined portion of land admeasuring 850 sq. mtrs. situated at and bearing/being part of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune, within Registration Sub District Taluka Mulshi District Pune and within the limits of Zilla Parishad Pune, Taluka Panchayat Samiti Mulshi and Grampanchayat Pirangut.


All the aforesaid properties are collectively bounded as follows :

- On or towards East : By remaining land of Gat No. 508, Gat No. 509
- On or towards South : By Internal 12 Mtr. Road
- On or towards West : By 30 Mtrs. proposed RP Road
- On or towards North : By Gat No. 322

Together with easements appurtenant thereto.

3) Observations :

From the perusal of the documents and papers above referred to, information furnished and from the Search caused of the record available in the Sub Registrar's Office, the title to the property mentioned above is traced as follows :


R. M. Samudra, Advocate
Office : 1, Kondana, 56, Patwardhan Baug,
Erandwane, Pune-411 004.



a) 7050 sq. mtrs. out of Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) of Pirangut

It appears that lands inter alia situate at Old Gat No. 1061 totally admeasuring 2H40R of village Pirangut were owned by one Shri Gajanan Moreshwar Deo as ancestral inherited property received to his share in partition, who amongst others sold the land admeasuring 1H 14R out of the said Old Gat No. 1061 to Shri Arun Hari Joshi by Sathekhat dated 21.03.1981 followed by the Sale Deed dated 17.06.1981 and consequently the name of said Shri Arun Hari Joshi recorded in Revenue records relating to the captioned Gat No. by Mutation entry No. 74.

The said Shri Arun Hari Joshi by Sathekhat dated 01.08.1981 followed by the Sale Deed dated 09.11.1981 (registered with Sub Registrar Maval at Sr. No. 1905/1981) absolutely sold and conveyed the said land adm 1H14R out of Old Gat No. 1061 to Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale. The name of said Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale was consequently recorded in Revenue records relating to Old Gat No. 1061 by Mutation entry No. 86. Incidentally perusal of Mutation entry No. 81 reveals that the Sale Deed dated 26.10.1981 in respect of another land at Old Gat No. 1062 purchased by Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale was executed earlier, and thus the said Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale was agriculturist when the aforesaid Sale Deed dated 09.11.1981 in respect of 1H14R of Old Gat No. 1061 was executed in her favour.

Subsequently additional land admeasuring 11R out of captioned Old Gat No. 1061 was also purchased by Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale directly from Shri Gajanan Moreshwar Deo by the Sale Deed dated 26.10.1983 (registered with Sub Registrar, Maval at Sr. No. 1791/1983) and the said transaction is recorded in Revenue records relating Old Gat No. 1061 by Mutation entry No. 180 certified by the Circle Officer. Thereby Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale became the owner of land adm 1H25R out of Old Gat No. 1061 of Pirangut.

The said Shri Gajanan Moreshwar Deo sold portion admeasuring 90R out of captioned Old Gat No. 1061 to Shri Chintamani Bal Chitale by the Sale Deed dated 24.02.1984 (registered with Sub Registrar Maval at Sr. No. 433/1984). Consequently name of said Shri Chintamani Bal Chitale is recorded in Revenue records relating to Old Gat No. 1061 by Mutation entry No. 179 certified by the Circle Officer on 18.05.1984. It is to be noted that substantial period (more than 30 years) is passed thereafter. In view thereof the title of Shri Chintamani Bal Chitale to the captioned land (adm 90R) out of Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) is evident and also supported by related registered sale deed and mutation entry.

Perusal of Mutation entry No. 826 reveals that Old Gat No. 1061 was given New Gat No. 507 by the Revenue Authorities. Other related Mutation entries Nos. 118 and 998 are the entries consequential to mortgage loan availed by Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale from Maharashtra State Co-op. Land Development Bank Ltd. and repayment of the said mortgage loan. The said Mutation entry No. 998 is certified by the Circle Officer on 20.03.1993. It is to be noted that substantial period (more than 20 years) is passed thereafter. In view thereof the title of Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale to the captioned land (then adm 1H25R) out of Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) is evident and also supported by related registered sale deeds and mutation entries.

Incidentally it also appears from Mutation Entries Nos. 625, 648 & 2239 that balance land out of the Old Gat No. 1061 (New Gat No. 507) is also purchased/recorded in the names of other Chitale family members (and out of the same 3.33R is subsequently received to the share of Chintamani Bal Chitale as property inherited from late Malati Bal Chitale), however it appears that those portions/lands substantially do not relate to property under reference, and any further observations thereon are not necessary in this report.

It appears that the adjacent land at New Gat No. 510 adm 1H12.5R was owned by one Mrs. Madhuri Dattatray Chitale with her name duly recorded on related 7/12 Extract of said Gat No. 510. By executing Deed of exchange dated 21.01.2014 (registered with the Sub Registrar, Mulshi

3
A. M. Samudra, Advocate
Office : 1, Kondans, 56, Patwardhan Baug,
Brandwane, Pune-411 004.

4

म ल स - २	
२०१६	५४/६०
२०१६	



at Sr. No. 265/2014) the said Mrs. Madhuri Dattatray Chitale and Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale mutually exchanged their respective defined portions admeasuring 4600 sq. mtrs. out of Gat No. 510 and Gat No. 507 with each other. The said exchange is recorded by Mutation entry No. 6951 sanctioned by Circle Officer. Thereby Mrs. Madhuri Dattatray Chitale became the owner of the said defined portion admeasuring 4600 sq. mtrs. of Gat No. 507 (received in exchange as aforesaid) and Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale continued to be owner of balance land admeasuring 79R (out of the earlier purchased land adm 1H25R as aforesaid) out of Gat No. 507.

As detailed below to record consent for several previous transactions relating to ancestral properties, the said Deo family members have also recorded a Consent Deed dated 10.03.2014, (registered with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 869/2014), whereby inter alia aforesaid Sale Deeds and ownership of Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale (for the portion admeasuring 79R retained by her as aforesaid) & of Shri. Chintamani Bal Chitale (for the portion admeasuring 90R purchased by him as aforesaid), and also of other members of Chitale family (for the balance land out of said Gat No.) is duly confirmed.

Thus Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale, Shri Chintamani Bal Chitale own and seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled to land adm 7050 sq. mtrs. (being the part of larger portions owned by them as detailed above) of Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) of Pirangut.

As detailed below in consequence to the sanctioned layout and NA Order, inter alia the defined portion of land admeasuring 7050 sq. mtrs. out of Gat No. 507 owned by Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale, Shri Chintamani Bal Chitale as aforesaid now stands recorded under revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune by the Mutation entries Nos. 7360 and 7361 sanctioned by Circle Officer.


b) 4450 sq. mtrs. out of Gat No. 508 (Old Gat No. 1064) of Pirangut

It appears that lands inter alia situate at Old Gat No. 1064 totally admeasuring 2H89R of village Pirangut were owned by one Shri Chintaman Vinayak Deo as ancestral inherited property received in partition, who amongst others sold the defined portion admeasuring 2H 00R out of the said Old Gat No. 1064 to Shri Arun Hari Joshi by Sathekhat dated 21.03.1981 followed by the Sale Deed dated 08.06.1981 and consequently the name of said Shri Arun Hari Joshi recorded in Revenue records relating to the land so purchased out of captioned Gat No. by Mutation entry No. 71. The remaining defined portion admeasuring 89R out of the said old Gat No. 1064 of Pirangut was retained and continued to be owned by said Shri Chintaman Vinayak Deo.

Mutation entry No. 385 sanctioned by the Circle Officer on 15.02.1988 records death of said Shri Chintaman Vinayak Deo on 21.07.1984, and names of his wife Smt. Shakuntala Chintaman Deo, and 3 nephews Ganesh, Shriram and Suhas s/o Bhalchandra Vinayak Deo (predeceased brother of late Shri Chintaman Vinayak Deo) - as owners/holders; and names of Mrs. Chitra Vinayak Purohit & Mrs. Vidya Sharad Chaphekar (married daughters of late Shri Chintaman Vinayak Deo) and Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni (married daughters of late Shri Bhalchandra Vinayak Deo) - in other rights column; in the Revenue records relating to the said Old Gat No. 1064. It is to be noted that substantial period (more than 29 years) is passed thereafter.

Perusal of Mutation entry No. 826 reveals that Old Gat No. 1064 was given New Gat No. 508 by the Revenue Authorities.

Mutation entry No. 4415 sanctioned by the Circle Officer on 18.02.2009 records death of said Smt. Shakuntala Chintaman Deo on 05.12.1998 and names of Chitra Vinayak Purohit & Vidya Sharad Chaphekar (her married daughters) along with Ganesh, Shriram and Suhas s/o late Shri Bhalchandra Vinayak Deo - as owners/holders in the Revenue records relating to the said Gat No. 508 (Old Gat No. 1064). It appears that the said Smt. Chitra Vinayak Purohit & Mrs. Vidya


M. M. Manugra, Advocate
 Office : 1, Kondana, 56, Patwardhan Baug,
 Brandwane, Pune-411 004.

ब ल स - २

२९०६/५५/८०

२०१८



Sharad Chaphekar (inherited jointly by them as aforesaid) had defined share of 44.5R (in 89R retained as aforesaid) out of the said old Gat No. 1064 of Pirangut.

By the Sale Deed dated 08.02.2013 (registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. No. 1067/2013 on 08.03.2013), the said Smt. Chitra Vinayak Purohit & Mrs. Vidya Sharad Chaphekar absolutely have sold and conveyed their defined portion admeasuring 44.5R out of Gat No. 508 (old Gat No. 1064) under reference unto and in favour of Shri Abhay Nayan Bhalerao for the consideration of Rs. 33,62,000/- paid as detailed in the said Sale Deed. The said Sale Deed is also joined and executed by family members of Smt. Chitra Vinayak Purohit & Mrs. Vidya Sharad Chaphekar as Consenting Parties. In further pursuance to the said Sale Deed the said Smt. Chitra Vinayak Purohit & Mrs. Vidya Sharad Chaphekar and members of their families also executed Power of Attorney dated 08.02.2013 in favour of Shri Abhay Nayan Bhalerao (which is registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. No. 1069/2013 on 08.03.2013). In sequel thereof Shri Abhay Nayan Bhalerao became absolute owner and seized & possessed of and otherwise well and sufficiently entitled to the defined portion admeasuring 44.5R out of Gat No. 508 (old Gat No. 1064) under reference. The name of Shri Abhay Nayan Bhalerao is also recorded for area adm 44.5R in Revenue records of Gat No. 508 by Mutation entry No. 7255 sanctioned by Circle Officer.

The said Shri Abhay Nayan Bhalerao has executed Joint Development Agreement dated 13.11.2013 with M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Vilas Yashwant Javdekar) in respect of his 44.5R out of Gat No. 508, which is duly registered with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 5318/2013 on 20.11.2013. (The said Joint Development Agreement is also executed by Shri Rahul Nayan Bhalerao as detailed below). By the said Joint Development Agreement the possession of the subject property also stands delivered to M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Vilas Yashwant Javdekar). As per the said Joint Development Agreement M/s Vilas Javdekar Eco Homes are entitled to 60% of the Gross Sale Proceeds (in the proposed scheme of joint development as more particularly detailed in the said Joint Development Agreement dated 13.11.2013). In furtherance of the said Joint Development Agreement Shri Abhay Nayan Bhalerao (and also Shri Rahul Nayan Bhalerao) have executed Power of Attorney in favour of M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Vilas Yashwant Javdekar) which is registered with with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 5318/2013.

Thus Shri Abhay Nayan Bhalerao is the owner, and M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the joint development of the land adm 44.5R out of Gat No. 508 under reference and construction of buildings thereon with their share in Gross Sale Proceeds as aforesaid.

Other transactions / transfers in respect of land adm 2H sold by Shri Chintaman Vinayak Deo as aforesaid, and also relating to other portions from the land adm 89R of old Gat No. 1064 of Pirangut (retained by said Shri Chintaman Vinayak Deo as aforesaid) are also recorded by the registered Sale Deeds and/or related mutations entries and/or Development Agreements, but those do not relate to land adm 44.5R under reference herein and any further observations thereon are not necessary in this report/

As detailed below to record consent for several previous transactions relating to ancestral properties, the said Deo family members have also recorded a Consent Deed dated 10.03.2014, (registered with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 869/2014), whereby inter alia aforesaid Sale Deed and ownership of Shri Abhay Nayan Bhalerao (for the portion admeasuring 44.5R purchased by him as aforesaid) & rights for Joint Development thereof by M/s Vilas Javdekar Eco Homes is duly confirmed.


R. M. Samudra, Advocate
Office : 1, Kondana, 55, Petwardhan Baug,
Erandwane, Pune-411 004.

म ल स - २
२९०६ ५९ ८०
२०१६



As detailed below in consequence to the sanctioned layout and NA Order, inter alia the defined portion of land admeasuring 4450 sq. mtrs. out of Gat No. 508 owned by Shri Abhay Nayan Bhalerao as detailed above now stands recorded under revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune by the Mutation entries Nos. 7360 and 7361 sanctioned by Circle Officer.

c) 1500 sq. mtrs. out of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) of Pirangut

It appears that property at Old Gat No. 1547 admeasuring 85R at Pirangut belonged as joint family with the names of Shri Chintaman Vinayak Deo and Shri Gajanan Moreshwar Deo recorded in related Revenue records by Mutation entry No. 62. It appears that Shri Bhalchandra Vinayak Deo and Shri Sakulya Moreshwar Deo were respectively the brothers of Chintamani & Gajanan. It also appears that Shri Sakulya Moreshwar Deo expired and was unmarried. It further appears that Shri Chintaman Vinayak Deo and Shri Gajanan Moreshwar Deo had sold the land totally adm 53R out of the said Gat No. from time to time, thereby reducing land adm 32R retained by the said Deo family as owners (with 17R owned jointly by Chinaman & Bhalchandra, and 15R owned by Gajanan) out of said Old Gat No. 323.

Other transactions / transfers in respect of land adm 53R sold by Shri Chintaman Vinayak Deo and Shri Gajanan Moreshwar Deo are also recorded by the registered Sale Deeds and/or related mutations entries, but those do not relate to properties under reference and any further observations thereon are not necessary in this report


Mutation entry No. 385 dated 16.12.1987 sanctioned by Circle Officer relates to recording of death of Shri Chintaman Vinayak Deo and also his brother Bhalchandra Vinayak Deo and their respective legal heirs viz. Smt. Shakuntala Chintaman Deo, Mrs. Chitra Vinayak Purohit & Mrs. Vidya Sharad Chaphekar (married daughters of late Shri Chintaman Vinayak Deo); and Ganesh, Shriram and Suhas s/o Bhalchandra Vinayak Deo and Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni (married daughters of late Shri Bhalchandra Vinayak Deo). It is to be noted that substantial period (more than 30 years) is passed thereafter.

Perusal of Mutation entry No. 826 reveals that Old Gat No. 1547 was given New Gat No. 323 by the Revenue Authorities.

Mutation entry No. 3067 dated 21.04.2003 sanctioned by Circle Officer relates to recording of death of Shri Gajanan Moreshwar Deo and his legal heirs viz. son Shridhar and married daughters Mrs. Vasanti Vasant Khole, Mrs. Aparna Anand Potnis, Mrs. Rashmi Ravindra Kale, Mrs. Sheela Bhausaheb Bhingardive and Mrs. Sangita Ramdas Ambekar. Mutation entry No. 3439 dated 01.08.2005 records release of share/interest in favour of Shridhar by Mrs. Vasanti Vasant Khole, Mrs. Aparna Anand Potnis, Mrs. Rashmi Ravindra Kale, Mrs. Sheela Bhausaheb Bhingardive.

By 2 separate Sale Deeds both dated 28.03.2013 (registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. Nos. 2174 & 2176 of 2013 on 28.03.2013), the said Shri Shridhar Gajanan Deo absolutely sold and conveyed defined portions respectively admeasuring 15 R and 10.5R out of Gat No. 323 (old Gat No. 1547) unto and in favour of Shri Rahul Nayan Bhalerao for the respective considerations of Rs. 11,00,000/- and 8,00,000/- paid as detailed in the said Sale Deeds. The said Sale Deed is also joined and executed by family members of Shri Shridhar Gajanan Deo as Consenting Parties. In further pursuance to the said Sale Deeds the said Shri Shridhar Gajanan Deo and members of his family also executed Power of Attorney dated 28.03.2013 in favour of Shri Rahul Nayan Bhalerao (which are registered with Sub Registrar, Mulshi respectively at Sr. Nos. 2175 and 2177 of 2013 on 28.03.2013).

The said Shri Rahul Nayan Bhalerao has executed Joint Development Agreement dated 13.11.2013 with M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at


R. M. Samudra, Advocate
Office : 1, Kondana, 50, Potwardhan Baug,
Erandwane, Pune-411 004.

म ल स - २

२९०६७ ५५ ८०



306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 through its Partner Vilas Yashwant Javdekar) in respect of total 25.5R out of Gat No. 323, which is duly registered with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 5318/2013 on 20.11.2013. (The said Joint Development Agreement is also executed by Shri Abhay Nayan Bhalerao as detailed above). In furtherance of the said Joint Development Agreement Shri Rahul Nayan Bhalerao (and also Shri Abhay Nayan Bhalerao) have executed Power of Attorney in favour of M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Vilas Yashwant Javdekar) which is registered with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 5318/2013

Since as detailed above, in the land adm 32R out of Gat No. 323 retained by the said Deo family, only 15R was owned by Gajanan (and inherited by Shridhar Gajanan Deo), hence the Sale Deed dated 28.03.2013 (registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 2176 of 2013 on 28.03.2013) executed in mistake by Shri Shridhar Gajanan Deo of land adm 10.5R out of Gat No. 323 (old Gat No. 1547) in favour of Shri Rahul Nayan Bhalerao has been cancelled by the parties thereto after said mistake came to the notice by executing Deed of Cancellation dated 10.03.2014 (registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 839/2014 on 14.03.2014).

Consequent to the aforesaid the name of Shri Rahul Nayan Bhalerao is also recorded in related Revenue records (for area adm 15R) by Mutation entry No. 7253 sanctioned by Circle Officer.

In sequel of the aforesaid Deed of Cancellation dated 10.03.2014 (and for recording the corrections to the aforesaid Joint Development Agreement & Power of Attorney) a Deed of Correction dated 10.03.2014 (registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 840/2014 on 14.03.2014) is also executed between Shri Rahul Nayan Bhalerao & Shri Abhay Nayan Bhalerao and M/s Vilas Javdekar Eco Homes (thereby the area to be developed under Joint Development to be 44.5 R out of Gat No. 508 and corrected 15R out of Gat No. 323).


By the said Joint Development Agreement and Correction Deed the possession of the subject property also stands delivered to M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Vilas Yashwant Javdekar). As per the same M/s Vilas Javdekar Eco Homes are entitled to 60% of the Gross Sale Proceeds (in the proposed scheme of joint development as more particularly detailed in the said Joint Development Agreement dated 13.11.2013 as further corrected).

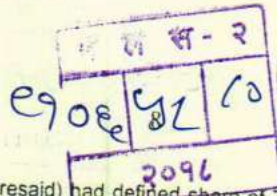
Thus Shri Rahul Nayan Bhalerao is the owner, and M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the joint development of the land adm 15R out of Gat No. 323 under reference and construction of buildings thereon with their share in Gross Sale Proceeds as aforesaid.

As detailed below to record consent for several previous transactions relating to ancestral properties, the said Deo family members have also recorded a Consent Deed dated 10.03.2014, (registered with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 869/2014), whereby inter alia aforesaid Sale Deed and ownership of Shri Rahul Nayan Bhalerao (for the portion admeasuring 15R purchased by him as aforesaid) & rights for Joint Development thereof by M/s Vilas Javdekar Eco Homes is duly confirmed.

d) 730 sq. mtrs. out of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) of Pirangut

As detailed in c) above, in the land adm 32R out of Gat No. 323 retained by the said Deo family, 17R belonged jointly to Chintaman Vinayak Deo and Bhalchandra Vinayak Deo and Mutation entry No. 385 dated 16.12.1987 sanctioned by Circle Officer inter alia records death of Shri Chintaman Vinayak Deo and his legal heirs viz. Smt. Shakuntala Chintaman Deo, Mrs. Chitra Vinayak Purohit & Mrs. Vidya Sharad Chaphekar (married daughters of late Shri Chintaman Vinayak Deo). It appears that Shri Ganesh, Shriram and Suhas s/o Bhalchandra Vinayak Deo


R. M. Banurao, Advocate
Office : 1, Kondana, 56, Patwardhan Baug,
Erandwane, Pune-411 004.



(inherited jointly by them as aforesaid) had defined share of 7.3R (in 17R retained as aforesaid) out of the said Gat No. 323 of Pirangut. It appears that Shri Ganesh Bhalchandra Deo expired on 15.10.2012 and survived by wife Mangal, son Suyog and married daughter Madhavi Rajendra Pol.

The said legal heirs of late Ganesh Bhalchandra Deo and Shri Shriram and Suhas s/o Bhalchandra Vinayak Deo with their family members have executed Development Agreement dated 10.03.2014 with M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) in respect of their 7.3R out of Gat No. 323, which is duly registered with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 858/2014 on 11.03.2014. By the said Development Agreement the possession of the subject property also stands delivered to M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar). The said Development Agreement is also joined and executed by Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni (married daughters of late Shri Bhalchandra Vinayak Deo) as Consenting Parties. In furtherance of the said Development Agreement legal heirs of late Ganesh Bhalchandra Deo and Shri Shriram and Suhas s/o Bhalchandra Vinayak Deo with their family members have executed Power of Attorney in favour of M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) which is registered with with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 859/2014.

Thus aforesaid Legal heirs of late Shri Ganesh Bhalchandra Deo, Shri Shriram Bhalchandra Deo and Shri Suhas Bhalchandra Vinayak Deo are the owners, and M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the development of the land adm 7.3R out of Gat No. 323 under reference and construction of buildings thereon.

e) 120 sq. mtrs. out of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) of Pirangut

As detailed in c) above, in the land adm 32R out of Gat No. 323 retained by the said Deo family, 17R belonged jointly to Chintaman Vinayak Deo and Bhalchandra Vinayak Deo and Mutation entry No. 385 dated 16.12.1987 sanctioned by Circle Officer inter alia records death of Shri Bhalchandra Vinayak Deo and his legal heirs viz. Ganesh, Shriram and Suhas s/o Bhalchandra Vinayak Deo and Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni (married daughters of late Shri Bhalchandra Vinayak Deo). It appears that Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni (inherited jointly by them as aforesaid) had defined share of 1.2R (in 17R retained as aforesaid) out of the said Gat No. 323 of Pirangut.

The said Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni have executed Development Agreement dated 16.03.2013 with Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. (a Pvt. Ltd. Company having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Director Aditya Vilas Javdekar) in respect of 1.85R out of Gat No. 323, which is duly registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. No. 2419/2013 on 16.09.2013. (The said Development Agreement is also includes 25.42R out of Gat No. 508). In furtherance of the said Development Agreement Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni have executed Power of Attorney in favour of Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. (a Pvt. Ltd. Company having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Director Aditya Vilas Javdekar) which is registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. No. 7420/2013

R. M. Sankhita, Advocate
Office : 1, Kondana, 5G, Patwardhan Baug,
Erandwane, Pune-411 004.

म ल स - २
९९०६९ ५९८०



Since as detailed above, in the land adm 1.7R out of Gat No. 323 retained jointly by Chintaman Vinayak Deo and Bhalchandra Vinayak Deo, only 1.2R was jointly owned by Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni, hence the aforesaid Development Agreement and Power of Attorney (registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. Nos. 7419 & 7420 of 2013) executed in mistake for land adm 1.85R out of Gat No. 323 (and also 25.42R out of Gat No. 508) in favour of Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. are corrected by the Deed of Correction dated 10.03.2014 (registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 856/2014 on 11.03.2014) is also executed between Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni and Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. [thereby the area to be developed is corrected to be 1.2R out of Gat No. 323 (and 6.3R out of Gat No. 508)].

By the said Development Agreement and Correction Deed the possession of the subject property also stands delivered to Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. (a Pvt. Ltd. Company having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Director Aditya Vilas Javdekar).

Thus aforesaid Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni are the owners, and Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the development of the land adm 1.2R out of Gat No. 323 under reference and construction of buildings thereon.


f) 750 sq. mtrs. out of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) of Pirangut

As detailed in c) above, in the land adm 32R out of Gat No. 323 retained by the said Deo family, 17R belonged jointly to Chintaman Vinayak Deo and Bhalchandra Vinayak Deo and Mutation entry No. 385 dated 16.12.1987 sanctioned by Circle Officer inter alia records death of Shri Chintaman Vinayak Deo and his legal heirs viz. Smt. Shakuntala Chintaman Deo, Mrs. Chitra Vinayak Purohit & Mrs. Vidya Sharad Chaphekar (married daughters of late Shri Chintaman Vinayak Deo). Mutation entry No. 4415 sanctioned by the Circle Officer on 18.02.2009 records death of said Smt. Shakuntala Chintaman Deo on 05.12.1998 and names of Chitra Vinayak Purohit & Vidya Sharad Chaphekar (her married daughters) as her legal heirs. It appears that Chitra Vinayak Purohit & Vidya Sharad Chaphekar (inherited jointly by them as aforesaid) had defined share of 8.5R (in 17R retained as aforesaid) out of the said Gat No. 323 of Pirangut.

The said Chitra Vinayak Purohit & Vidya Sharad Chaphekar have executed Development Agreement dated 10.03.2014 with M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) in respect of 8.5R out of Gat No. 323, which is duly registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 864/2014 on 11.03.2014. In furtherance of the said Development Agreement Chitra Vinayak Purohit & Vidya Sharad Chaphekar have executed Power of Attorney in favour of M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) which is registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 865/2013.

By the said Development Agreement the possession of the subject property also stands delivered to M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar).

Thus aforesaid Chitra Vinayak Purohit & Vidya Sharad Chaphekar are the owners, and M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the development of the land adm 8.5R out of Gat No. 323 under reference and construction of buildings thereon.


R. M. Samadani, Advocate
Office : 1, Kondana, 55, Potwardhan Baug,
Erandwane, Pune-411 004.

10

म ल स - २		
९०६	६०	८०
२०१८		



Other Observations:

a) Common observations over 7050 sq. mtrs. out of Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) and 4450 sq. mtrs. out of Gat No. 508 (Old Gat No. 1064) of Pirangut :

As aforesaid Layout of land totally admeasuring 11500 sq. mtrs. (comprising of 7050 sq. mtrs. under reference owned by Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale, Shri Chintamani Bal Chitale out of Gat No. 507, and 4450 sq. mtrs. owned by Shri Abhay Nayan Bhalerao out of Gat No. 508) subdividing the same into various areas is sanctioned by CEO, PMRDA vide Development Permission & Commencement Certificate dated 15.02.2017, and thereby and also by NA Order No. NA/SR/17/2017 dated 02.03.2017 by Collector, Pune (permitting NA use - Residential for area adm 11178.53 sq. mtrs.) the said land adm 11500 sq. mtrs. now stands recorded under revised Gat No. 507/&508 A-1/Road adm 321.47 sq. mtrs., Gat No. 507/&508 A-2/Open space adm 475.56 sq. mtrs., Gat No. 507/&508 A-3 adm 8120.69 sq. mtrs., Gat No. 507/&508 A-4/Open space adm 642.59 sq. mtrs. and Gat No. 507/&508 A-5/Amenity space adm 1939.99 sq. mtrs. of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune (all in the joint names of Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale, Shri Chintamani Bal Chitale and Shri Abhay Nayan Bhalerao) by the Mutation entries Nos. 7360 and 7361 sanctioned by Circle Officer.

b) Common observations relating to properties under reference :

It appears that RCS No. 892/2009 relating to dispute between the members of Deo family (erstwhile owners) relating to their other ancestral lands at Gat No. 508 and 323 Pirangut (of which Lis Pendence was registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 4752/2012) was settled in compromise and accordingly Pursis is filed on 08.12.2014 in the said suit. In further confirmation thereof, so also to record consent for several previous transactions relating to ancestral properties the said Deo family members have also recorded a Consent Deed dated 10.03.2014, (registered with Sub Registrar, Mulshi (Paud) at Sr. No. 869/2014), whereby inter alia all the aforesaid transactions are confirmed. Thus all the members of Deo family have consented to the Ownership / Development Rights as aforesaid.

Mrs. Vasanti Vasant Khole, Mrs. Aparna Anand Potnis, Mrs. Rashmi Ravindra Kale, Mrs. Sheela Bhausahab Bhingardive and Mrs. Sangita Ramdas Ambekar (married daughters of late Shri Gajanan Moreshwar Deo) have also executed Consent Deed dated 14.03.2014 (registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 837/2014 on 14.03.2014) and thereby confirmed the aforesaid sale of 15R by Shridhar to Rahul Nayan Bhalerao, execution of Joint Development Agreement with M/s Vilas Javdekar Eco Homes and also that they do not have any share/interest in the Gat No. 323 etc.

By the Deed registered with Sub Registrar, Mulshi at Sr. No. 2853/14 inter alia M/s Vilas Javdekar Eco Homes and Vilas Javdekar Shelters Pvt. Ltd. have acquired easement rights for (approach) Road from adjacent lands.

c) Perusal of Zone Certificate dated 17.02.2014 reveals that (old) Gat No. 1547 is in Residential Zone and affected by 30Mtrs. proposed Road Widening.

4) Search :

I have caused to take the search in respect of the property under reference in the Offices of Sub Registrar, Mulshi and e-search for the period of past 30 years (1988 to 2017) by e- payment of requisite search fees (GRN MH007045151201718E). It is reported to me that condition of record in the said offices is poor and unsatisfactory. However, during the Search in respect of properties under reference, taken from entries of Index II registers which were made available and were in proper condition and e-search, and also perusal of Revenue record, pertaining to the relevant and from past period of 30 years and with practically possible diligence, no entry making the title of

10
R. M. Samadra, Advocate
 Office: 1, Kondana, 55, Poverdhan Baug,
 Erandwane, Pune-411 004.

म ल स- २
२०१६
६९ ८०
२०१६



the owners to the properties under reference defective was noticed nor any recorded/subsisting encumbrance has come to the Notice.

7) Certificate of Title :

On perusal of the above referred documents and papers, and subject to whatever stated above, I am of the opinion that :

a) Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale, Shri Chintamani Bal Chitale own and seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled to land adm 7050 sq. mtrs. (being the part of larger portions owned by them as detailed above) of Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) of Pirangut and their the title to the same is clean, clear, marketable and mortgagable.

b) Shri Abhay Nayan Bhalerao is the owner, and M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the joint development of the land adm 44.5R out of Gat No. 508 (Old Gat No. 1064) of Pirangut and construction of buildings thereon with their share in Gross Sale Proceeds as aforesaid and their the title/rights to the same is clean, clear, marketable and mortgagable.

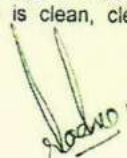
[Layout of aforesaid lands mentioned at a) and b) above totally admeasuring 11500 sq. mtrs. (comprising of 7050 sq. mtrs. under reference owned by Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale, Shri Chintamani Bal Chitale out of Gat No. 507, and 4450 sq. mtrs. owned by Shri Abhay Nayan Bhalerao out of Gat No. 508) subdividing the same into various areas is sanctioned by CEO, PMRDA vide Development Permission & Commencement Certificate dated 15.02.2017 and the said land adm 11500 sq. mtrs. now stands recorded under revised Gat No. 507/&508 A-1/Road, Gat No. 507/&508 A-2/Open space, Gat No. 507/&508 A-3, Gat No. 507/&508 A-4/Open space and Gat No. 507/&508 A-5/Amenity space of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune (all in the joint names of Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale, Shri Chintamani Bal Chitale and Shri Abhay Nayan Bhalerao)].

d) Shri Rahul Nayan Bhalerao is the owner, and M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the joint development of the land adm 15R out of Gat No. 323 under reference and construction of buildings thereon with their share in Gross Sale Proceeds as aforesaid and their the title/rights to the same is clean, clear, marketable and mortgagable..

e) Mangal Ganesh Deo, Suyog Gabesh Deo and Madhavi Rajendra Pol (Legal heirs of late Shri Ganesh Bhalchandra Deo), Shri Shriram Bhalchandra Deo and Shri Suhas Bhalchandra Vinayak Deo are the owners, and M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the development of the land adm 7.3R out of Gat No. 323 under reference and construction of buildings thereon and their the title/rights to the same is clean, clear, marketable and mortgagable.

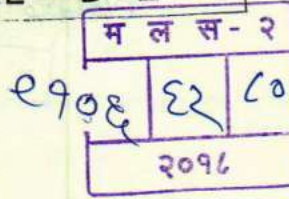
f) Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni are the owners, and Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the development of the land adm 1.2R out of Gat No. 323 under reference and construction of buildings thereon and their the title/rights to the same is clean, clear, marketable and mortgagable.

g) Chitra Vinayak Purohit & Vidya Sharad Chaphekar are the owners, and M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled for carrying the development of the land adm 8.5R out of Gat No. 323 under reference and construction of buildings thereon and their the title/rights to the same is clean, clear, marketable and mortgagable.


K. M. Bhandarkar, Advocate
Office : 1, Khandina, 65, Patwardhan Baug,
Erandwane, Pune-411 004.

- 9 NOV 2017

ANNEXURE - D -2



Office :

1. Kondana,

Plot No.56, Patwardhan bag,
Erandawane, Pune - 411 004

Phone : Cell 83906 10330 (O)25452782

Ref : Opinion /Pirangut/2017

09.12.2017

Supplemental Opinion

On properties situate at village Pirangut, Taluka Mulshi District Pune

Short details of properties which are subject matter of this report :

Sr. No.	Owner/s	Gat No.	Area
1	Radhika Madhur Ingalhalikar Gopika Tejas Kinjawdekar [since received in Gift from Mrunalini Chintamani Chitale & Chintamani Bal Chitale]	507 (Old 1061) [revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5]	7050 sq. mtrs.
2	Abhay Nayan Bhalerao	508 (Old 1064) [revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5]	4450 sq. mtrs.
3	Rahul Nayan Bhalerao	323(Old 1547)	1500 sq. mtrs.
4	Shriram Bhaichandra Deo & others	323(Old 1547)	730 sq. mtrs.
5	Pramila Sudhakar Inamdar & others	323 (Old 1547)	120 sq. mtrs.
6	Chitra Vinayak Purohit & others	323(Old 1547)	850 sq. mtrs.
	Total		14700 sq. mtrs.

I have previously given detailed Opinion dated 09.11.2017 in respect of subject properties (as more particularly described in my said previous Opinion).


Now I have been provided copies of additional documents and papers as detailed below, and my Supplemental observations and Opinion are as under :

Additional Documents now perused (Xerox copies) :

- 2 Separate Gift Deeds dated 08.12.2017 [respectively of 4150 sq. mtrs. & 2900 sq. mtrs. of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5]
- Development Agreement dated 08.12.2017 [7050 sq. mtrs. of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5]
- Power of Attorney dated 08.12.2007 [7050 sq. mtrs. of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5]
- Supplementary Agreement dated 08.12.2017 [4450 sq. mtrs. of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5, and 1500 sq. mtrs. of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- Supplementary Agreement dated 09.12.2017 [revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 and 1500 sq. mtrs. out of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- Development Agreement dated 08.12.2017 [120 sq. mtrs. of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]
- Power of Attorney dated 08.12.2017 [120 sq. mtrs. of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547)]

Supplemental observations :

From the perusal of the documents and papers above referred to & information furnished, my Supplemental observations and Opinion (in supplemental to my previous Opinion dated 09.11.2017) are as follows :


R. M. Samudra, Advocate
Office : 1, Kondana, 56, Patwardhan Bag,
Erandawane, Pune-411 004.

म ल स - २		
९७६	६३	८०
२०१६		



- 1) It appears that in the land admeasuring 7050 sq. mtrs. out of Gat No. 507 owned by Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale. Shri Chintamani Bal Chitale (now being part of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune), area adm 4150 sq. mtrs. belonged to Mrs. Mrunalini Chintamani Chintamani Chitale, and area adm 2900 sq. mtrs. belonged to Mr. Chintamani Bal Chitale.
- 2) By the Gift Deed dated 08.12.2017 (registered with Sub Registrar, Mulshi 2 at Sr. No. 16670/2017) Mr. Mrunalini Chintamani Chitale has Gifted her area adm 4150 sq. mtrs.) out of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 of Pirangut jointly to the married daughters Mrs. Radhika Madhur Ingahalikar and Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar. The said Gift Deed is joined and executed also by Mr. Dattatreya Bal Chitale, Mrs. Madhuri Dattatreya Chitale, Mr. Chintamani Bal Chitale & Mr. Abhay Nayan Bhalerao [the other co-owners in Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) and revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 of Pirangut].
- 3) By the Gift Deed dated 08.12.2017 (registered with Sub Registrar, Mulshi 2 at Sr. No. 16671/2017) Mr. Chintamani Bal Chitale has Gifted his area adm 2900 sq. mtrs.) out of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 of Pirangut jointly to the married daughters Mrs. Radhika Madhur Ingahalikar and Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar. The said Gift Deed is joined and executed also by Mr. Dattatreya Bal Chitale, Mrs. Madhuri Dattatreya Chitale, Mrs. Mrunalini Chintamani Chitale & Mr. Abhay Nayan Bhalerao [the other co-owners in Gat No. 507 (Old Gat No. 1061) and revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 of Pirangut].
- 4) The said Mrs. Radhika Madhur Ingahalikar and Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar have executed Joint Development Agreement dated 08.12.2017 with M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) in respect of their 70.5R out of revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 of Pirangut, which is duly registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. No 16672/2017. By the said Joint Development Agreement the possession of the subject property also stands delivered to M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar). As per the said Joint Development Agreement M/s Vilas Javdekar Eco Homes are entitled to 70% of the Gross Sale Proceeds (in the proposed scheme of joint development as more particularly detailed in the said Joint Development Agreement dated 08.12.2017). In furtherance of the said Joint Development Agreement Mrs. Radhika Madhur Ingahalikar and Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar have executed Power of Attorney in favour of M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) which is registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. No. 16673/2017.
- 5) Supplementary Agreement dated 08.12.2017 is entered between M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) and Mr. Abhay Nayan Bhalerao and Mr. Rahul Nayan Bhalerao (registered with Sub Registrar Mulshi-2 at Sr. No. 16674/2017) recording the interest free refundable deposits paid by M/s Vilas Javdekar Eco Homes to Mr. Abhay Nayan Bhalerao & Mr. Rahul Nayan Bhalerao and other just and necessary further corrections (to the Development Agreement dated 13.11.2013 & its Correction Deed dated 10.03.2014) mutually agreed [such as commencement of project (now linked to the date of execution of the said Supplementary Agreement dated 08.12.2017), Bank Accounts, correct boundaries etc].
- 6) Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. (a Pvt. Ltd. Company having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Director Aditya Vilas Javdekar) have executed Development Agreement dated 08.12.2017 with M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas

②

R. M. Samudra, Advocate
Office: T. Kondana, 56, Patwardhan Baug,
Erandwane, Pune-411 004.

म ल स - २

९१०६ ६४ ८०



Javdekar) and thereby transferred/assigned rights for development etc. in respect of 120 sq. mtrs. out of Gat No. 323 (Pld Gat No. 1547) unto and in favour of M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar). The said Development Agreement is duly registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. No. 16590/2017. The said Development Agreement is also joined and executed by the land owners Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni (through PAH). By the said Development Agreement the possession of the subject property also stands delivered to M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar). In furtherance of the said Development Agreement Vilas Javdekar Eco Shelters Pvt. Ltd. and land owners Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni (through PAH) have executed (substituted) Power of Attorney in favour of M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) which is registered with Sub Registrar, Mulshi-2 at Sr. No. 16591/2017.

- 7) Supplementary Agreement dated 09.12.2017 is also entered into between M/s Vilas Javdekar Eco Homes (a registered Partnership Firm having its office at 306, Siddhartha Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune 411038 – through its Partner Aditya Vilas Javdekar) and Mr. Abhay Nayan Bhalerao and Mr. Rahul Nayan Bhalerao and Mrs. Radhika Madhur Ingalthalikar & Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar (duly notarized) recording **sharing (%) in the Gross Sale Proceeds** in the of the development of subject properties **totally admeasuring 14700 sq. mtrs** i.e. land adm 11500 sq. mtrs. having revised Gat No. 507/&508 A-1 to A-5 owned by Mrs. Radhika Madhur Ingalthalikar, Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar & Mr. Abhay Nayan Bhalerao under joint development with M/s Vilas Javdekar Eco Homes + 1500 sq. mtrs. of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) owned by Mr. Rahul Nayan Bhalerao under joint development with M/s Vilas Javdekar Eco Homes + other lands collectively adm 1700 sq. mtrs. of Gat No. 323 (Old Gat No. 1547) owned by Shriram Bhalchandra Deo & others (730 sq. mtrs.), Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar and others (120 sq. mtrs) & Mrs. Chitra Vinayak Purohit and other (850 sq. mtrs.) under development by M/s Vilas Javdekar Eco Homes. It is thereby agreed that Mr. Rahul Bhalerao shall be entitled to 5%, Mr. Abhay Bhalerao shall be entitled to 10%, Mrs. Radhika Madhur Ingalthalikar shall be entitled to 7.25% & Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar shall be entitled to 7.25% and M/s Vilas Javdekar Eco Homes shall be entitled to entire balance Gross Sale Proceeds as their shares (%) in the proposed scheme of development and construction of buildings on the subject properties.

There is no change in the observations and Opinion relating to land adm 730 sq. mtrs. owned by Mr. Shriram Bhalchandra Deo and others out of Gat No. 323 and land adm 850 sq. mtrs. owned by Mrs. Chitra Vinayak Purohit and others out of Gat No. 323 under reference, and rights for development thereof of M/s Vilas Javdekar Eco Homes under the Development Agreements dated 10.03.2014.

Certificate of Title :

In Supplement to my previous Opinion dated 09.11.2017 and on perusal of the above referred documents and papers, I am of the opinion that :

- a) Mrs. Radhika Madhur Ingalthalikar and Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar are the owners of the land under reference adm 7050 sq. mtrs. out of revised Gat No. 507/&508 A-1/Road, Gat No. 507/&508 A-2/Open space, Gat No. 507/&508 A-3, Gat No. 507/&508 A-4/Open space and Gat No. 507/&508 A-5/Amenity space of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune.

(3)
R. M. Samudra, Advocate
Office : 1, Kondana, 56, Patwardhan Baug,
Brandwane, Pune-411 004.

म ल स - २		
२१०६	६९	८०
४		
२०१८		



- b) Mr. Abhay Nayan Bhalerao is the owner of land under reference admeasuring 4450 sq. mtrs. out of revised Gat No. 507/&508 A-1/Road, Gat No. 507/&508 A-2/Open space, Gat No. 507/&508 A-3, Gat No. 507/&508 A-4/Open space and Gat No. 507/&508 A-5/Amenity space of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune
- c) Mr. Rahul Nayan Bhalerao is the owner of the land adm 1500 sq. mtrs. under reference (out of Gat No. 323 of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune)
- d) Mangal Ganesh Deo, Suyog Gabesh Deo and Madhavi Rajendra Pol (Legal heirs of late Mr. Ganesh Bhalchandra Deo), Mr. Shriram Bhalchandra Deo and Mr. Suhas Bhalchandra Vinayak Deo are the owners of the land under reference adm 730 sq. mtrs. (out of Gat No. 323 of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune)
- e) Mrs. Pramila Sudhakar Inamdar, Mrs. Jayshree Shrinivas Kulkarni, Mrs. Vaishali Sharad Panse & Mrs. Manisha Mohan Kulkarni are the owners of the land under reference adm 120 sq. mtrs. (out of Gat No. 323 of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune)
- f) Mrs. Chitra Vinayak Purohit & Vidya Sharad Chaphekar are the owners of the land under reference adm 850 sq. mtrs. (out of Gat No. 323 of Village Pirangut Taluka Mulshi, District Pune)

M/s Vilas Javdekar Eco Homes as the Developers are seized possessed of and otherwise well and sufficiently entitled to the aforesaid subject properties **totally admeasuring 14700 sq. mtrs** and entitled for carrying the development thereof and construction of buildings thereon. As per the Supplementary Agreement dated 09.12.2017 Mr. Rahul Bhalerao shall be entitled to 5%, Mr. Abhay Bhalerao shall be entitled to 10%, Mrs. Radhika Madhur Ingalkhalikar shall be entitled to 7.25% & Mrs. Gopika Tejas Kinjawdekar shall be entitled to 7.25% and M/s Vilas Javdekar Eco Homes shall be entitled to entire balance Gross Sale Proceeds as their shares (%) in the proposed scheme of development and construction of buildings on the subject properties.

The title of the owners to the properties under reference as aforesaid, and the rights of M/s Vilas Javdekar Eco Homes for its development etc. are clean, clear, marketable and mortgagable.

R.M. Samudra
R.M. Samudra
(Advocate)

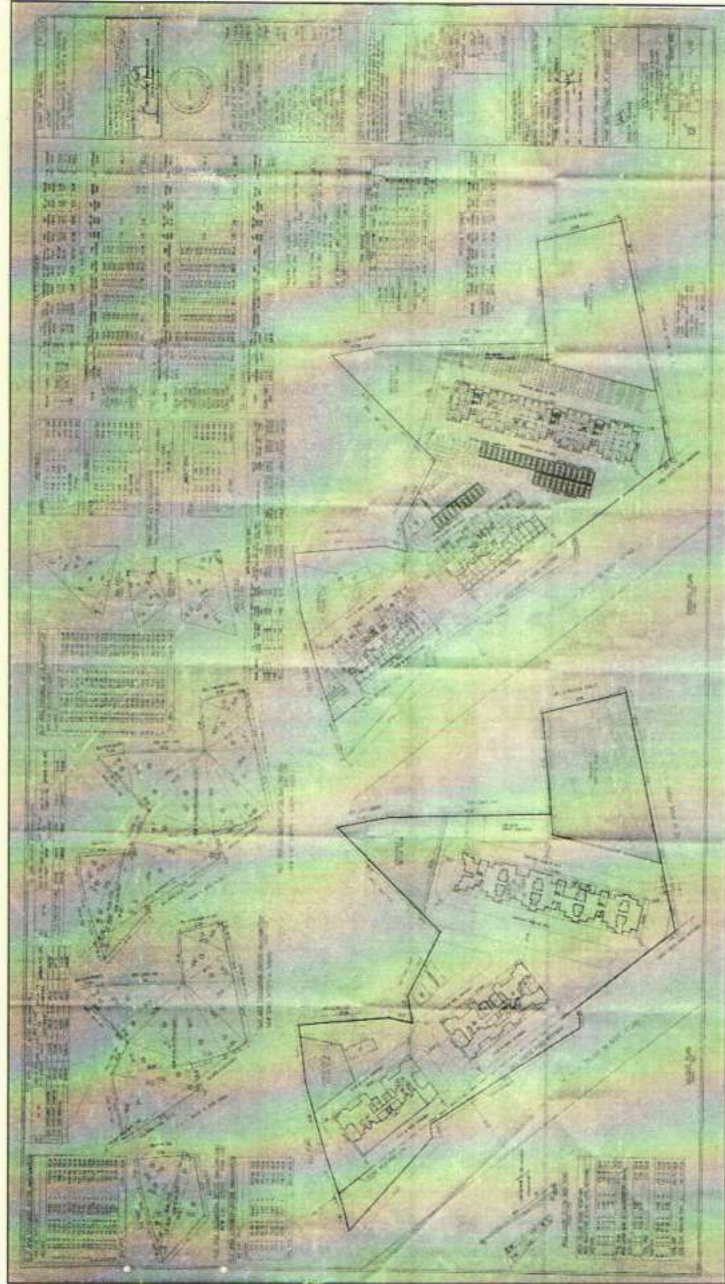
R. M. Samudra, Advocate
Office - 1, Kondana, 56, Patwardhan Baug,
Brandwane, Pune-411 004

- 9 DEC 2017

म ल स - २
२९०६ २६ १०
२०१८



ANNEXURE - E

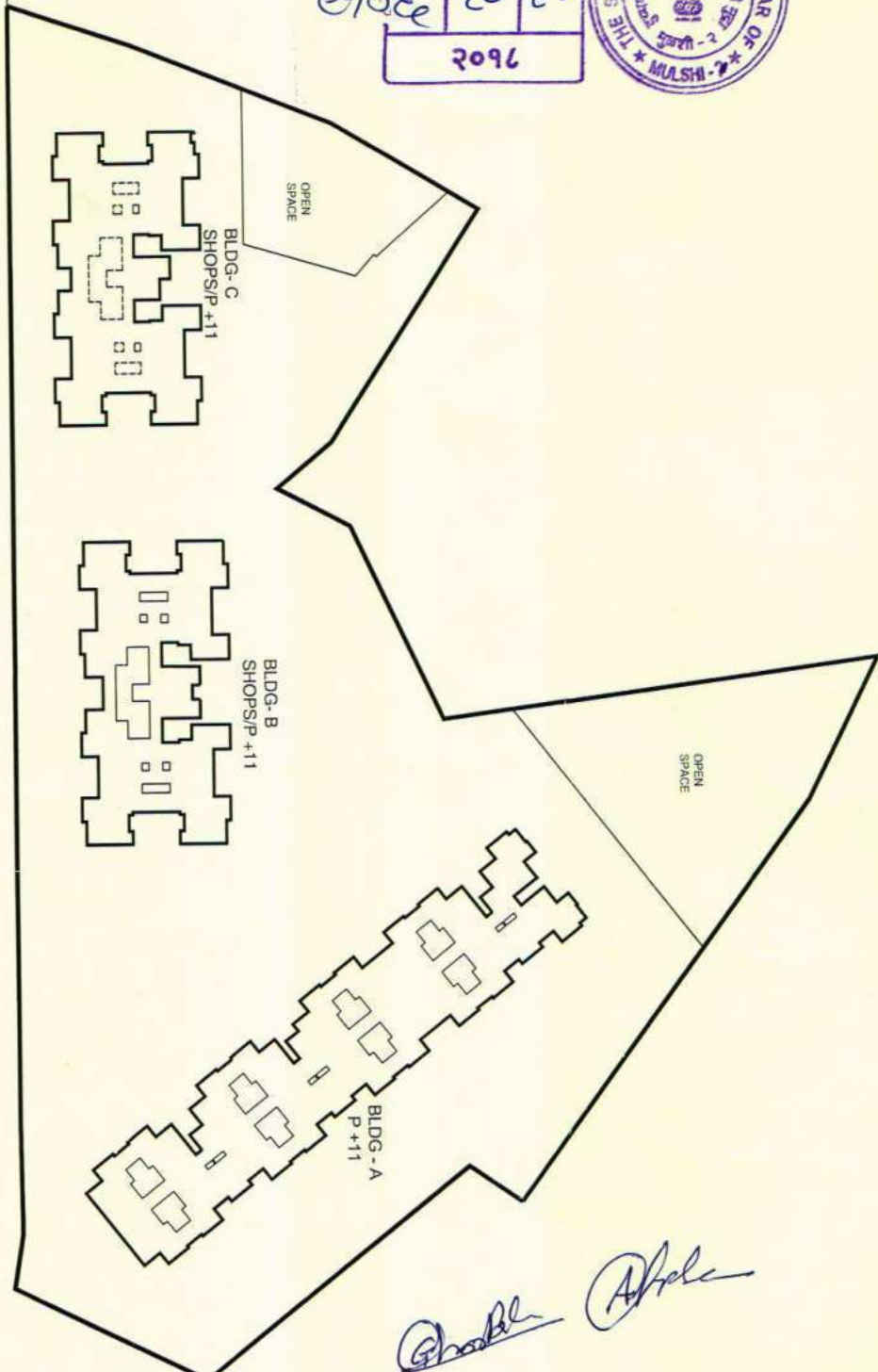


YASHONE - SANCTION LAYOUT



म ल स - २	
९०६९	६० ८०
२०१८	

30.00 M WIDE R.P. ROAD



Abel

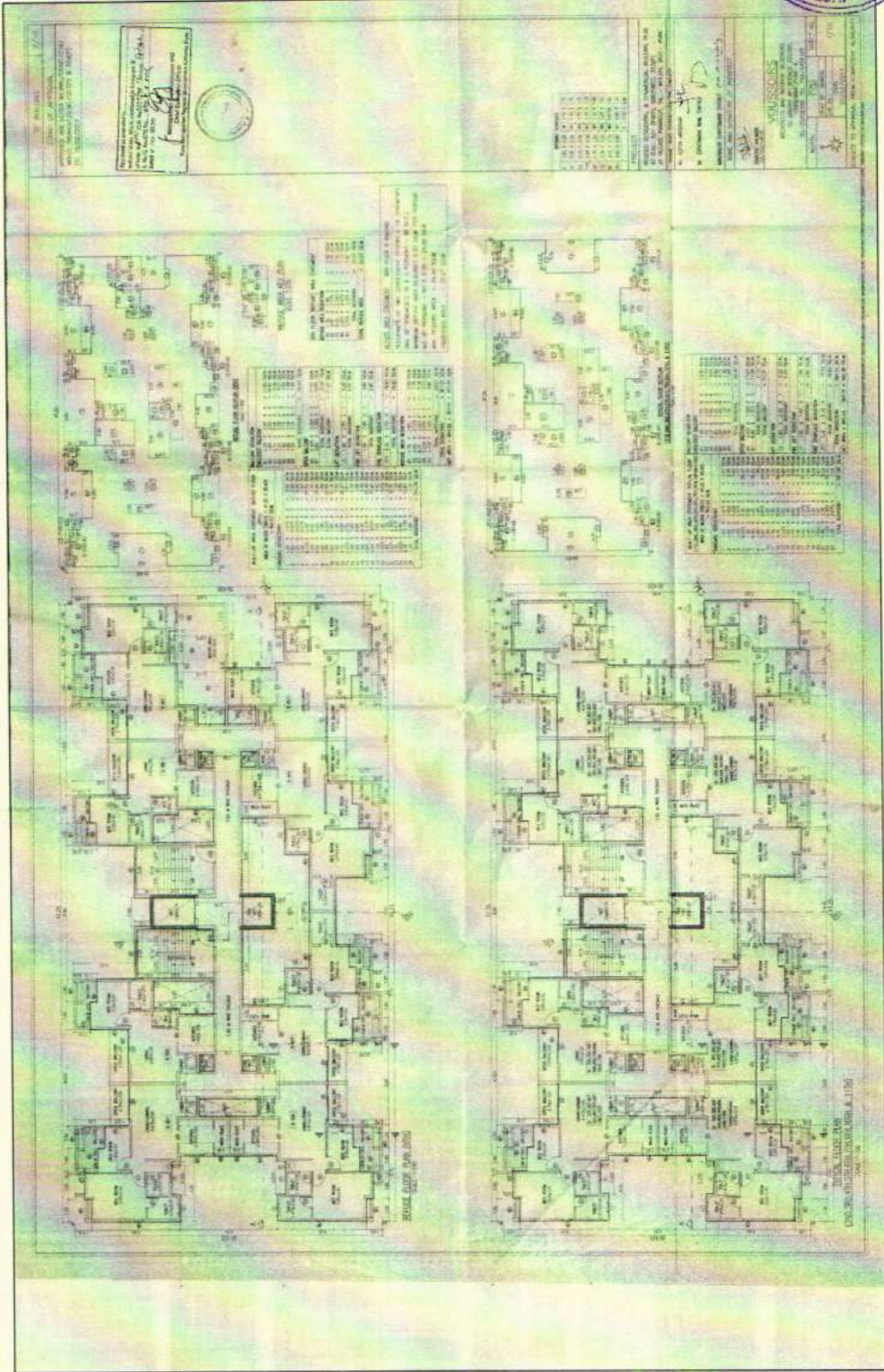
12.00 M WIDE DRIVEWAY

YASHONE - FULL POTENTIAL LAYOUT

म ल स - २
२१०६ ६६६०
२०१६



ANNEXURE - G1



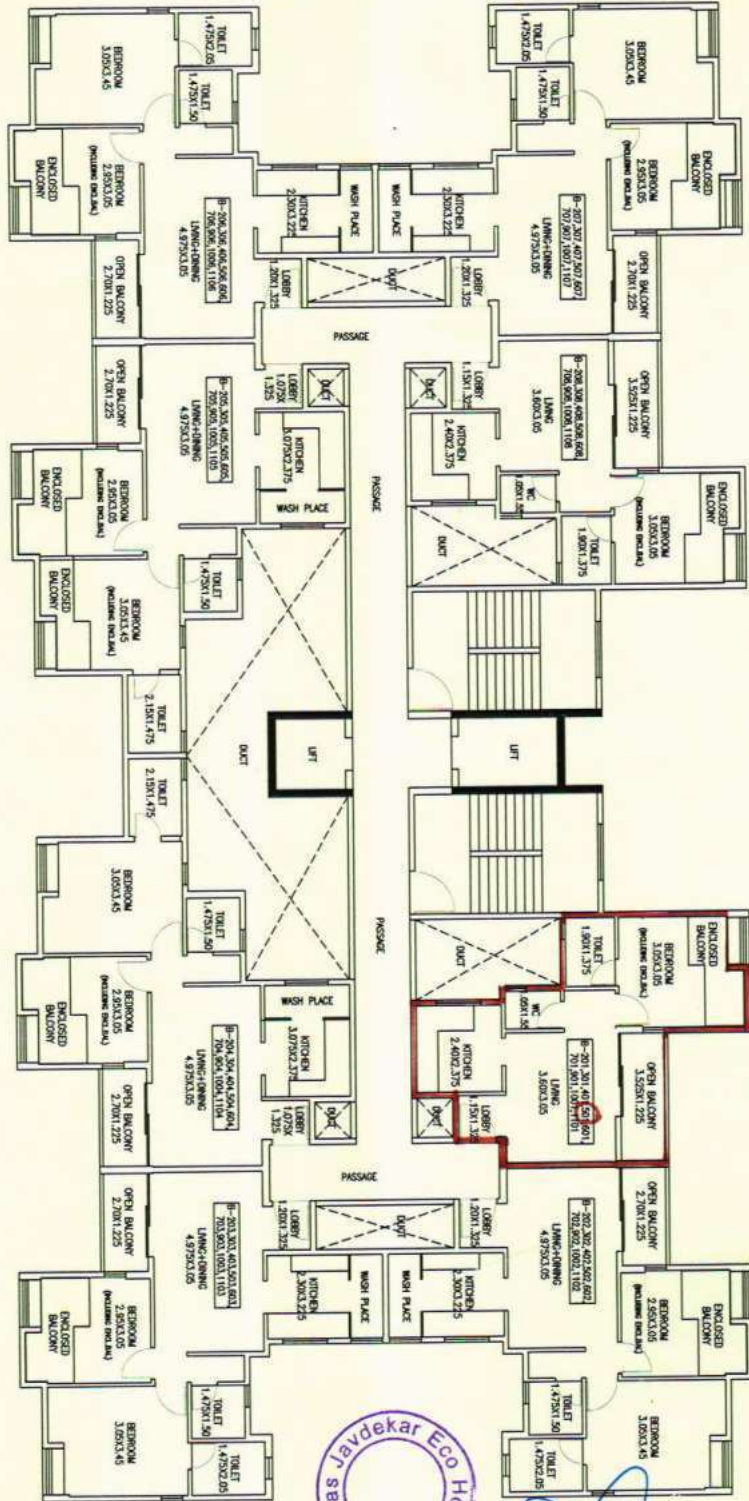
Chand *Arora*



म ल स - २
२९०६ ६६ ८०
२६९८

ANNEXURE - G2

YASHONE - B - Bldg - 2ND, 3RD, 4TH, 5TH, 6TH, 7TH, 9TH, 10TH, 11TH FLOOR PLAN



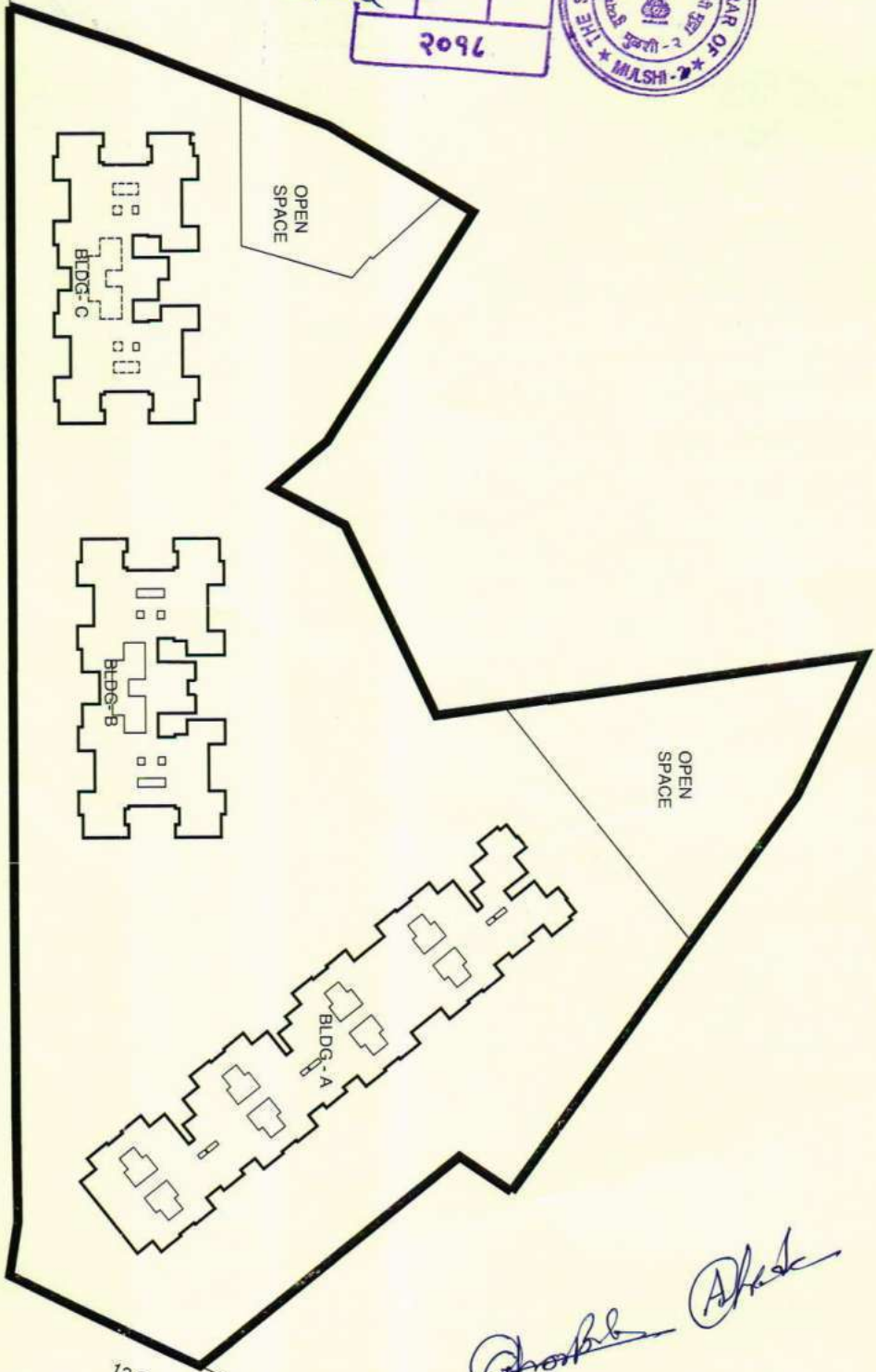
Alka

Chavla

[Handwritten signature]



म ल स - २		
२१०६	७०८०	
२०१६		



30.00 M WIDE R.P. ROAD

12.00 M WIDE DRIVEWAY

Chakrabarti *Alkesh*

म ल स - २
 २०१६
 २०१६



Original/Original
 15/01/2018
 11:26 AM
 15/01/2018
 11:30 AM
 15/01/2018
 11:30 AM

CHALLAN
 Form Number-8
 Date: 15/01/2018-16/01/2018
 Form ID: 4801

Payer Details	
TAX ID (if Any)	
Full Name of Applicant	VLAS JAYDEKAR ECO HOMES
Full Name	VLAS JAYDEKAR ECO HOMES
Address	
Plot	
Section No.	KOTHRUD
Account Name Details	Amount in Rs.
300004001 - POC/THURAJUDA BANK	300.00
Branch/Building	KOTHRUD/SHRI
Area/Locality	Pune
Town/City/District	
Pin	411 004
Range (if Any)	
Town/Plot/Name/GANESH KANGUDE	
Amount in	Five Hundred Rupees Only
Total	300.00 Rupees

Payment Details
 BANK OF BARODAS/OTRA
 FOR USE IN RECEIVING BANK

Bank Code	Ref No	Bank Code	Ref No
00000401	1801136121	00000401	1801136121
00000401	1801136121	00000401	1801136121
00000401	1801136121	00000401	1801136121



हवल
 १५/१/१८
 २०१६



१५/१/१८
 २०१६

SPECIAL POWER OF ATTORNEY

THIS SPECIAL POWER OF ATTORNEY IS MADE AND EXECUTED ON THIS 15th DAY OF JANUARY, 2018 AT PUNE.

To: MR. ADITYA VILAS JAYDEKAR, Age 34 Years, Co. - Business, Having his Office at Office No. 506, Siddharth Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune-411 005. PAN No. ADECF2402L. Hereinafter referred to as the 'Executants/First Party'.

To: MR. GANESH SITARAM KANGUDE, Age 28 Years, Co. - Service, Flat-120, Kulkarni Nagar, Kothrud, Pune. PAN No. BKZPK9303K. Hereinafter referred to as the 'Attorney/Second Party'.

- A) The Attorney herein is the employee of the Executants herein.
- B) The Executants is a partner of partnership firm namely M/s. VILAS JAYDEKAR ECO HOMES a duly constituted Partnership Firm Registered under the Indian Partnership Act, 1932 having its office at Office No. 506, Siddharth Towers, Sangam Press Road, Kothrud, Pune-411 005 and is carrying business of Promoters and Builders.
- C) The Executants due to heavy work load and daily official assignments it is not possible to him to attend the registrar's office for the purpose to submit the execution before the sub-registrar and to complete the registration of the same and therefore the Executants desire to appoint the attorney for the specific purpose to attend the execution of any kind of Agreements, Deeds, Mortgage Deeds, Sale Deeds, Conveyance Deeds, Fictitious Deeds, Court-Ann Deeds, Deed of Gift, Deeds, etc. before the registrar sub-registrar or any other competent authority.

Now, Therefore, the Executants in his personal capacity and/or in the capacity of the Partner and/or power of attorney holder and authorized signature of the above mentioned partnership firm hereby do hereby appoint, nominate and authorize the Second Party herein MR. GANESH SITARAM KANGUDE, Age 28 Years, Occupation Service, Flat-120, Kulkarni Nagar, Kothrud, Pune, to be true and lawful attorney to execute and perform following act, deeds and matters:

1) To appear before the competent Sub-Registrar of municipalities, deeds, make declaration for the firm being in force or otherwise for registration of any documents, Agreements and deeds at any time and to present and register or cause to be registered deeds, to admit any execution, sign all the requisite documents, pay all the registration charges, obtain receipts etc. if any to the said law necessary for the duly registration of aforesaid documents for the purpose of complete the transactions in all respects.

- 2) I hereby appointing the attorney herein for only specific purpose to attend the execution of the agreement, deeds & documents to be before the sub-registrar or any other Competent Authority and register the same.
- 3) Executants state that this Power of Attorney is revocable. Revocation of the Power of Attorney shall only be effected by executing Revocation Deed signed by executors and authorized signature of this power of attorney OR an EP, Section 214, without prejudice. Till such instrument is filed does not cancel before person or authority upon this Power of Attorney then such person or authority shall presume that the Power of Attorney is in existence and enforceable by law in all respect.
- 4) The Executants herein do hereby authorize and ratify the all acts, deeds, and things to be carried out by my Said Attorney, as if the same shall be deemed to be carried out by me or person known and the Attorney assumes that he or she will acquire these powers to do any act, deed, and/or contract agreement, etc. that will cause financial/benefit harm to the Executants.
- 5) This Power of Attorney is non-transferable and Power of Attorney Holder can't further delegate and assign the powers which he obtained under this Power of Attorney to any person.
- 6) This instrument is being executed without any consideration, all the expenses of this instrument have been borne and paid by the Executants.

MR. ADITYA VILAS JAYDEKAR

I Accept the Power
 MR. GANESH SITARAM KANGUDE

In the presence of witnesses:
 1) Mr. ...
 2) Mr. ...
 3) Mr. ...



हवल
 १५/१/१८
 २०१६

म ल स - २
 २९०६६ ७३ ७०
 २०१६



आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

शुद्धी लेखा संख्या कार्ड
 Permanent Account Number Card
 AONPG0431N

ASHISH NANDKUMAR GHORPADE

सहस्रनाम / Father's Name
 NANDKUMAR GANPATRAO GHORPADE

26/10/1988





Ashish

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

GANESH NANDKUMAR GHORPADE
 NANDKUMAR GANPATRAO GHORPADE

09/08/1991

AYQPG0205R

Signature




Ghorpade

Ghorpade

म ल स - २

२१०६ ८०८ ८०

२०१६



म ल स - २
 २०१६ ७५७०
 २०१६



आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

ADITYA VILAS JAVDEKAR
 VILAS YASHWANT JAVDEKAR

30/07/1978
 Permanent Account Number
 ADCPJ2402L

[Signature]
 Signature

31032006

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

VILAS YASHWANT JAVDEKAR
 YASHWANT VYANKATESH JAVDEKAR

09/07/1950
 Permanent Account Number
 AAVPJ8612L

[Signature]
 Signature

0312011

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

VILAS JAVDEKAR ECO SHELTERS
 PRIVATE LIMITED

25/02/2013
 Permanent Account Number
 AAECV3556D

10032013

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

WALIMBE M S
 SUDHIR MORESHAWAR WALIBE

28/11/1976
 Permanent Account Number
 AARPW9414F

[Signature]
 Signature

19072014

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

QR Code

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
 Permanent Account Number Card
 BHCPK2525G

नाम / Name
 VAIBHAV BHAGIRATH KOTHAMIRE

पिता का नाम / Father's Name
 BHAGIRATH RAMCHANDRA KOTHAMIRE

जन्म तिथि / Date of Birth
 11/05/1987

[Signature]
 Signature

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

GANESH SITARAM KANGUDE
 SITARAM KANGUDE

07/11/1989
 Permanent Account Number
 BKZPK9303E

[Signature]
 Signature

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

Bar Council of
 Maharashtra & Goa
 मुंबई / BOMBAY

नाम / Name
 RAKSHI VIJAY RAMA

Residence
 MULSHAH Dist. PUNE

Roll No.
 MAH-12572012

Enrolled On
 25-06-2012

Date Of Birth
 05-06-1987

137806 80000027001

[Signature]
 CHAIRMAN

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA

Bar Council of
 Maharashtra & Goa
 मुंबई / BOMBAY

नाम / Name
 LAGAD MOHIT SHRIDHAR

Residence
 ASHT Dist. BEED

Roll No.
 MAH/908/2014

Enrolled On
 07-03-2014

Date Of Birth
 27-06-1986

139667 80000042216

[Signature]
 CHAIRMAN

म ल स - २
१९०६ ८०६ १०
२०१८



Pre-Registration summary(नोंदणी पूर्व गोषवारा)

मूल्यांकन पत्रक (प्रभाव क्षेत्र - बांधीव)					
Valuation ID	201805251487				
मूल्यांकनाचे वर्ष	2018				
जिल्हा	पुणे				
तालुक्याचे नांव :	मुळशी				
गांवाचे नांव :	मौजे : पिरंगूट मुकाईवाडीसह				
प्रमुख मूल्य विभाग :	27				
उप मूल्य विभाग :	27.2				
क्षेत्राचे नांव	Influence Area				
सर्व्हे नंबर / न. भू. क्रमांक :					
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.	मोजमापनाचे एकक				
मूल्यदर	चौ. मीटर				
33810					
बांधीव क्षेत्राची माहिती					
मिळकतीचे क्षेत्र	38.599चौ. मीटर	मिळकतीचा वापर -	निवासी सदनिका	मिळकतीचा प्रकार	बांधीव
बांधकामाचे वर्गीकरण -	1-आर सी	मिळकतीचे वय	0 TO 2वर्ष	मूल्यदर/बांधकामाचा दर-	Rs.33810/-
उद्वहन सुविधा	आहे	मजला -	5th to 10th Floor		
Sale Type - First Sale					
Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt.02/01/2018					
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर = (वार्षिक मूल्यदर * घसा-यानुसार टक्केवारी) = (33810 * (100 / 100)) = Rs.33810/-					
मजला निहाय घट/वाढ = 1.05 of 33810 = Rs.35500/-					
A) मुख्य मिळकतीचे मूल्य = वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र = 35500 * 38.599 = Rs.1370264.5/-					
C) बंदिस्त वाहन तळाचे क्षेत्र = 9.29चौ. मीटर बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य = 9.29 * (35500 * 25/100) = Rs.82448.75/-					
D) लगतच्या गच्चीचे क्षेत्र = 4.13चौ. मीटर लगतच्या गच्चीचे मूल्य = 4.13 * (35500 * 40/100) = Rs.58646/-					
एकत्रित अंतिम मूल्य = मुख्य मिळकतीचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य + वरील गच्चीचे मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + तळघराचे मूल्य + मेझीनाईन मजला क्षेत्र मूल्य + बंदिस्त बाल्कनी = A + B + C + D + E + F + G + H + I = 1370264.5 + 0 + 82448.75 + 58646 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 =Rs.1511359/-					

Home Print



म ल स - २		
९१०६	७८	१०
२०१८		



A long vertical line drawn in blue ink extending from the bottom of the registration number box down the page.

Pre-Registration summary(नोंदणी पूर्व गोषवारा)

453/9106
शुक्रवार, 25 मे 2018 11:43 म.पू.

दस्त गोषवारा भाग-1

मलस२
दस्त क्रमांक: 9106/2018

दस्त क्रमांक: मलस२ /9106/2018

बाजार मूल्य: रु. 15,11,359/- मोबदला: रु. 21,47,409/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.1,28,900/-

नोंदणी फी माफी असल्यास तपशिल :-

1) Fee Adjustment : Fee Adjustment (yashada training) code added for keeping tack of adjusted fees

डु. नि. सह. दु. नि. मलस२ यांचे कार्यालयात

पावती:10197

पावती दिनांक: 25/05/2018

अ. क्रं. 9106 वर दि.25-05-2018

सादरकरणाचे नाव: श्री गणेश नंदकुमार घोरपडे - -

रोजी 11:30 म.पू. वा. हजर केला.

नोंदणी फी रु. 21500.00

दस्त हाताळणी फी रु. 1600.00

पृथांची संख्या: 80

एकुण: 23100.00

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:


सह मुख्य निबंधक
MLS2
श्रेणी - १. मुळशी - २


सह मुख्य निबंधक
MLS2
श्रेणी - १. मुळशी - २

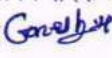
दस्ताचा प्रकार: ऑनलाईन टू सेल

मुद्रांक शुल्क: (दोन) कोणत्याही नगरपालिका किंवा नगर पंचायत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या हद्दीत असलेल्या कोणत्याही ग्रामीण क्षेत्रात, किंवा मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेच्या प्रत्यक्ष बाजार मूल्याचे निधारण) नियम, 1995 अन्वये प्रकाशित झालेल्या वार्षिक विवरणपत्रातील दराप्रमाण प्रभाव क्षेत्रात.

शिक्षा क्रं. 1 25 / 05 / 2018 11 : 30 : 52 AM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्षा क्रं. 2 25 / 05 / 2018 11 : 31 : 39 AM ची वेळ: (फी)

प्रतिज्ञापत्र

सादर दस्ताऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसारच नोंदणीस दाखल केलेला आहे. दस्तातील संपुर्ण मजकुर, निष्पादक व्यक्ती, साक्षीदार व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची आणि दस्ताची सत्यता, वैधता कायदेशीर बाबीसाठी खालील दस्त निष्पादक व कर्तुलीधारक हे संपुर्णपणे जबाबदार राहतील लिहून देणार  लिहून घेणार

iSarita v1.5.0









25/05/2018 12 20:43 PM

दस्त गोपवारा भाग-2

मलसर

दस्त क्रमांक:9106/2018

दस्त क्रमांक :मलसर/9106/2018
दस्ताचा प्रकार :-अॅग्रीमेंट दू सेल

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:विलास जावडेकर इको होम्स तर्फे भागीदार तसेच प्रस्तुत दस्तात नमूद संमती देणार (जमीनमालक) अभय नयन भालेराव व इतर 16 यांचे तर्फे कु मु धारक म्हणून आदित्य विलास जावडेकर तर्फे नोंदणी करणार कु. सु. गणेश सिताराम कानगुडे पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: 306-सिद्धार्थ टॉवर्स संगम प्रेम रोड कोथरुड पुणे, महाराष्ट्र, पुणे. पिन नंबर:AAECV3556D	लिहून देणार वय :-29 स्वाक्षरी:- <i>Garshya</i>		
2	नाव:श्री गणेश नंदकुमार घोरपडे - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: सदनिका नं 205,विंग बी, त्रिमूर्ती कॉ - ऑप -हौसिंग सोसायटी, मुकापूर, न्यू पनवेल, रायगड, महाराष्ट्र, राईगार:(००). पिन नंबर:AYQPG0205R	लिहून घेणार वय :-27 स्वाक्षरी:- <i>Ghorpe</i>		
3	नाव:श्री आशिष नंदकुमार घोरपडे - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: सदनिका नं 205,विंग बी, त्रिमूर्ती कॉ - ऑप -हौसिंग सोसायटी, मुकापूर, न्यू पनवेल, रायगड, महाराष्ट्र, राईगार:(००). पिन नंबर:AONPG0431N	लिहून घेणार वय :-30 स्वाक्षरी:- <i>Ashish</i>		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत अॅग्रीमेंट दू सेल चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.
शिक्रा क्र.3 ची वेळ:25 / 05 / 2018 12 : 07 : 19 PM

ओळख:-

सदर इसम दुय्यम निबंधक यांच्या ओळखीचे असून दस्तऐवज करून देणा-यानां व्यक्तीश: ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:वकील मोहित लगड - - वय:30 पत्ता:हिंजवडी पुणे पिन कोड:411057		

शिक्रा क्र.4 ची वेळ:25 / 05 / 2018 12 : 07 : 43 PM

शिक्रा क्र.5 ची वेळ:25 / 05 / 2018 12 : 07 : 52 PM नोंदणी पुस्तक 1 मध्ये

सह दुय्यम निबंधक

श्रेणी - १. मुळशी - २

EPayment Details.

sr. Epayment Number
1 MH001894956201819E

या दस्तामध्ये

एकूण ६० पाने आहेत

1. Verify Scanned Document for correctness through thumbnail (4 pages on a side) printout after scanning.

2. Get print immediately after registration.

सह दुय्यम निबंधक श्रेणी-१

मुळशी-२

पहिले नंबरचे पुस्तक
Placement Number
0001074595201819

९१०६ नंबरची नोंदला.

Know Your Rights as Registrants

सह दुय्यम निबंधक श्रेणी-१

मुळशी-२

दिनांक:-२५/५ /२०१८

