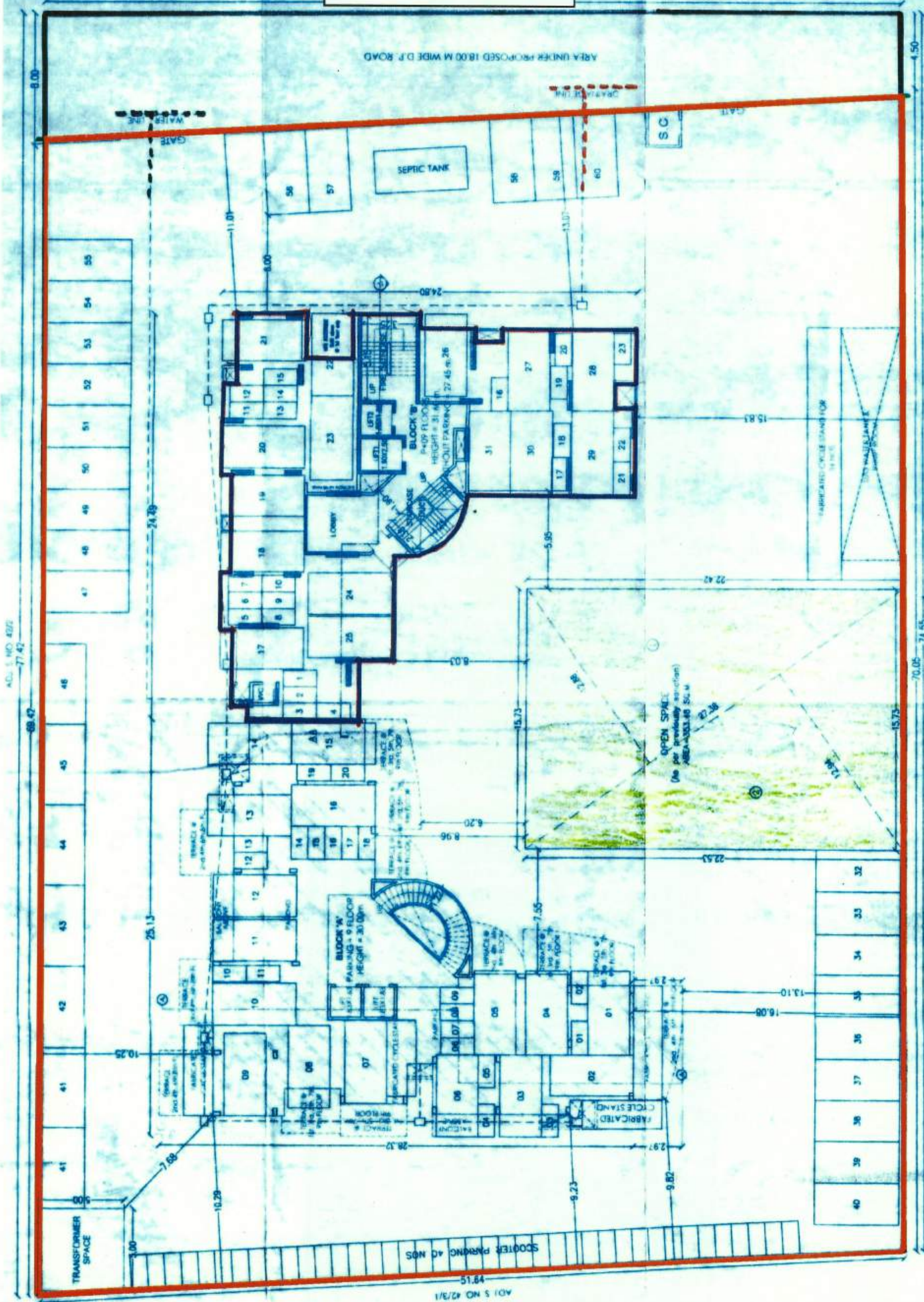


ANNEXURE - A



PARKING FLOOR PLAN (BLOCK 'A' + 'B')
SCALE: 1:200

STAMP OF APPROVAL

1/3

PLAN PREVIOUSLY APPROVED WIDE
 LAYOUT DPO/1/208/W/141 DATE: 21/05/2007
 LAYOUT DPO/10614/W/111 DATE: 20/03/2007
 BUILDING PLAN C.C. NO. 1690/07 DATE: 04/09/2007
 BUILDING PLAN C.C. NO. 2442/21 DATE: 17/11/2007
 BLOCK 'A' - OCC/0632/10, DT-19/11/2011
 BLOCK 'A' - OCC/0519/11, DT-05/06/2011

Handwritten: Dt. 27/8/2023
 APPROVED SUBJECT TO CONDITION
 APPROVED UNDER COMMENCEMENT
 CERTIFICATE NO. 1076/2023
Signature
 Building Inspector
 Deputy Engineer P.M.C.
 (B.P./D.P. Zone No.-1) P.M.C.



AREA STATEMENT		SQ. M.
1	AREA OF PLOT	
a)	AS PER OWNERSHIP DOCUMENT	4000.00
b)	AS PER MEASUREMENT SHEET	4005.86
c)	MINIMUM AREA TO BE CONSIDERED	4000.00
2	DEDUCTION FOR	
a)	18.0 Mtr D.P. ROAD WIDENING AREA	318.97
b)	AREA UNDER ANY RESERVATION	0.00
	TOTAL DEDUCTION A+B	318.97
3	BALANCE AREA OF PLOT (1-2)	3681.03
4	AMENITY SPACE	0.00
a)	REQUIRED AREA	0.00
b)	ADJUSTMENT OF 2(B), IF ANY	0.00
c)	BALANCE PROPOSED	0.00
5	NET PLOT AREA (3-4c)	3681.03
6	RECREATIONAL OPEN SPACE	
a)	REQUIRED AS PER PREVIOUSLY SANCTION	353.48
b)	PROPOSED AS PER PREVIOUSLY SANCTION	353.48
7	INTERNAL ROAD AREA	0.00
8	PLOTTABLE AREA (IF APPLICABLE)	0.00
9	BUILT UP AREA WITH REFERENCE TO BASIC F.S.I AS PER FRONT ROAD WIDTH (3681.03 x 1.1 - 2366.10)	1683.03
10	ADDITION OF FSI ON PAYMENT OF PREMIUM	
a)	PERMISSIBLE PREMIUM FSI (SR. NO 5X0 50/2)	920.28
b)	PROPOSED FSI ON PAYMENT OF PREMIUM	0.00
11	IN-SITU FSI / TDR LOADING	
a)	IN-SITU AREA AGAINST D.P. ROAD (2a x 2.0)	0.00
b)	IN-SITU AREA AGAINST AMENITY SPACE	0.00
c)	PERMISSIBLE 30% SLUM TDR (3681.03x90%=3312.93x30% = 993.88 sqm.)	528.02
d)	PERMISSIBLE AMENITY TDR 60% of 3681.03 = 3312.93-(993.88+637.94)=1681.11 sqm.	120.00
e)	TOTAL IN-SITU/TDR LOADING PROPOSED 11 (a)+(b)+(c)+(d)	648.02
12	ADDITIONAL FSI AREA UNDER CHAPTER NO. 7	
13	TOTAL ENTITLEMENT OF FSI IN THE PROPOSAL	
a)	(9 + 10(b)+11(e)) OR 12 WHICHEVER IS APPLICABLE	2331.05
b)	INCENTIVE FOR GREEN BUILDING (9x7%)	0.00
c)	EXISTING FSI	0.00
d)	BALANCE AREA (13a+13b)-13c	2331.05
e)	ANCILLARY AREA FSI UPTO 60% (13d x 0.60=1398.63sqm.)	844.00
f)	TOTAL ENTITLEMENT (13a+13b+13e)	3175.05
14	MAXIMUM UTILIZATION LIMIT OF F.S.I (BUILDING POTENTIAL) PERMISSIBLE AS PER ROAD WIDTH(5X2.25+13b)X1.60	14724.12
15	TOTAL BUILT-UP AREA IN PROPOSAL	
a)	EXISTING BUILT-UP AREA	2366.10
b)	PROPOSED BUILT-UP AREA (AS PER 'P-LINE')	3174.86
c)	TOTAL (14a+14b)	5540.96
16	F.S.I. CONSUMED (15c/13f)	

LEGEND

- a) PLOT BOUNDARY SHOWN IN BLACK
- b) PROPOSED WORK SHOWN IN RED
- c) DRAINAGE LINE SHOWN IN RED DOTTED
- d) WATER LINE SHOWN IN BLACK DOTTED
- e) EXISTING WORK SHOWN IN BLUE HATCHED
- f) EXISTING WORK TO BE DEMOLISHED SHOWN IN YELLOW HATCHED
- g) ROAD WIDENING LINE SHOWN IN GREEN DOTTED

PROJECT -

PROPOSED RESIDENTIAL BUILDING AT S.NO. 42, HSSA NO. 3/2, KHARADI, PUNE.

OWNER'S NAME SIGNATURE -

Signature
 MR. KANFINLAL PARAJI CHANGULPAT & OTHERS THROUGH
 (P.A.H.) KOLTE PATIL DEVELOPERS LIMITED
 AUTHORIZED SIGNATORY
 MR. VINAYAK JOGDEO

ARCHITECT -

Signature
 ARJADISH P. DESHPANDE
 C.A.849319

JAGADISH P. DESHPANDE

ARCHITECT, TOWN PLANNER, INTERIOR DESIGNER
 A-1, SUCCESS CHAMBERS, 1232 ARIE ROAD,
 DECCAN CRYMCHANA, PUNE 411004.
 PH. NO. 25520182, 25531141
 FAX. NO. 020-25532325.

DATE	DEALT BY	REVISED BY	CHECKED BY	SCALE
20.08.2021	Arp	Arp	Ashok Z	1:200

पुणे महानगरपालिका

(यापुढील पत्रव्यवहारात खालील क्रमांक व दिनांक यांचा उल्लेख करावा)
(जागेच्या वा इमारतीच्या कायदेशीर मालकी हक्कांचे संदर्भ लक्षात न घेता अर्जदारास हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.)

बांधकाम चालू करण्याची परवानगी
(कमेन्समेंट)

बांधकाम नियंत्रण कार्यालय

पुणे महानगरपालिका,
शिवाजीनगर, पुणे - ५.

सदरचा बांधकाम चालू करण्याचा दाखला आणि बांधकामाचे संमतीपत्र महाराष्ट्र नगरपालिका अधिनियम, सन १९४९ ची कलमे ४४/४५/५८/६९ यांतील आणि मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, सन १९४९ ची कलमे (सेक्शन २५४ व २५४ यांतील तरतुदी) पुणे खालील अटीवर देण्यात येत आहे.)

प्रकरण क्रमांक : KRD/0001/07 / NEW

Proposal Type : Residential



क्रमांक : CC/1690/07
दिनांक : 4/9/2007

श्री./श्रीमती. Rajesh A. Patil and milind kolte
Prabhakar Ramtirtha
रत्नगारपुणे, पेट

ध्वारा ला. स. श्री. Kiran

शांस

घरांक सधई नं. -

नगरात नगर रचना अधिनियम, सन १९६६ ची कलमे ४४/४५/५८/६९ व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, सन १९४९ ची

कलमे २५३/२५४ प्रमाणे पुणे महानगरपालिकेच्या सीमेंटिल

पेट Kharadi घरांक सधई नं. Survey No: 42 Hissa No: 3/2

पायनल प्लॉट क्र. प्लॉट क्र.

गदील बांधकाम करण्यासाठी महानगरपालिकेला तुम्ही नोटीस दिली. ती दिनांक : 2/4/2007 चा दिवशी पोहचली. त्यावरून कात करण्यात खाली लिहिलेल्या सूचना व सर्व अटीवर संमतीपत्र देण्यात येत आहे.

- संबंधी सुधारित विकास योजना आराखडा महाराष्ट्र सरकारने दि. ५/१/१९८७ या दिवशी मान्य केला आहे. त्यास अनुसरून नवीन कामास काही उपसर्ग पोहोचत असल्यास अथवा हानी होत असल्यास त्याप्रित्यर्थ कोणत्याही प्रकारची भरपाई मागणार नाही व ती देण्याची जबाबदारी महानगरपालिकेवर नाही.
- सोबतच्या नवीन /दुरुस्त नकाशात दाखविल्याप्रमाणे काम केले पाहिजे.
- जोत्यापर्यंत काम आल्यावर सेट-बॅक, मार्जिनल ओपन स्पेसिस इ. बाबी बांधकाम नियंत्रण कार्यालयाकडून तपासून घ्याव्यात, त्याशिवाय जोत्यावरील काम सुरु करू नये.
- मा.सहायक अभियंता (भूमीप्रापण) यांच्या कार्यालयामार्फत रस्त्याची प्रमाणरेषा जागेवर आखून घेणार व मगच बांधकाम सुरु करणार या अटीवरच हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.
- सोबतच्या नकाशावर मागे लिहिलेल्या / चिकटवलेल्या अटीवर हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.
- ज्या प्लॉटसवर नवीन इमारत बांधण्यात आली आहे त्या इमारतीचे भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी प्रत्येक मालकाने इमारतीसमोर कांपाऊंड वॉलच्या आत व बाहेर किमान चार झाडे लावून ती व्यवस्थित वाढविण्याच्या दृष्टीने योग्य ती व्यवस्था व खबरदारी घ्यावी. त्याशिवाय ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट (भोगवटा पत्र) मिळणार नाही. रस्त्यावरील झाडांना जरूर ते संरक्षण कुंपण अर्जदाराने करावयाचे आहे.
- इमारतीचे भोगवटापत्र देताना रस्त्यावरील व आतील बाजूस टाकण्यात आलेले इमारतीचे अविशिष्ट सामान व राडारोडा उचलून जागा साफ केल्याशिवाय अर्जाचा विचार केला जाणार नाही. राडारोडा कोठे टाकावा याबाबत घरपाडी विभागामार्फत मार्गदर्शन केले जाईल.
- काम सुरु करण्यापूर्वी मा.नगर उपअभियंता (जलोत्सारण) व (पाणीपुरवठा) यांच्याकडे नकाशे दाखल करून संबंधित कामाकरीता पुर्वमान्यता घेतल्याखेरीज जागेवर कोणतेही काम सुरु करू नये.
- नवीन बांधकाम सुरु करताना संबंधित जागेमध्ये झाडे असल्यास ती ट्री अर्थॉरिटीची पुर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय तोडू नयेत ; अन्यथा कायदेशीर कारवाई करण्यात येते. याची नोंद घ्यावी.
- बांधकाम नियंत्रण खात्याने जरी सेप्टीक टॅन्कसाठी परवानगी दिली असली तरी ड्रेनेजविषयी मा.नगरउपअभियंता (जलोत्सारण विभाग) यांच्याकडे नकाशे दाखल करून त्याची मंजूरी घेतल्याखेरीज सेप्टीक टॅन्क अगर ड्रेनेजसंबंधी बांधकाम सुरु करू नये व ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट मागण्यापूर्वी ड्रेनेज कामाचा पुर्णत्वाचा दाखला हजर करण्यात यावा.
- जे बांधकाम नकाशात पाडणार म्हणून दर्शविले आहे. ते प्रथम पाडून मग नवीन कामास सुरुवात करणार.
- मालकी हक्काबाबत व इतर कोणत्याही हक्काबाबत व हद्दीबाबत वाद निर्माण झाल्यास त्यास अर्जदार जबाबदार राहणार.
- कामगारांच्या सोयीसाठी जागेवर किमान एक संडास व एक मुतारी तात्पुरत्या स्वरुपाची बांधली पाहिजे. जुने संडास व मोरी असल्यास याप्रमाणे संडास, मुतारी बांधण्याची गरज नाही.
- भोगवटापत्र मागण्यापूर्वी मनपाचे कर भरल्याचे दाखला सादर करणार.

वरील संमतीपत्राप्रमाणे काम करताना नगररचना अधिनियम अगर त्यास अनुसरून केलेले नियम व पोटनियम यांचा भंग होता कामा नये.
वरील संमतीपत्राविषयी काही शंका येत असेल तर कामास आरंभ करण्यापूर्वी महानगरपालिकेकडे तसे कळवून स्पष्टीकरण करून घ्यावे.

इमारत निरीक्षक
बांधकाम नियंत्रण कार्यालय,

सहाय्यक अभियंता (बांधकाम नियंत्रण)
पुणे महानगरपालिका.

काही महत्वाच्या विशेष सुचना

- मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ मधील कलम २६३ अन्वये भासाकाने इमारत पूर्ण होताना महानगरपालिकेच्या कार्योत्पन्नमळे बांधकाम भोगवटपत्र मिळण्याबद्दल अर्ज करणे आवश्यक आहे. म्हणजे मा. नगर अधिव्यंता बांधकाम अग्नर त्याची नेमलेल्या अधिकाऱ्यास जागेची तपासणी करता येईल व जागा ताबडप्यास संमती देता येईल. याविरुद्ध वर्तन करणारा इसम मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ कलम ३९२ मध्ये सांगितलेल्या ६,५००/- च्या वंडास पात्र होईल.
- नवीन घराच्या पुरोभागी सज्जा करताना विजेच्या किंवा इतर वास्तविक तारा हालविणे झाल्यास त्याची जबाबदारी महानगरपालिकेवर नाही. शासकीय अर्जदाराने घरावर संबंधी अधिकाऱ्याची आगाऊ संमती घेण्याची व्यवस्था करावी.
- घराची, फाटकाची अथवा वाहनघराची दारे आत उघडणारी असावीत. फळ्या जोडवापुढे करता कामा नये.
- एकच माळा असलेल्या घराच्या पागोळ्या भितीच्या बाहेर एका फुटपेक्षा अधिक पुढे येऊ नयेत. अधिक माळे असल्यास पागोळ्याबद्दल फुटपेक्षा अधिक पुढे आणू नयेत. पागोळ्यांचे पाणी सडकेतगतच्या गटारात उंचावरून पडवार नाही असे आडवे पन्हाळ व उभे नळ लावून इमारतीनजीकच्या गटारावर अगर भागावर पाणी सोडावे.

प्लॉटमधून जाणाऱ्या पाण्याच्या (विशेषतः पावसाच्या पाण्याच्या) नैसर्गिक प्रवाहाचा मार्ग कोणत्याही परिस्थितीत बदल वा कमी करण्याची संमती ह्या दाखल्याने दिलेली नाही. उंचीप्रमाणे इमारतीस टाक्यापर्यंत पाणी चढविण्यासाठी योग्य अशा पाण्याची व हौदाची सोय आवश्यक आहे.

- घरबांधणीकरिता लागणार फाट अथवा पहाड महानगरपालिकेला फी देऊन संमती घेतल्याविना महानगरपालिकेच्या हद्दीत ठेवू नये. संमतीवाचून असा पहाड ठेवल्यास तो अपराध होतो.
- ज्या स्थळाप्रित्यर्थ सरकारास शेतसारा धावा लागतो अशा स्थळाचा उपयोग घर बांधण्याकडे करणे झाल्यास मा. जिल्हाधिकारी, जिल्हा पुणे यांची मान्यता घेऊन नंतरच प करावे. प्रस्तुतप्रमाणे मान्यात घेतल्याविना अशा ठिकाणी बांधकाम करू नये.
- सार्वजनिक मोकळे स्थळ अनाधिकाराने समाविष्ट केले आहे असे महानगरपालिकेच्या निदर्शनास आल्यास बांधकाम पाडून स्थळ मोकळे करून घेण्यात येईल. तसेच संमतीपत्राने आणि अशा वेळी काही हानी झाल्यास महानगरपालिका त्यास जबाबदार राहणार नाही.
- शेजारच्या लोकांना अथवा इतरांना तुमच्या कामापासून उपसर्ग किंवा दुसऱ्या कोणत्याही प्रकारचा त्रास अगर हानी पोहोचू नये; त्याविषयीची जबाबदारी तुमच्यावर आहे. या संमतीपत्राने दुसऱ्या कोणाच्या अधिकारास बाध येत नाही आणि तुम्ही आपल्या अधिकाराबाहेर कोणतेही बांधकाम केल्यास त्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल.
- हा दाखला महानगरपालिकेच्या सोवकांनी अथवा संरक्षकाने (पोलिसाने) पाहण्यास मागितला असता दाखविला पाहिजे. तसा तो न दाखविल्यास संमतीपत्राविना काम चालू आहे, असे समजले जाईल.
- हा दाखला एक वर्षापर्यंत अस्तित्वात राहिल. पुढे तो आपोआप रद्द झाला असे समजण्यात येईल. सदर संमतीप्रमाणे काम एक वर्षांतर करणे असल्यास नवी सुपरव्हिजन मेमोसह पुन्हा अर्ज करून संमतीपत्राची मुदत वाढवून घेतली पाहिजे व असे संमतीपत्र मिळाल्यानंतरच बांधकाम सुरू करावे.
- विशेष प्रसंगी महानगरपालिकेने लेखी आज्ञा दिली तर ती तुम्ही मान्य केली पाहिजे, त्यास या संमतीवरून बाध येत नाही.
- बांधकाम चालू करण्यापूर्वी स्थापत्य खात्याकडून नळास पाण्याचा मीटर बसवून घेतला पाहिजे.
- पाण्याचा दानाविषयी महानगरपालिका जबाबदार नाही. महानगरपालिकेच्या नळाच्या पाण्याचे प्रेशर कमी असल्यामुळे इमारतीच्या वरील मजल्यावर पाणी चढू शकणार नसल्यास संबंध इमारतीस योग्य व पुरेशा प्रमाणात पाणीपुरवठा होण्याच्या दृष्टीने पाण्याचा साठा करण्यासाठी इमारतीभोवतालच्या मोकळ्या जागेत घरमालकास मा. अधिव्यंता हे सांगितले त्या भागाचा, डिझाइनचा व स्पेसिफिकेशनचा पाण्याकरिता हौद बांधावा लागेल व त्या हौदात म्युनिसिपल मेन वाईटर-लाईनापासून पाणी आणून ते हौदात सोडावे लागेल. त्याचप्रमाणे सदर हौदातील पाणी इलेक्ट्रिक पंप बसवून सदर पंपाच्या सहाय्याने इमारतीच्या सर्वांत वरील मजल्यावर पुरेशा पाणीपुरवठा होईल अशी जबर ती तजवीज घरापालकास करावी लागेल. सदरच्या टाकीच्या आकार मा. नगर अधिव्यंता हे ठरवितले त्याप्रमाणे असला पाहिजे. विजेचा पुरवठा घरमालक तो घेण्यास तयार असतानाही वीज कंपनीकडून मिळत नसेल डिझेल ऑइलच्या अगर पेट्रोलच्या सहाय्याने चालणारे इंजिन बसवून पाणी तर त्या मजल्यावर पंप करण्याची व्यवस्था घर मालकास करावी लागेल. या संमतीप्रमाणे पंप बसवून पाणीपुरवठ्याची तजवीज घरमालकाने केल्याशिवाय बांधकामास भोगवटा पत्र (अविरुद्धासी सर्टिफिकेट) दिव जाणार नाही व इमारतीचा तयार घरमालकास स्वतःसाठी करता येणार नाही अगर दुसऱ्यास तयार करू देता येणार नाही.
- घरातील नळ फिटिंगचे काम नकाशे भंजूर करून घेऊन ताथसेन्हाड प्लंबरमार्फतच केले पाहिजे.
- फ्लशिंग पायखाना करणे असल्यास आत पुलचेन सिस्टिम व त्यावर पुरेशा पाण्याची बंद टाकी केली पाहिजे.
- महानगरपालिकेच्या लेखी संमतीपत्राशिवाय नवीन विहिर, तलाव किंवा हवामे, हौद अगर वारजे खांदण्याचे अगर बांधण्याचे काम करू नये. मेली टुंग व लाटी पट्टे यांना मच्छर प्रतिबंधक व्यवस्था केली पाहिजे. हौदात केरकरा न जाईल अशी झालेले व्यवस्थितपणे बसवावीत. त्यास सुलभपणे काढता येईल असे बसवून घ्यावे व फिल्ली जोडावी. तसेच ओव्हरफ्लो (वॉकिंग) पाईपला चांगल्यापैकी वायर्सिंगचे संरक्षण असावे. हद्दीवरील भितीवर फुटण्या बरेल्याने तुरुडे बसवू नयेत. फ्लशिंग मंड्याने अगर इतर संडासचे जोते नजीकच्या रस्त्याच्या मध्याबिंदूपासून अगर मालकाच्या इमारतीभोवतालच्या जागेपासून दोन फूट उंचीचे असावे.
- संबंधित प्लॉटबावतच्या रस्ता, वीज, पाणी, झुनेज इत्यादी डेव्हलपमेंट्स म्युनिसिपल स्पेसिफिकेशनसप्रमाणेच तयार केल्या पाहिजेत; अथवा गवळणवळीच्या रस्त्याच्या रूढाती ऐकल्या जाणार नाहीत व रस्ते तळायात घेतले जाणार नाहीत.

- Read : 1) Hon. Divisional Commissioner Pune's Circular No. MH-2 / Land / General / RR / 772 / 03 dated 22.9.2003.
2) Application received from- Shri. K. P. Changulpai & others , through, (PAH) Shri. M.D.Kolte on 31/05/2007

ANNEXURE - C

Collectorate Pune
(Revenue Branch)
No.PRH/NAVSR/393/2007
Pune-1, Date 01 / 08 / 2007
09

ORDER

The land comprised in S.No.42/3/2 area measuring 4000-00 Sq.Mtrs., of village Kharadi, Tal-Haveli, Dist. Pune belongs to Shri. K. P. Changulpai and others and they have applied through Shri M. D. Kolte (PAH) that Non-Agricultural permission may be granted to them to use an area measuring 3533.87 Sq.Mtrs for Residential purpose. (after deducting an area Under Road 466-13 Sq.Mtrs) out of the said land.

In exercise of the powers vested in him u/s 44 of the M.L.R.C.1966 the Collector, Pune is pleased to grant N.A.Permission for construction of Residential building in an area measuring 3533.87 Sq.Mtrs. out of S.No.42/3/2 of village Kharadi, Tal-Haveli, Dist. Pune in favour Shri.K. P. Changulpai & others .Subject to the following conditions.

1. The grant of permission shall subject to the provision of the Code and rules made there under.

2. That the grantee shall use the land together with the building and / or structure thereon, only for the purpose for which the land is permistted to be use and shall not use it, or any part of the land or building thereon for any other purpose without the obtaining the previous written permission to that effect from the Collector, Pune. For this purpose the use of a building shall be decided the use of land.

3. That the N.A.use is deemed to have been started from the date of this order.

4. That the grantee shall be liable for taking u/s 45 of the Mah.L.R.Code.1966 and rules made thereunder, if it is noticed that he has commenced the N.A.use prior to issue a this order.

5. That grantee shall construct the building strictly in accordance with the plans sanctioned by the Pune Municipal Corporation under his D.P.O./II/208/H/141, Dt.21/05/07 and not make any addition or alterations without previous permission of the Pune Municipal Corporation Authorities.

6. That the grantee shall pay the N.A. Assessment in respect of the land at the rate Residential of Rs.0-852 per sq. mtr per annum from the date of the ommencement of N.A.use of the land for the purpose for which the permission is granted. In the event of any change in the use of the land the N.A. Assessment shall be liable to be levied at the different rate irrespective of the fact that guarantee period of the N.A. Assessment already levied is yet to be fixed.

The revise standard rates of n.a.a. for the guarantee period upto 31.7.2011 are yet to be fixed' On application of such revised rates, the grantee shall be liable for the payment of differential amount if any, in the revised standared rate and the existing rate of n.a.a.

7(a) That the n.a .Permission is granted subject to the provision of U.L.C.Act 1976.

8. The N.A. measurement fees of Rs. 2,500/- has been credited by applicant on 28/08/2007.

9. That the area and N.A.A. mentioned in this order and the sanad shall be liable to be altered sin accordance with the actual area found on measuring the land by the Survey Department.

10. That the grantee shall be bound to execute a sanad, in form as provided in Schedule IV or V appended to the Mah.L.R. (Conversion of use of land and N.A. Assessment) Rule 1969,

embodying therein all the conditions of this order within a period of one month, from the date of commencement of the N.A. use of the land.

11. a) Conversation Tax Rs. 15,050/- and Adv. n.a. a. of Rs. 3,011/- only, for one year has been credited by the applicant on 28/08/2007.

b) If the grantee contravenes any of the condition mentioned in this order and those in the sanad, the collector may with prejudice to and to the other penalty to which he may liable under the provision of the code, continue the said land / Plot in the occupation of the applicant on payment of such fine and assessment as he may direct.

c) Notwithstanding anything contained in clause (b) above it shall be lawful for the Collector, do direct the removal or alteration of any building or structure erected or use contrary to the provisions of this grant within a time specified in that behalf by the Collector and on such removal alteration not being carried out within the specified period, he may cause the same to be carried out and recover the cost of carrying out the same from the grantee as arrears of Land Revenue.

d) The grant of this permission is subject to the provision of any other laws the time being in force and that may be applicable to the relevant other facts or the case e.g. the Bombay Tenancy and Agricultural Act.1948 ,

12 And whereas the applicant here in submitted n.a. application along with affidavit & Indemnity bond in prescribed form, and further the applicant has undertaken to agree to indemnity to the Govt. by said affidavit and Indemnity bond. If any false information is transpired in the said affidavit and Indemnity bond, the applicant will be liable for penal and civil action under relevant laws in force. And further if found guilty, order shall stand cancelled.

To,

Shri. K. P. Changulpai & others ,
through, (PAH) Shri. M.D.Kolte
At.City Point, Dholepatil Rd., Pune 01

Copy to the Tahasildar Haveli, along with the case papers in one file for information and necessary action.

2/- He is requested to take steps to keep the necessary notes in T.F.IV and V and Village Form No.IV, N.A.Note book, to effect the recovery of the n.a.a. and to get a sanad executed. If the occupants pay the measurement fee, they should inform the District Inspector of Land Record accordingly along with the sanctioned plans extract from Record of Rights in respect of the land question. If the grantee has commence the N.A. use before grant of this order they should submit necessary proposal U/s 45 of the M.L.R.C.1966.

Copy to the T.I.L.R., Haveli, for information and necessary action.

For Collector, Pune



ANNEXURE - D

FORMAT -A

FLOW OF THE TITLE OF THE SAID LAND

Sr. No.

- 1) 7/12 extract as on date 07/06/2023 of application for registration.
- 2) Mutation Entry No. 2969.
- 3) We have caused Searches for last 30 years from 1993 till date in the Sub-Registrar office at Haveli, Pune and we have not found any transaction/s other than which are mentioned in our Search & Title Report.
- 4) Any other relevant title:-

ENCUMBRANCE:

We have been informed that the Developer/Promoter - Kolte-Patil Developers Limited has not availed any loan from any bank or financial institution against the said land, nor we found any mortgage transaction in available registration record.

1



5) LITIGATIONS:

We have been informed in writing that there are no any litigations, claims, matters pending before the Hon'ble Civil Court. And as per our court search, we did not find any litigation in respect of the said land.

Date: 29/08/2023



For **UDK & Associates**

ADV. VISHAL KULKARNI

2

FORMAT - A

To,
MahaRERA,
6th & 7th Floor, Housefin Bhavan,
Plot No. C-21, E-Block,
Bandra Kurla Complex,
Bandra (E), Mumbai- 400051.

LEGAL TITLE REPORT

Sub: Title clearance Certificate with respect to property bearing S. No. 42/3/2 admeasuring about 00 Hectare 40 Ares (4000 Sq. mtrs.), lying being and situate at Mouze Kharadi, Tal. Haveli, Dist. Pune within the jurisdiction of Sub Registrar Haveli and within the limits of Pune Municipal Corporation, Pune. (hereinafter referred as the said land).

We have investigated the title of the said land at the request of our Client Promoter - KOLTE-PATIL DEVELOPERS LTD and have verified the documents which are given hereunder;

1) Description of property: All that piece and parcel of the property i.e S. No. 42/3/2 admeasuring about 00 Hectare 40 Ares (4000 Sq. mtrs.), lying being and situate at Mouze Kharadi, Tal. Haveli, Dist.



Pune within the jurisdiction of Sub Registrar Haveli and within the limits of Pune Municipal Corporation, Pune.

2) The documents of allotment of land:

The Owners Mr. Kanifnath P. Changulpai and others agreed to sell the said property to the Developer Kolte-Patil Developers Ltd and also entrusted development rights to the said Developer as per Agreements dated 23rd August 2006, which is registered at the office of Haveli No. - XV at Sr. No. 6100/06. The said owners also executed General Irrevocable Power of Attorney in favour of Directors Mr. Rajesh A. Patil and Mr. Milind D. Kolte of the Developers required for development and construction work of the building which is also registered on the same day at Sr. No. 6101. The said owners also signed and executed a Deed of Declaration and Indemnity on 23rd August 2006 in favour of the Developers which is registered at Sr. No. 6102.

3) 7/12 extracts issued by Talathi, Kharadi, Taluka Haveli, District Pune on 07/06/2023, Mutation Entry No. 2969 has been examined.

4) We have taken Searches at the Sub-registrar Office as well as we have conducted online search for the last 30 years from 1993, till date.

2. On perusal of documents and all other relevant documents relating to title of the said land, we are of the opinion that the title of Owners (1) MR. KANIFNATH PARAJI CHANGULPAI (2) MRS. VIMAL K. CHANGULPAI (3)

2



MR. SACHIN K. CHANGULPAI, (4) MS. SAVITA K. CHANGULPAI Alias MRS. SAVITA PRAVIN RAHATWAD and (5) MS. SUREKHA K. CHANGULPAI Alias MRS. SUREKHA DILIP DAVE is clean, clear and marketable and which is without any encumbrances of whatsoever nature and the said Promoter - **KOLTE-PATIL DEVELOPERS LIMITED** has got absolute right and full Power to develop the said land, construct buildings thereon as per duly sanctioned building plans and to sell all proposed Superstructures.

Owners of the land:

1) MR. KANIFNATH PARAJI CHANGULPAI, (2) MRS. VIMAL K. CHANGULPAI, (3) MR. SACHIN K. CHANGULPAI, (4) MS. SAVITA K. CHANGULPAI Alias MRS. SAVITA PRAVIN RAHATWAD and (5) MS. SUREKHA K. CHANGULPAI Alias MRS. SUREKHA DILIP DAVE.

2) Qualifying comment:

The said KOLTE-PATIL DEVELOPERS LIMITED is developing the said land, the said KOLTE-PATIL DEVELOPERS LIMITED has got absolute right to develop the said land as per the duly sanctioned building plans, being the Promoter of the said project.

3. The reports reflecting the flow of the title of the KOLTE-PATIL DEVELOPERS LIMITED on the said land is enclosed herewith as annexures.

- Encl.: 1. Search & Title Report 06/01/2007
2. Supplementary Search & Title Report 17/10/2020
3. Supplementary Search & Title Report 16/12/2021
4. Supplementary Search & Title Report 20/03/2023
5. Search Receipt

Date: 29/08/2023



For **UDK & Associates**



ADV. VISHAL KULKARNI

3



4

GRN		MR400728822202324P	BARCODE	Date	28/08/2023-17:10:15	Form ID
Department	Inspector General Of Registration	Payer Details				
Type of Payment	Search Fee Other Items	TAX ID / TAN (If Any)				
Office Name	HVL7_HAVELI 7 JONTI SUB REGISTRAR	PAN No. (If Applicable)				
Location	PUNE	Full Name	ADV. M. D. KUMBHAR			
Year	2023-2024 From 21/03/2023 To 28/05/2023	Flat/Block No.	201 B			
Account Head Details	Amount In Rs.	Premises/Building	BOAT CLUB ROAD			
0030072201 SEARCH FEE	25.00	Road/Street	PUNE			
		Area/Locality	PUNE			
		Town/City/District	PUNE			
		PIN	4 1 1 0 0 1			
		Remarks (If Any)	SEARCH FEES FOR S. NO. 42 PART OF VILLAGE KHARADI, TALUKA HAVELI DIST. PUNE			
Total	25.00	Amount In Words	Twenty Five Rupees Only			
Payment Details		FOR USE IN RECEIVING BANK				
SBIePAY PAYMENT GATEWAY						
Cheque/DD Details		Bank CIN	Ref. No.	10000502023052807005 5983396028317		
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	28/08/2023-17:10:25 Not Verified with RBI		
Name of Bank		Bank Branch	SBIePAY PAYMENT GATEWAY			
Name of Branch		Scrol No. , Date	Not Verified with Scrol			

Document ID : 985185009
NOTE:- This challan is valid for reason mentioned in Type of payment only. Not valid for other reasons or unregistered document.
याच दस्तावेजाचा प्रयोग केवळ याच प्रकारच्या विलेखनासाठीच होऊ शकतो. याच दस्तावेजाचा प्रयोग केवळ याच प्रकारच्या विलेखनासाठीच होऊ शकतो.

ANNEXURE - E



महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

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



गाव :- खराडी (९४४०९६)

तालुका :- हवेली

जिल्हा :- पुणे

ULPIN : 10595942756

भूमापन क्रमांक व उपविभाग ४२/३/२

10595942756

भुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग - १

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.चौ.मी	७१७	कानिफनाथ पराजी चांगुलपै ए.कु.मॅ.				(२९६९)	कुळाचे नाव व खंड
		विमल कानिफनाथ चांगुलपै				(२९६९)	
अ) लागवड योग्य क्षेत्र		सचिन कानिफनाथ चांगुलपै				(२९६९)	इतर अधिकार
जिरायत ०.४०.००		सविता कानिफनाथ चांगुलपै				(२९६९)	इतर
बागायत -		सुरेखा कानिफनाथ चांगुलपै				(२९६९)	इतर
एकुण		नं तीन ते पाच चे अ पा क नंबर एक				(२९६९)	
ला.यो. क्षेत्र ०.४०.००		-----सामाईक क्षेत्र-----	०.४०००	०.२५			प्रलंबित फेरफार : नाही.
ब) पोटखराब क्षेत्र (लागवड अयोग्य)							शेवटचा फेरफार क्रमांक : --- व दिनांक : ---
वर्ग (अ) -							
वर्ग (ब) -							
एकुण							
पो.ख.क्षेत्र ०.००.००							
एकुण क्षेत्र ०.४०.०० (अ+ब)							
आकारणी ०.२५							
जुडी किंवा विशेष आकारणी							



जुने फेरफार क्र : (२९६९) (४५५७)

सीमा आणि भुमापन चिन्हे



हा गाव नमुना क्रमांक ७ दिनांक १३/०५/२०१९:०४:१५:४७ PM रोजी डिजिटल स्वाक्षरीत केला आहे व गाव नमुना क्रमांक १२ चा डेटा स्वयंप्रमाणित असल्यामुळे ७/१२ अभिलेखावर वर कोणत्याही सही शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. १/२

७/१२ डाउनलोड दि. : ०७/०६/२०२३ : १०:२४:५८ AM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbera.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2507100001006599 हा क्रमांक वापरावा.



गाव नमुना बारा (पिकांची नोंदवही)

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

गाव :- खराडी (१४४०९६)

तालुका :- हवेली

जिल्हा :- पुणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग

४२/३/२

वर्षे	हंगाम	खाते क्रमांक	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील					लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		शेरा
			पिकाचा प्रकार	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	जल सिंचनाचे साधन	स्वरूप	क्षेत्र	
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)
२०१७	खरीप					०.०		पड	०.४०००	
२०१८	खरीप					०.०		पड	०.४०००	
२०१९	खरीप					०.०		पड	०.४०००	

टीप : ** सदरची नोंद मोबाइल ॲप द्वारे घेणेत आलेली आहे



ANNEXURE - G

INTERNAL APARTMENT SPECIFICATIONS

LIVING ROOM	
	VITRIFIED FLOORING TILES
	GYPSUM FINISHED WALLS WITH SEMI ACRYLIC PAINT
	TV POINT IN LIVING ROOM
	WINDOWS WITH MOSQUITO NET
	WINDOW SILL WITH VITRIFIED TILES
KITCHEN	
	VITRIFIED FLOORING TILES
	GRANITE TOP KITCHEN PLATFORM WITH STAINLESS STEEL SINK
	CERAMIC DADO TILE 2' ABOVE PLATFORM
	JAQUAR/KOHLER/DURAVIT CP FITTING FOR KITCHEN
	PROVISION FOR WATER PURIFIER
	SLIDING WINDOW WITH MOSQUITO NET
	SLIDING WINDOW SILL WITH VITRIFIED TILES
ATTACHED TERRACE/BALCONY	
	ANTISKID CERAMIC WOODEN FINISH FLOORING TILE IN BALCONY
	ALUMINIUM SLIDING DOOR WITH MOSQUITO NET
BEDROOMS	
	VITRIFIED FLOORING TILES
	WINDOWS WITH MOSQUITO NET
	WINDOW SILL WITH VITRIFIED TILES
	PROVISION OF ELECTRICAL POINTS AND SLEEVES FOR AC
TOILETS	
	ALUMINIUM WINDOW WITH PROVISION FOR EXHAUST FAN
	DADO TILES UPTO LINTEL LEVEL
	ANTISKID FLOORING
	JAQUAR/KOHLER/DURAVIT AND EQUIVALENT MAKE CP FITTING
	LAMINATED DOOR SHUTTER WITH WPC FRAME
OTHERS	
	ACRYLIC PAINT FOR EXTERNAL WALL
	INTERNAL SEMI ACRYLIC PAINT IN ALL ROOMS
	EARTHQUAKE RESISTANT STRUCTURE CONFIRMING TO IS CODE
ELECTRICAL	
	BRANDED MODULAR SWITCHES IN ENTIRE APARTMENT
HOME AUTOMATION FEATURES	
	DIGITAL LOCK FOR MAIN DOOR
	VIDEO DOOR PHONE IN EACH FLAT

ANNEXURE - H

A	COMMON AMENITIES
	Existing Amenities -to be revamped at the time of possession of Block 'B'
	Centralised open space development
	Inviting Entrance Plaza
	Amphitheatre with lawn
	Multipurpose lawn for outdoor parties, get together, society meetings and functions
	Children play area with play equipment's, seating
	Semi covered sit-outs for yoga and meditation
	Well planned paved finish internal roads
	Paved paths with various textures for acupressure purpose
	Senior citizen park with seating and lawn area for activities like laughter club
	New Amenity
	Intercom facility within project

B	Common Area
	Entrance Gate way with security

ANNEXURE - I

	UTILITIES AND SERVICES
	DG power back up with common lighting and lifts
	Services- UGWT, Transformer, Vermiculture Pit and Sptic Tank (Already constructed)

ANNEXURE "J"
(Taxes and Outgoings)

Provisional maintenance charges for initial period of 24 (twenty four) months towards maintenance amounting to **65.39/- (Rupees Sixty Five and Paise Thirty Nine Only)** per sq. mtr on carpet area and thereafter as demanded by the Promoter/Organisation.

Before taking possession of the said Apartment, the Allottee shall contribute a sum of **Rs. 100000/- (Rupees One Lakh Only)** as new member's proportionate contribution to existing corpus/sinking funds available with the said Organization.

Individual electricity consumption as per meter reading.

Individual property tax: As per PMC/Any other Authority.

Stamp Duty & Registration Charges – As per Government norms.

GST/TDS or any other taxes as per Government norms.

Internet, DTH & other services : At Actuals

ANNEXURE - K



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

FORM 'C'

[See rule 6(a)]

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number : **P52100053031**

Project: **ALERIA - BLOCK B** , Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **Survey No 42 Hissa No 3/2at KHARADI, Haveli, Pune, 411014;**

1. **Kolte-Patil Developers Limited** having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Pune City, District: Pune, Pin: 411001.**
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
 - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
 - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub- clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;
OR
That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.
 - The Registration shall be valid for a period commencing from **10/10/2023** and ending with **30/06/2026** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
 - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
 - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.



Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Pramanand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date:10-10-2023 12:53:52

Dated: **10/10/2023**
Place: **Mumbai**

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