

Conveyance

R 9

Sm 4:47

453/29924

पावती

Original/Duplicate

Tuesday, December 26, 2023

नोंदणी क्र.: 39म

12:55 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 32492 दिनांक: 26/12/2023

गावाचे नाव: हिंजवडी

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: मलस२-29924-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार: कन्व्हेंन्स डीड

सादर करणाऱ्याचे नाव: मे ऑरिंगा लिमिटेड भागीदारी संस्थे तर्फे भागीदार श्री. विनोद प्रेमचंद चांदवाणी

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 980.00

पृष्ठांची संख्या: 49

एकूण:

रु. 30980.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे

1:15 PM ह्या वेळेस मिळेल.

MLS2

बाजार मूल्य: रु.601046710/-

मोबदला रु.693400000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 41604000/-

दुष्यम निबंधक

क्षेत्री - १, मुळशी - २

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु.1000/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1223227312915 दिनांक: 26/12/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

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

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH012511535202324M दिनांक: 26/12/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

Olondrami

मुळ दस्त दिला.

453/29924

इतर पावती

Original/Duplicate

Wednesday, 27 December 2023 4:30 PM

नोंदणी क्र.: 39M

Regn.: 39M

पावती क्र.: 32687 दिनांक: 27/12/2023

गावाचे नाव: -हिंजवडी

दम्नगेवजाचा अनुक्रमांक: मलसर-29924-2023

दम्नगेवजाचा प्रकार: कन्व्हेंन्स डीड

सादर करणाऱ्याचे नाव: मे ऑरिया रियल्टर्स भागीदारी संस्थे तर्फे भागीदार श्री. विनोद प्रेमचंद चांदवाणी
वर्णन

दम्न हाताळणी फी

रु. 700.00

पृष्ठांची संख्या: 35

एकूण:

रु. 700.00

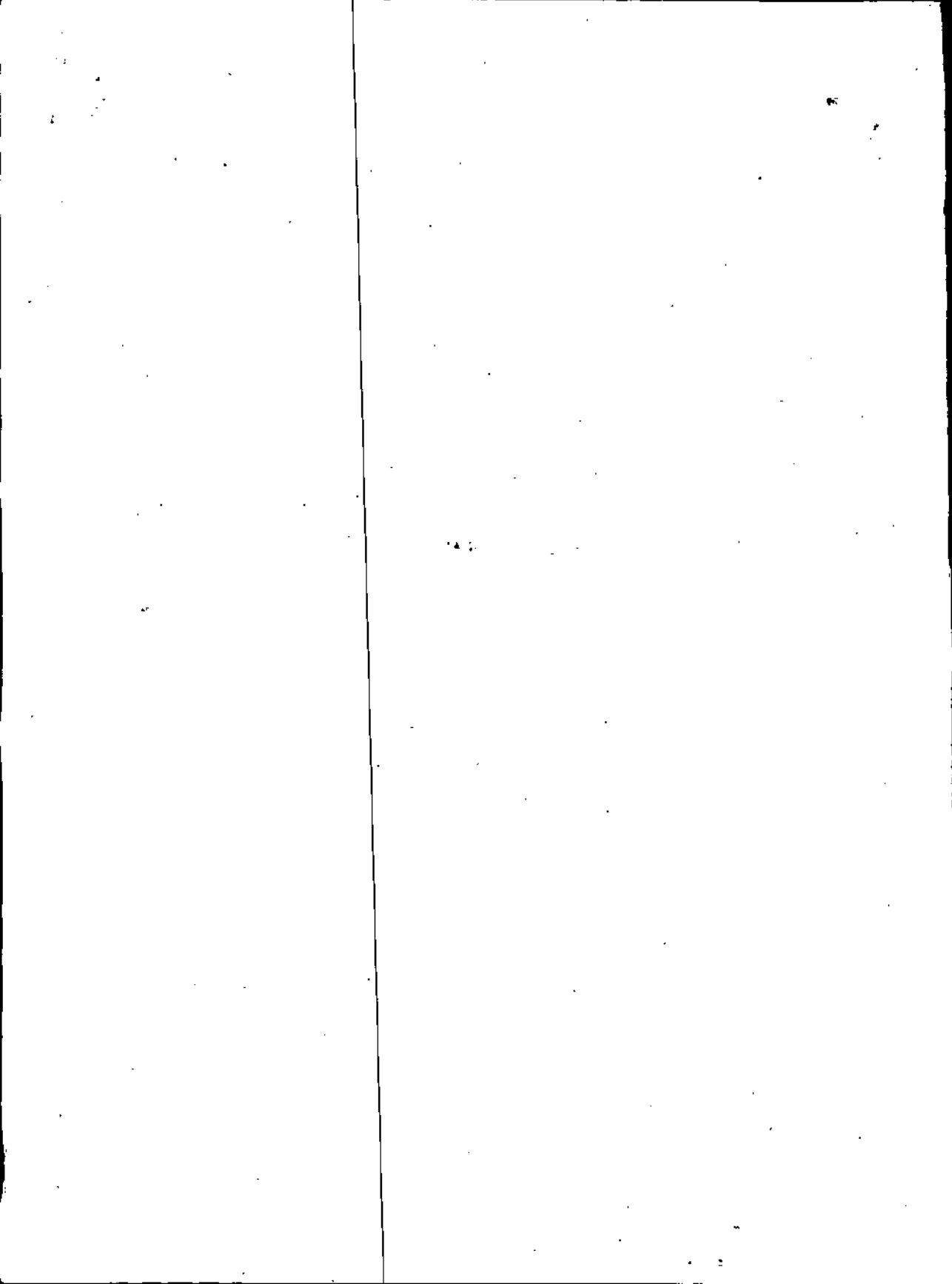
 MLS2

1); देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु.700/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1223277814696 दिनांक: 27/12/2023

वैकेचे नाव व पत्ता:

दुय्यम निबंधक
श्रेणी - १, मुळशी - २





सूची क्र.2

दुपयम निबंधक : सह दु.नि. मुळशी-२

दस्त क्रमांक : 29924/2023

नोदणी :

Regn:63m

28/12/2023

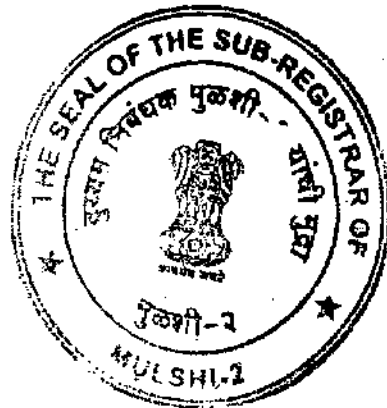
गावाचे नाव : हिंजवडी

(1) विलेखाचा प्रकार	कन्व्हेन्स डीड
(2) मोबदला	693400000
(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या वाढितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	601046710
(4) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)	1) पालिकेचे नाव: पुणे इतर वर्णन : इतर माहिती: गाव मोजे हिंजवडी येथील स नं 119 (पार्ट) ते 125+154 (पार्ट) ते 160+160/2, ते 171+173, प्लॉट नं 1 आणि 106, 111/1 (पार्ट), 112 (पार्ट), 113/1 (पार्ट), 113/2/1, 113/2/2, 114, 172/1 (पार्ट) आणि 172/2 (पार्ट), 115/3, 115/4, 105/8, 127/1, 127/2 आणि 126/3 या मिळकतीवरील ब्ल्यु रिज टाऊनशिप प्रोजेक्ट या मधील क्षेत्र 49 हे 60.17 आर म्हणजेच 496017 चौ मी मधील सेक्टर आर 9 यांसी क्षेत्र 9255.46 चौ मी मधील लिहून द्यायचे क्षेत्र 6000 चौ मी व एफ एस आय क्षेत्र 44128.57 चौ मी असे एकूण क्षेत्र 50128.57 चौ.मी हि जमीन मिळकत. ((Survey Number : 119/पै ते 125/154 पै ते 160/160/2 ते 171/173 चा प्लॉट नं 1 ;)) इतर हक्क :-
(5) क्षेत्रफळ	1) 0.6000 आर चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1). नाव: परांजपे स्कीम्स (कन्स्ट्रक्शन) लिमिटेड च्या तर्फे अधिकृत स्वाधरीकर्ता यश शशांक परांजपे वय:-30; पत्ता:- प्लॉट नं: ... भाळा नं: ... इमारतीचे नाव: नोदणीकृत ऑफिस - १०१, सोमनाथ, सि.टी.एस नं. ९८८, राम मंदिर रोड, विले-पार्ले (पु.), मुंबई. ब्लॉक नं: ... रोड नं: ... महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400057 पॅन नं:-AACCP1941Q
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1). नाव: मे. ऑरिया रियल्टर्स प्राप्तीदारी संस्थे तर्फे भागीदार श्री. विनोद प्रेमचंद चांदवाणी वय:-57; पत्ता:- प्लॉट नं: ... भाळा नं: ... इमारतीचे नाव: ऑफिस - रोजलॅन्ड रेसिडेन्सी, कमर्शियल बिल्डिंग, स.नं. १२९ पार्ट, १३० पार्ट १३१ पार्ट, पिंपळे सोदागर, पुणे. ब्लॉक नं: ... रोड नं: ... महाराष्ट्र, पुणे. पिन कोड:-411007 पॅन नं:-AAOFA3447P
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	26/12/2023
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	27/12/2023
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	29924/2023
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	41604000
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14) शेर	

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

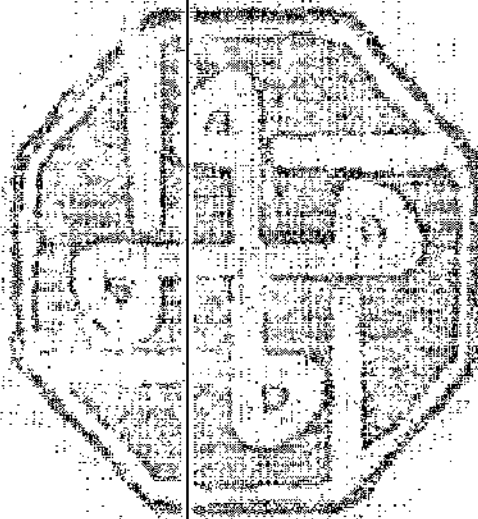
(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of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



Payment Details

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	AURIGAA REALTORES	eChallan	02300042023121862465	MH012511535202324M	41604000.00	SD	0006793493202324	26/12/2023
2		DHC		1223227312915	1000	RF	1223227312915D	26/12/2023
3	AURIGAA REALTORES	eChallan		MH012511535202324M	30000	RF	0006793493202324	26/12/2023

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]



Rudh
दुय्यम निबन्धक
 श्रेणी - १, मुळशी - २





CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH012511535202324M	BARCODE			Date	16/12/2023-20:26:31	Form ID	25.1
Department Inspector General Of Registration				Payer Details				
Stamp Duty				TAX ID / TAN (If Any)				
Type of Payment Registration Fee				PAN No.(If Applicable)		AAOFA3447P		
Office Name MLS2_MULSHI 2 SUB REGISTRAR				Full Name		AURIGAA REALTORES		
Location PUNE				Flat/Block No.		S NO 120 (P)		
Year 2023-2024 One Time				Premises/Building				
Account Head Details			Amount In Rs.		Road/Street		HINJEWADI	
0030046401 Stamp Duty			41604000.00		Area/Locality		PUNE	
0030063301 Registration Fee			30000.00		Town/City/District			
					PIN		4 1 1 0 5 7	
					Remarks (If Any)			
					PAN2=AACCP1941Q-SecondPartyName=PARANJAPE SCHEMES			
					(CONSTRUCTION) LIMITED-			
					Amount In			
					Four Crore Sixteen Lakh Thirty Four Thousand Rupees			
					Words			
					s Only			
			4,16,34,000.00					
Payment Details BANK OF MAHARASHTRA				FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque/DD Details				Bank CIN	Ref. No.	02300042023121862465	233527866165	
Cheque/DD No.				Bank Date	RBI Date	18/12/2023-13:05:40	19/12/2023	
Name of Bank				Bank-Branch		BANK OF MAHARASHTRA		
Name of Branch				Scroll No. , Date		31219 , 19/12/2023		

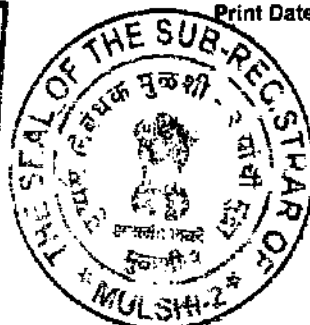
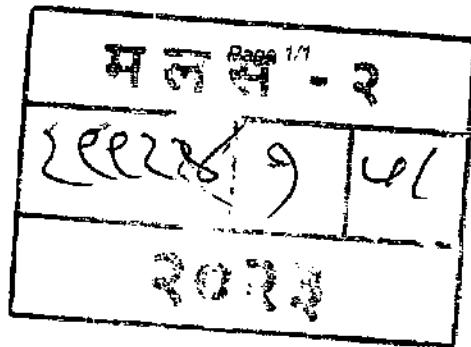
Department ID : Mobile No. : 9657711999
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
सदर चलन केवल दुर्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्ताचाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्ताचाठी सदर चलन लागू नाही.

Signature Not Verified

Digitally signed by DS
DIRECTORATE OF ACCOUNTS
AND TREASURY MUMBAI 02
Date: 2023.12.26 12:59:34 IST
Reason: GRAS Secure Document
Location: India

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1	(IS)-453-29924	0006793493202324	26/12/2023-12:55:40	IGR045	30000.00
2	(IS)-453-29924	0006793493202324	26/12/2023-12:55:40	IGR045	41604000.00
Total Defacement Amount					4,16,34,000.00



Print Date 26-12-2023 12:59:34



Document **H**andling **C**harges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN 1223227312915

Receipt Date 26/12/2023

Received from PARANJAPE SCHEMES CONSTRUCTION LTD, Mobile number 9860500217, an amount of Rs.1000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 29924 dated 26/12/2023 at the Sub Registrar office Joint S.R. Mulshi 2 of the District Pune Gramin.

DEFACED

₹ 1000

DEFACED

Payment Details

Bank Name MAHB

Payment Date 22/12/2023

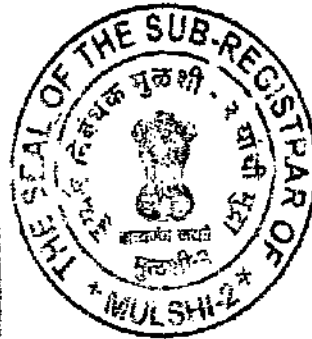
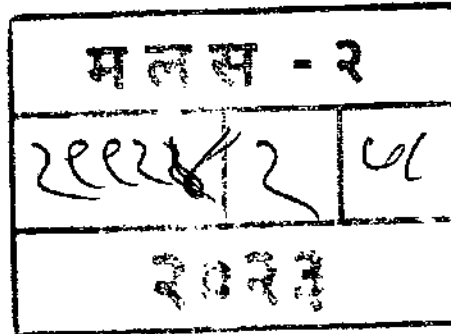
Bank CIN 10004152023122212188

REF No. 010954683

Deface No 1223227312915D

Deface Date 26/12/2023

This is computer generated receipt, hence no signature is required.





CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH012511535202324M	BARCODE							Date	16/12/2023-20:26:31		Form ID	25.1			
Department Inspector General Of Registration							Payer Details									
Stamp Duty Type of Payment Registration Fee							TAX ID / TAN (If Any)									
							PAN No.(If Applicable)		AAOFA3447P							
Office Name MLS2_MULSHI 2 SUB REGISTRAR							Full Name		AURIGAA REALTORES							
Location PUNE																
Year 2023-2024 One Time							Flat/Block No.		S NO 120 (P)							
Account Head Details					Amount In Rs.		Premises/Building									
0030046401 Stamp Duty					41604000.00		Road/Street		HINJEWADI							
0030063301 Registration Fee					30000.00		Area/Locality		PUNE							
							Town/City/District									
							PIN				4	1	1	0	5	7
							Remarks (If Any)									
							PAN2=AACCP1941Q~SecondPartyName=PARANJAPE SCHEMES									
							(CONSTRCTION) LIMITED~									
							Amount In		Four Crore Sixteen Lakh Thirty Four Thousand Rupee							
Total					4,16,34,000.00		Words		s Only							
Payment Details BANK OF MAHARASHTRA							FOR USE IN RECEIVING BANK									
Cheque-DD Details							Bank CIN		Ref. No.		02300042023121862465			233527866165		
Cheque/DD No.							Bank Date		RBI Date		18/12/2023-13:05:40			19/12/2023		
Name of Bank							Bank-Branch			BANK OF MAHARASHTRA						
Name of Branch							Scroll No. , Date			31219 , 19/12/2023						

Department ID :

Mobile No. : 9657711999

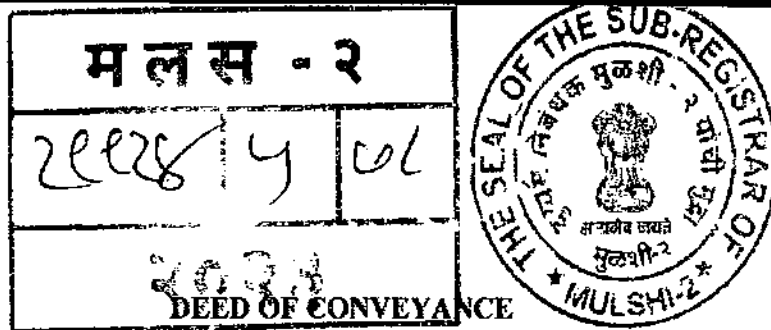
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

नोट:- This statement is valid till document is not being submitted in court regarding above subject matter. If it is submitted, then the statement will be null and void.

सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कारालयात नोंदणी करावयाच्या दस्त्यासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्त्यासाठी सदर चलन लागू नाही.

म ल म - २		
२९२४	३	७८
२०२३		





This **DEED OF CONVEYANCE** ("Deed") is made at Pune this 26th day of ^{December} September, 2023 **BETWEEN:**

PARANJAPE SCHEMES (CONSTRUCTION) LIMITED (PAN : AACCP1941Q), a public limited company incorporated and registered under the provisions of the Companies Act, 1956 and deemed to be incorporated under the provisions of Companies Act, 2013 (CIN: U70100MH1987PLC044721), and having its registered office address at 101 Somnath, CTS No. 988, Ram Mandir Road, Vile Parle (East), Mumbai - 400 057, Maharashtra, India and now having merged with it a company known Flagship Infrastructure Limited formerly known as Flagship Infrastructure Private Limited, represented herein through its authorized representative Mr. YASH SHASHANK PARANJAPE; duly authorized vide its board resolution dated 31.08.2023 hereinafter referred to as the "Vendors" or "PSCL" or "Township Developer" (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, mean and include its successors) of the **ONE PART;**

AND

M/s. AURIGAA REALTORS A PARTNERSHIP FIRM REGISTERED UNDER INDIAN PARTNERSHIP ACT 1932, (PAN : AA0FA3447P), HAVING ITS OFFICE AT :- ROSELAND RESIDENCY COMMERCIAL BUILDING, S.NO 129 P + 130 P +131 P AT PIMPLE SAUDAGAR, PUNE - 411027. THROUGH ITS PARTNER MR. VINOD PREMCHAND CHANDWANI, AGE:- 57 YEARS, OCCUPATION:- BUSINESS, R/AT:- AUNDH, PUNE - 411007 (hereinafter referred to as "Purchaser", which expression shall, unless repugnant to the subject, context or meaning thereof, be deemed to include its successors-in-title and assigns, LEGAL HEIRS, REPRESENTATIVES, FIRM, ITS PARTNERS) of the **OTHER PART;**

(The Vendors and the Purchasers are hereinafter collectively referred to as the "Parties" and sometimes individually as a "Party", as the context may require).

WHEREAS:

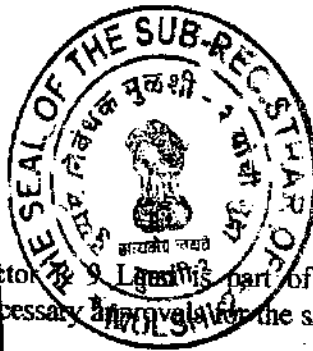
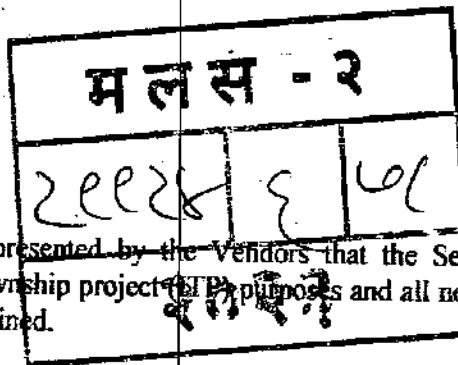
A) The Vendors doth hereby declare, represent and warrant to the Purchasers as under:

- The Vendors are the owners/ developers of and well and sufficiently entitled to and are developing, an integrated township project in the name of 'Blueridge Township' on all those pieces and parcels of land admeasuring in aggregate, about 49 Hectares 60.17 Are i.e. 4,96,017 square meters situate at Village Hinjewadi, Taluka Mulshi, District Pune ("the Larger Land"), which has been more particularly described in the First Schedule hereunder written, and demarcated in pink colour boundary line in Annexure-A herein;
- All that piece and parcel of land bearing Sector R 9 admeasuring 9255.46 square meters forms part of the said Larger Land and is more particularly described in the Second Schedule written hereunder, hereinafter referred to as the "Sector R 9 Land" out of survey numbers 120/1, 120/2, 121/1, 121/2, 122, 123/2, 123/3, 123/4, and is delineated and bounded in red colour boundary line on the plan annexed hereto and marked as Annexure-A;
- The Vendors further represents that the Sector R 9 Land has an existing access via 18 meter township road. Vendors has represented to the Purchasers that it is the sole, lawful and absolute owner of this Township access road. ("Existing Access Roads"), and vide this Deed, the Vendors hereby grant perpetual and unconditional easementary right of way to the Purchasers over the same, as more particularly recorded in this Deed.

Blueridge

Yash





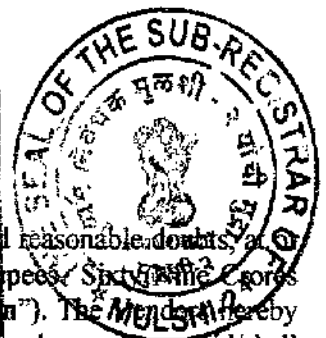
- d. It is also represented by the Vendors that the Sector R 9 Land is part of the integrated township project (ITP) purposes and all necessary approvals for the same has been obtained.
- e. The Government of Maharashtra, Urban Development Department has under Location Clearance dated 2nd August, 2022 bearing reference No. TPV-1/4012 issued by the Government of India read with Letter of Intent dated 30th August, 2022 bearing reference No. 1467/2022 issued by the Office of the Collector Pune (Revenue Department) and the Master Layout Plan dated 20th October 2022 bearing reference No. BMU/Mou.Hinjewadi/Bruhat Arakhada/Pra.Kra.816/22-23 issued by Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune to PSCL and Master Layout Plan dated 18/09/2023 bearing reference No. Pra.Kra.311/23-24/4759 issued by Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune to PSCL for inclusion of the Sector R 9 Land as Integrated Township Project ("ITP") under the ITP Regulations.
- f. The Vendors have obtained an environment clearance certificate for the Larger Land including the Subject Land dated 23/02/2023 bearing reference No. EC23B000MH187906 issued by the Ministry of Environment, Forest and Climate Change.
- g. The Vendors are in quiet, vacant and peaceful possession of the Sector R 9 Land and the boundaries thereof are duly demarcated and identified on a plan annexed hereto and marked as Annexure-B;
- h. The Master Layout Plan presently procured by the Vendors for the Larger Land crystallizes and records the FSI allocated on the Sector R 9 Land and also identifies the entire Sector R 9 Land as a separate sector/ phase under the ITP, to be used for integrated township project (ITP) purpose;
- i. All that piece and parcel of the land admeasuring 6000 square meters carved out of the Sector R 9 Land more particularly described in the **Third Schedule** written hereunder, hereinafter referred to as the "**Subject Land**" and is delineated and bounded in blue colour boundary line on the plan annexed hereto and marked as **Annexure-A** is the subject matter of this Agreement.
- j. The 7/12 Extracts in respect of the Subject Land reflect the names of the Vendors as the holders/owners thereof, copies whereof are hereto collectively annexed and marked as **Annexure-D**.
- k. As per Mortgage Deed dated 25.03.2022, registered in the office of Sub.Registrar Mulshi No.2, at serial No.5200/2022, the Vendor (alongwith one Man-Mandir Shelter Private Limited) mortgaged certain properties described therein of which the Subject Land forms a part, unto and in favour of the lender ADITYA BIRLA FINANCE LIMITED ("ABFL") towards security for the loan facility received from ABFL (the "MORTGAGE"). At the instance of the Vendor, ABFL has granted its duly sealed "No Objection Certificate" dated 5th of September 2023, giving its consent to the Vendor for selling the Subject Land unto and in favour of the Purchaser herein, on the terms and conditions mentioned therein; a copy of which has been annexed herewith. The Vendor has paid the requisite amount for release of the charge in respect of the Subject land and within 30 (thirty) days from execution hereof the Vendor shall obtain a duly registered re-conveyance/ release of the Subject Land in respect of the said Mortgage, from ABFL and produce a copy thereof to the Purchaser.

B) Accordingly, the Vendors have approached the Purchasers for irrevocable, absolute, unconditional and exclusive sale of the Subject Land (along with the fixed Development Potential thereof, and free, unhindered, peaceful and lawful legal and physical possession thereof, and all rights, title, interests, easements, benefits and entitlements arising therefrom and connected therewith) and hereditaments and premises in free simple and the



Quintana

मलस - २		
२९२४	७	८८



inheritance thereof, in possession free from all Encumbrances and reasonable doubts at for the total consideration of INR 69,34,00,000 (Indian Rupees Sixty Nine Crores Thirty Four Lakhs Only), (collectively, ~~Purchase Consideration~~). The ~~Vendors~~ hereby agree and acknowledge that prior to the execution hereof, the Purchasers have paid/shall pay the Purchase Consideration due and payable to the Vendors in respect of the Subject Land in the mode and manner as set out hereunder in this Deed.

- C) Prior to the execution hereof, the following has been undertaken:
- (a) a resolution has been passed by the Board of Directors of the Vendors at its meeting held on 31.08.2023 authorizing Vendors to enter into the transaction as contemplated herein and authorizing YASH SHASHANK PARANJPE, representative of Vendors to sign, execute and register this Deed. A copy of this resolution is annexed hereto and marked as Annexure-E;
- D) Relying upon the representations, warranties, covenants, assurances and undertakings given by the Vendors under this Deed to the Purchasers, the Purchasers have agreed to enter into this Deed and the Parties have executed this Deed to effect immediate, absolute, unconditional and irrevocable sale, transfer and conveyance of the Subject Land (together with fixed Development Potential thereof and along with all rights, estate, easements, privileges, appurtenances and benefits thereto) from the Vendors to the Purchasers.
- E) This Deed is chargeable to stamp duty under Article 25(b)(i) of Schedule I to the Maharashtra Stamp Act, 1958 and has been stamped accordingly by the Purchasers.

NOW THEREFORE the Parties hereto have mutually agreed on the following binding terms and conditions and this Deed witnesses as hereunder:

1. DEFINITIONS:

All capitalized terms used in this Deed, unless otherwise specified in the Deed, shall have the meanings as ascribed to them herein below:

1. "Development Potential" shall mean and refer to a total FAR/FSI on the Subject Land, being: FSI of 44128.57 Square Meters.
2. "Encumbrance" shall mean any third party interest or impediment created pursuant to:
 - (a) mortgage, charge, pledge, equitable interest, assignment by way of security, conditional sales contract, hypothecation, right of other persons, security interest, interest, option, commitment, whatsoever;; or
3. "FSI" or "F.S.I." shall mean the Floor – Space Index.
4. "Project" shall mean the development of a real estate project on the Subject Land or as may be combined/ amalgamated with the balance land of Sector R 9 by the Purchasers by utilizing the Development Potential available on the Subject Land as well as that on the balance of Sector R 9 Land..
5. "RERA Carpet Area" shall mean the net usable area of the unit including the area covered by the internal partition walls of the unit but shall exclude the area covered by external walls, areas under service shafts, exclusive balcony/ verandah/ open terrace area or any exclusive open terrace area. The RERA Carpet area is calculated prior to application of any finishes (i.e. on bare shell basis).

2. Interpretation –

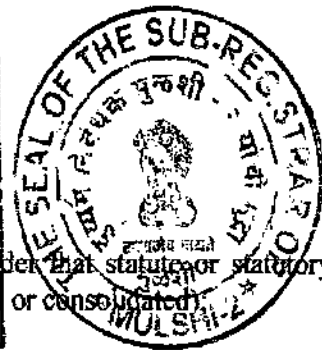
- 2.1 In this Deed, unless the contrary intention appears, any reference to any statute or statutory provision shall include:

Signature

Signature



म ल स - २		
२०२४	८	०८



- (a) all subordinate legislation made from time to time under that statute or statutory provision (whether or not amended, modified, re-enacted or consolidated);
- (b) such provision as from time to time amended, modified, re-enacted or consolidated (whether before or after the date of this Deed) to the extent such amendment, modification, re-enactment or consolidation applies or is capable of applying to any transactions entered into under this Deed and (to the extent liability thereunder may exist or can arise) shall include any past statutory provision (as from time to time amended, modified, re-enacted or consolidated) which the provision referred to has directly or indirectly replaced;
- (c) any reference to the singular shall include the plural and vice-versa;
- (d) any reference herein to any Clause or Schedule or Annexure is to such Clause of or Schedule to or Annexure to this Deed. The Schedules and Annexure to this Deed shall form an integral part of this Deed;
- (e) references to this Deed or any other agreement shall be construed as references to this Deed or that other agreement as amended, varied, novated, supplemented or replaced from time to time;
- (f) the expression "this Clause" shall, unless followed by reference to a specific provision, be deemed to refer to the entire section (not merely the sub section, paragraph or other provision) in which the expression occurs;
- (g) each of the representations and warranties provided in this Deed is independent of other representations and warranties and unless the contrary is expressly stated, no Clause in this Deed limits the extent or application of another Clause or any part thereof;
- (h) any reference to books, files, records or other information or any of them means books, files, records or other information or any of them in any form or in whatever medium held including paper, electronically stored data, magnetic media, film and microfilm;
- (i) headings to Clauses, parts and paragraphs of Schedules and Schedules are for convenience only and do not affect the interpretation of this Deed;
- (j) "in writing" includes any communication made by letter, fax or e-mail;
- (k) the words "include", "including" and "in particular" shall be construed as being by way of illustration or emphasis only and shall not be construed as, nor shall they take effect as, limiting the generality of any preceding words;
- (l) references to a person (or to a word importing a person) shall be construed so as to include individual, firm, partnership, trust, joint venture, company, corporation, body corporate, unincorporated body, association, organization, any government, or state or any agency of a government or state, or any local or municipal authority or other governmental body (whether or not in each case having separate legal personality);
- (m) all the recitals to this Deed shall form an integral and operative part of this Deed as if the same were set out and incorporated verbatim in the operative part and to be interpreted, construed and read accordingly.

3. SALE OF THE SUBJECT LAND

- 3.1. In pursuance of the negotiations between the Parties and the agreement between the Vendors and the Purchasers, and in consideration of the total Purchase Consideration (being the full and final consideration payable by the Purchasers to the Vendors) for purchase of the Subject Land, THE VENDORS each of them doth hereby grant, convey,



jeet

Devendra

मलस - २		
२९२४	९	८८



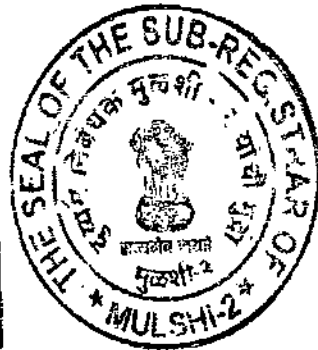
transfer, assign and assure unto the Purchasers, free from all Encumbrances whatsoever and reasonable doubts, all the pieces and parcels of land, whether rural, contiguous, converted and vacant lands admeasuring, in aggregate 6000 square meters out of total area of 9255.46 square meters equivalent to 1.5 Acres approximately (as per the sanctioned PLU dated 18/09/2023 bearing reference No. -Pra kra 311/23-24/4759 issued by Pune Metropolitan Regional Development Authority, Pune), situate, lying and being at Village Hinjewadi, Taluka Mulshi, District Pune, Maharashtra together with the fixed Development Potential thereto, being: total F.S.I. of up-to 44128.57 Square Meters, more particularly described in the Second Schedule hereunder written (i.e., collectively, the "Subject Land") (being shown delineated by orange colour boundary lines on the plan thereof hereto annexed and marked as Annexure-B) TOGETHER WITH all and singular the courtyards, areas, compounds, sewers, drains, ditches, fences, trees, paths, passages, waters, water-courses, plants, lights, liberties, easements, profits, privileges, advantages, rights, members and appurtenances whatsoever to the Subject Land belonging to or in anywise appertaining to with the same or any part thereof now or at any time heretofore usually held used occupied or enjoyed or reputed or knowing as part or member thereof or be appurtenant thereto free from any Encumbrances AND TOGETHER WITH all the deeds, documents, writings, vouchers and other evidences of title relating to the Subject Land or any part thereof AND ALSO all the estates, rights, title, interests, use, inheritances, property, possession, benefits, entitlements, claims and demands whatsoever (both at law and in equity) of the Vendors in, to, out of and/or upon the Subject Land (including all rights, title, interests, entitlements and benefits that the Vendors have, possess or hold in respect thereof) TO HAVE AND TO HOLD all and singular the Subject Land hereby granted, conveyed, transferred, assigned and assured or intended so to be with its and every of its rights members and appurtenances UNTO AND TO THE USE OF and benefit of the Purchasers and their successors and assigns forever AND the Vendors do and each of them doth hereby for themselves and their successors and assigns covenant with the Purchaser that they have not committed / omitted any act to the contrary AND the Vendors do and each of them for themselves and their successors in interest doth hereby covenant with the Purchasers that the Vendors have in themselves good right, full power and absolute authority to grant, convey, transfer, assign and assure all and singular the Subject Land (and every part thereof) hereby granted, released, conveyed, sold, transferred, assigned and assured or intended so to be with all rights and appurtenances, unto and to the use and benefit of the Purchasers in the manner aforesaid AND THAT the Vendors have prior to the execution hereof put the Purchasers in quiet, vacant and peaceful possession of the Subject Land and the Purchasers have accepted the same AND THAT it shall be lawful for the Purchasers from time to time and at all times hereafter peaceably and quietly to hold, occupy, possess and enjoy the Subject Land hereby granted, sold, conveyed, transferred, assigned and assured with their and every of their rights members and appurtenances and receive the rents, issues and profits thereof and of every part thereof to and for their own use and benefit without any suit, lawful eviction, interruption, claim or demand whatsoever from or by the Vendors or their successors, heirs or any of them or from or by any person lawfully or equitably claiming or to claim by, from, under, or in trust for them or any of them AND THAT the Vendors and all persons having or lawfully or equitably claiming any estate, right, title, or interest at law or in equity in the Subject Land hereby granted, conveyed, transferred, assigned and assured or any part thereof by from under or in trust for the Vendors and its successors or any of them shall and will at all times hereafter at the request and cost of the Purchasers do and execute or cause to be done and executed all such further and other acts, deeds, matters, things, conveyances and assurances in law whatsoever for the better, further and more perfectly and absolutely granting the Subject Land unto and to the use of the Purchasers in the manner aforesaid as shall or as may be required by the Purchasers, their successors in interest, assigns, title or their counsel in law AND THAT the Purchasers are free and clear and freely and clearly and absolutely acquitted, exonerated, released and forever discharged or otherwise by the

Devendra

YSP



मलस - २		
२९२४	१०	७८
२०२३		



Vendors well and sufficiently saved defended kept harmless and indemnified of, from, and against all former and other estates, title, charges and Encumbrances whatsoever either already or hereafter had made, executed, occasioned, or suffered by the Vendors or by any other person or persons lawfully or equitably claiming or to claim by from under or in trust for the Vendors or their successors or any of them AND the Vendors declare and represent that their title to the Subject Land is clear, marketable and free from all Encumbrances of any nature whatsoever and that the Vendors are the only persons entitled to the Subject Land and have not assigned or transferred or parted with the possession of the Subject Land (or any part thereof) to any person or party other than the Purchasers, and the Vendors have not, at any time, done or knowingly suffered or been a party or privy to any act, deed or thing whereby the Vendors can be prevented from selling, conveying, assigning or transferring the Subject Land absolutely to the Purchasers and/or putting the Purchasers in vacant and peaceful possession thereof AND the Vendors further represent that neither the Vendors nor any of their predecessor(s) in title / previous owners or anybody claiming from or under them have granted any right of way or any other right to or in favour of any person into, over or in respect of the Subject Land or any part thereof and that no such right has become effective by prescription or otherwise howsoever and that the adjoining landowners or the public do not have any lawful access to any part of the Subject Land for passing or re-passing through it AND THE VENDORS further represents that all amounts, claims, dues, costs or liabilities in relation to the Subject Land are fully paid up-to the date of execution of these presents and no dues of any nature whatsoever in this respect are payable to the earlier owner or to any authority or to any other person, etc. and all taxes and assessments in respect of the Subject Land, etc. are paid up-to the date of this Deed and the Vendors assure the Purchasers that the Vendors will bear and pay all dues of whatsoever nature with respect to the Subject Land to any authority or person, up-to the date of this Deed AND THAT it being clarified and agreed that clear, complete and absolute title of the Subject Land, free from Encumbrances, has been transferred and assured in favour of the Purchasers under this Deed.

- 3.2. The Purchasers shall now be the sole, absolute and exclusive owners of the Subject Land and the Purchasers are fully entitled, competent, empowered to possess, occupy, own, use, hold, sell, mortgage and enjoy the Subject Land or transfer or alienate the same to anyone in the manner the Purchasers deem fit, without any Encumbrances, hindrance, interruption, claim, demand and objection by the Vendors or anyone else claiming under the Vendors and now the Vendors admit, confirm and undertake that the Vendors have been left with no rights, title, interest, claim, share, concern etc. of any nature, whatsoever.

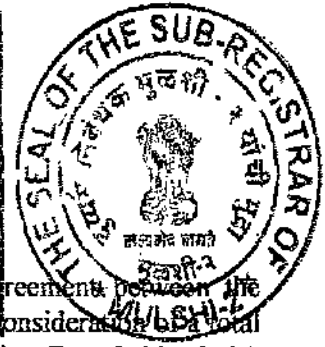


482

Signature

मलस - २

२९२२६ ११ ७८



4. CONSIDERATION:

In pursuance of the negotiations between the Parties and the agreement between the Vendors and the Purchasers, the Purchasers shall make payment of consideration of a total sum of INR 69,34,00,000/- (Indian Rupees Sixty Nine Crores Thirty Four Lakhs Only) being the full and final consideration payable by the Purchasers to the Vendors for purchase of the Subject Land ("Purchase Consideration") in the following manner:

4.1. Payment of Consideration

- 4.1.1. **First Tranche of INR 6,00,00,000/-** :- An amount equivalent to INR 6,00,00,000/- (Indian Rupees six Crores only) out of the total Purchase Consideration – has been paid to the Vendors as advance by a cheque dated 12.09.2023, bearing No.444501, duly drawn on Bank of Maharashtra, _____ branch, _____, prior to execution hereof forming part of the Purchase Consideration, receipt of which the Vendors hereby confirm and acknowledge,
- 4.1.2. **Second Tranche of INR 36,10,00,000/-** :- An amount equivalent to INR 35,67,90,000/- (Rupees Thirty Five Crores Sixty Seven Lakhs Ninety Thousand Only) out of the total Purchase Consideration – has been paid to the Vendors, simultaneously with execution hereof forming part of the Purchase Consideration, receipt of which the Vendors hereby confirm and acknowledge after deducting TDS @ 1% amounting to INR 42,10,000/- (Rupees Forty Two Lakhs Ten Thousand Only) from the abovesaid First Tranche of INR 6,00,00,000/- and from Second Tranche of INR 36,10,00,000/-,
- 4.1.3. **Third Tranche of INR 10,00,00,000/-** :- The amount equivalent to INR 9,90,00,000/- (Rs. Nine Crores Ninety Lakhs only) out of the total Purchase Consideration – shall be paid to the Vendors by the Purchasers, simultaneously with sanctioning of plans or three months herefrom whichever is earlier, after deducting TDS @ 1% amounting to INR 10,00,000/- (Rupees Ten Lakhs Only) from the Third Tranche of INR 10,00,00,000/- ;
- 4.1.4. **Fourth Tranche of INR 9,00,00,000/-** :-The amount equivalent to INR [8,91,00,000/- (Indian Rupees Nine Crores Ninety One Lakhs only) out of the total Purchase Consideration – shall be paid to the Vendors by the Purchasers, on or before lapse of 10 (Ten) months from execution hereof, after deducting TDS @ 1% amounting to INR 9,00,000/- (Rupees Nine Lakhs) from the Third Tranche of INR 9,00,00,000/-.
- 4.1.5. **Fifth Tranche of INR 8,24,00,000/-** :-The balance amount equivalent to INR 8,15,76,000/- (Indian Rupees Eight Crores Fifteen Lakhs Seventy-Six Thousand only) out of the total Purchase Consideration – shall be paid to the Vendors by the Purchasers, on or before lapse of 18 (Eighteen) months from execution hereof, after deducting TDS @ 1% amounting to INR 8,24,000/- (Rupees Six Lakhs) from the Third Tranche of INR 8,24,00,000/-.
- 4.1.6. A sum of INR 69,34,000/- (Indian Rupees Sixty Nine Lakhs Thirty Four Thousand Only), being 1% of the Sale Consideration shall be paid by the Purchasers to the Income Tax Department by way of TDS under the Income Tax Act, 1961 on the entire Sale Consideration payable under this Deed.

5. OTHER COVENANTS, UNDERTAKINGS, DECLARATIONS, OBLIGATIONS AND CONFIRMATIONS OF THE VENDORS

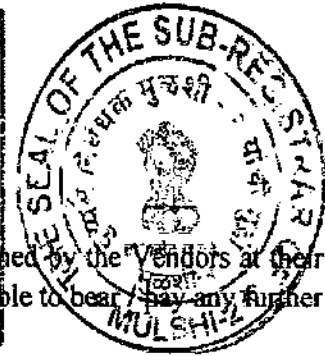
- 5.1. The Vendors, further represent, warrant, covenant, undertake, declare and confirm the following:

Chandana

Yes



म ल स - २		
२०२४	१२	५६



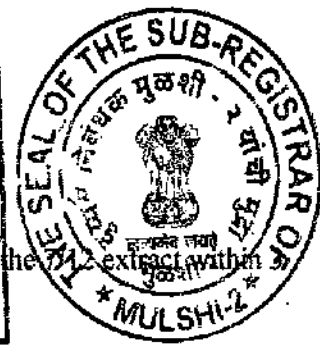
- 5.1.1. The roles and responsibilities of the Vendors are performed by the Vendors at their own costs and expenses and the Purchasers are not be liable to bear / pay any further amounts to the Vendors;
- 5.1.2. The Vendors have not and shall not create any kind of interest, Encumbrance, easement, charge or lien in favour of any third party by way of any arrangement whatsoever including sale, lease, mortgage, or guarantee in respect of the Subject Land (or any part/portion thereof) and/or any rights, title, interests, easements, entitlements or benefits arising therefrom or connected therewith;
- 5.1.3. The Vendors shall ensure that there are no tenants, occupants, claimants in respect of the Subject Land or any part thereof, except any tenancies or occupancy rights that may be created solely by the Purchasers pursuant to the execution and registration of this Deed;
- 5.1.4. The Vendors shall obtain, maintain and comply with prior environment clearance as required under applicable law, in respect of the Larger Land and projects being developed thereon. Any violation of such an environment clearance in respect of the Subject Land that is attributable to or arising out of any act or omission on the part of the Vendors shall be sole responsibility of the Vendors and any penalty under MPCB, MOEF, as well as Tree and Water Act or any other law/ rules/ regulations applicable to the Subject Land shall be borne by the Vendors at their own costs and risks. Any violation of such an environment clearance in respect of the Subject Land that is attributable to or arising out of any act or omission on the part of the Purchaser shall be sole responsibility of the Purchaser and any penalty under MPCB, MOEF, as well as Tree and Water Act or any other law/ rules/ regulations applicable to the Subject Land shall be borne by the Purchaser at their own costs and risks. The Parties shall indemnify and keep indemnified each other against any losses incurred by or claimed from the other party, due to any aforesaid violations on its part. The Vendor shall allow connection with the existing infrastructure for sewage and drainage disposal.
- 5.1.5. The Vendors shall obtain revised environment clearance for the subject land in accordance with the plans communicated by the purchaser to the vendor from time to time. The First EC shall be obtained by the Vendor within 90 days from the date of communication of final plan by the Purchaser to the Vendor. Thereafter every alteration in the plan shall be promptly communicated by the Purchaser to the Vendor to enable the Vendor to obtain revised EC for the subject land. The Purchaser shall strictly comply with the conditions of the Environmental Clearance obtained by the Vendor from time to time.
- 5.1.6. The entire Subject Land along with fixed Development Potential thereon shall belong absolutely to the Purchasers upon the execution of this Deed and the Vendors shall have no rights in relation to the same. The Township Developer shall be entitled to show the Subject Land as part of their larger township approvals over the Larger Land and gain any benefit thereto as long as the Purchasers' rights and entitlements over the Development Potential and the Subject Land remain free from any Encumbrances and are not affected in any manner which is prejudicial to the interests of the Purchasers. It is hereby clarified that any existing or future FSI / Premium FSI / Ancillary FSI or any other FSI arising out of the Subject Land other than the fixed Development Potential given to the Purchasers as part of this Deed will belong to the Township Developer at all times and the Vendors will be free to use, assign, transfer and/ or load this FSI as they deem fit. It is agreed that in case of any challenge to the right of Vendor to the increased FSI by any third party the vendors has to defend the same at it own cost. The Purchaser shall be obligated to extend its co operation to the Vendor as and when required by the vendor.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

म ल स - २		
२९२४	३३	५८
२०२३		



5.1.7. The Vendors shall get the name of the Purchaser mutated in the 22 months from the date of this deed. २०२३

5.1.8. The Vendors shall ensure and cause to be done all such acts, deeds and things that are required to establish absolute, clear and marketable title of the Subject Land;

5.1.9. Further, it is agreed by and between the Parties that in the event any of the Vendors fail to discharge any of their obligations set out under this Deed including under this Clause and Clause 8, whether fully or partly or if the Vendors are unwilling to undertake any such obligations, then the Purchasers shall have a right to undertake fulfilment of any or all such obligations by a notice to the Vendors. Such notice shall be in writing and shall be for a period of 30 days calling upon the vendor to rectify such defect. Such obligations may be undertaken by the Purchasers either themselves or through a third party. In case the purchaser undertakes fulfilment of such obligation then the purchaser shall be entitled to deduct the same from the consideration payable/recover the same from the Vendor.

6. REPRESENTATIONS, WARRANTIES AND CONFIRMATIONS:

1. The Vendors, each of them, jointly and severally, doth hereby agree and covenant with the Purchasers that as on date, each of the following representations are true, correct, complete and accurate in every particular manner and there are no circumstances which would make such representations incorrect or false:

6.1.1. The Vendors are the owners of and well and sufficiently to and in quiet, vacant and peaceful possession of the Subject Land;

6.1.2. The Vendors have acquired the Subject Land free of any defect in title vide execution and registration of legally binding agreements/deeds and the mutations done thereof. The sale consideration payable to the respective erstwhile landowners of the Subject Land, whether outright or deferred, have been paid in full by the Vendors to the respective landowners;

6.1.3. The Vendors hereby represent that there is no unpaid lien and/or sale consideration to any of the erstwhile landowners of the Subject Land and all liabilities of the Vendors in this regard have been discharged in full by the Vendors.

6.1.4. Adequate stamp duty has been paid on all the title documents in respect of the Subject Land purchased by the Vendors;

6.1.5. The Vendors are vested with legal, physical, free, unhindered, peaceful and vacant possession of the Subject Land;

6.1.6. All pre-existing structures on the Subject Land have been demolished by the Vendors in accordance with applicable laws;

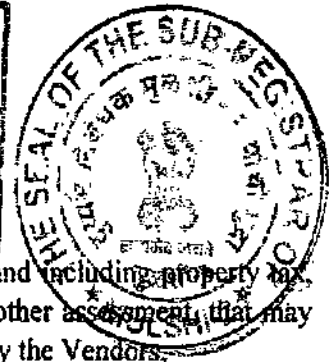
6.1.7. The Vendors have obtained all the required permissions and approvals for development of the Subject Land for the Integrated Township Purpose, *except for building permission, revised environmental clearance, premium F.S.I. and fire NOC*. The Vendors has obtained all integrated township project related approvals and environmental clearances for the development on the Subject Land, as per the applicable laws including rules, regulations and policies governing Integrated Township Projects in the state of Maharashtra, and/or otherwise as required by the Purchasers, including the LC, LOI and PLU for the Subject Land; It will be the sole responsibility of the Purchasers to pay the requisite charges of premium F.S.I. during building permission for the Project. The Vendors have loaded/ allocated the fixed Development Potential on the Subject Land.

Quarantine

Yes



म ल स - २		
२८२४	९४	८८
२०२३		



6.1.8. All taxes, levies, cesses, etc. pertaining to the Subject Land including property tax, irrigation tax, non-agricultural taxes and charges or any other assessment that may be applicable to the Subject Land, have been paid in full by the Vendors,

6.1.9. The Vendors have constructed in good, motorable condition: 18 meters wide Township road which provides access to the Subject Land.

6.1.10. The Vendors have obtained and made available on the Subject Land, the fixed Development Potential. The Vendors are responsible for obtaining all approvals for FSI loading in respect of the Subject Land, at their sole costs, expense, risk and efforts.

6.1.11. The Vendors shall cause to be done all rectifications and updation of records related to the Subject Land, as may be required by the Purchasers or its advisors after the execution of this Conveyance Deed.

6.1.12. Township Developer shall allocate to the Purchasers, at no additional cost to the Purchasers, adequate power quota for the entire project to be developed by the Purchasers on the Subject Land, from the substation of the township on the Larger Land, and with infrastructure up-to one point on the Subject Land .

6.1.13. The Township Developer has adequate infrastructure for water supply for consumption of water by the end users of the Project to be developed on the Subject Land by the Purchasers, and the Township Developer shall provide with infrastructure up-to one point on the Subject Land and in this regard, the Township Developer shall be entitled to charge water consumption charges as per the rate applicable to the larger township.

6.1.14. The Subject Land is contiguous, vacant, demarcated, and completely bounded/fenced;

6.1.15. There is no religious structure present on the Subject Land;

6.1.16. The Subject Land is not affected by any orders (including exemption orders) under the Urban Land (Ceiling & Regulation) Act (ULC) and any clearances, approvals, etc. as may be required in this regard for the development of the Subject Land shall be procured by the Vendors at their sole cost, expense, risk and efforts;

6.1.17. The Vendors have handed over copies of all integrated township project related approvals and environmental clearances for the development on the Subject Land as per all applicable laws, orders, rules and regulations governing Integrated Township Projects or otherwise as required by the Purchasers; It is agreed that as and when original documents are required for the purpose of verification the purchaser shall intimate the vendor 10 days in advance and on such intimation the vendor shall be obligated to produce the original documents for verification.

6.1.18. The Vendors are in exclusive use, occupation, vacant possession and enjoyment of the Subject Land and there are no encroachments thereon and/or any part thereof;)

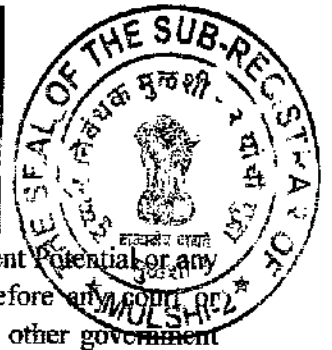
6.1.19. All Taxes, cess, assessments, municipal charges, property tax, water charges, electricity charges, requisite charges/ premium as may be payable under the ITP Regulations from time to time or any other outgoings or amounts payable in respect of the Subject Land for the period till the date of execution and registration of these presents, have been duly paid by the Vendors and there are no claims or disputes of any nature whatsoever pending with any Governmental Authority in this regard. In the event the same have not been paid for the period prior to the date of execution and registration of these presents, then the Vendors shall forthwith pay the same as and when any such charges/demands become due and payable;



Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

म ल स - २		
२८२४	१५	८८



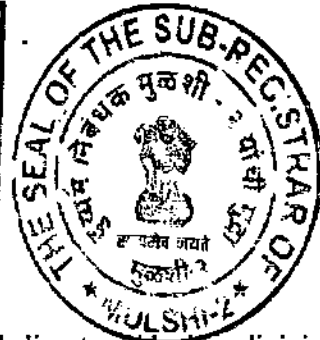
- 6.1.20. The Larger Land including the Subject Land and the Development Potential or any part thereof is not subject to any litigation or proceedings before any court or tribunal or judicial authority or quasi-judicial authority or any other government authority or competent authority or statutory authority or revenue authority or arbitrator or agency nor there is any order of attachment, either before or after judgement or any lis pendens, arbitration, mediation, conciliation or otherwise, on the Larger Land including the Subject Land and the Development Potential or any part thereof, and there is no money decree passed against the Vendors;
- 6.1.21. There are no income tax, wealth tax, sales tax, excise or other direct or indirect taxation proceedings, whether for recovery or otherwise, initiated by any taxation authorities or other Governmental Authority or local authorities pending whereby the Subject Land or any part thereof is involved or in any way affected and/or jeopardized;
- 6.1.22. The Larger Land including the Subject Land and the Development Potential or any part thereof is not affected by any reservation, designation and/or acquisition and no part thereof has been handed over or agreed to be handed over or required to be handed over to any authority towards set-back or road widening or reservation or for any other reason;
- 6.1.23. The Larger Land including the Subject Land and the Development Potential or any part thereof is not affected, in any manner, by the provisions of the Maharashtra Agricultural Lands (Ceiling on Holdings) Act, 1961, Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 and/or Indian Forests Act, 1927 and/or any other similar statute, act, notification, directive and/or circular and no notices and/or orders thereunder have been received in respect of the Larger Land including the Subject Land and the Development Potential or any part thereof;
- 6.1.24. The Larger Land including the Subject Land or any part thereof do not fall within the Coastal Regulation Zone and are not affected by the Coastal Regulation Zone notifications and the regulations and restrictions thereunder;
- 6.1.25. The Larger Land including the Subject Land and the Development Potential are not subject to any restrictive covenants, servitudes and no one has any easementary rights over the same;
- 6.1.26. All permissions and orders obtained for the purchase of the Subject Land by the Vendors have been duly and validly obtained and all the terms and conditions under such permissions and orders have been complied with and no notice of any breach has been received by the Vendors;
- 6.1.27. The Vendors confirm that the Vendors are not restricted in any manner whatsoever from transferring the Subject Land to the Purchasers in the manner contemplated in this Deed;
- 6.1.28. The Vendors are in compliance with the consents and approvals obtained by the Vendors from time to time pertaining to the ITP Regulations and no notice of breach/ termination thereof has been received by the Vendors;
- 6.1.29. The Vendors have obtained all necessary approvals for loading the Development Potential on the Subject Land including but not limited to Location Clearance, the LOI and the Master Layout Plan;
- 6.1.30. The Subject Land is approved for integrated township project as per the applicable law and any other regulations as may be necessary from approvals/sanctions/NOCs perspective;

Discontinued

488



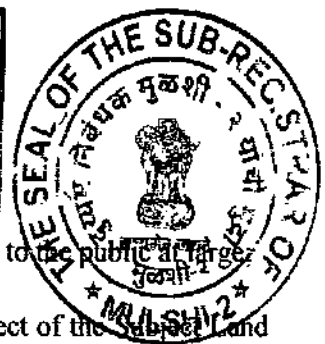
मलस - २		
२९२४	९६	७८
२९२४		



- 6.1.31. The tenure of the Subject Land is freehold;
- 6.1.32. As on the date hereof, there is no boundary related dispute with the adjoining owners or any third party and the Subject Land have boundary marks at four corners in place;
- 6.1.33. The Vendors have not received any claims or notices with regard to any right, title and/or interest or claim of the minors and/or HUF or its co-parceners in the Subject Land or any part thereof;
- 6.1.34. There are no temple lands, places of worship, trust lands, religious body lands, quarries, water bodies, water channels, public roads, pathways, power lines, gas lines, electricity sub-stations, high tension Lines, underground pipes, water bodies, utility lines, graveyards, tiller's land, forest lands, orchards, or any other lands with statutory or other restrictions on development and transferability thereof, that are interspersed on the Subject Lands;
- 6.1.35. All the survey nos. forming part of the Subject Land are contiguous lands and the Subject Land has clear access from the Existing Access Road;
- 6.1.36. The Vendors agree that the diligence done by the Purchasers does not in any manner prejudice or operate as a disclosure by the Vendors of their representations or prejudice in any manner rights and remedies available to the Purchasers in the event of any misrepresentation by the Vendors or breach by the Vendors of any of its representations;
- 6.1.37. There are no agreements, prohibitory order, restraint or injunction passed by any Court of Law or by any Revenue Body or Authority or Tribunal of any nature whatsoever or any attachment orders of or otherwise any liabilities in respect of the Subject Land and/or any built-up areas to be constructed on the Subject Land or otherwise dealing with the Subject Land or any part thereof and/or whereby the rights of the Vendors as the owner and/or to develop the Subject Land or any part thereof and sell the structures to be constructed on the Subject Land are in any way affected or jeopardized;
- 6.1.38. At the time of acquisition of the Subject Land, the Vendors had verified all title documents, revenue records and chain of documents in respect of the same as provided by the Vendors
- 6.1.39. All deeds and documents under which the Vendors became entitled to the Subject Land are valid and subsisting and have not been terminated and no notice of termination of the deeds under which the Vendors are entitled to the Subject Land and the Development Potential has been issued and/or is apprehended;
- 6.1.40. The Vendors are in possession and in compliance of all approvals, consents, licenses, clearances, permits and certificates in relation to acquisition of the Subject Land and the aforesaid are valid and subsisting and no breaches of the aforesaid have been committed;
- 6.1.41. The Subject Land or any part thereof did not and/or does not belong to any tribals or adivasi at any time whatsoever;
- 6.1.42. Neither the Subject Land nor any part thereof is affected by reservation for any defence areas;
- 6.1.43. No portion of the Subject Land was a goathan land;
- 6.1.44. The Subject Land is not located within 100 meters of any heritage buildings;

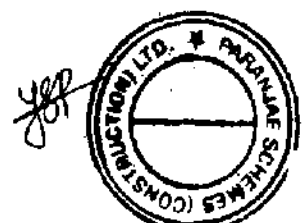


म ल स - २		
२२२४	५०	०८
२०२१		



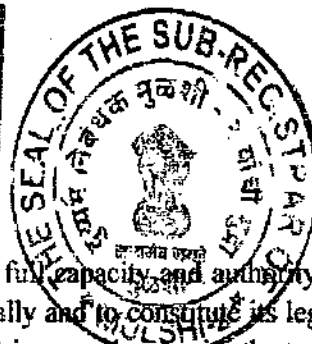
- 6.1.45. There are no wells on the Subject Land which are accessible to the public at large;
- 6.1.46. No special rights have been created by the Vendors in respect of the Subject Land or any part thereof in favour of any third party.
- 6.1.47. No portion of the Subject Land or any part thereof is affected by any battery zone or chemical zone or eco sensitive zone;
- 6.1.48. That on execution of this Deed by the Vendors in favour of Purchasers, the Vendors have been left with no right, title and interest of any nature whatsoever in the Subject Land and the Purchasers have become the absolute owners thereof entitled henceforth to all rights, titles and interest regarding the Subject Land, except the right of the Vendors to recover the unpaid Consideration of the Subject Land; and further there shall be charge of equivalent unpaid amount of the Consideration on the Subject Land in favour of the Vendors;
- 6.1.49. The title deeds listed in the Fourth Schedule hereunder written are the only title deeds in respect of the Subject Land and/ or in the custody of the Vendors;
- 6.1.50. There are no covenants, restrictions, stipulations, easements, quasi-easements, burdens reservations, servitudes or privileges affecting the Subject Land or any part thereof which are of an onerous or unusual nature or which conflict with the present user of the Subject Land;
- 6.1.51. All the deeds, documents, letters and writings pursuant to which the Vendors have obtained right, title and interest in respect of the Subject Land are valid, binding and subsisting and the Vendors have not committed any default thereunder and has performed and complied with their obligations thereunder and will not commit any breach of the terms and conditions of such documents and will continue to perform its obligations under the same. All the deeds, documents, letters and writings pursuant to which the Vendors have obtained right, title and interest in respect of the Subject Land have been duly stamped and registered in the manner required by applicable law and neither party has committed any default thereunder and the Vendors have performed and complied with its obligations thereunder;
- 6.1.52. The Vendors have not omitted to disclose to the Purchasers any material fact, in respect of the Subject Land, and all documents and material information in respect of the Subject Land have been provided by the Vendors to the Purchasers; and
2. The Subject Land is not impacted by any forest land issues, revenue rasta, village lands, high tension or low tension wires, canals or any such other impediment that could in any manner impede the possession, development and/or construction on the Subject Land by the Purchasers.
3. Each Party hereby represents and warrants to the other that:
- 3.1. it is duly incorporated and validly existing under the Laws of India;
 - 3.2. it has the full power, authority and legal right to own assets and carry on its business;
 - 3.3. it has the full power and authority to execute, deliver and perform this Deed and to consummate the transactions contemplated by this Deed;
 - 3.4. this Deed has been duly and validly executed by it and constitutes its legal, valid and binding obligations, enforceable against it in accordance with terms of this Deed;

Abraham



म ल स - २

2008/01/01



- 3.5. each person executing this Deed on its behalf, has full capacity and authority to sign and execute this Deed and so as to bind it legally and to constitute its legal, valid and binding obligations, enforceable against it in accordance with the terms of this Deed;
- 3.6. the execution, delivery and performance by it of this Deed, and the consummation of the transactions contemplated under this Deed, does not and will not;
- 3.7. violate, conflict with, result in a breach of the terms, conditions or provisions of, result in the creation of any encumbrances or constitute a default, (or an event that, with the giving of notice or lapse of time or both, would constitute a default) or an event creating rights of acceleration, modification, termination or cancellation or a loss of rights under any or all of the following:
 - A. its articles of association and the memorandum of association;
 - B. any contract / agreement to which it is a party;
 - C. any approval or order to which it is a party or by which it is bound;
 - D. any applicable law;
- 3.8. constitute an act of bankruptcy, preference, insolvency or fraudulent conveyance under any bankruptcy act or other applicable law for the protection of its debtors or creditors;
- 3.9. no Approval to, from or with any person is required by it in connection with the execution, delivery and performance of this Deed, the compliance by it with any of the provisions hereof, or the consummation of the transactions contemplated under this Deed.

7. COMMON INFRASTRUCTURE, TOWNSHIP AND MAINTENANCE

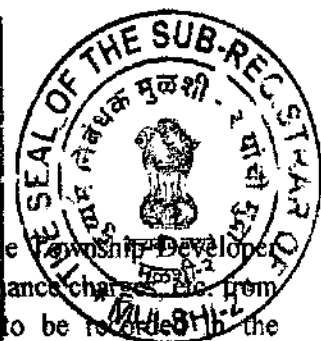
7.1. The Parties have entered into and executed a separate township and maintenance agreement ("Township and Maintenance Agreement") simultaneously with the execution of this Deed, inter alia in respect of the following undertakings, representations, warranties and covenants on the part of the Township Developer:

1. The Township Developer shall be responsible for developing and maintaining the entire infrastructure and amenities required as per the ITP regulations and applicable law and it is agreed between the Parties that any violation, of whatsoever nature in this regard, shall be the sole responsibility of the Vendors at their costs, expenses, risk and efforts.
2. The Township Developer shall construct and develop all common infrastructure in the Larger Land/ township which is directly or indirectly related to construction, development, operation and usage of the Project to be developed by the Purchasers, within the timelines as set forth in this Deed and as further elaborated in the Township and Maintenance Agreement, Project and ITP approvals and as further recorded in the Township and Maintenance Agreement, including completion of the access roads, services/utilities such as water, electricity up-to the Subject Land. The Township Developer shall undertake construction and development of all such common infrastructure at their sole cost, expense, risk and efforts, other than services required towards development of the Subject Land, which shall be more particularly described in the Township and Maintenance Agreement.
3. It is also agreed that all the customers/ end users/ allottees/ purchasers of the Project being developed by the Purchasers over the Subject Land, shall have the entitlement to use, enjoy and avail benefit of all common infrastructure, amenities, facilities, spaces, areas and services in the Larger Land/ township, at par with other occupants/



म ल स - २

२८२४ ३६ ५८



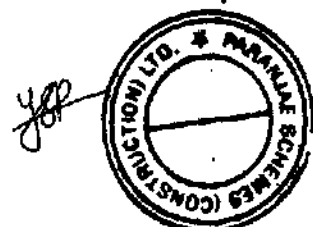
residents/ users/ allottees of the Larger Land/ township. The Township Developer shall be entitled to collect membership charges, fees, maintenance charges, etc. from such customers of the Purchasers, as more particularly to be recorded in the Township and Maintenance Agreement and all such charges, fees, etc. being charged to the allottees/ customers of the Purchasers shall be at par with other occupants/ residents/ users/ allottees of the Larger Land/ township.

4. The Township Developer shall be responsible for maintenance, operation and upkeep of all common infrastructure, amenities, areas, spaces and facilities in the entire Larger Land. In this regard, the Vendors/ body of purchasers/ allottees shall be required to collect township maintenance charges as agreed with the Township maintenance authority, which is currently INR 1/- (Indian Rupee One only) per square feet of RERA carpet area + balconies + terraces + sitouts + veranda (net usable area) per month, and pay to the Township Maintenance authority such charges. Alternatively, the Purchasers shall collect such maintenance charges from the prospective purchasers/ customers/ allottees of the Purchasers and deposit the same to the Township Developer, till such time that the common association/ federation of allottees/ purchasers in the project over the Subject Land is formed.
5. The Township Developer shall ensure that on and from the execution of this Deed, no amendment or modification to the allocation of FSI/ Development Potential, development and zone on the Subject Land is made.
6. Any and all liabilities, risks, challenges, costs and penalties that may arise at the integrated township/ Larger Land level including any unfulfilled obligations, violations or non-compliances will be the sole responsibility of the Township Developer, at their cost, expense, risk and efforts. The Township Developer shall keep the Purchasers completely indemnified in this regard and from any cost or liabilities/ damages incurred by the Purchasers in this regard.
7. The Purchasers shall include the reasonable and necessary township related clauses as per the standard agreement of sale of the Township Developer in the agreements with their prospective purchasers, lessees, successors-in-title, etc. for the Project, which terms have been mutually agreed and more particularly described under the Township and Maintenance Agreement.
8. The Purchasers or the allottees of the Purchasers shall provide access to the Subject Land and/ or the buildings thereon to the Township Developer or its authorized representatives, for discharging their duties under the Integrated Township policies, subject to receipt of prior written notice of 7 (seven) days by the Purchasers from the Companies. In this regard, in case of emergencies, the Companies shall be permitted access to the Subject Land forthwith without prior written notice having been served to the Purchasers, provided a representative of the Purchasers shall accompany the Companies at all times during such access to the Subject Land.

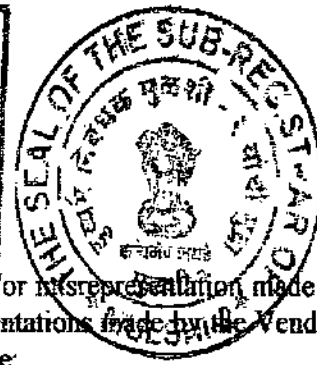
8. INDEMNIFICATION

- 8.1. The Vendors hereby acknowledge and confirm that based on the representations, covenants and declarations set out in this Deed (including the recitals hereinabove), the Purchasers have purchased the Subject Land and have paid the Purchase Consideration to the Vendors and the Vendors, agree and undertake that the Vendors, , shall at all times hereafter indemnify and keep saved harmless and indemnified at present and in future the Purchasers, their respective successors in interest and title, assigns to the fullest extent from and against all actions (including claims made by third party), suits, losses, claims, damages, proceedings, costs, expenses, demands and consequences suffered or incurred by the Purchaser or its successors in interest and title or assigns by reason of or on account of arising due to:

Signature



म ल स - २		
२२२४	२०	७८
२०२३		



1. any nondisclosure and/or improper disclosure and/or misrepresentation made by the Vendors in this Deed and/or any of the representations made by the Vendors being false, untrue, misleading, incorrect, inaccurate;
2. any sums and penalties payable to the government, statutory authorities and utility service providers in respect of the Subject Land relating to a period prior to execution of these presents;
3. Any defect in title, dispute of Possession, dispute of Boundaries and encumbrances in respect of the subject land.
2. Without prejudice to the rights of the Vendors under any other provision of this Agreement or any other remedy available to the Vendors under law or equity, the Purchasers hereby irrevocably and unconditionally, agree and undertake to indemnify, keep indemnified, defend and hold harmless the Vendors (and their directors, officers, employees and agents) against any and all direct liabilities, losses, damages, claims, actions, proceedings, judgments, settlements, or the like suffered or incurred, arising out of, or which may arise in connection with: a direct violation of any of the terms and conditions of this Agreement on part of the Purchasers or of any approvals obtained for the Subject Land by the Vendors, which violation is solely and directly attributable to the Purchasers, and which results in a direct and material adverse effect on the development of the project being developed by the Vendors over the remaining Larger Land.
3. The indemnity provided herein shall be in addition to any other rights under law, equity or otherwise to which the Purchasers may otherwise be entitled to.

10. GOVERNING LAW, JURISDICTION AND DISPUTE RESOLUTION

10.1. Governing Law

This Deed shall be governed and interpreted by and construed in accordance with the laws of India.

10.2. Dispute Resolution, Arbitration and Jurisdiction

1. In the event of disputes arising out of, in connection with or related to this Deed or any terms contained herein, the Parties agree to refer such disputes to arbitration to be conducted by a sole Arbitrator to be mutually appointed by the Parties, within 30 (thirty) days of a Party raising the dispute, failing which, it shall be appointed as per provisions of Arbitration and Conciliation Act, 1996 and rules framed thereunder. The seat and venue of arbitration shall be Pune and the arbitration shall be conducted in English language. The charges for the same shall be borne by the parties equally.
2. Subject to the foregoing, courts in Pune shall have exclusive jurisdiction over the matters arising from this Deed.
3. While any dispute is pending, the Parties shall continue to perform such of their obligations under this Deed which do not directly relate to the subject matter of the dispute, without prejudice to the final determination of the dispute.

11. COSTS

Each Party shall bear its own costs and expenses (including legal costs) incurred in negotiating and execution of this Deed.



[Handwritten signature]

म ल स - २		
२८२८	२९	४८
२०२३		



12. BANKRUPTCY, LIQUIDATION, AND/OR WINDING UP

The Vendors shall be bound by and shall abide by the terms and conditions of this Deed and the Township and Maintenance Agreement and ensure that the rights and entitlements of the Purchasers under this Deed by virtue of this Deed and/or the Township and Maintenance Agreement shall not be affected in any manner in case of any bankruptcy, liquidation, and/or winding up proceedings relating to any of the Vendors or events leading to the same.

13. WAIVERS AND CUMULATIVE RIGHTS AND REMEDIES

No failure or delay by the Parties in exercising any right or remedy provided by applicable laws under or pursuant to this Deed shall impair such right or remedy or operate or be construed as a waiver or variation of it or preclude its exercise at any subsequent time and no single or partial exercise of any such right or remedy shall preclude any other or further exercise of it or the exercise of such or any other right or remedy. The rights and remedies of the Parties under or pursuant to this Deed are cumulative, may be exercised as often as such Party considers appropriate and are in addition to its rights and remedies under the applicable laws.

14. NOTICES

All notices, requests, demands or other communication required or permitted to be given under this Deed and the provisions contained herein shall be written in English and shall be deemed to be duly sent by reputed overnight courier or transmitted by email, to the other Parties at the address of the relevant Party mentioned in the title of this Deed.

The address for service of the Vendors shall be:

Name: Mr. Yash Paranjape
Address: PSC House, Off Prabhat Road, Dr. Ketkar Road, Erandvane, PUNE MH 411004 IN
Telephone:
Email: info@pscl.in

The address for service to the Purchasers shall be:

Name: Ayrigaa Realtors
Address: Pimple Saudagar Pune - 411027
Telephone: 9822045919
Email: vpchandwani@gmail.com

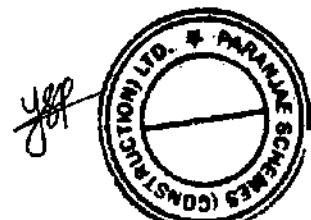
15. ACKNOWLEDGEMENT

Each Party represents, warrants and acknowledges that it has read and understood the contents of this Deed and has sought necessary advice in relation to this Deed and that the Deed or any or other documentation will not be construed in favour of or against either Party due to that Party's drafting of such documents.

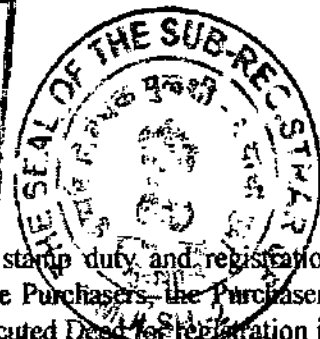
16. This Deed shall remain irrevocable and binding on the Parties and their heirs, representative, successors, executors and assigns, etc.

AND THIS DEED FURTHER WITNESSETH all taxes, levies, cess, assessments, municipal charges, property tax, non-agricultural assessment taxes, electricity charges and water charges and all other taxes, charges, governmental dues, rates, other monies, levies, impositions, premiums, damages, levies and/or penalties by whatever name called, requisite charges/ premium as may be payable under the ITP Regulations from time to time or any other outgoings or amounts payable in relation to the Subject Land pertaining to the period up to the date of execution and registration of these presents shall be borne and paid by the Vendors and for the period thereafter, the same shall be borne and paid by the Purchasers solely;

Yash Paranjape



मलस - २		
२८२४	२२	७८
२०२२		



AND IT IS HEREBY AGREED AND DECLARED that (i) the stamp duty and registration charges payable upon these presents shall be borne and paid by the Purchasers, the Purchasers shall immediately upon the execution hereof present the original executed Deed for registration in the office of the concerned Sub-Registrar of Assurances and the Parties shall thereupon respectively admit execution hereof in accordance with the Indian Registration Act, 1908; and (ii) the original executed and registered Deed shall be retained by and be the property of the Purchasers; and (iii) each Party shall be responsible for its own income tax liability for incomes received and/or gains arising as a result hereof;

AND IT IS HEREBY FURTHER AGREED AND CLARIFIED that the Parties shall be liable to bear and pay their own respective income tax liabilities arising in respect of transaction herein;

IN WITNESS WHEREOF the Parties have through their duly authorized representatives/signatories set and subscribed their respective hands to these presents on the day and year first hereinabove written.

The First Schedule hereinabove referred to:

Description of Larger Land

All that portion of land covered under present Blue Ridge Township project land, admeasuring about 49 Hectares 60.17 Are i.e. 4,96,017 square meters, bearing Survey nos. 119(part) to 125+154(part) to 160+160/2 to 171+173, Plot No.1 and 106, 111/1(part), 112(part), 113/1 (part), 113/2/1, 113/2/2, 114, 172/1(part) & 172/2A (part), 115/3, 115/4, 105/8, 127/1, 127/2 and 126/3, situated at Village: Hinjewadi Taluka: Mulshi, District: Pune, Maharashtra, and bounded as follows:

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| On or towards the North | : | By boundary of land bearing Survey No. 126/3, Hinjewadi and MIDC 18 meter road, Hinjewadi; |
| On or towards the South | : | By boundary of Mula River, Hinjewadi; |
| On or towards the East | : | By boundary of Mula River, Hinjewadi and PMRDA 24 meter road, Hinjewadi; |
| On or towards the West | : | By boundary of land bearing Survey Nos. 172, 173 and 180, Hinjewadi; |

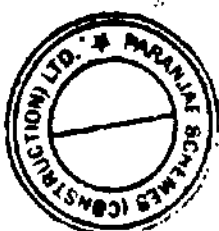
The Second Schedule hereinabove referred to:

Description of the Sector R 9 Land

All that piece and parcel of land bearing Sector R 9, admeasuring 9255.46 square meters carved out of the said Larger Land more particularly described in the Schedule I written above,

and bounded as:

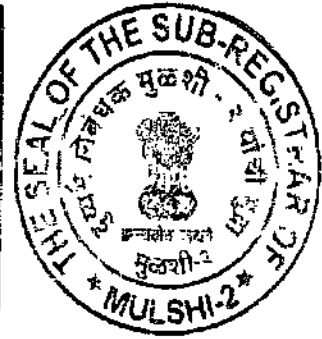
- | | | |
|---------------------|---|---|
| On or towards East | : | Sector EH1 and Sector R 3 |
| On or towards South | : | Sector G 7 and OS 5 |
| On or towards West | : | 18 Meters wide road and Sector PG1 alongwith 9 meters wide access |
| On or towards North | : | Sector PS + SS |



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

म ल स - २		
२२२४.२३	६६	
Third Schedule		
(Description of the Subject Land)		



All that piece and parcel of land admeasuring 6000 square meters carved out of the said Sector R 9 Land more particularly described in the Second Schedule above

And bounded as

On or towards East : Sector EH1 and Sector R 3

On or towards South : Sector G 7 and OS

On or towards West : 18 Meters wide road and balance part of Sector R9

On or towards North : Sector PS + SS

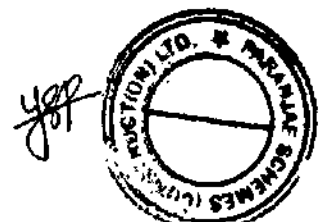
The Subject Land alongwith the fixed Development Potential (i.e. F.S.I. admeasuring 44128.57 square meters) constitute subject matter of this Agreement.

The Fourth Schedule hereinabove referred to:

(List of Original Title Deeds – as per concerned Survey Numbers)

Sr. No.	Survey No.	Total area of Survey No. in Ares	Name of the registered deed/ document	Names of the erstwhile owners	Date of the Deed	Registration Details and concerned Mutation Entry	In favour of:
1	120/1	109.0000	Development Agreement and Power of Attorney	Sopan Jambhulkar and others	03.04.2006	Sub.Registrar's Office: Mulshi DA: Registration Sr.No.: 1929/2006 POA: Registration Sr.No.: 1930/2006	Vendors ME No. 6679
			Subsequent Sale Deed		28.02.2007	Registration Sr.No.: 1402/2007	
2	120/2	124.0000	Development Agreement and Power of Attorney	Sopan Jambhulkar and others	03.04.2006	Sub.Registrar's Office: Mulshi DA: Registration Sr.No.: 1929/2006 POA: Registration Sr.No.: 1930/2006	Vendors ME No.:6679
			Subsequent Sale Deed		28.02.2007	Registration Sr.No.: 1402/2007	
3	121/1	114.0000	Sale Deed	Baban Hulawale and others	07.02.2006	Sub.Registrar's Office: Mulshi Registration Sr.No.: 708/2006	Sunil Shamrao Patil

Signature



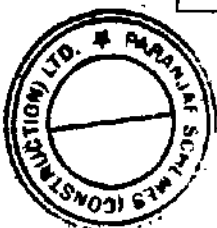
मलस - २

२०२४/२४/०८

२०२४



4	121/2	112.0000	Development Agreement and Power of Attorney	Sopan Jambhulkar and others	03.04.2006	Sub.Registrar's Office: Mulshi DA: Registration Sr.No.: 1929/2006 POA: Registration Sr.No.: 1930/2006	Vendors ME No.: 6679
			Subsequent Sale Deed		28.02.2007	Registration Sr.No.: 1402/2007	
5	122	243.0000	Sale Deed	Babu Jambhulkar and others	05.08.2005	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration Sr.No.: 4110/2005	Shashank Paranjape
6	123/2	86.0000	Sale Deed (two numbers)	1) Kashinath Dhankude and others (80R)	04.01.2005	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration Sr.No.: 116/2005 and	Shashank Paranjape
				2) Babu Jambhulkar and others (6 R)	01.02.2006	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration Sr.No.: 574/2006	Sunil Shamrao Patil
7	123/3	76.0000	Sale Deed	Vasant Jambhulkar and others	27.03.2006	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration Sr.No.: 1797/2006	Sudhir Bapat
8	123/4	12.0000	Sale Deed (two numbers)*	1) Vasant Jambhulkar and others (6R)	27.03.2006	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration Sr.No.: 1797/2006 and	Sudhir Bapat
				2) Bajirao Jambhulkar and others (6 R)	02.12.2005	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration Sr.No.: 6337/2005	Shashank Paranjape
9	121/1	114.0000	Sale Deed	Sunil Shamrao Patil	07.06.2007	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration No.: 3927/2007	Owner/ Developer ME No.: 6807
10	122	243.0000	Sale Deed	Shashank Paranjape	07.06.2007	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration No.: 3927/2007	Owner/ Developer ME No.: 6807



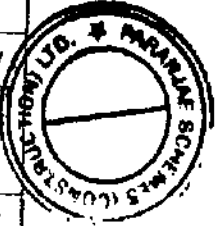
yes

Shashank

मलस - २		
२६२४	२५	७८
२०२३		



11	123/2	86.0000	Sale Deed	Shashank Paranjape Sunil Shanurao Patil	15.07.2007	Sub.Registrar Office: Mulshi Registration No.1121/2007	Owner/ Developer ME No.: 6672
12	123/3	76.0000	Sale Deed	Sudhir Bapat	07.06.2007	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration No.: 3927/2007	Owner/ Developer ME No.: 6807
13	123/4	12.0000	Sale Deed	Sudhir Bapat Shashank Paranjape	07.06.2007	Sub.Registrar's office: Mulshi Registration No.: 3927/2007	Owner/ Developer ME No.: 6807



Signed and Delivered by
PARANJAPE SCHEMES (CONSTRUCTION)
LIMITED
the Vendors withinnamed
by the hand of its authorized representative
Mr. Yash Shashank Paranjape
pursuant to Resolution passed at the meeting
of its designated partners held on 31.08.2023
in the presence of...

Yash Shashank Paranjape



Signed and Delivered by
M/s. AURIGAA REALTORS
the Purchaser withinnamed
by the hand of its authorized partner
Mr. MR. VINOD PREMCHAND CHANDWANI
in the presence of...

Vinod Premchand Chandwani

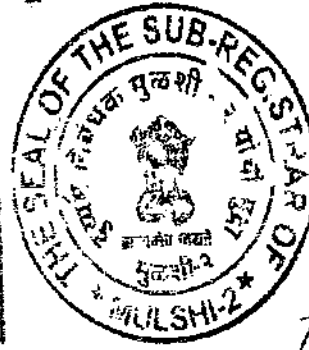
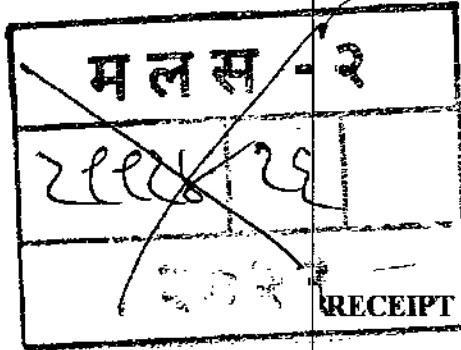


1) Rahul. C. Thawani
Pimpri Pune-17

Rahul C. Thawani

2) Prakash Chandwani
Pune Pune.

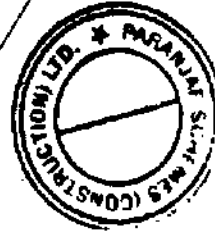
Prakash Chandwani



Received, on or before the date hereof, of and from the within named Purchasers, an aggregate sum of INR 41,67,90,000/- (Rupees Forty One Crores Sixty Seven Lakhs Ninety Thousand only) as under:-

- (i) INR 6,00,00,000/- (Indian Rupees six Crores only) vide Cheque No. 444501, dated 12.09.2023, drawn on Bank of Maharashtra, _____ Branch, Pune as advance; and
- (ii) INR 35,67,90,000/- (Indian Rupees Thirty Five Crores Sixty Seven Lakhs Ninety Thousand only) vide Cheque No. _____ dated _____, 2023 drawn on _____ Bank / by RTGS Transfer via UTR No. _____ on _____, 2023;
- (iii) INR 42,10,000/- (Indian Rupees Forty Two Lakhs Ten Thousand Only only) being the TDS amount for the payment under (i) above;

Being the First and Second tranches out of the Purchase Consideration amount payable to us by the Purchasers under the foregoing Deed.



We Say Received

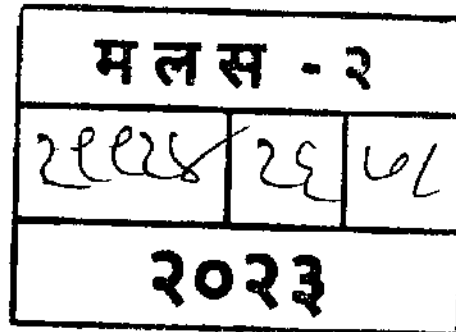
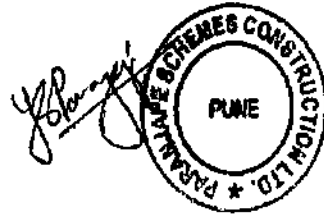
For Paranjape Schemes (Construction) Limited – Vendors
Mr. Yash Shashank Paranjape
(Authorized Representative)

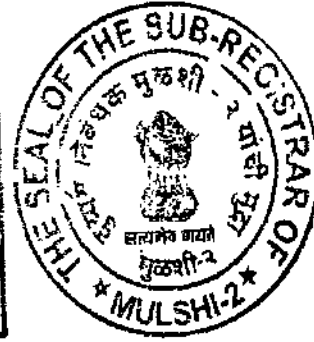
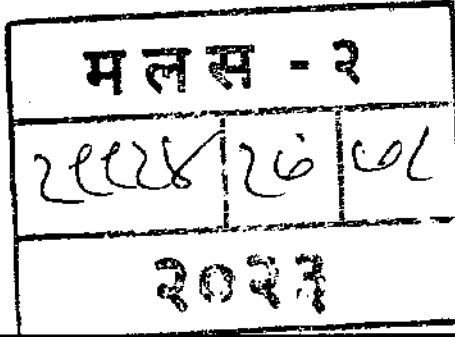
Witnessed by me:

Amount Received Statement from Aurigaa Realtors

Following Amounts are received from Aurigaa Realtors
towards SD

Date	Remark	Amount Rs.
13-09-23	Chq:444501	6,00,00,000
20-09-23	RTGS	8,00,00,000
21-09-23	RTGS	8,00,00,000
21-09-23	RTGS	5,72,00,000
26-09-23	RTGS	3,00,00,000
10-10-23	RTGS	7,00,00,000
11-12-23	RTGS	3,95,90,000
Add : TDS deducted by Aurigaa Realtors @1% on A/c. of 194IA		42,10,000
Total Received		42,10,00,000





महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

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

गाव :- हिंजवडी (५५६२०१)

तालुका :- मुळशी

जिल्हा :- पुणे



ULPIN : 17042965271

भुमापन क्रमांक व उपविभाग

११९/पै ते १२५/१५४ पै ते १६०/१६०/२ ते १७१/१७३ चा/प्लॉट नं १

17042965271

मुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग - १

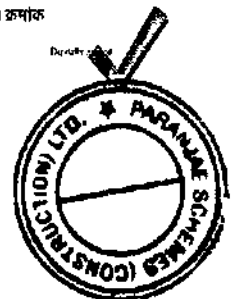
शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक आर.चौ.मी	११४९३	[प्रत्यक्ष हक्कास्तरावर पा लि. तर्फे श्रीकांत भुषोन्नम परांजपे]	४३५६.७४.००	४३५६७.४०		(१०६९२)	कुळाचे नाव व खंड
अकृषिक क्षेत्र							इतर अधिकार
बिन शेती ४३५६.७४.००	१२८७८	परांजपे स्कीम्स (कन्स्ट्रक्शन) लिमिटेड	४१०४.१०.९१	४१०४१.०९		(१११८९)	इतर
बिन शेती ४३५६.७४.००	१२९८२	नोव्हा डेव्हलपर्स प्रा लिमिटेड	२४६.२३.००	२४६२.३०		(१०८४१)	औद्योगिक क्षेत्राकरीता संपादन (६२०६)
आकारणी							औद्योगिक क्षेत्राकरीता संपादन (७७७६)
	१३२०६	पर्सिस्टंट सिस्टिम्स लिमिटेड	६.४०.०९	६४.०९		(१११८९)	भाडे पट्ट्याने
							प्राईड पर्पल प्रॉपर्टीज व प्राईड पर्पल इन्फ्रास्ट्रक्चर यांचा परांजपे स्कीम्स (कन्स्ट्रक्शन) लिमिटेड यांचे ९९ वर्ष मुदतीचा भाडेकरार. (१०९७८)
							प्रलंबित फेरफार : नाही.
							शेवटचा फेरफार क्रमांक : १११८९ व दिनांक : ०८/०७/२०२३
जुने फेरफार क्र : (४६७) (५५६) (८२३) (११०९) (१६७६) (५७१४) (७१६२) (७५०९) (७५६२) (७६०५) (७८९७) (७९०४) (८२९३) (९११३) (९४२०) (१०६९२) (१०८४१) (१०८४८)							सीमा आणि भुमापन चिन्हे :



हा गाव नमुना क्रमांक ७ दिनांक २०/०७/२०२३:१२:३४:२५ 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. : १८/०९/२०२३ : १०:३५:१७ AM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsebhara.mahabhumi.gov.in/dsar/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2506100001284723 हा क्रमांक वापरावा.

म ल स - २

२२२४२५५८



गुप्त नमिता बोरसा (पिकाची नोंदवही)

[महाराष्ट्र जमीन मंडळसम अधिकार अगिलेख आणि नोंदवह्या तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे] नियम १९६०/१६०/२०१९/१९३ चा/लॉट नं १

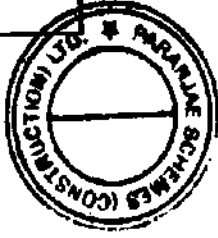
गाव :- हिंजवडी (५५६२०९)

तालुका - मुळशी

जिल्हा :- पुणे

भूमापन क्रमांक व उपविभाग ११९/१ ते १२५/१५४ पै ते १६०/१६०/२०१९/१९३ चा/लॉट नं १

पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील								लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		शेरा
वर्ष	हंगाम	खाते क्रमांक	पिकाचा प्रकार	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	जल सिंचनाचे साधन	स्वरूप	क्षेत्र	
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)
					आर.चौ.मी	आर.चौ.मी			आर.चौ.मी	
२०१५-१६	संपूर्ण वर्ष							इमारत पड	४३.५६७४	
२०१६-१७	संपूर्ण वर्ष							इमारत पड	४३.५६७४	



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

- वाचले :- १) श्री.श्रीकांत परांजपे, संचालक प्लॅगशिप इन्फास्ट्रक्चर्स प्रा.लि. रोजीचा अर्ज,
 २) शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टीपीएस/१८०४/पुणे
 प्रा.यो.वि.नि.नि./नवि-१३, दिनांक १६/११/२००५.
 ३) शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टीपीएस/१८०६/२४०७/सीआर/
 ५१६/०६/नवि-१३, दिनांक २५/५/२००७
 ४) इकडील आदेश क्रमांक पमअ/एनए/एसआर/२९५/२००६, दिनांक ३०/३/२००७.
 ५) इकडील पत्र क्र.पमअ/सीआर/१३/०७४, दिनांक ९/१०/२००७
 ६) उपसंचालक, नगररचना पुणे विभाग, पुणे यांचेकडील पत्र क्र.प्रा.यो.पुणे/
 विशेषनगर/हिंजवडी/ब्लु रीज टाऊन/बृहत आराखडा पुणे/उसंपुवि/६९९,
 दि.२९/४/२००८
 ७) भारत सरकारच्या पर्यावरण व वन मंत्रालयाचे पत्र क्र. २१-३८२/२००७-आयए-
 तीन, दिनांक ३/१०/२००७
 ८) महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ यांचेकडील पत्र क्र.बीओ/आरओ(पी अॅण्ड पी)
 सीसी-२१०, दिनांक ५/२/२००८
 ९) शासन जलसंपदा विभागाकडील जापन क्र.संकीर्ण २००६/(७८७/२००६) सिव्य(धो),
 दिनांक १८/६/२००७



जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे
 महसूल शाखा
 क्र.पमअ/एनए/एसआर/३३६/०८
 पुणे-१, दि. १०/५/२००८
 ४/५/२००८

विषय :-

मौजे हिंजवडी, ता.मुळशी येथील विशेष नगर विकसित
 करणेसाठी शासन मंजूर प्राप्त दिनांक १६/११/२००५
 च्या विनियमांतील नियम क्र.७सी खालील ब्लु रीज
 टाऊनशिपचे रेखांकन (बृहत आराखडा) मंजूरीबाबत.

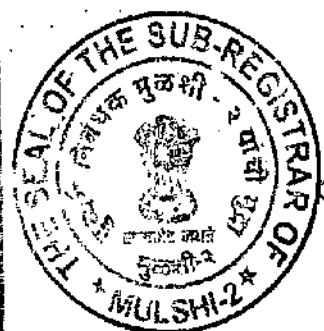
ब्लु रीज टाऊनशिप हिंजवडी, ता.मुळशी, जि.पुणे

आ दे श

शासनाचे नगर विकास विभागाने त्यांचेकडील दिनांक १६/११/२००५ चे अधिसूचनेद्वारे
 पुणे जिल्ह्यासाठी विशेष नगर वसाहत प्रकल्पाबाबतचे धोरण प्रसिध्द केले आहे. त्यानुसार
 शासन नगर विकास विभाग अधिसूचना क्र.टीपीएस/१८०६/२४०७/सीआर ५१६/०६/नवि-१३
 दिनांक २५/५/२००७ अन्वये मौजे हिंजवडी ता.मुळशी येथील ५४ हेक्टर ९४ आर क्षेत्र विशेष
 नगर क्षेत्र म्हणून घोषित केलेले आहे. प्रस्तुत विशेष नगर वसाहत प्रकल्पास अकृषिक परवानगी,
 मुद्रांक शुल्क, मुंबई कुळकायदा अधिनियम, शेतजमीन धारणा अधिनियम, नागरी जमीन कमाल
 धारणा अधिनियम व सुरक्षा शुल्क मधून सवलत देण्यात आलेली आहे.

शासनाकडील दिनांक १६/११/२००५ चे अधिसूचनेतील नियम ७(ब) नुसार प्लॅगशिप
 एन्फास्ट्रक्चर्स प्रा.लि.या कंपनीस इकडील कार्यालयाकडून क्र.पमअ/सीआर/१३/०७, दिनांक
 ९/१०/२००७ अन्वये उद्देशपत्र देणेत आले आहे.

म ल स - २		
२९२४	२९	५८
२०२३		



श्री.श्रीकांत परांजपे, संचालक फ्लॅगशिप इन्फास्ट्रक्चर्स प्रा.लि. यांनी दिनांक १३/११/२००७ चे अधिसूचनेतील नियम ७ (क) नुसार प्रस्तावित विशेष नगर वसाहतीचे रेखांकन (बृहत आराखडा) मंजूर करणेची विनंती केली आहे.

उपसंचालक नगररचना पुणे, विभाग पुणे यांनी त्यांचेकडील जा.क्र.प्रा.पो.पुणे/विशेषनगर/हिंजवडी/ब्लु रीज टाऊन/बृहत आराखडा पुणे/उसंपुवि/६९१, दिनांक २९/४/२००८ अन्वये कंपनीने सादर केलेल्या रेखांकनास अटी व शर्तीस अधीन राहून मंजूरीची शिफारस केली आहे.

भारत सरकारच्या पर्यावरण वन मंत्रालयाचे पत्र क्र.२१-३८२/२००७/आयए.तीन, दिनांक ३/१०/२००७ अन्वये प्रस्तुत प्रकल्पास काही अटी व शर्तीवर एन्व्हायर्नमेंटल क्लिअरन्स देण्यात आलेले आहे.

महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ यांचेकडील पत्र क्र.बीओ/आरओ(पीअॅण्डपी) सीसी-२१०, दिनांक ५/२/२००८ अन्वये प्रस्तुत प्रकल्पास काही अटी व शर्तीवर मान्यता देण्यात आलेली आहे.

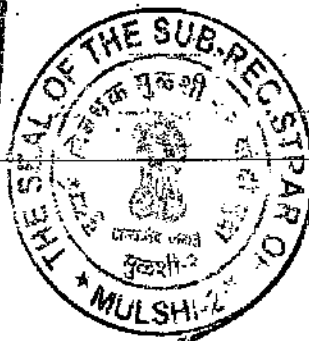
शासन जलसंपदा विभागाकडील पत्र क्रमांक संकीर्ण २००६/(७८७/२००६)सिव्य(घो), दि.१८/६/२००७ अन्वये मुळा नदी हिंजवडी को.प.बंधान्यातून १.७५२ दलघमी पाणी आरक्षित करण्यास शासनाने मंजूरी दिलेली आहे.

फ्लॅगशिप इन्फास्ट्रक्चर्स प्रा.लि.यांनी या कार्यालयाकडील पत्र क्र.पमअ/एनए/एसआर/३३६/०८, दि.२७/५/२००८ अन्वये सूचित केलेप्रमाणे अकृषिक सारा, जिल्हा परिषद व ग्रामपंचायत उपकर, रुपांतरित कर व छाननी फी अशी एकूण रक्कम रु.१,५१,५७८/- दिनांक २८/५/२००८ रोजी चलनाने जमा करून चलनाची प्रत सादर केली आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी शासनाकडील दिनांक १६/११/२००५ चे अधिसूचनेतील नियम ७(क) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी, जिल्हाधिकारी पुणे मौजे हिंजवडी ता.मुळशी येथील सोबत जोडलेल्या यादीतील जमिनीवर फ्लॅगशिप इन्फास्ट्रक्चर्स प्रा.लि.यांनी प्रस्तावित केलेल्या विशेष नगर वसाहत (ब्लु रीज टाऊनशिप) बाबतच्या नकाशास (बृहत आराखडयास) खालील अटी व शर्तीवर तात्पुरत्या स्वरूपात तत्वतः मंजूरी देत आहे.

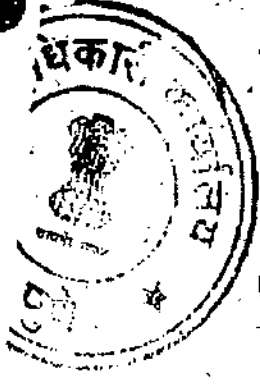
१. प्रस्तुत विशेष नागरी वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट असलेल्या जमिनींना शासनाकडील अधिसूचना दिनांक १६/११/२००५ अन्वये अकृषिक परवानगी प्राप्त झालेली आहे. कंपनीस सदर क्षेत्रामध्ये करण्यात येणाऱ्या निवासी / वाणिज्य वापराबाबतचे रेखांकन सादर करून त्यावर सदर आदेशाच्या दिनांकापासून अकृषिक आकारणी करून घेणे आवश्यक राहिल व सदर अकृषिक सारा व त्यावरील उपकर कंपनीस प्रतिवर्षी शासनास जमा करणे बंधनकारक राहिल.
२. मंजूरीची शिफारस केलेले क्षेत्र एकत्रिकरणाच्या नकाशामध्ये (नकाशा क्र.२/४) दर्शविल्यानुसार हद्दीची व क्षेत्राची मोजणी खात्याकडून मोजणी होऊन खातरजमा व प्रमाणिकरण करून घेणे आवश्यक राहिल. अशा मोजणीअंती कायम व प्रमाणित केलेल्या हद्दी व क्षेत्रविषयक तपशिल नमूद असलेल्या प्रमाणित मोजणी नकाशा कंपनीने या कार्यालयाकडे सादर करणे बंधनकारक राहिल.
३. प्रस्तुतचा नियोजित बृहत आराखडा (नियोजन रेखांकन) आपणांकडून मंजूर करण्यात आल्यानंतर सर्व भूखंडाची (सेक्टरची) प्रत्यक्ष जागेवर मोजणी व आखणी करून त्यास मोजणी खात्याकडून प्रमाणिकरण करून घेणे आवश्यक राहिल. आवश्यक असलेल्या क्षेत्र दुरुस्ती अनुषंगाने जरूर ती कार्यवाही करणे व त्यानुसार नोंदी अभिलेखात मंजूर करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. मात्र कोणत्याही परिस्थितीत रेखांकनामधील खुली जागा

म ल स - २		
२८८२४	३०	६४
२०२३		

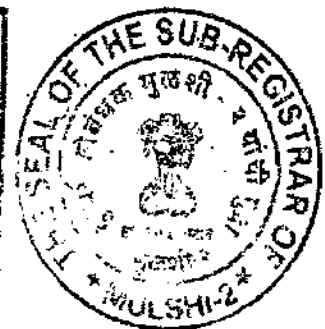


(Green Space) सुविधा क्षेत्र, सार्वजनिक वापरानुषंगानेचे प्रस्तावित क्षेत्र रेखांकन नकाशामध्ये (बृहत आराखडयामध्ये) नमुद असलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी होता कामा नये. याची मोजणी करताना, हद्दी कायम करताना व अभिलेखात नोंद करताना योग्य ती खबरदारी मोजणी खात्याने व विकासक कंपनीने घेणे आवश्यक राहिल.

४. विशेष नगर विकसित करणेकामी शासन मंजूर दि.१६/११/२००५ चे विनियमाचे आधारे प्रस्ताव कंपनीने सादर केलेला असल्याने सदर विनियम व त्यामध्ये वेळोवेळी सुधारित करणेत येणाऱ्या सर्व नियमांचे, निर्देशांचे व सूचनांचे पालन करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
५. शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शासन निर्णय क्र.टीपीएस/१८०६/२४०७/सीआर-१५१६/०६/नवि-१३ दिनांक २५/५/२००७ अन्वये सदर प्रकल्पास अधिसूचित विशेष नगर वसाहत प्रकल्प म्हणून काही अटीसापेक्ष महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८(३) अन्वये मान्यता दिलेली आहे. या शासन निर्णयामधील सर्व अटींची / शर्तींची तसेच लोकेशन क्लिअरन्स व लेटर ऑफ इंटेट मध्ये नमूद सर्व अटी/ शर्तींची पूर्तता करणे कंपनीवर बंधनकारक आहे व राहिल.
६. मोजणी खात्याकडून वरीलप्रमाणे मंजूरीच्या रेखांकनाबाबत खातरजमा करणेत आल्यानंतर जर त्यामध्ये जागेच्या / प्रस्तावित सेक्टरच्या हद्दीत बदल झाल्यास/ आढळून आल्यास मोजणी खाते प्रमाणित करेल त्या हद्दीनुसार / क्षेत्रानुसार बृहत आराखडयामध्ये योग्य ते बदल/ सुधारणा करून असे सुधारित नकाशे जिल्हाधिकारी पुणे यांचेकडे सादर करणे व त्यास रितसर अंतिम सुधारित मंजूरी प्राप्त करून घेतल्यानंतरच त्यानुसार त्या सेक्टरमध्ये प्रत्यक्ष विकास सदर कंपनीस करता येईल व त्यानंतरच कंपनीस प्रकल्पातील त्या त्या सेक्टरमध्ये बांधकाम विकासाकरिता नकाशांना परवानगी मागता येईल.
७. प्रकल्पातर्गत समाविष्ट जमिनीच्या मालकीबाबत, हद्दीबाबत, वहिवाट इ.बाबत भविष्यात काही वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास संपूर्णतः कंपनी जबाबदार राहिल. अशा प्रकरणी सदर परवानगी, कंपनीस कोणतीही नुकसान भरपाई न देता अथवा पुर्वसूचना न देता रद्द करण्याचे संपूर्ण अधिकार जिल्हाधिकारी यांना राहतील.
८. कंपनीकडून दि.२२/२/२००८ चे पत्रासोबत प्राप्त मोजणी नकाशाचे सत्यप्रतीनुसार (मो.र.नं.४२/०८ दि.१/२/०८ ते ११/२/२००८) प्रकल्पाखालील जागेस अस्तित्वातील पोहोच रस्ता दर्शविला आहे. सदर रस्ता स.नं.१५४/३, १५४/२, १५४/१ पै व १७३ मधून जात आहे. सदर रस्त्याची रुंदी ३०.०० मी असल्याचे जागा पाहणीअंती दिसून आले असून सदर रस्ता २० मी.रुंदीने M.I.D.C. ने विकसित केला असल्याचे व त्यास दक्षिण बाजूने १० मी. रुंदीकरण कंपनीने केले असल्याचे उक्त नकाशात दर्शविले आहे. सदरचा रस्ता विचारात घेऊन शासनाने विषयांकित जागेमध्ये टाऊनशीप अनुज्ञेय केली आहे. सदरचा रस्ता M.I.D.C.कडून २० मी.रुंदीने दि.२२/१२/२००६ रोजी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम १९६१ अंतर्गत निर्णय क्र.आयडीसी/२००६/(७६९)/उद्योग-१४ अन्वये अधिसूचित केला असून हा रस्ता प्रादेशिक योजनेमधील ३६ मी.रुंद प्रस्तावित रस्त्याच्या आखणीमध्ये कंपनीने बाधित होणारे क्षेत्रासह M.I.D.C. ने त्यांचे हद्दीवर आखणी २० मी.ची करून विकसित केला असल्याचे दिसून येते. उक्त रस्त्याच्या अशा रस्ता आखणी बदलानुषंगानेचा नकाशा व अधिसूचना कंपनीकडून या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहिल. व या रस्त्याबाबत भविष्यात काही वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी कंपनीवर राहिल.
९. M.I.D.C. ने दि.१४/१/२००५ रोजी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम १९६१ अंतर्गत निर्णय क्र.आयडीसी/२१२५/(१६३५)/उद्योग-१४) अन्वये अधिसूचित केल्यानुसारचा स.नं.१६८ मधील ३६ मी.रुंद रस्ता कंपनीने त्यांचे प्रस्तावित जमीन वापर नकाशामध्ये दर्शविला आहे व



म ल स - २		
२८२४	३१	७८
२०२१		



स्टेशन इ. पायाभूत सुविधा विकसित करणेकरीता लाभणारा खर्च सविस्तरपणे परिगणित करून व त्यास जरूरप्रमाणे सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडून / संबंधित विभागाकडून मान्यता घेऊन अशा येणाऱ्या खर्चाच्या १५ % बँक गॅरंटी सादर करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार सार्वजनिक बांधकाम विभाग / संबंधित विभागाकडून मान्यता घेणे व त्यानुसार येणाऱ्या खर्चाच्या रकमेमध्ये तफावत आढळल्यास येणारी फरकाची रक्कम भरणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

१६. रेखांकन मंजूरीनुसार सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार करणेची जबाबदारी कंपनीची व संबंधित सल्लागार तसेच वास्तुविशारद व मुख्य आर्किटेक्ट टाऊन प्लॅनर यांची राहिल. पुर्वपरवानगीशिवाय कोणताही विकास अथवा बांधकाम कंपनीने हाती घेऊ नये. असा अनधिकृत विकास/ बांधकाम केल्याचे निदर्शनास आल्यास कंपनीस कोणतीही पुर्वसुचना न देता कंपनीवर दंडात्मक कारवाई तसेच अनधिकृत बांधकामांविरुद्ध कारवाई करण्यात येईल तसेच त्यासाठी येणारा खर्च कंपनीस सोसावा लागेल.
१७. Details of Eco-frindly Amenities proposed in Blue Ridge Township बाबत कंपनीने दिनांक २२/२/२००८ चे पत्रासोबत Envirnomental Management Plan म्हणून पृष्ठ क्र.१ ते ९ अन्वये माहिती सादर केलेली आहे त्याची स्वाक्षरीची प्रत या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक असून अशा नकाशावर नमूद नोंदप्रमाणे अशा इकोफ्रेंडली तरतुदी करणे, अंमिनीटी पुरविणे व त्या प्रस्तावित करणे तसेच त्याची अंमलबजावणी करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. याबाबतचे हमीपत्र (undertaking) कंपनीस देणे बंधनकारक राहिल.
१८. कंपनीने मंजूरीस्तव सादर केलेल्या प्रस्तावित जमीन वापर नकाशामधील सेक्टर G-१ मध्ये हेलिपॅडचे नियोजन केले आहे. या नियोजनाच्या अनुषंगाने हेलिपॅडकरिता आवश्यक क्षेत्र व त्याचा आकार तसेच या हेलिपॅडच्या लगतचा परिसर व स्थान याबाबत Air Port Authority कडून नाहरकत प्रमाणपत्र तसेच Fire Adviser Government of Authority कडून नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक राहिल व अशा हेलिपॅडचा विकासही त्यांचेकडून सविस्तर नकाशे मंजूर करून घेवून करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
१९. Sewage Treatment Plant, solid waste composting plant Land fill site चे स्थानाबाबत व अन्य सविस्तर तांत्रिक बाबी अनुषंगाने महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ, केंद्र शासनाचे वन व पर्यावरण मंत्रालयाचे मान्यतेसाठी जरूर ती कागदपत्रे सादर करणे व त्याचे मंजूरी घेणे विकासक कंपनीवर बंधनकारक आहे. व त्या मंजूरीनुसार सदर सेवा सुविधा कंपनीस विकसित करणे बंधनकारक राहिल.
२०. Municipal Solid Waste (Management and Handling) Rules, २००० चे तरतुदीनुसार सदर Land fill site चे स्थानास महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ, केंद्र शासनाचे वन व पर्यावरण मंत्रालय व जिल्हाधिकारी पुणे व घनकचरा व्यवस्थापन समितीची मान्यता आवश्यक राहिल. अशी मान्यता प्राप्त झाल्यास योजना क्षेत्राच्या मंजूर रेखांकनात महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ व जिल्हाधिकारी पुणे यांच्या मान्यतेने सुयोग्य ठिकाणी Land fill site प्रस्तावित करणे व घनकचरा व्यवस्थापनकरीता आवश्यक ती यंत्रणा उभारणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. व त्यानुसार जागेचे रेखांकन कंपनीस सुधारितरित्या पुन्हा आवश्यक त्या बदलासह मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल.
२१. प्रस्तावित जमीन वापर नकाशा (बृहत आराखडा) मंजूरीनुसार Water Distribution layout सुधारित करून घेणे, पाणी पुरवठ्याच्या रेखांकनाची तसेच Reservoir rain water harvesting system, recycling system व त्यातील इतर तांत्रिक बाबींकरिताची छाननी महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाकडून व शासनाच्या संबंधित विभागाकडून



म ल स - २		
२८८४	३३	७८
२०२३		



करुन घेणे संयुक्तिक राहिल व त्यानुसार Water Distribution Lines टाकणे वा त्यानुषंगाने इतर विकास करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

२२. जमीन वापर नकाशा (बृहत आराखडा) मंजुरीनंतर, Drainage Layout त्यानुसार सुधारित करुन घेणे व याची छाननी महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळाकडून तर Drainage Layout मधील पाईप लाईनचे Design, Material इ. तांत्रिक मुद्यांबाबतची छाननी महाराष्ट्र जीवन प्राधिकरणाकडून वा शासनाच्या संबंधित विभागाकडून करुन घेणे संयुक्तिक राहिल तसेच प्रकल्पामधील unused treated water, M.I.D.C. चे मान्यतेने त्यांचे Sewer line मध्ये सोडणे अथवा संबंधित ग्रामपंचायतीचे मान्यतेने ग्रामपंचायतीच्या ड्रेनेज लाईनमध्ये सोडणे किंवा कंपनीकडून त्याबाबत स्वतंत्र व्यवस्था करणे कंपनीवर बंधनकारक आहे.

२३. प्रकल्पाखालील क्षेत्राच्या विद्यमान जमीन वापर नकाशामध्ये दर्शविल्यानुसारचे इलेक्ट्रीक पोल व इलेक्ट्रीक लाईन्स मंजूर रेखांकनानुसारच्या रस्ता आखणीवर किंवा खुल्या जागेत स्थलांतरीत करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

२४. प्रकल्पाखालील क्षेत्रामध्ये M.I.D.C. ची दक्षिणोत्तर ड्रेनेज लाईन अस्तित्वात असल्याचे जागा पाहणी अंती दिसून आले. सवर ड्रेनेज लाईन M.I.D.C. च्या मान्यतेने प्रकल्पाखालील क्षेत्राच्या बाहेरून सुयोग्य पध्दतीने करुन घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

२५. मंजूर होणाऱ्या प्रस्तावित जमीन वापर नकाशानुसार (बृहत आराखडा) त्यातील सेक्टरनिहाय इमारतींचे नियोजन करताना किमान ९ मी. रुंदीचे रस्ते प्रस्तावित करणे आवश्यक राहिल.

२६. सेक्टरनिहाय इमारतींचे नियोजन करताना त्यामधील बहुमजली व उच्च इमारतींना आवश्यक रुंदीचे सन्मुख रस्ते व ९.०० मी. रुंदीचे अंतर्गत रस्ते व आवश्यकतेप्रमाणे सामासिक अंतरे प्रस्तावित करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

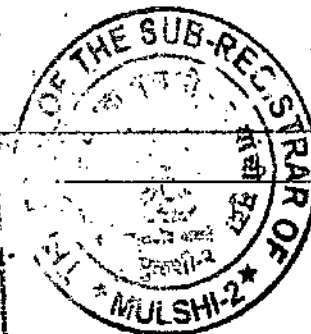
२७. प्रकल्पांतर्गत समाविष्ट स.नं. १६९/१-चे एकूण १८०२ चौ.मी. असून या क्षेत्रापैकी ९०२ चौ.मी. क्षेत्र विकसनाकरिता कंपनीकडे असल्याचे प्रस्तावित जमीन वापर नकाशावरील विवरण पत्रात दर्शविले आहे. उर्वरित ९०० चौ.मी. क्षेत्र कंपनीकडे विकसनाकरिता ताब्यात न आल्यास सेक्टर N-२ मध्ये सविस्तरपणे रहिवासी इमारतींचे नियोजन करताना या स.नं.च्या उक्त ९०० चौ.मी. क्षेत्राचा मूखंड स्वतंत्र दर्शवून त्यास आवश्यक रुंदीचा पोहोच मार्ग दर्शविणे / प्रस्तावित करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

२८. कंपनीने दि. १५/४/२००८ रोजीचे पत्रान्वये प्रकल्पांतर्गतच्या स.नं. ११९ मधील प्रस्तावाकरिता या स.नं.च्या मालकांनी दिलेले नकाशावरील समतीपत्र सादर केले आहे. याबाबत लेखी स्टॅम्पपेपरवरही सदर जमीन मालकांचे समतीपत्र देणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

२९. मंजूर प्रादेशिक योजना, पुणे नुसार अनुज्ञेय उंची १५ मी.चे वरील सर्व प्रस्तावित इमारतींसाठी Fire adviser, Govt. of Maharashtra यांचेकडून प्रथम नकाशे छाननी करुन घेवून नाहरकत प्रमाणपत्र प्रत्येक वेळी स्वतंत्रपणे प्राप्त करुन घेणे आवश्यक राहिल व तसेच नाहरकत पत्र व नकाशे प्रस्तावासोबत या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक राहिल. तसेच fire adviser यांचे दि. १/२/२००८ चे पत्रासोबतचे अहवाल भाग १ ते ४ प्रमाणे प्रत्येक अटीची पूर्तता करणेची जबाबदारी पूर्णतः कंपनीवर राहिल.

३०. प्रकल्प क्षेत्रातील Ground Water Source वगळता water supply authority कडून कमीत कमी ४.२७५ M.L.D. पाणी पुरवठ्याबाबत ठाम बांधिलकी (firm commitment) प्राप्त होणे आवश्यक आहे. प्रस्तावित टाऊनशिपचे निव्वळ रहिवास वापरासाठी नियमावलीमधील नियम क्र. १.३(a) नुसार एकूण ३.६७५ M.L.D. पाण्याची आवश्यकता आहे तसेच fire adviser यांचेकडील पत्रानुसार fire fighting करिता ०.६ M.L.D. पाणी असे

म ल स - २	
२८८४	३४/७८
२०२३	



एकूण ४.२७५ M.L.D. पाण्याची आवश्यकता असून कंपनी जलसंपदा विभागाकडून १.७५२ M.L.D. पाणी उपलब्ध करून घेणार आहे. तथापि, त्यानुसारचा करार अद्याप कंपनीने जलसंपदा विभागाबरोबर केलेला नाही. तसेच कंपनी ५ M.L.D. पाणी M.I.D.C. कडून घेणार आहे. तथापि, त्याबाबतही अद्याप कंपनीने M.I.D.C. बरोबर करार केलेला नाही. याव्यतिरिक्त टाऊनशिपमध्ये कंपनीने सेक्टर जी-१ मध्ये वाणिज्य IT इमारती प्रस्तावित केल्या आहेत. यामध्ये येणारी लोकसंख्या ही तरंगती लोकसंख्या असणार आहे. सबब, अशा वाणिज्य वाराचा पूर्णतः विकास झाल्यावर टाऊनशीपकरिता यासह पाण्याची गरज MOEF च्या माहरकत प्रमाणपत्रानुसार ९.०९७ M.L.D. (९०,९७,००० Lit) प्रतिदिन अशी राहणार आहे. त्याकरीता कंपनीस प्रकल्पाकरीता किमान ९.० M.L.D. पाण्याची उपलब्धता करून घेणे आवश्यक आहे. रेखांकन नकाशास अंतिम मंजूरी देणेपूर्वी उक्त प्रमाणेची पाणी उपलब्धता करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहील. त्यानंतरच प्रकल्पास अंतिम मंजूरी देणेची कार्यवाही करणेत येईल.

३१. नियम १.३ (सी) नुसार योजनेस बांधकामासाठी वीज पुरवठ्याबाबत MSEDCL LTD. कडून दि.१२/१/२००६ रोजी अटीवर २५० kw वीज मंजूर आहे. मात्र, यानुषंगाने नियम क्र.१.२ (सी) नुसार प्रकल्पाकरीता आवश्यक वीज पुरवठ्याबाबत MSEDCL LTD. कडून ठाम बांधिलकी (firm commitment) अनुषंगानेचे पत्र कंपनीने प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहील. त्याची सर्वस्वी जबाबदारी कंपनीची राहील.

३२. महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ व केंद्र शासनाचे वन व पर्यावरण मंत्रालयाकडून प्राप्त प्रमाणपत्रामधील सर्व अटींची पूर्तता विकासक कंपनीने व त्यांचे संबंधित सल्लागार यांनी वेळोवेळी करणे आवश्यक राहील व याबाबींची पूर्तता होत आहे किंवा कसे ? याबाबत संबंधित सल्लागार यांनी महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळाकडून वेळोवेळी तपासणी करून घेणे आवश्यक राहील.

३३. नियम क्र.४फ नुसार प्रकल्प क्षेत्रात प्रस्तावित Green Space (पार्क/गार्डन/खेळाचे मैदान इ.) हे सुविधा क्षेत्र सर्वसामान्य जनतेकरीता वापरसाठी अडथळ्याविना खुले ठेवणे कंपनीवर बंधनकारक राहील. याबाबतचे सविस्तर व स्वयंस्पष्ट हमीपत्र कंपनीने सादर करणे आवश्यक आहे. या क्षेत्रामध्ये खुल्या स्वरूपाचा वापर करणेचा आहे. भविष्यात या क्षेत्रात बगीचाकरिता वा खेळाचे मैदान मधील आवश्यक किमान सुविधाकरिता अनुज्ञेय मर्यादेत काहीही बांधकाम करावयाचे झाल्यास तेवढे बांधकाम क्षेत्र रहिवास विभाग वा वाणिज्य विभागाकरीता निर्देशित बांधकाम क्षेत्रातून कमी करणे आवश्यक राहील. व असे बांधकाम हे जिल्हाधिकारी यांचे पूर्व मान्यतेने करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.

३४. बृहत आराखड्याच्या प्रकल्प क्षेत्रात नियम क्र.४ (एफ) नुसार प्रस्तावित २०% खुल्या जागेव्यतिरिक्त प्रत्येक प्रस्तावित निवासी व वाणिज्य सेक्टर / ब्लॉकमध्ये आवश्यक सार्वजनिक खुल्या जागा (१०%) प्रस्तावित करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.

३५. प्रत्येक रहिवासी सेक्टरचे / ब्लॉकचे (सेक्टर / ब्लॉक क्र.आर-१ ते आर ५) रेखांकन करताना त्यामध्ये आता प्रस्तावित वाहनतळाकरिताच्या टाऊन लेव्हल सुविधा व्यतिरिक्त सार्वजनिक वाहतळ सुविधा occupiers parking+ visitors parking सह आवश्यकतेनुसार स्वतंत्रपणे पार्किंग क्षेत्र प्रस्तावित करणे बंधनकारक राहील.

३६. विशेष नगर विकसित करणेकामी शासन मंजूर विनियमामधील नियम क्र.५.३ (iv) नुसार वृक्ष लागवड करून त्याची देखभाल संवर्धन करणे विकासक कंपनीवर बंधनकारक राहील तसेच नियम क्र.८ (iii) नुसार प्रकल्प पूर्णत्वाच्या वेळेस याबाबत खातरजमा वन विभागाकडून करून घेणे बंधनकारक राहील. त्यास अनुसरून प्रकल्प अहवालात वृक्ष



म ल स - २
२८२४३५
२०२३



लागवडीचे सुयोग्य नियोजन दर्शविणारा नकाशा तयार करुन जोडणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

३७. प्रस्तावित जमीन वापर आराखड्यास (बृहत आराखड्यास) अंतीम मंजूरी मिळाल्यानंतर त्यानुसार प्रस्तावित रस्त्याने किंवा विकासाने बांधीत होणाऱ्या वृक्षांचा तपशील कंपनीने या कार्यालयास देणे व वृक्षतोडीबाबत या कार्यालयाची परवानगी घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

३८. विशेष नगर विकसित करणेच्या शासन मंजूर विनियमामधील नियम क्र.७ सी नुसार सदर प्रस्ताव कंपनीने दाखल केला असल्याने सदर विनियम कंपनीवर बंधनकारक असून ते कंपनीस मान्य आहेत. त्यानुसार कंपनी विकास करणार आहे. व यातील नियम क्र.८ नुसार योजनेची अंमलबजावणी व पूर्णत्वाबाबत कंपनीकडून आवश्यक ती पूर्तता करुन कार्यवाही करणेत येईल असे हमीपत्र कंपनीने देणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

३९. प्रकल्पाचा फेज प्रोग्रॅम देणेत आलेला नाही. रेखांकनास अंतिम मंजूरी प्राप्त झाल्यावर त्यानुसार फेज प्रोग्रॅम ठरवून कंपनीने त्यानुसार फेजनिहाय प्रत्येक सेक्टरचे / ब्लॉकचे रेखांकन नकाशे सादर करुन त्यास मंजूरी प्राप्त करुन घेणे व त्यानुसार इमारत बांधकाम नकाशे मंजूरीसाठी सादर करुन त्यास मंजूरी प्राप्त करुन घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. त्यानुसार नियम क्र.६ नुसार विक्री परवानगीचे वेळी अडचण उद्भवणार नाही याची खबरदारी घेण्याची कंपनीवर जबाबदारी राहिल.

४०. सद्यस्थितीत अनुज्ञेय चटई निर्देशांक - बृहत आराखड्यामध्ये कंपनीने क्षेत्र मोजणी खात्याकडील प्रमाणित मोजणी नकाशाआधारेच्या हद्दीनुसार एकत्रिकरणाच्या नकाशावर नमुदनुसार M.I.D.C. च्या रस्त्याखालील क्षेत्र वगळून ५३.९६.७७ हे नमुद आहे. या आधारे ५३.९६.७७ हे क्षेत्र चटई निर्देशांकाकरिता विचारात घेणे आवश्यक आहे.

४१. कंपनीकडे करारनाम्यानुसार विकसन हक्क प्राप्त सर्व नंबरनिहाय क्षेत्र शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील दि.२५/५/२००७ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार संबंधित जागेचे क्षेत्र, कंपनीने मोजणी नकाशाआधारे (नकाशा क्र.१/४) (computer poly line area प्रमाणे) यापैकी कमीत कमी असणारे क्षेत्र अनुज्ञेय करावयाच्या चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी विचारात घ्यावयाचे असून असे क्षेत्र ५३.९६.७७ हे. इतके परिगणित होत आहे. त्यास अनुसरुन आणि किंवा मोजणी खात्याकडून अंतिमतः प्रमाणित करण्यात येणारे क्षेत्र यापैकी कमीत कमी क्षेत्र विचारात घेऊन चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय राहिल.

४२. बृहत आराखड्यावर सादर क्षेत्र विवरण तक्त्यामध्ये रकाना क्र.६ व ७ येथे अनुक्रमे प्रस्तावित चटई क्षेत्र निर्देशांक व त्यानुसार प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (Floor Area) नमुद आहे. सदर तपशील हा सविस्तर नियोजनानंतर कायम होणार असल्याने सद्यस्थितीत तो अत्यंत अंदाजित स्वरूपाचा आहे. भूखंडाचे आकारमान, क्षेत्रफळ व त्यामध्ये सविस्तरपणे नियोजित करणेत येणारे रेखांकन / बांधकाम याकरिता सदर क्षेत्रास लागू विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतुदी विचारात घेऊन जेवढे बांधकाम / चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय होईल त्यावर सदर बाबी आधारीत आहेत. त्यामुळे त्या रकाना क्र.६ व ७ मध्ये नमुद चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसारच व बांधकाम क्षेत्रानुसारच चटई क्षेत्र निर्देशांक व बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय करणे बंधनकारक राहणार नाही. मात्र विशेष नगर योजनेकरिताच्या विनियमामधील नियम क्र.२ एच नुसार कंपनीस योजना क्षेत्रात अन्य भूखंडावर शक्य असल्यास अशा बांधकाम क्षेत्राचे नियोजन करणेस मुभा राहिल व त्याकरिता स्वतंत्ररित्या सुधारित परवानगी घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

४३. सादर केलेले अन्य सर्व नकाशे व अहवाल, प्रस्तावित जमीन वापर नकाशासा (बृहत आराखड्यास) मिळणाऱ्या अंतिम मंजूरीनुसार सुधारित करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

म ल स - २		
२६२४	३६	५८
२०२३		



४४. प्रकल्प क्षेत्रामध्ये लोकसंख्या १७५०० इतकी विचारात घेऊन ५३ हे.१६.७७ आर क्षेत्राप्रमाणे ग्राँस घनता ३२९/ प्र.हेक्टर अशी येते म्हणजेच ग्राँस घनता ३३०/ प्र.हेक्टर एवढी गृहीत धरून यापुढे योजना क्षेत्राचा / बृहत आराखडा सुधारित करतेवेळी या क्षेत्रामध्ये नव्याने कोणतेही क्षेत्र समाविष्ट झाल्यास या घनतेअनुषंगाने वाढीव लोकसंख्या विचारात घेऊन सर्व सुविधा क्षेत्र वाढीव लोकसंख्येनुसार सुधारित करणे / नियोजित करणे आवश्यक असून त्यानुसार सुधारणा करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.
४५. मंजूर विनियमामधील नियम ४(ए) नुसार ४० चौ.मी.क्षेत्राचे निवासी गाळे विकासाखालील बांधकाम क्षेत्र इतर निवासी क्षेत्राच्या विकास करताना त्या बांधकाम क्षेत्राच्या विकासाबरोबरच किमान १०% च्या प्रमाणात विकसित करणे बंधनकारक राहील. याकरिता प्रस्तावित भूखंड आर-१ मध्ये प्रस्तावित क्षेत्रात जर सदरच्या ४० चौ.मी.क्षेत्राच्या सदनिकांखालील किमान १०% प्लोअर एरिया विकसित होऊ न शकल्यास इतर रहिवासी भूखंडामध्ये (सेक्टरमध्ये) सदरचा विकास करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.
४६. अर्जदार कंपनीने सादर केलेली कोणतीही माहिती व कागदपत्रे ही चुकीची/ दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची मंजूरी रद्द करणेत येईल व त्यामुळे कंपनीच्या व इतर सर्व संबंधितांच्या कोणत्याही नुकसानीस स्वतः कंपनी जबाबदार राहील.
४७. प्रकल्पाखालील जागेमधील बहुतांशी क्षेत्रात इकडील आदेश क्र.पमअ/एनए/एसआर/२९५/२००६, दि. ३०/३/२००७ अन्वये देण्यात आलेली अकृषिक परवानगी रद्द करणेत येत असून सदर आदेशालगत मंजूर केलेले नकाशे रद्द समजणेत यावे.

प्रति,

श्री.श्रीकांत परांजपे
संचालक, प्लॅगशिप इन्फास्ट्रक्चर्स प्रा.लि.
रा.सिटीएस नं.१११+१११/२, आनंद कॉलनी
प्रभात रोड समोर, पुणे-४११००४

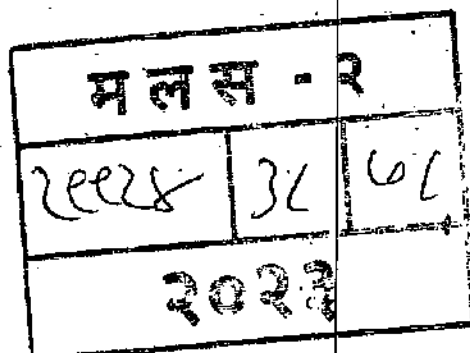


म ल स - २	
२८२४	३५५८
२०२३	



नगर विकास विभाग, शासन निर्णय क्रमांक टिपीएस-१८०६/२४०७/सीआर५१६/०६/नवि-१३
दि.२५/५/२००७ अन्वये मौजे हिंजवडी, ता.मुळशी येथील ब्लु रीज टाऊनशिपचे रेखांकन (बृहत
आराखडा) मंजूरीबाबत
क्रमांक पमअ/एनए/एसआर/३३६/०८ दिनांक १०/५/२००८
२१६२००८

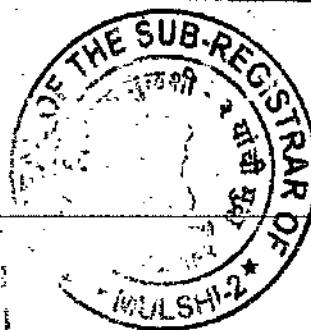
अ.क्र.	स.नं.	हिस्सा नंबर	क्षेत्र (हे.आर.)
१.	११९	-	२.७८
२.	१२०	१	१.०९
३.	१२०	२	१.२४
४.	१२१	१	१.१४
५.	१२१	२	१.१२
६.	१२२	-	२.४३
७.	१२३	२	०.८६
८.	१२३	३	०.७६
९.	१२३	४	०.१२
१०.	१२४	१	१.८८
११.	१२४	२	१.८७
१२.	१२५	१	१.००
१३.	१२५	२	१.००
१४.	१५४	१/१	०.६१
१५.	१५४	१/२	०.५५
१६.	१५४	२	०.५६
१७.	१५४	३	०.७५
१८.	१५४	४	०.६४
१९.	१५४	५	०.५६
२०.	१५४	६	१.३३
२१.	१५४	७	०.७२
२२.	१५४	८	०.९१
२३.	१५४	९	०.०६
२४.	१५४	१०	०.०८
२५.	१५४	११	०.२६
२६.	१५५	-	०.१५.९०
२७.	१५६	१	०.२८.०३
२८.	१५६	२	०.२८.०३
२९.	१५६	३	०.२९.०४
३०.	१५७	१	०.३१.०६
३१.	१५७	२	०.०१
३२.	१५७	३	०.२४.०३
३३.	१५८	१अ	०.३०.९०
३४.	१५८	१ब	०.३४



अ.क्र.	स.नं.	हिस्सा नंबर	क्षेत्र (हे.आर.)
३५.	१५८	२	०.१०
३६.	१५९	१/१	०.१४.३०
३७.	१५९	१/२	०.१४.३०
३८.	१५९	२	०.१९.०२
३९.	१५९	३	०.०५.०१
४०.	१६०	२	०.२९
४१.	१६०	३	०.१७
४२.	१६०	४	०.२२
४३.	१६०	५	०.३६
४४.	१६०	-	०.३५
४५.	१६१	१	०.३३.०२
४६.	१६१	२	०.२६
४७.	१६२	-	०.४८.०३
४८.	१६३	१अ	०.१७
४९.	१६३	१ब	०.१६
५०.	१६३	१क	०.१५
५१.	१६३	२	०.५१
५२.	१६४	१	०.२१
५३.	१६४	२	०.२४
५४.	१६५	१	१.३२.०२
५५.	१६५	२	१.३७.०२
५६.	१६६	१	०.४०
५७.	१६६	२	०.५५
५८.	१६७	-	१.३०.०५
५९.	१६८	१	१.७८
६०.	१६८	२	०.११
६१.	१६८	३	०.१४
६२.	१६८	४	०.०६
६३.	१६८	५	०.०२
६४.	१६८	६/१	१.५५.०१
६५.	१६८	६/२	०.३९.४०
६६.	१६८	७	०.२०
६७.	१६८	८	०.६७
६८.	१६८	९	०.४३
६९.	१६८	१०	०.४३
७०.	१६८	११	०.०७
७१.	१६८	१२	०.०३
७२.	१६८	१३	०.१९
७३.	१६९	१	०.१८.०२
७४.	१६९	२	०.२२.०४



मलस - २
२०२४/३१/७८
२०२३



अ.क्र.	स.न.	हिस्सा नंबर	क्षेत्र (हे.आर.)
७५.	१६९	३	०.५३.०६
७६.	१७०	१	०.४०.०१
७७.	१७०	२	०.४०.०१
७८.	१७१	१	१.३८
७९.	१७१	२	०.७१
८०.	१७१	३	०.६८
८१.	१७१	४	१.०४
८२.	१७१	५	०.२६
८३.	१७१	६	०.२२
८४.	१७१	७	०.१६
८५.	१७१	८	०.१८
८६.	१७१	९	०.२१
८७.	१७१	१०	०.०४
८८.	१७३	१	३.५०
८९.	१७३	२	२.७४
एकूण			५४.९३.३१



जिल्हाधिकारी पुणे

मलस - २		
२९२४	४०	५८
२०२१		





मलस - २		
२६२४	५७	७८
२०२३		



पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे

Pune metropolitan Region Development Authority, Pune

पुणे महानगर

४ था मजला, नवीन प्रशासकीय इमारत, अकुरी रेल्वे स्टेशन जवळ, पिंपरी - चिंचवड, पुणे ४११०४४

4th floor, New Administration Building, Opp Akurdi Railway Station, Pimpri-Chinchwad, Pune 411044.

Ph No. : 020- 259 33 344 / 356 / 333 / फोन. नं. ०२०- २५९ ३३ ३४४ / ३५६ / ३३३ Email:comm@pmrda.gov.in

विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र

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

जा.क्र.: वीएमयु/मौ.हिंजवडी/स.नं. स.नं.१०५ ते ११९ व इतर/प्र.क्र.३११/२३-२४/४७५९ दि.१८/०९/२०२३

प्रति,

परांजपे स्किम कन्स्ट्रक्शन लि. तर्फे श्री. यश परांजपे

रा. एरंडवणे, पुणे ४११००४.

मौजे - हिंजवडी, तालुका - मुळशी, जिल्हा - पुणे, वेशील स.नं.- स.नं.१०५ ते ११९, १२१ ते १२८, १५४ ते १७१, १७३ व इतर क्षेत्र - ५३४६१७.०० चौ.मी क्षेत्रावरील एकात्मिक नगर वसाहतीतील दहावा वृहत आराखड्याचा प्रस्ताव मंजूरीस्तव प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाला आहे. आपण प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रास अधिन राहून तसेच सोवतच्या परिशिष्ट 'अ' मध्ये नमूद अटी व शर्तीस अधिन राहून उक्त प्रस्तावामा विकास परवानगी व प्रारंभ प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

मा. महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या मान्यतेने

महानगर आयुक्त

तथा,

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,

पुणे यांचे करिता

ANIRUDDHA VAIDYA & ASSOCIATES
4 & 5, Dattaprasad Appt., 1206 B / 7,
Off J. M. Road, Shivajinagar,
Pune - 411 005. Tel. : 25530430 / 20

A. B. Vaidya
CAJ81/5581

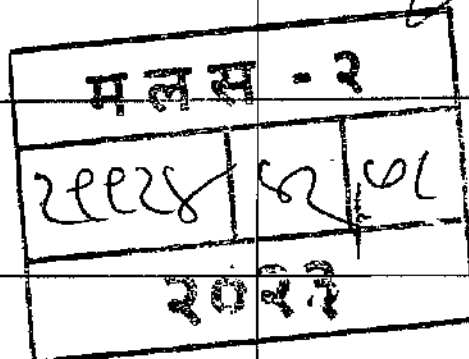


13-10-2023

मौजे - हिंजवडी, तालुका - मुळशी, जिल्हा - पुणे, येथील स.नं. - स.नं. १०५ ते ११९, १२१ ते १२८, १५४ ते १७१, १७३ व इतर क्षेत्र - ५२४६१७.०० चौ.मी क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीतील दहावा वृहत आराखड्याचा प्रस्ताव

पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांचेकडील दि-१८/१२/२०२३ रोजीचे पत्र क्र. ३११/२३-२४ सोबतचे परिशिष्ट 'अ'

- १) एकात्मिकृत नगर वसाहत विकासात करणेकामी शासन मंजूर दि ०८/०३/२०१९ रोजीचे विनियमाचे आधारे प्रस्ताव कंपनीने सादर केलेला अन्वयाने सदर विनियम व त्यामध्ये वेळोवेळी सुधारित करणेत येणाऱ्या सर्व नियमांचे व त्याअनुषंगाने शासनाने दिलेल्या निर्णयाचे पालन करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- २) शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र टीपीएस - १८०६ / २४०७ / सी आर - ५१६ / UD - १३ अन्वये दि. २५/०५/२००७ रोजी मौजे हिंजवडी, ता मुळशी, येथील ५४.९४ हेक्टर क्षेत्रास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८(३) अन्वये घोषित करणेत आले असून त्यास कंपनीच्या नावे स्थान निश्चिती (Locational Clearance) देण्यात आलेले आहे. तसेच शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. TPS-1816/प्र.क्र.५६५/16/नवि-१३ अन्वये दि. २१/०१/२०१८ रोजी वाढीव ३ हे. ६.३४१ आर क्षेत्राला Locational Clearance प्राप्त असून त्यामधील अटीचे / सुचनांचे पालन करणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ३) मा. जिल्हाधिकारी पुणे यांचेकडील दि ०९/१०/२००७ रोजी आदेश क्र पमअ/सीआर/१३/०७ अन्वये व जा.क्र. पमअ/टीएस/एसआर/०१/२०१९ दि. २७/३/२०१९ अन्वये उद्देश पत्र (Letter of Intent) देण्यात आलेले आहे. त्यातील सर्व अटी/शर्तीची पूर्तता करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. तसेच दि. २८/०४/२०२३ रोजीच्या letter of Intend मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे क्षेत्र १ हेक्टर २८ आर समाविष्ट केलेले आहे. त्याचप्रमाणे केंद्रशासनाच्या पर्यावरण व वन मंत्रालयाकडील (MOEF) दि. 6/9/2007 रोजीचे नाहरकत प्रमाणपत्रातील अटी व शर्तीची पूर्तता करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल व याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी कंपनीची राहिल.
- ४) प्रकल्पांतर्गत समाविष्ट जमिनीच्या मालकी, बारासो हक्क, कराराबाबत, कुलमुखत्यार पत्राबाबत, जाम क्षेत्राबाबत, हद्दीबाबत, वहिवाट, पोटहिस्से, संमतीपत्र इत्यादीबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास संपूर्णतः कंपनी जबाबदार राहिल. अशा प्रकरणी सदर परवानगी, कंपनीस कोणतीही सुकसान भरपाई न देता अथवा पुर्वसूचना न देता रद्द करण्याचे संपूर्ण अधिकार मा. महानगर आवृत्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांना राहिल.
- ५) वृहत आराखड्यामध्ये ज्या वापरासाठी भूखंड / सेक्टर / ब्लॉक दर्शविला आहे निव्वळ त्याच वापरासाठी त्या क्षेत्राचा वापर करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. रहिवासी विभागातील सेक्टर / ब्लॉक मधील भूखंड सदर क्षेत्रास लागू विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय होणा-या रहिवासी वापरासाठीच वापरावयाचे आहेत. नगर वसाहतीच्या विनियमानुसार योजना क्षेत्रात अनुज्ञेय Total Floor Area (F.S.I.) च्या 60% विमान Floor area (F.S.I.) हा फक्त निव्वळ निवासी कारणासाठी वापर करणे बंधनकारक आहे. प्रत्येक सेक्टर /

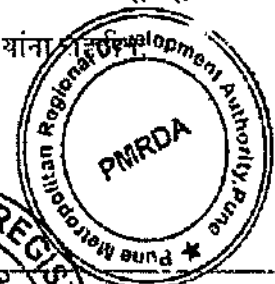
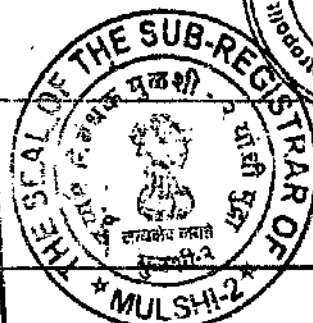


मॉजे - हिंगवडी, तालुका - मुळशी, जिल्हा - पुणे, येथील स.नं.- स.नं. १०५ ते ११९, १२१ ते १२८, १५४ ते १७१, १७३ व इतर क्षेत्र - ५३४६१७.०० चौ.मी क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीतील वहावा वृहत आराखड्याचा प्रस्ताव

घनौकचे अंतर्गत सविस्तर रेखांकन विहित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार स्वतंत्रपणे तयार करून ते या कार्यालययाकडून मंजूर करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

- ६) प्रादेशिक योजनेतील रस्त्याने बांधील क्षेत्राचा रस्ता विकसित करून सर्वसामान्य जनतेसाठी, जनतेच्या वापरासाठी खुला ठेवणे / उपलब्ध करून देणे आवश्यक राहिल.
- ७) महाराष्ट्र राज्य एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाबाबतचे शासनाने मंजूर केलेल्या दि.२०/११/२०१८ रोजीच्या विनिमय क्र.७.२.२ नुसार मूळ मंजूर चटई क्षेत्राच्या कमाल ७०% बाहीव चटई क्षेत्र प्रिमियमची रक्कम जमा करण्याचे अटीवर अनुज्ञेय आहे. मूळ चटई क्षेत्र वापरून झालेनंतर या बाहीव क्षेत्राचा वापर करून बांधकाम परवानगी घेताना त्याचे बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात प्रविलित प्रिमियमच्या दरानुसार प्रिमियमची रक्कम जमा करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
- ८) सदर प्रकल्पाला जमनेपदा विभागाकडून पत्र क्र. संकीर्ण २००६/(२९६/२००६)सिव्य(म), दि.१७/०४/२००७ रोजीच्या पत्रान्वये Blue व Red Zone ची आखणी व ताहिरकन प्रमाणपत्र प्राप्त असून त्यानुसार पूररेषा नकाशात दर्शविनेली आहे. या मधील अटी / शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील. तसेच नियोजित इमारतीसाठी/ विकासासाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याच्या पाण्याची सोय आपण अध्वामित केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाने न केल्यास या प्रकल्पातील मदतिका हस्तांतरणापूर्वी पिण्याच्या पाण्याची आवश्यक ही पूर्तता अर्जदार / विकासक / जमिन मालक यांनी स्वखर्चाने प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे सांडपाण्याची व मैता निर्मुलताची सुयोग्य व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी करणे बंधनकारक राहिल.
- ९) सदर प्रकरणी वृहत आराखड्यानुसारच्या सेक्टर निहाय जागेचे व इतर बाबींची जागेवर प्रत्यक्ष आखणी व मोजणी करून त्यास मोजणी खात्याकडून प्रमाणिकरण करून घेणे आवश्यक राहिल व तदनुषंगिक नोंदी महसूल अभिलेखात सुधारित करणे आवश्यक राहिल. मात्र कोणत्याही परिस्थितीत झुली जागा , सुविधा क्षेत्र सार्वजनिक वापरानुषंगाने प्रस्तावित क्षेत्र व रस्त्याखालील क्षेत्र हे प्रस्तापित जमिन वापर नकाशावर वृहत आराखड्यावर नमूद क्षेत्रापेक्षा कमी भरता कामा नये याची मोजणी खाते प्रमाणित करेल त्या हद्दीनुसार क्षेत्रानुसार, वृहत आराखड्यामध्ये योग्य ते बदल / सुधारणा करून असे सुधारित नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे व त्यास रितसर अंतिम मंजुरी प्राप्त करून घेणे बंधनकारक राहिल.
- १०) जमिनीच्या मालकीबाबत, हद्दीबाबत, वहिवाट इ. बाबत भविष्यात काही वाद उत्पन्न झाल्यास कंपनी बंधनकारक राहिल. अशा प्रकरणी सदर परवानगी, कंपनीस कोणतीही नुकस्तान भरपाई न देता अथवा पूर्व सूचना न देता रद्द करण्याचे संपूर्ण अधिकार मा.महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना राहिल.

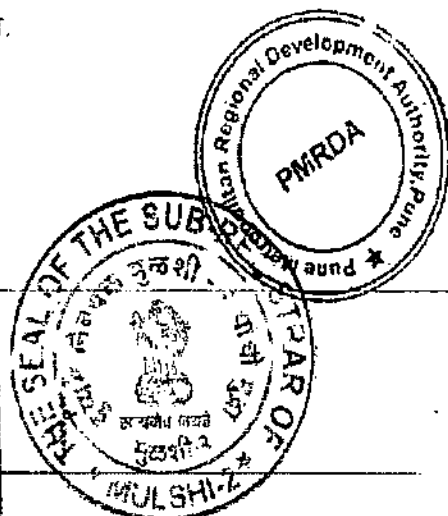
मलस - २		
२२२४	४३	७८
२०२३		



मौजे - हिंजवडी, तालुका - मुळशी, जिल्हा - पुणे, येथील स.नं.- स.नं. १०५ ते ११९, १२१ ते १२८, १५४ ते १७१, १७३ व इतर क्षेत्र - ५३४६१७.०० चौ.मी क्षेत्रावरील एकात्मिक नगर वसाहतीतील दहावा वृहत आराखड्याचा प्रस्ताव

- ११) प्राधिकरणाच्या पूर्व परवानगीशिवाय कोणताही विकास अथवा बांधकाम कंपनीने हाती घेऊ नये, असा अनाधिकृत विकास /बांधकाम निर्देशनास आल्यास कंपनीस कोणतीही पूर्वसूचना न देता कंपनीवर दंडात्मक कारवाई तसेच अनाधिकृत बांधकामाविरुद्ध कारवाई करण्यात येईल तसेच त्यासाठी येणारा खर्च कंपनीस भोसावा लागेल.
- १२) नियम क्र. ७.३ (a) नुसार प्रकल्प क्षेत्रात किमान १२.५% हरित क्षेत्र (Green Space) हे क्षेत्र नकाशावर दर्शविलेप्रमाणे कायमस्वरूपी विना अडथळा, मर्यादा ठेवणे व बाजारहीन ठेवणे कंपनीवर बंधनकारक आहे. तसेच सदरचे क्षेत्र कंपनीस विक्री करता येणार नाही. या क्षेत्रामध्ये खुल्या स्वरूपाचा वापर करणेचा आहे.
- १३) प्रकल्प क्षेत्रातील Ground Water Source वगळता MOEF कडील दि.6/9/2007 चे नाहरकत पत्रातील नमुद बाबी विचारात घेता तसेच नियम क्र.3 (अ) विचारात घेता, अग्निप्रतिबंधक उपाययोजनेकरिता लागणारे पाणी, वनीचा कामासाठी लागणारे पाणी व रोजच्या पाण्याच्या आवश्यकतेप्रमाणे लागणाऱ्या पाण्याची संबंधित Water Supply Authority कडून सोय करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.
- १४) प्रस्तावित विशेष नगर वसाहतीच्या क्षेत्रातील नैसर्गिक ओढे, नाले, तळी, कॅनॉन व त्यातील वाहणारे पाणी यावर कंपनीस हद्द मांगता येणार नाही, व त्यांच्या नैसर्गिक प्रवाहास अडथळा करता येणार नाही. आवश्यक त्या ठिकाणी संबंधित विभागाच्या पूर्वपरवानगीने अथवा प्रवाहाचे Channelization करता येईल.
- १५) नियम 1.3 (बी) नुसार M/s Flagship Infrastructure Pvt Ltd कंपनीस बांधकामासाठी वीज पुरवठ्याबाबत महावितरण कंपनी (MSEDCL LTD) यांचेकडील जा.क्र.Co-ord cell/Flag ship/७६१९५, दि.१३/०३/२००८ रोजीच्या पत्रान्वयेच्या, अटीवर वीज पुरविणेबाबत तत्वता मंजूरी दिल्याचे नमूद आहे. यानुषंगाने अटीची पूर्तता करणे. तसेच नियम क्र.1.3 (बी) नुसार व प्रकल्पाकरिता आवश्यक वीज पुरवठ्याबाबत महावितरण कंपनी (MSEDCL LTD) कडून ठाम बांधिलकी (firm commitment) कंपनीने प्राप्त करून घेऊन सब स्टेशनच्या विकासासह विजपुरविण्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी कंपनीची राहील.
- १६) भविष्यात प्रकल्प राबवितांना उद्भवणाऱ्या कोणत्याही अडचणी अथवा प्रश्नांसाठी कंपनी सर्वस्वी जबाबदार राहील. या अडचणींचे निराकरण करून देण्याची जबाबदारी अथवा बंधन शासनावर, या कार्यालयावर व तसेच महसूल विभागावर असणार नाही.
- १७) प्रकल्पाबाबत कोणतीही जाहिरात करतयेली जाहिरातीमध्ये मंजूर विकास परवानगी प्रमाणेच तपशिल / नकाशा इत्यादींचा समावेश करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.

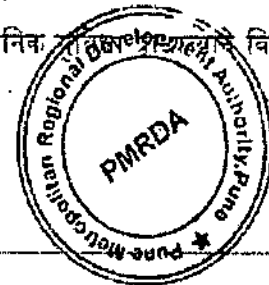
म ल स - २		
२९२४	४४	७८
२०२३		



मौजे - हिंजवडी, तालुका - मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.- स.नं. १०५ ते ११९, १२१ ते १२८, १५४ ते १७१, १७३ व इतर क्षेत्र - ५३४६१७.०० चौ.मी क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीतील दहावा वृहत आराखड्याचा प्रस्ताव

- १८) Sewage Treatment Plant वाढत अन्य सविस्तर तांत्रिक बाबी अनुषंगाने महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ यांचेकडे जरूर ती कागदपत्रे सादर करणे व त्यांचे मंजूरी घेणे विकासक कंपनीवर बंधनकारक आहे, व त्या मंजूरीनुसार सदर सेवा सुविधा कंपनीस विकसित करणे बंधनकारक राहिल.
- १९) Municipal Solid Waste (Management and Handling) Rules, 2000 चे तरतुदीनुसार Solid waste management plant चे स्थापना (सेक्टर U-2) महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ व जिल्हाधिकारी, पुणे व वनकचरा व्यवस्थापन समितीची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल व 100% क्षमतेच्या वनकचरा व्यवस्थापन करीता आवश्यक ती यंत्रणा उभारणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल. या क्षेत्रामध्ये कचरा साठवणूक (Garbage Dumping) करणे अनुज्ञेय राहणार नाही अशी मान्यता प्राप्त न झाल्यास योजना क्षेत्राच्या मंजूर रेखांकनात महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ व जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या मान्यतेने अन्य सुयोग्य ठिकाणी Solid waste management plant प्रस्तावित करणे व त्यानुसार जागेचे वृद्ध आराखडा कंपनीस सुधारितरित्या पुन्हा आवश्यक त्या बदलासह मंजूर करून घेणे बंधनकारक राहिल.
- २०) प्रकल्पाखालील क्षेत्रामध्ये असणारे अस्तित्वातील इलेक्ट्रीक पोल व इलेक्ट्रीक लाईन्स या तृतीय मुधारित मंजूर रेखांकनानुसारच्या रस्ता आडवणीवर किंवा खुल्या जागेत सुयोग्य ठिकाणी कंपनीने स्वत्वांतरित करणे आवश्यक राहिल.
- २१) महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ, केंद्र शासनाचे वन व पर्यावरण मंत्रालय, जलसंधारण विभागाकडील प्राप्त नाहरकतपत्र व तसेच Fire Adviser, Government of Maharashtra यांचेकडील प्राप्त झालेल्या नाहरकत प्रमाणपत्रामधील नवी अटीची पूर्तता विकासक कंपनीने व त्यांचे संबंधित सल्लागार यांनी वेळोवेळी करणे आवश्यक राहिल, व या बाबींची पूर्तता होत आहे किंवा कसे, याबाबत कंपनीने व संबंधित सल्लागार यांनी संबंधित विभागाकडून त्यांच्या सुचनांनुसार / अटीनुसार वेळोवेळी तपासणी करून घेणे आवश्यक राहिल.
- २२) एकात्मिकृत नगर वसाहत विकसित करणेवामी शासन मंजूर विनियमांमधील नियम क्र. १२.३ नुसार वृक्षांची लागवड करून त्यांची देखभाल, नवर्धन करणे विकासक कंपनीवर बंधनकारक राहिल. तसेच नियम क्र. १२.३ नुसार प्रकल्प पूर्णत्वाच्या वेळेस याबाबत खातरजमा वन विभागाकडून करून घेणे बंधनकारक राहिल.
- २३) प्रकल्पाचा फेज प्रोग्रॅम वेणेत आलेला आहे. प्रत्येक सेक्टरचे / ब्लॉकचे रेखांकन नकाशे सादर करून त्यास मंजूरी प्राप्त करून घेणे व त्यानुसार लागू प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावली इमारत बांधकाम नकाशे मंजूरीसाठी सादर करून त्यास मंजूरी प्राप्त करून घेणे कंपनीवर बंधनकारक आहे. त्याचबरोबर प्रकल्पातील रहिवासी इमारतीचे बांधकाम करताना त्यासोबतच पायाभूत सेवा सुविधा/सार्वजनिक सुविधा विकसित करणे कंपनीवर बंधनकारक आहे.

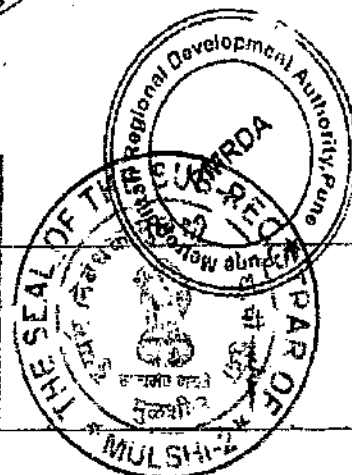
म ल स - २		
२८४	४५	७८
२०२३		



माँजे - हिंजवडी, तालुका - मुळशी, जिल्हा - पुणे, येथील स.नं.- स.नं.१०५ ते ११९, १२१ ते १२८, १५४ ते १७१, १७३ व इतर क्षेत्र - ५३४६१७.०० चौ.मी क्षेत्रावरील एकात्मिक नगर वसाहतीतील दहावा वृहत आराखड्याचा प्रस्ताव

- २४) विनिमयमधील नियम क्र.९ नुसार (Social Housing) करिता निवासी सदनिका नक्शाशात दर्शविल्यानुसार विकासाव्हालील बांधकाम क्षेत्र इतर निवासी क्षेत्राचा विकास करताना त्या बांधकाम क्षेत्राच्या विकासादरबरेच किमान १५% च्या प्रमाणात नियोजन करून विकसित करणे कंपनीवर बंधनकारक आहे.
- २५) एकात्मिक नगर वसाहती मंजूर करणेबाबत दि.०८/०३/२०१९ रोजीच्या क्र. टीपीएस-१८१६/प्र.क्र. ३६८(भाग - १) १५/३७ (१ क.क)/ वियो/ नवि - १३ रोजीच्या विनिमयातील नियम क्र. ९ नुसार प्रस्तावित वाढीव रहिवासी चटई क्षेत्राच्या १५% क्षेत्राचे बांधकाम Social Housing करिता करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- २६) प्रकल्पक्षेत्रातील इमारतींमध्ये भूकंप प्रतिरोधकाचे (Earthquake) दृष्टीने उपाययोजना करणे व इमारतीचे तसे स्ट्रक्चर डिझाईन कंपनीच्या संबंधित सरलागार यांचेकडून करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- २७) कार्यकारी अभियंता, जलसंपदा विभाग, पुणे यांचे दि.३०/०३/२००८ रोजीचे पत्र क्र. पुषावि/प्रशा- १/करारनामे/३८१६/२००७ मधील सर्व अटीची पूर्तता करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- २८) सदर एकात्मिक नगर वसाहतीच्या प्रकल्पाचा केंद्र शासनाच्या पर्यावरण व वनविभाग (MOEF) कडून Environment Clearance दि.०३/१०/२००७ रोजीचे पत्र क्र. व दि.१०/१०/२०१७ रोजीचे पत्र क्र. F.No.21-190/2017-IA-III अन्वये वाढीव जमिनीच्या क्षेत्रासह ५९४६७५.०० चौ.मी करिता Environment Clearance प्राप्त असून सदर प्रमाणपत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- २९) अर्जदार/विकासक यांचे सदर एकात्मिक वृहत आराखड्याच्या अनुषंगाने एकूण क्षेत्र ५९४६७५.०० चौ.मी. इतके असून विकासक यांना पर्यावरण विभागाकडून दि.२५/०३/२०२१ रोजीचे पत्र क्र. SIA/MH/NCP/५२९०४/२०१७ अन्वये ५९४६७५.०० चौ.मी. क्षेत्राकरिता (FSI+Non FSI) १४५४०२१.०० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्राकरिता Environment Clearance प्राप्त आहे.
- ३०) सदर एकात्मिक नगर वसाहतीच्या प्रकल्पाला Ministry of Defence कडून पत्र क्र. Air HQ/S 17726/4/ATS (PC-CCLXXXIV), दि.७/०५/२००८ रोजीच्या पत्रान्वये जमिनीवरती ११०.०० मी इमारतीच्या उंचीकरिता नाहकत प्रमाणपत्र प्राप्त असून सदर प्रमाणपत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.
- ३१) सदर प्रकरणी दि.०८/०९/२०२२ रोजी अदा करण्यात आलेले प्रिमियम पोटी चलन क्र.१५६, रक्कम रु. २१९६४८०/- इतकी रकमेचा भरणा केलेला आहे. तसेच उर्वरित प्रिमियम चलनाचा ६०% रकमेचा भरणा ४ टप्प्यात करणे बंधनकारक राहिल.

म ल स - २		
२९२४	४५	७८
२०२३		

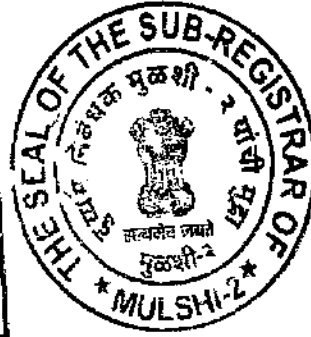
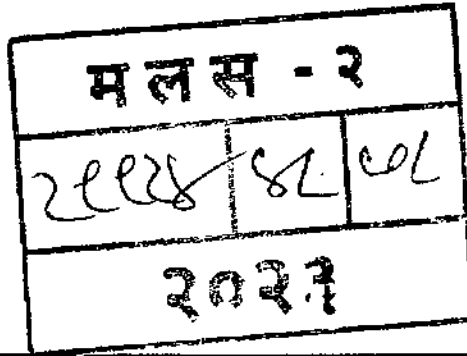


मौजे - हिंजवडी, तालुका - मुळशी, जिल्हा- पुणे, येथील स.नं.- स.नं.१०५ ते ११९, १२१ ते १२८, १५४ ते १७१, १७३ व इतर क्षेत्र -५२४६१७.०० चौ.मी क्षेत्रावरील एकात्मिकृत नगर वसाहतीतील दहावा बृहत आराखड्याचा प्रस्ताव

- ३२) सदर ना-हुरकत पत्राची मुदत ५ वर्षे असल्याने त्यापुढे ना-हुरकत सुधारित करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.
- ३३) सदर प्रकरणी सुधारीत पीएलयु नकाशानुसार मिळकतीच्या नैऋत्य दिशेने युएलवी करिता १४१०.१४ चौ.मी क्षेत्र दर्शविनेले असून ब्ल्यु लाईन / रेड लाईन क्षेत्रामध्ये डिसीपीआर २०१८ मधील नियम क्र. १३.३ (ii) नुसार आरएलचे वर ०.४५ मी जोत्यावर बांधकाम करता येणे शक्य आहे. सदरचे क्षेत्र हस्तांतरित करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.
- ३४) सेक्टर क्र.८ करिता ब्ल्यु लाईन / रेड लाईन क्षेत्रामध्ये डिसीपीआर २०१८ मधील नियम क्र. १३.३ (ii) नुसार आरएलचे वर ०.४५ मी जोत्यावर बांधकाम करता येणे शक्य आहे.
- ३५) फायर स्टेशनच्या मंजूर नकाशानुसार फायर स्टेशनचा विकास पूर्ण करून ते फायर अँडव्हायजरच्या सल्ल्याने कार्यरत करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.
- ३६) विशेष प्रसंगी महानगर आयुक्त तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी पुणे महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, पुणे यांनी लेखी आदेश दिले तर ते विकासकांवर बंधनकारक राहतील त्याम या सदर परवानगीवरून बाधा येणार नाही.
- ३७) सुरक्षिततेच्या दृष्टीने (Safety and Security of Building to Counter Manmade Disasters) आवश्यक ती उपाययोजना करणे कंपनीवर बंधनकारक राहील.
- ३८) अर्जदार कंपनीने विविध विभागाच्या घेतलेल्या ना हुरकत प्रमाणपत्र सुधारित बांधकामाच्या अनुषंगाने सादर करणे आवश्यक राहील.
- ३९) अर्जदार कंपनीने यापूर्वी Locational Clearance दिलेल्या कंपनीमध्ये कराव झालेला असून सावावत मालकीची जबाबदारी ही पूर्णपणे अर्जदार कंपनीची राहील.
- ४०) एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीतील नियम क्र. १.३ नुसार सदर प्रकल्पात मूळ पायाभूत सुविधा जसे की प्रादेशिक योजनेतील व नियोजित रस्ते, पाणी पुरवठा, सांडपाण्याचे निरसन, विद्युत वाहिनी व इतर सोयी सुविधा विवक्षित करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहील.
- ४१) अर्जदार कंपनीने सादर केलेली कोणतीही भाहिती व कागदपत्रे ही चुकीची / दिशाभूल करणारी आढळल्यास प्रस्तुतची शिफारस रद्द समजणेत येईल व त्यामुळे कंपनीच्या व इतर सर्व संबंधितांच्या कोणत्याही नुकसानीस स्वतः कंपनी जबाबदार राहील.

म ल स - २		
२९२४	४७	७८
२०५३		





**Aditya Birla
Finance Ltd.**

(A part of Aditya Birla Capital Ltd.)



**ADITYA BIRLA
CAPITAL**

Reference No: NOC/ABFL/MMSPL/23-24/01

Date: 5th September 2023

To,
M/s. Man-Mandir Shelter Private Limited (Borrower),
Avanish, D Building, S. R. No. 23/2/B,
Kothrud, Pune - 411029

M/s Paranjape Schemes (Construction) Limited (Security Provider/Mortgagor)
1 Somnath CTS No 988
Rammandir Road
Vile Parle East, Mumbai - 400057

Sub: No Objection Certificate for release of charge/mortgage over land admeasuring 9225.46 sq mts out of total land area 22,672.96 sq mts forming part of a larger layout and land bearing Survey Nos. 119 (part) to 125, 154 to 160, 160/2 to 171, 173 all being Plot No. 1 admeasuring 43 Hectare and 56.74 Ares equivalent to 4,35,674 square metres (as per 7/12 extract) situate, lying and being at Village Hinjewadi, Taluka Mulshi and District Pune ("Playground Land")

Ref: Loan of Rs. 30 Crores sanctioned vide sanction letter no ABFL/21-22/48 dated 7th March 2022 & mortgage deed bearing Registration 5200/2022 dated 25.03.2022

Dear Sir,

Aditya Birla Finance Limited ("ABFL") has sanctioned credit facility of Rs 30,00,00,000 (Rupees Thirty Crores only) ("Facility") to Man Mandir Shelter Private Limited ("Borrower/Mortgagor") on the terms and conditions mentioned in the sanction letter dated 7th March 2022 ("Sanction Letter" which term shall include all amendments, modifications from time to time) and facility agreement dated 24th March 2022 ("Facility Agreement" which term shall include all amendments, modifications from time to time) and other documents entered in connection with the Facility, (collectively referred to as the "Transaction Documents" which term shall include all amendments, modifications from time to time).

The said Facility is inter-alia secured by charge on the immovable properties as detailed in Annexure I hereto ("Secured Property")

In this connection we refer to your letter/request dated 2nd August 2023 requesting us for our no objection certificate for release of charge over an area of land admeasuring 9225.46 sq. mts. out of land area admeasuring 22,672.96 sq mts, being part of the Playground Land of the Secured Property.



Aditya Birla Finance Limited

Page 1 of 4

One World Center, Tower 1-C, 18th Floor, B41, Jupiter Mill Compound,
Senapati Bapat Marg, Elphinstone Road, Mumbai 400 013.
+91 22 4356 7100 | (F) +91 22 4356 7266 | Toll-free number 1800-270-7000
care.finance@adityabirlacapital.com | <https://abfladityabirlacapital.com>

Registered Office:
Indian Rayon Compound, Veraval,
Gujarat - 362 266
CIN: U65990GJ1991FLC064603



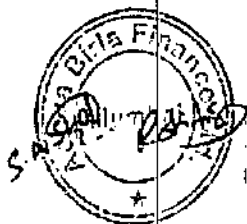
In this respect we hereby state that,

- म न म - 2
२००८/०६/०६
- THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR
मुंबई नगरपालिका
मुंबई-२
1. We have no objection for release of charge over an area of land admeasuring 9228.46 sq. m. from and out of the Secured Property as more particularly described in Annexure II hereto ("Released Portion") subject to the Borrower depositing an amount of Rs. 5,00,00,000/- (Rupees Five Crores only) into ABFL A/c No. 00600350111290. In the event of default by the Borrower in depositing the aforesaid amount of Rs. 5,00,00,000/- (Rupees Five Crores only), ABFL shall not be bound by the consent given hereby and shall retain all the rights, interest and claims over the Released Portion mortgaged to ABFL and this NOC shall become null and void.
 2. The consent hereby granted is only for handover of the Released Portion subject to the deposition/payment of the aforementioned amount and only for the purpose specified above. Notwithstanding anything contained hereinabove, the consent hereby granted shall not authorize the Borrower/Mortgagors to release/handover any other area/units/flats other than the Released Portion in the Secured Property without our prior written approval. All the remaining properties on which security/charge has been created for securing the Facility shall continue to be charged/mortgaged to us.
 3. In the event of the Released Portion being retained by the Borrower/Mortgagor for any reason whatsoever, the consent accorded under this NOC shall stand revoked forthwith and you shall have to apply for a fresh consent in relation to handing over of the Released Portion.

This approval shall, however, be subject to the following:

1. Without prejudice to our rights and interests in the Transaction Documents in respect of the Facility.
2. Without prejudice to the security interest/security/charge created in our favour.
3. Without prejudice to the security cover for the Facility which is to be maintained at all times during the tenure of the Facility.

This NOC is issued at your request for the aforementioned specified purpose only.



Aditya Birla Finance Limited

One World Center, Tower I-C, 18th Floor, 84V, Jupiter Mill Compound,
Sewapali Bapat Marg, Elphinstone Road, Mumbai 400 013.

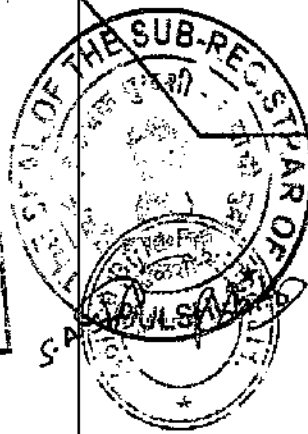
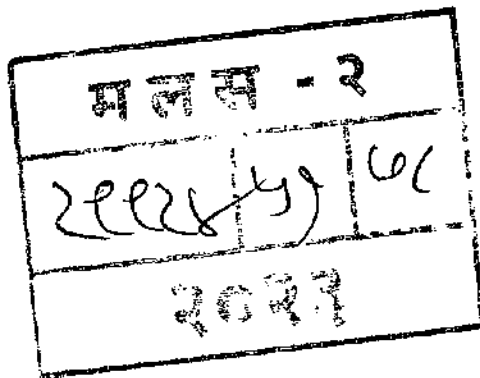
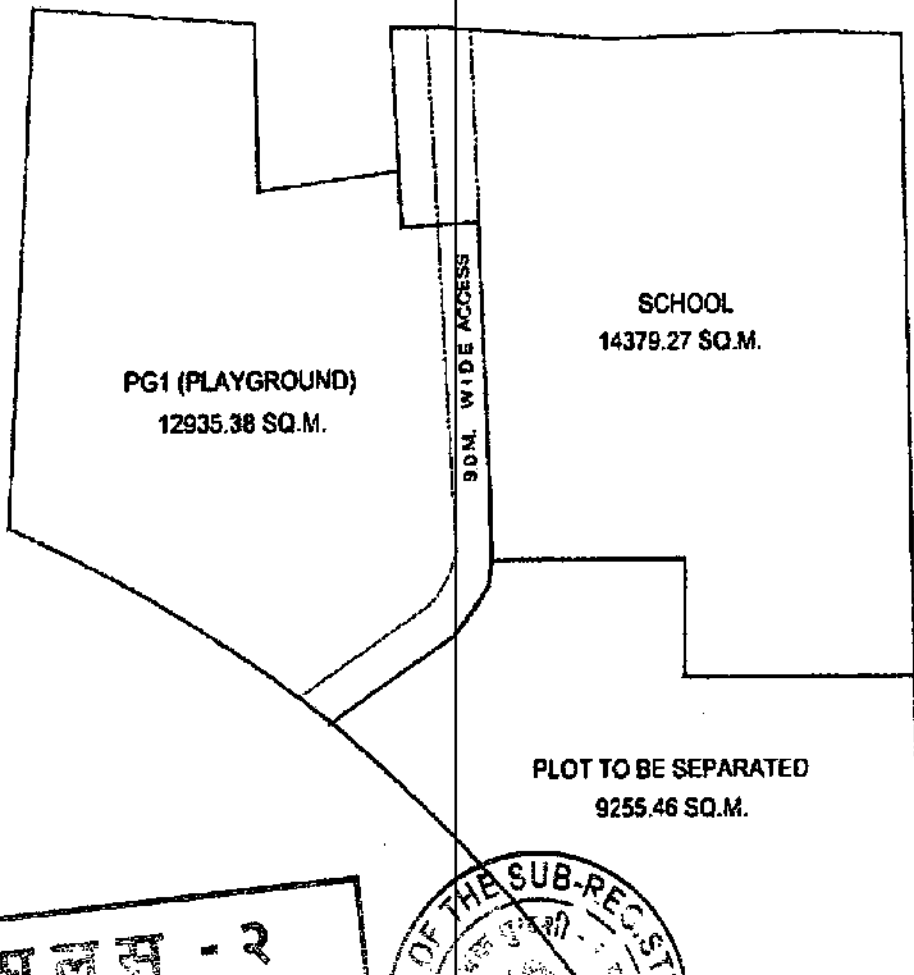
+91 22 4356 7100 | (F) -91 22 4356 7266 | Toll-free number 1800-270-7000
care.finance@adityabirlacapital.com | <https://abfl.adityabirlacapital.com>

Registered Office: Indian Rayon Compound, Veraval, Gujarat - 362 266
PIN U55990GJ1991PLC064603

Page 2 of 4



PROTECTING INVESTING FINANCING ADVISING



Aditya Birla Finance Limited

One World Center, Tower 1-C, 18th Floor, 841, Jupiter Mill Compound,
Senapati Bapat Marg, Elphinstone Road, Mumbai 400 013.

Page 4 of 4

+91 22 4356 7100 | (F) +91 22 4356 7266 | Toll-free number 1800-270-7000
care.finance@adityabirlacapital.com | <https://abfl.adityabirlacapital.com>

Registered Office: Indian Rayon Compound, Veraval, Gujarat - 362 266
CIN: J6595031991PLC064603



PROTECTING INVESTING FINANCING ADVISING

IN THE NATIONAL COMPANY LAW TRIBUNAL

MUMBAI BENCH

C.P.(C.A.A.) 3442/MB/2018

In

C.A.(C.A.A.) 131/MB/2018

In the matter of the Companies Act, 2013

In the matter of section 230 to 232 of the Companies Act, 2013 and other applicable provisions of the Companies Act, 2013 and other rules framed thereunder;

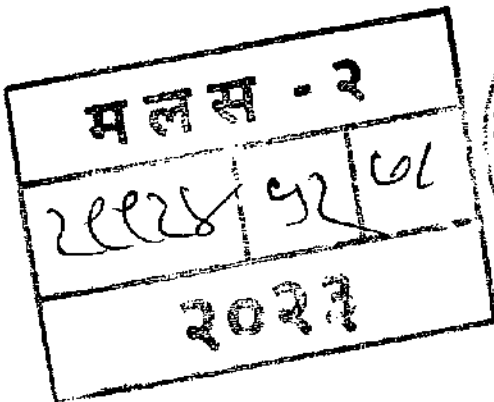
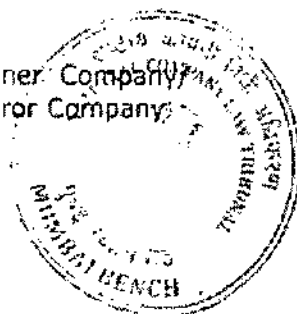
In the matter of Scheme of Merger by Absorption of Menthol Developers Private Limited and Flagship Infrastructure Limited (formerly known as 'Flagship Infrastructure Private Limited') by Paranjape Schemes (Construction) Limited and their respective Shareholders ('the Scheme')

Menthol Developers Private)
Limited, a company incorporated)
under the provisions of the Companies)
Act, 1956 having CIN)
U45202PN1997PTC106397 and its)
registered office at Avanish, D Building,)
S. R. No. 23/2/B, Kothrud, Pune - 411)
029, Maharashtra

First Petitioner Company/
First Transferor Company

Flagship Infrastructure Limited)
(formerly known as 'Flagship)
Infrastructure Private Limited'), a)
company incorporated under the)
provisions of the Companies Act, 1956)
having CIN U45200MH2005PLC157377)
and its registered office at 101,)
Somnath, CTS No. 988, Ram Mandir)

Second Petitioner Company/
Second Transferor Company



Road, Vile-Parle (East), Mumbai - 400
57, Maharashtra,

Paranjape Schemes (Construction)

Limited, a company incorporated
under the provisions of the Companies
Act, 1956 having CIN
U70100MH1987PLC044721 and its
registered office at Plot 1, Somnath,
CTS No. 988 Ram Mandir Road, Vile
Parle (East) Mumbai - 400 057,
Maharashtra

.....Third Petitioner Company
/Transferee Company

(Hereinafter collectively referred to as "the Petitioner Companies")

JUDGEMENT / ORDER DELIVERED ON: 30.01.2020

Coram:

Hon'ble Member (Judicial): Mr. Bhaskara Pantula Mohan

Hon'ble Member (Technical): Mr. Rajesh Sharma

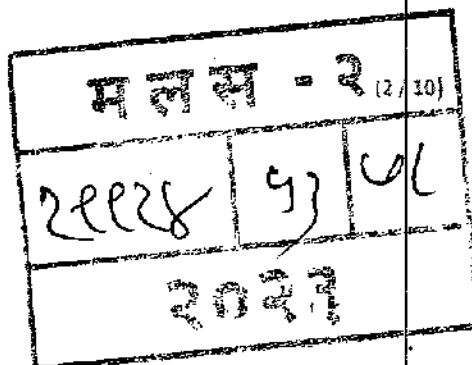
For the Petitioner Companies: Mr. Hemant Sethi, I/b Hemant Sethi &
Co. Advocates for the Petitioner Companies.

For the Regional Director: Ms. Rupa Sutar, Deputy Director

Per: Bhaskara Pantula Mohan, Member (Judicial)

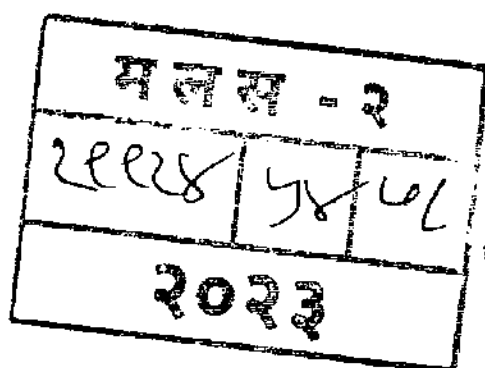
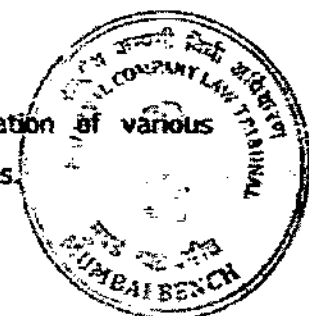
ORDER

1. Heard the learned counsel for the Petitioner Companies. No objector has come before the Tribunal to oppose the Petition and nor any party has controverted any averments made in the Petition.
2. The sanction of this Tribunal is sought under Sections 230 to 232 of the Companies Act, 2013, to a Scheme of Merger by Absorption of Menthol Developers Private Limited and Flagship Infrastructure Limited (formerly known as 'Flagship Infrastructure Private Limited) by Paranjape Schemes (Construction) Limited and their respective Shareholders ('the Scheme').
3. The Petitioner Companies have approved the said Scheme by passing



their respective Board Resolutions dated 9th March 2018 and thereafter, they have approached the Tribunal for sanction of the Scheme.

4. The First Applicant Company is engaged in the business of promotion, construction and development of integrated township, residential & commercial complexes, multistoried buildings, flats, houses, apartments, shopping malls etc., the Second Applicant Company is engaged in the business of promotion, construction and development of integrated township, residential & commercial complexes, multistoried buildings, flats, houses, apartments, shopping malls etc. and the Third Applicant Company is primarily engaged in the business of promotion, construction and development of integrated township, residential & commercial complexes, multistoried buildings, flats, houses, apartments, shopping malls etc.
5. The Appointed date fixed under the Scheme is 1st April 2017.
6. The rationale of the Scheme is that, the Transferor Companies and Transferee Company are under same control and management of the Paranjape Group, Pune, which is engaged in real estate development business. Paranjape Schemes (Construction) Limited holds 100% of equity share capital of Menthol Developers Private Limited and holds 58.41% of the equity share capital of Flagship Infrastructure Limited (formerly known as 'Flagship Infrastructure Private Limited'). As all the companies are under common control and management, it is proposed to amalgamate Menthol Developers Private Limited and Flagship Infrastructure Limited (formerly known as 'Flagship Infrastructure Private Limited') with Paranjape Schemes (Construction) Limited. The proposed amalgamation will be beneficial to the Transferor Companies, the Transferee Company, their respective shareholders and creditors, employees and other stakeholders and will have following benefits:
7. Integration of business operations.
 - a) Synergies in operation arising from consolidation of various projects leading to efficient utilization of resources.

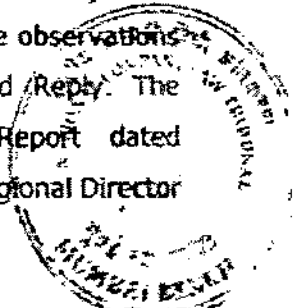
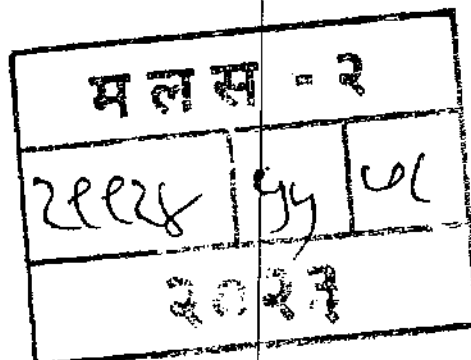


- b) Greater efficiency in cash management of the amalgamated entity, and unfettered access to cash flow generated by the combined business which can be deployed more efficiently to fund growth opportunities.
- c) Garner the benefits arising out of economies of large scale and lower operating costs.
- d) Pooling of talents in terms of manpower, management, administration etc. to result in savings of costs.
- e) Avoidance of duplication of administrative functions, reduction in multiplicity of legal and regulatory compliances.
- f) Integrated operational and marketing strategies, inter-transfer of resources / costs will result in optimum utilization of assets.
- g) Bring uniformity in corporate policy.
- h) Benefit of operational synergies to the combined entity and greater leverage in operations, planning and process optimization

8. The Learned Counsel appearing on behalf of the Petitioner Companies states that the Petitioner Companies have complied with all the directions passed in the order dated 20.06.2018 in Company Scheme Application No. 131 of 2018, passed by this Bench and that the Company Scheme Petition has been filed in consonance with the order passed in above mentioned Company Scheme Applications.

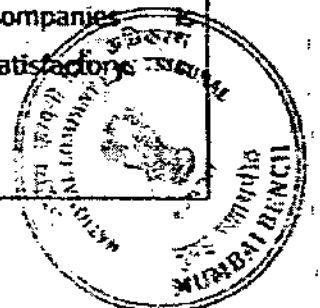
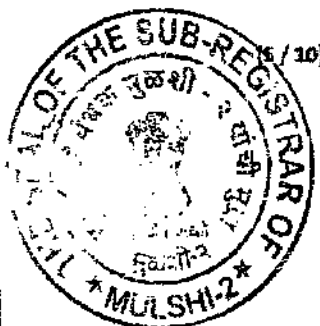
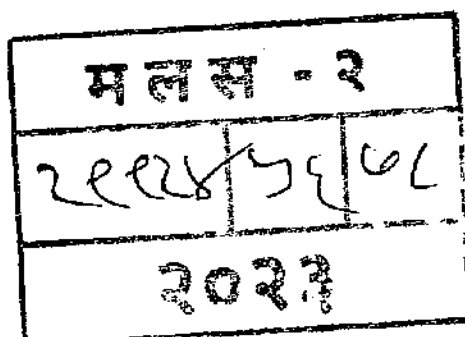
9. The Learned Counsel for the Petitioner Companies further states that the Petitioner Companies have complied with all requirements as per the directions of this Bench of the Tribunal and they have filed necessary Affidavits of compliance of the order passed by this Bench.

10. The Regional Director has filed his report dated 19th September, 2018 stating therein that, save and except as stated below, it appears that the Scheme is not prejudicial to the interest of shareholders and public. However, the said report in paragraph IV made few observations. The Petitioner Company filed its Affidavit in Rejoinder dated 27.05.2019 to the said Report in response to the observations addressing the observations elaborately in the said Reply. The Regional Director has filed its Supplementary Report dated 13.06.2019 with this Bench. The observations of the Regional Director



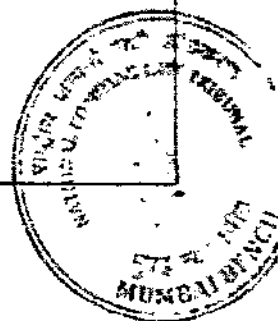
in its Report dated 19.09.2018, the Response of the Petitioner Companies in Affidavit in Rejoinder and the comments of the Regional Director in Supplementary Report dated 13.06.2019 are produced herein below:

Observations in Regional Director's Report dated 19.09.2018	Reply of the Petitioner in Affidavit in Rejoinder dated 27.05.2019	Supplementary Report of Regional Director dated 13.06.2019
In addition to compliance of AS-14 (Ind AS 103), the Transferee Company shall pass such accounting entries which are necessary in connection with the scheme to comply with other applicable Accounting Standards such as AS-5(Ind AS 8), etc.	As far as the observations made in paragraph IV (a) of the Report of Regional Director is concerned, it is submitted that the Transferee Company undertakes that in addition to compliance of AS-14 (IND AS-103) the Transferee Company shall pass such accounting entries which are necessary in connection with the scheme to comply with other applicable Accounting Standards such as AS-5(IND AS-8) etc., to the extent applicable.	Reply of the Company is satisfactory
As per Part-A, Definitions & Share Capital - Clause 1.4 of the Scheme. "Effective Date" means the last of the dates on which all necessary	In so far as observation made in para IV (b) of the report of Regional Director is concerned, the Petitioner Companies confirms that as per	Reply of the Petitioner Companies is satisfactory



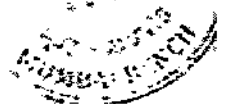
conditions, matters and filings referred to in Clause 17 hereof have been fulfilled and necessary consents, approvals, sanctions and orders referred to therein have been obtained, passed and completed. Any reference in this Scheme to "upon the Scheme becoming effective" or "effectiveness of the Scheme" or upon the coming into effect of the Scheme" shall mean the Effective Date.	Clause 12 of the Scheme. "Appointed Date" means 1 st April 2017. Further, Clause 6 of the Scheme specified that the Scheme shall be effective from the Appointed date. In this regard, it is submitted that, in terms of provisions of section 232(6) of the Companies Act, 2013, the Scheme shall be deemed to be effective and operative from 1 April 2017.	
As per Part-B-Clause (12.9) of the Scheme-Accounting Treatment in the Books of Transferee Company it is stated that "If and to the extent there are inter-Corporate Loans, deposits or balances as between the Transferor Company and the Transferee Company, the obligations in respect thereof on and from the Appointed Date, shall stand cancelled and there shall be no obligation /outstanding	As far as the observations made in paragraph IV(C) of the Report of Regional Director is concerned, the Petitioner Companies agree that the adjustment mentioned in clause 12.7 of the Part B of the Scheme shall be restricted up to the Appointed Date and not subsequent to Appointed Date i.e 1 st day of April 2017.	Reply of the Petitioner Companies is satisfactory.

म ल स - २		
२९२४	५०	८८
२०२३		



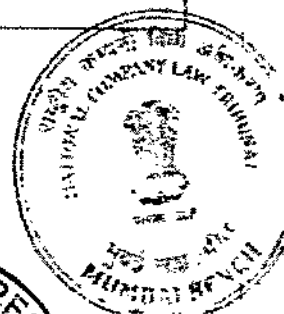
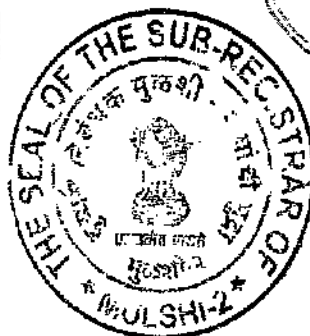
in that behalf" in this regard it is submitted that such adjustment as mentioned shall be restricted up to the Appointed Date and not subsequent to Appointed Date;		
As per Part -B, Clause - 13 of the Scheme - Increase in authorised Share Capital of the Transferee Company and the fee payable by the Transferee Company shall be in accordance with the provisions of section 232(3)(i) of the Companies Act, 2013;	In so far as the observation of the Regional Director, as stated in IV (d) is concerned, the Transferee Company undertakes that the Authonsed Share Capital of Transferor Companies shall be merged with that of the Transferee Company and the fee payable by the Transferee Company shall be in accordance with the provision of Section 232(3)(i) of the Companies Act, 2013.	Reply of the Petitioner Companies is satisfactory.
Both the Transferor and the Transferee Companies are presently carrying on the business of promotion, construction and development of integrated township, residential & commercial complexes, multistoried buildings, flats, houses,	As far as the observations made in paragraph IV (e) of the Report of Regional Director is concerned, the First Transferor Company submits that there are no under construction real estate project under the First Transferor Company and hence, not required to be registered or obtain	As has informed by Flagship Infrastructure Private Limited, the Second Transferor Company, the MahaRERA vide e-mail dated 30.05.2018 has stated that "I am

मलस - २		
२६२४	५८	५८
२०२३		



apartments, shopping malls, etc. (in the Real Estate Development Business). Hence, the petitioner be directed to obtain NOC under Real Estate Regulation and Development Act, 2016 with Maharashtra Rules and Regulation 2017.	approval from directed to Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA) under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ('RERA'). Further, the Second Transferor Company submits that it has obtained written approval from MahaRERA under the RERA Act for transfer of the under construction projects, rights and liabilities from the Second Transferor Company to the Transferee Company. Further, the Transferee Company submits that it is not required to file any document under the RERA Act and obtain approval of MahaRERA as per MahaRERA Circular No. 11/2017 dated 8 November 2017 since the requirement to obtain approval is on the Transferor Company and not on Transferee Company.	to inform you that MahaRERA has approved the same subject to fulfilling all the provisions of RERA Act. In view of the above, Hon'ble Tribunal may pass appropriate orders/ orders as deem fit in the lights of facts and circumstances of the case.
--	--	--

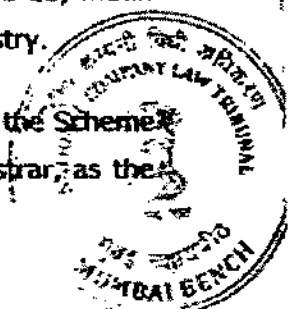
म ल स - २		
२९२४	५९	५८
२०२३		



Hon'ble NCLT may kindly direct the petitioners to file an affidavit to the extent that the Scheme enclosed to Company Application and Company Petition, are one and same and there are no discrepancy / any change / changes are made, if any changes are made, liberty be given to Central Government to file further report if so required.	As far as the observations made in paragraph IV (g) of the Report of Regional Director is concerned, the Petitioner Companies humbly submits that the Scheme enclosed to Company Application and Company Petition, is one and same and there is no discrepancy/ any change/ changes made and the said scheme be given to Central Government to file further report, if any required.	Reply of the Company is satisfactory.
---	--	---------------------------------------

11. It is further stated that, the Official Liquidator has filed its report dated 08 July 2019 with the NCLT, inter alia stating herein that, the affairs of the Transferor Company have been conducted in proper manner and the Scheme is not prejudicial to the interest of public.
12. From the material on record, the Scheme of Merger by Absorption appears to be fair and reasonable and is not in violation of any provisions of law and is not contrary to public interest.
13. Since all the requisite statutory compliances have been fulfilled, the Company Scheme Petition filed jointly by the Petitioner Companies are made absolute in terms of prayers made in CSP No 3442 of 2018 of the Company Scheme Petition.
14. The Petitioner Companies are directed to file a copy of this Order along with a copy of the Scheme of Merger by Absorption with the concerned Registrar of Companies, electronically, along with E-Form INC-28, within 30 days from the date of receipt of the Order from the Registry.
15. The Petitioner Companies to lodge a copy of this Order and the Scheme duly certified by the Deputy Director or the Assistant Registrar, as the

म ल स - २		
२९२४	९०	५१
२०२३		



case may be, National Company Law Tribunal, Mumbai Bench, with the concerned Superintendent of Stamps for the purpose of adjudication of stamp duty payable, if any, on the same, within 60 days from the date of receipt of the Order.

16. All authorities concerned, to act on a copy of this Order along with the Scheme duly certified by the Deputy Director or Assistant Registrar, as the case may be National Company Law Tribunal, Mumbai Bench.
17. Any person interested shall be at liberty to apply to the Tribunal in the above matter for any direction that may be necessary.
18. The Scheme is sanctioned hereby, and the Appointed date of the Scheme is fixed as 1st April, 2017.
19. Ordered accordingly.

Sd/-
RAJESH SHARMA
Member (Technical)

30.01.2020

Sd/-
BHASKARA PANTULA MOHAN
Member (Judicial)

Certified True Copy
Date of Application 31/01/2020
Number of Pages 10
Page No. 50
Date of Filing 05/03/2020
Date of Receipt 05/03/2020
Copies 1
Copies 1

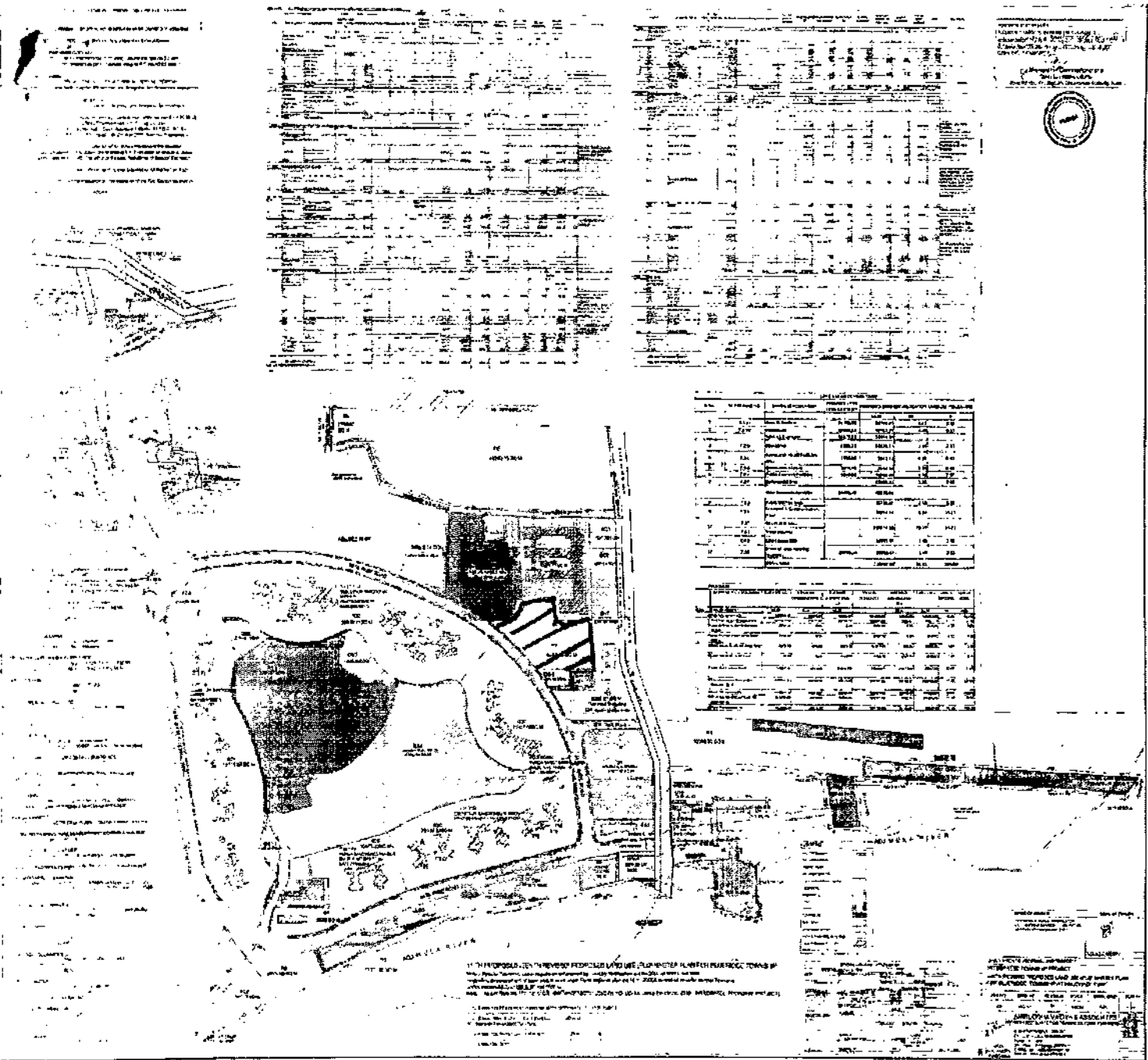
Assistant Registrar
National Company Law Tribunal, Mumbai Bench



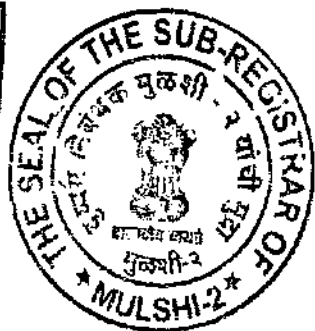
(10/10)

मलस - २	
२८२४/१९	५८
३	३





मलस - २		
२६२४	६२	७८
२०२३		



ADJ. SEZ PLOT

FIRE STATION
SEZ
AREA 5088.30 SQ.M.

PG1 (PLAYGROUND)
12835.38 SQ.M.

(PS+SS)
4379.27 SQ.M.

T-9 TO T-14
COLLECTOR SANCTIONED
NUMBER:-
PRH/TS/SR/03/2015
DATE:03/03/2015

R2B
38919.11 SQ M

OS3
3058.86 SQ.M.

EA4
RECREATIONAL CENTER
40802.96 SQ.M.

R9
9255.46 SQ.M.

OS-5
925.54 SQ.M.

R2F
16962.69 SQ M

CLUB HOUSE
PMRDA SANCTIONED
BMU/C.R.NO.1040/17-18
DATE:22/02/2018

T-18 TO T-23
COLLECTOR SANCTIONED NUMBER:-
PRH/TS/SR/03/2015 DATE:03/03/2015

R2C
28039.62 SQ M

R2E
10473.25 SQ M
PMRDA SANCTIONED NUMBER:-
BMU/C.R.NO.1675/17-18
DATE:25/04/2018

U5
6.37 SQ.M.
W.T.P.

R7
3500 SQ.M.

ULB2
1273.49 SQ.M.

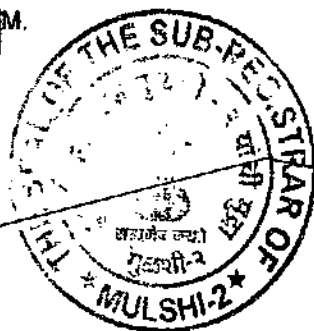
OS4
7710.16 SQ.M.

ADJ. MULA RIVER

मलश - २

२८२४६३८८

२०२३



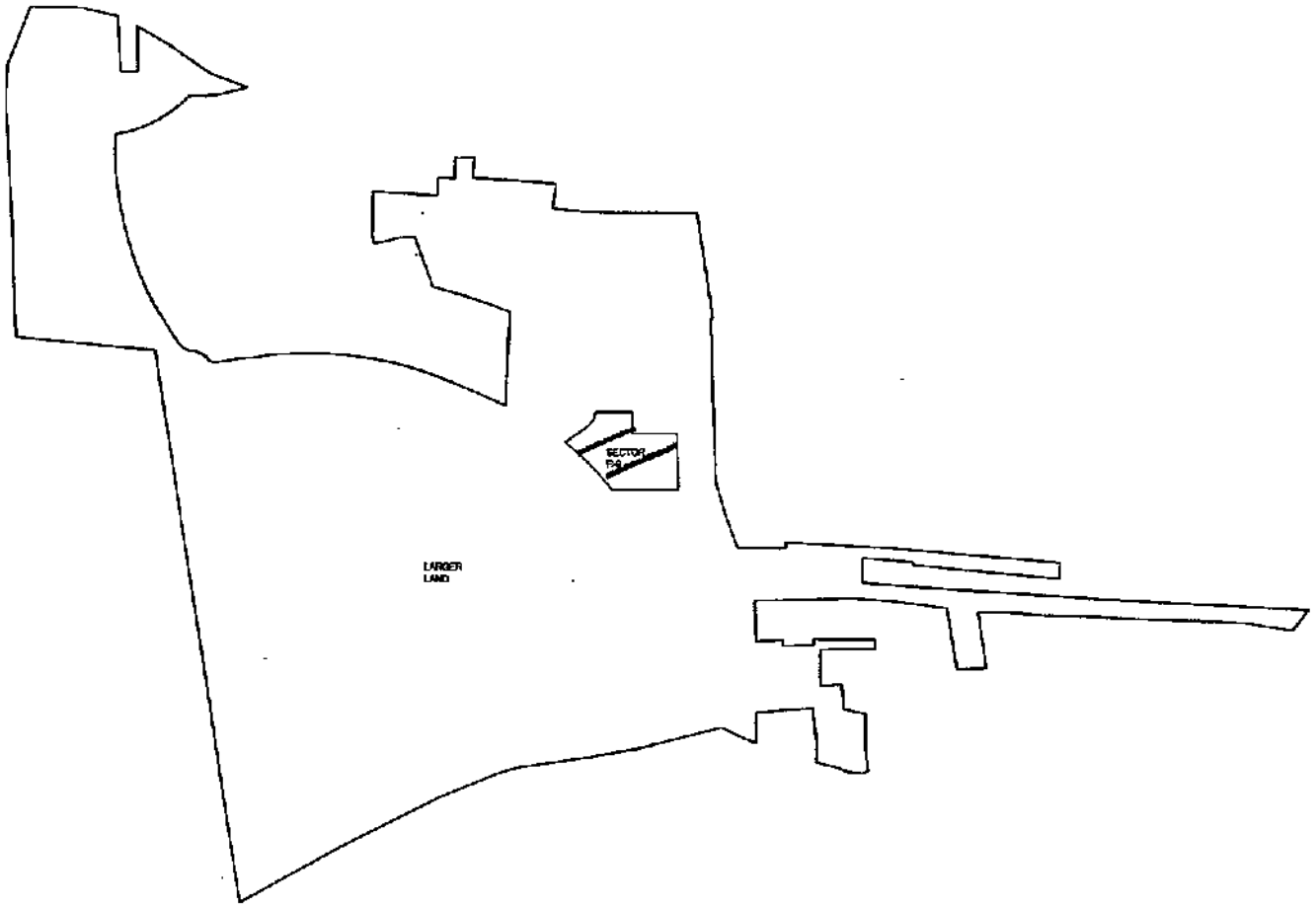
11 TH PROPOSED (TENTH REVISED) F

Note:- Special Township under regulation sanction
Regarding developement of town ship in area und
under section 18(3) of MR & TP Act 1966 in
Note :- As per Rule No.TPS 1816/ CR-368(Part-I)

LC1: S.Nos.119 TO125+154P+155+156+157P+160P+16

LC2: S.Nos. 106+111/1+112/4 +113/1+113/2/1+113/2/2+
AT Hinjawadi, Tal.-Mulashi, Dist.-Pune

LC3: S.Nos. 105 /8+115 /3+4, 126 /1 to 3, 127 /1 to 4, 128



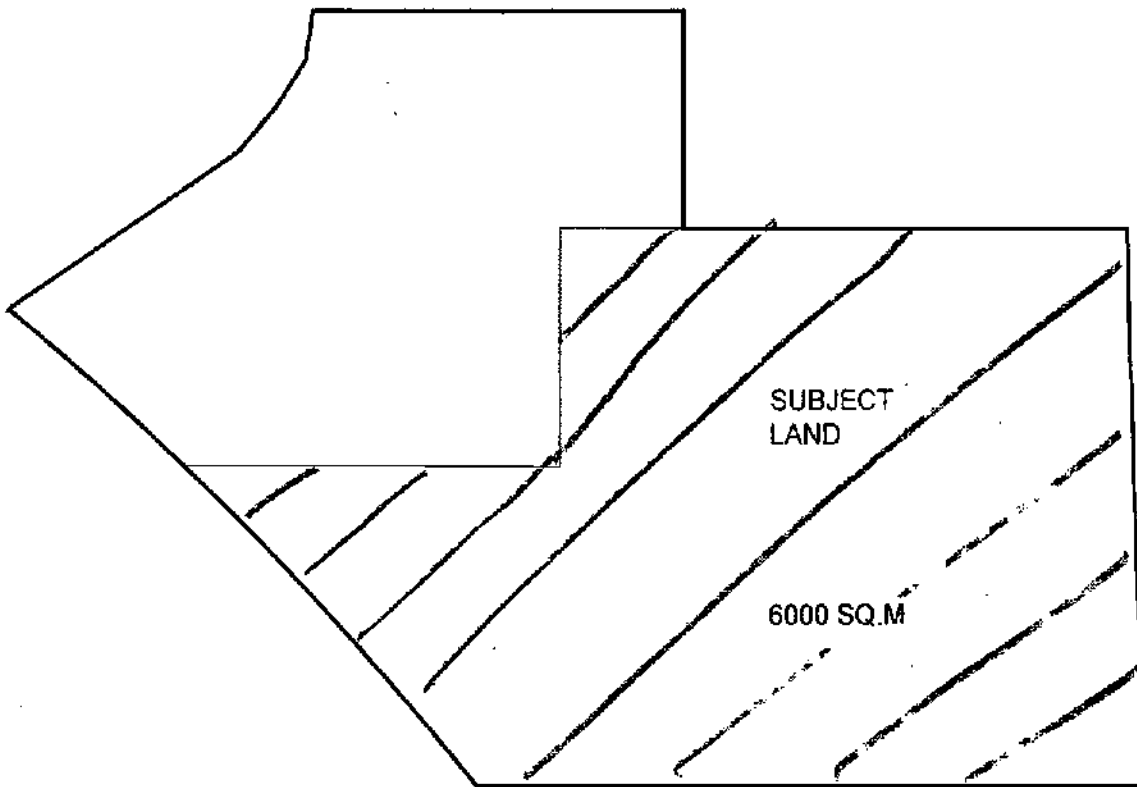
मलस - २		
२२२४	६४	७८
२०२३		



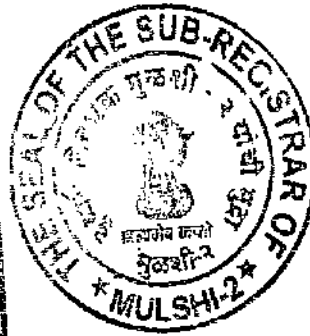
Chandram

Yograj



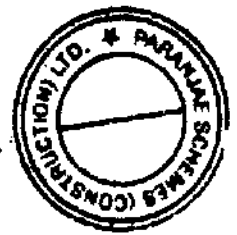


मलस - २		
२८२४	६५	५८
२०२३		

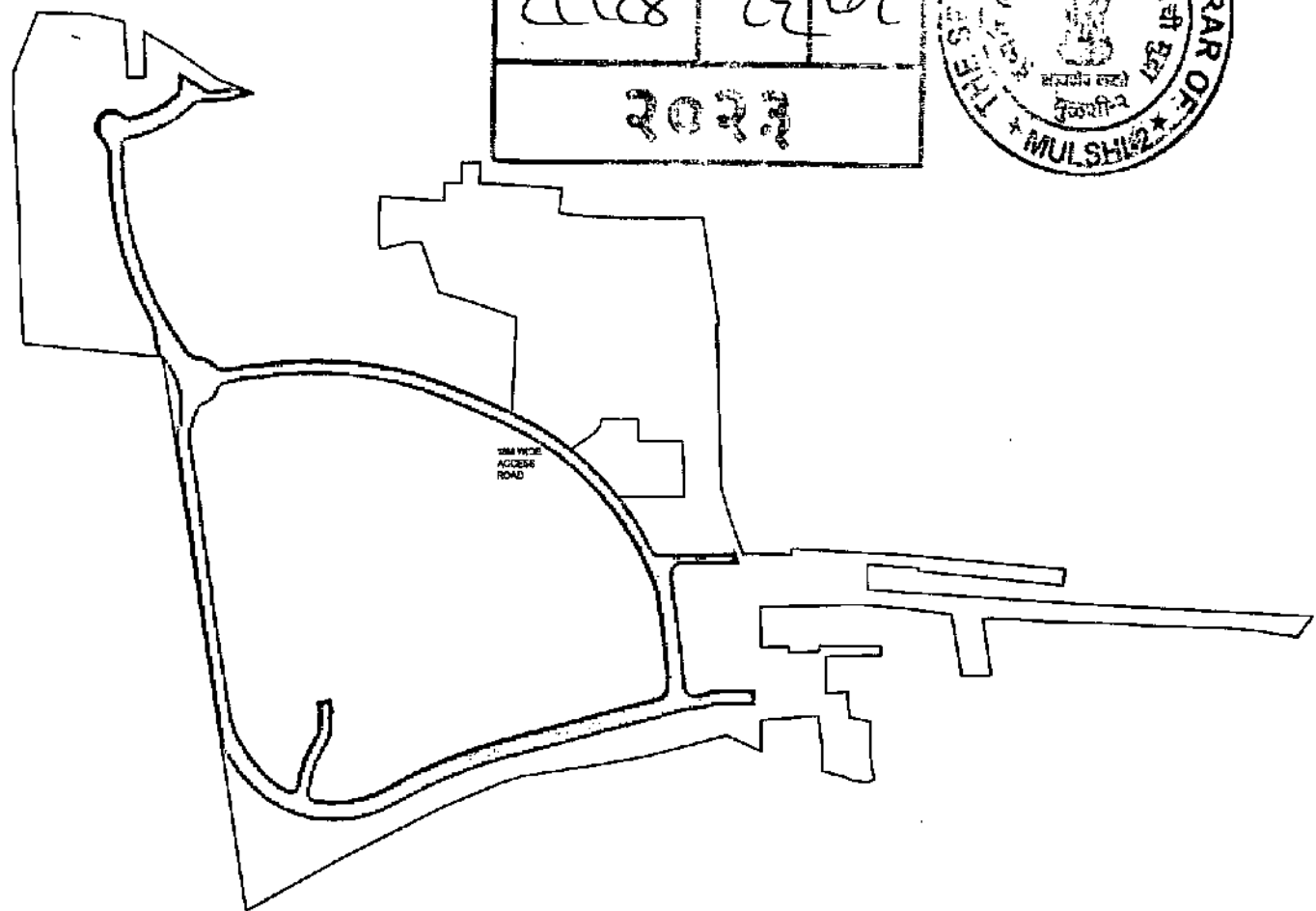
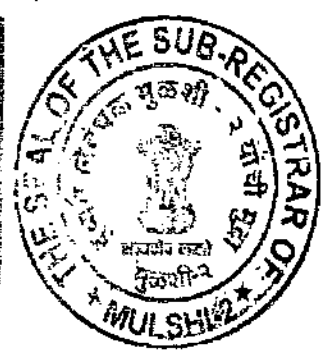


Shankar

Ygp



मलस - २		
२८२४	६६	७८
२०२३		



Handwritten signature

Handwritten signature



CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED AT THE MEETING OF THE BOARD OF DIRECTORS OF PARANJAPE SCHEMES (CONSTRUCTION) LIMITED HELD ON THURSDAY, 31ST AUGUST, 2023 AT THE REGISTERED OFFICE OF THE COMPANY AT 1 SOMNATH, CTS NO. 988, RAM MANDIR ROAD, NEXT TO TILAK MANDIR, VILE PARLE (EAST), MUMBAI - 400057

AUTHORITY TO EXECUTE AND SIGN AGREEMENT TO SELL AND DEED OF CONVEYANCE

"RESOLVED THAT the Board approves the draft of Agreement to Sell and Deed of Conveyance to be executed between Paranjape Schemes (Construction) Limited and Aurigaa Realtors for irrevocable, absolute and exclusive sale, transfer and conveyance of the entire piece and parcel of land or any part thereof bearing Sector R 9 of Integrated Township "Blue Ridge" admeasuring 9,255.46 square meters out of survey number 119(part) to 125+154(part) to 160+160/2 to 171+173, Plot No.1 situated at Village Hinjewadi, Taluka Mulshi, District Pune, the draft were placed before the Board and initialled by Chairman of the Meeting for the identification.

RESOLVED FURTHER THAT Mr. Shashank Paranjape, Managing Director (DIN: 00131956), Mr. Shrikant Paranjape, Whole-time Director (DIN: 00131917), Mr. Rahul Paranjape, Head - Corporate Funding - Finance, Mr. Amit Paranjape, Head - Business Development, Mr. Sahil Paranjape, Head - New Product Initiatives - Purchase and Mr. Yash Paranjape, Head Operations of the Company, be and are hereby severally authorised on behalf of the Company to execute the said agreement to sell, deed of conveyance and such other documents ancillary including correction/ supplemental/ amendment deeds, Power of Attorney, letters, papers, writings and do all such acts, deeds and things as may be necessary and expedient for this purpose including causing registration thereof.

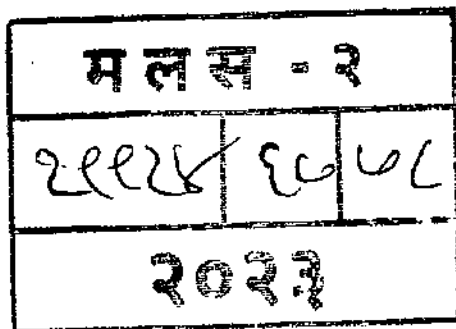
RESOLVED FURTHER THAT any director(s) of the Company be and is hereby severally authorised to furnish certified true copy of the aforesaid resolution to the concern party(ies) or authority(ies) and/or such persons/entities as may be deemed fit."

Certified True Copy
For Paranjape Schemes (Construction) Limited

Shrikant Paranjape
Whole-time Director
DIN: 00131917



Date: 27th September, 2023
Place: Pune



AURIGAA REALTORS

PROMOTERS & BUILDERS

S. No. 96/2/2, Kiwale, Pune.

Date: 20/12/2023

AUTHORITY LETTER

WE, THE UNDERSIGNED BEING THE ONLY PARTNERS OF M/S. AURIGAA REALTORS, DO HEREBY AUTHORIZE MR. VINOD PREMCHAND CHANDWANI, AGE: 55 YEARS, OCCU: BUSINESS, TO SINGULARLY SIGN & EXECUTE, IN THE NAME OF AND ON BEHALF OF M/S. AURIGAA REALTORS, THE CONVEYANCE DEED, AGREEMENT TO SALE, POWER OF ATTORNEY, DEVELOPMENT MANAGEMENT AGREEMENT, TOWNSHIP MAINTENANCE AGREEMENT AND ANY OTHER DEEDS AND DOCUMENTS IN FAVOUR OF PARANJPE SCHEMES (CONSTRUCTION) LIMITED AND THEIR SISTER CONCERNS/GROUP COMPANIES IF ANY, IN RESPECT OF THE LAND BEARING SECTOR R 9, ADMEASURING 9255.46 SQUARE METERS SITUATED AT VILLAGE HINJEWADI, TALUKA MULSHI, DISTRICT PUNE AND TO LODGE & PRESENT SUCH DOCUMENTS FOR REGISTRATION, ADMIT THE EXECUTION FOR THE PURPOSE OF REGISTRATION AND TO DO ALL ACTS, DEEDS AND THINGS INCIDENTAL & NECESSARY FOR THE PURPOSE OF THE REGISTRATION OF THE DOCUMENTS AT THE OFFICE OF THE CONCERNED SUB-REGISTRAR OF ASSURANCES AND ALSO TO NOTARIZE THE SAME IF REQUIRED.

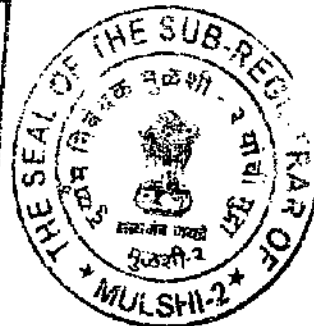
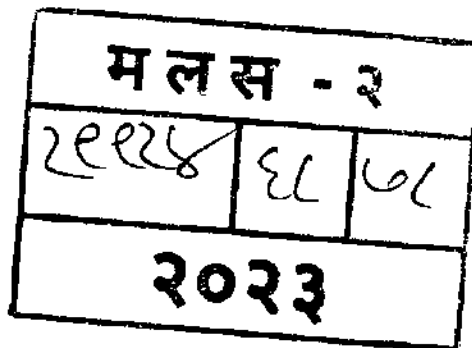
HENCE THIS AUTHORITY LETTER.

H. Chandwani

MR. HARESH P CHANDWANI
(BEING THE PARTNER
OF M/S. AURIGAA REALTORS)

V. Chandwani

MR. VINOD P CHANDWANI
(BEING THE PARTNER
OF M/S. AURIGAA REALTORS)
[I HEREBY ACCEPT THE AUTHORITY]





भारत सरकार

Unique Identification Authority of India

नौदविण्याचा क्रमांक / Enrollment No. 2006/12167/01493

To,

या शहाक पराजपे

Yash Shashank Paranjape

S/O Shashank Purushottam Paranjape

CTS NO 759/33, RAJAT APARTMENTS

DOCTOR D.B DEODHAR ROAD

OPP. PYC GROUND

ERANDWANE

Deccan Gymkhana Pune

Maharashtra 411004

9921004203

Ref: 135 / 28N / 24008 / 24106 / P

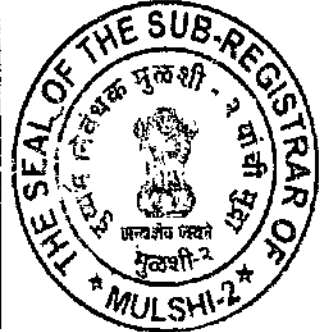
म ल स - २

२२२४१९७८

२०२३



SB636552846FH



आपला आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

9470 6690 4420

माझे आधार, माझी ओळख



या शहाक पराजपे

Yash Shashank Paranjape

जन्म तारीख / DOB: 23/01/1983

पुंस्य / Male



9470 6690 4420

माझे आधार, माझी ओळख

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

YASH SMASHANK PARANJAPE

SHASHANK PURUSHOTTAM
PARANAJAPE

22/01/1993

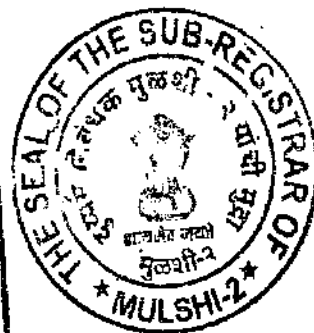
Permanent Account Number

AUCPP5961D

Signature



मलस - २		
२९२४	६०	६६
२०२३		





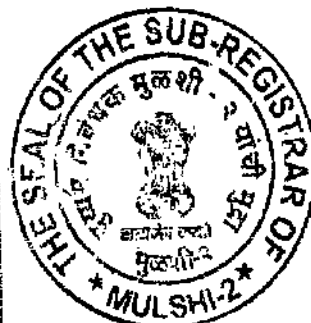
ADVOCATE
BAR COUNCIL OF
MAHARASHTRA & GOA
HIGH COURT, MUMBAI
☎ : 267 3371, 265 6567



NAME : Yogini Namdeo Mali.
RESIDENCE : Tal : Madha, Solapur.
ROLL No.: Mah/ 1846 / 2001.
ENROLLED ON : 13.7.2001.

[Signature]
SECRETARY

म ल स - २		
२२२४	७१	७६
२०२३		





भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



विनोद प्रेमचंद चांदवानी
Vinod Premchand Chandwan
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1967
पुंलिंग / Male



3553 6308 9947

आधार — सामान्य भाषाचा अधिकार



भारतीय अद्वितीय व्यक्ति प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पत्ता बंगला नं. ६१०, कंवर प्रेम पॅलेस,
सिंध सोसायटी, रोड नं. ०६, आंध्र, पुणे
सह्य, गणेशखिंड, पुणे, महाराष्ट्र, ४११००७

Address: Bungalow No. 610,
Kanwar Prem Palace, Sindh
Society, Road No. 06, Aundh,
Pune City, Ganeshkhind, Pune,
Maharashtra. 411007



1967
4860 180 1947



help@uidai.gov.in

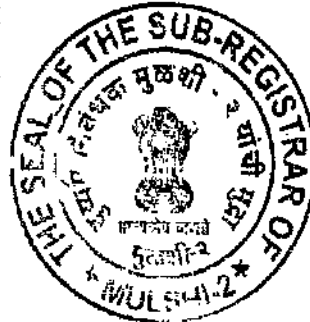


www.uidai.gov.in



P.O. Box No. 1967,
Bangalore-560 001

म ल स - २		
२८२४	०२	०१
२०२३		



पत्रिका क्रमांक १७३३

PERMANENT ACCOUNT NUMBER

ADVPC0520E

नाम / NAME

VINOD PREMCHAND CHANDWANI

पिता या नाता / FATHER'S NAME

PREMCHAND MANUMAL CHANDWANI

वसति स्थान / DATE OF BIRTH

08-04-1967

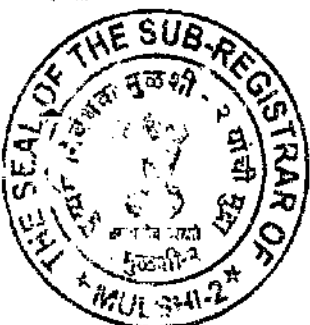
P. R. Chandwani

हस्ताक्षर / SIGNATURE



आयकर अधिकारी (कंप्यूटर सेक्शन)

Commissioner of Income-tax (Computer Operations)



मलस - २		
२८८४	७३	५८
२०२३		

आयकर विभाग

भारत सरकार

INCOME TAX DEPARTMENT



GOVT. OF INDIA

AURIGAA REALTORS

16/10/2007

Income Tax Department

AAOFA3447P

मसल - 2
2008 08 06
2007

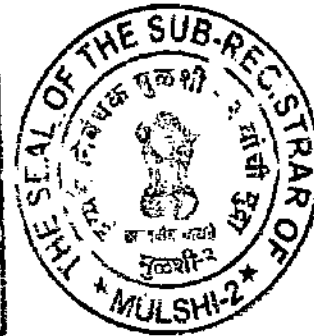
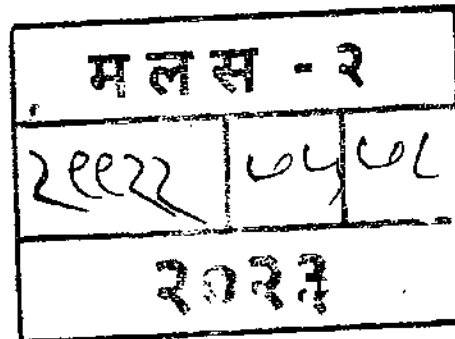


2011/2007

मूल्यांकन पत्रक (प्रभाव क्षेत्र-खुली जमीन)	
Valuation ID : 202312262202	26 December 2023, 12:13:23 PM मलसर
मूल्यांकनाचे वर्ष :	2023
जिल्हा :	पुणे
तालुका :	मुळशी
गावाचे नाव :	मौजे : हिंजवडी
क्षेत्राचे नांव :	Influence Area
मूल्य विभाग/उपमूल्य विभाग :	14/14.1
सर्वे नंबर/ गट नंबर :	119
मिळकतीचा प्रकार	खुली
मिळकतीचे क्षेत्र	50129 चौ. मीटर Layout Plot
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार जमिनीचा दर	Rs.11990/- प्रथम विक्री
Applicable Rules :	,16 क
1. 50129चौ. मीटर क्षेत्रासाठी वार्षिक मूल्य दरावर 100 % मूल्य दर =11990/- 50129चौ. मीटर क्षेत्रासाठी मूल्य = 50129 * 11990 =601046710/-	
जमिनीचे एकत्रित अंतिम मूल्य = मिळकतीचे क्षेत्र (1) मूल्य + मिळकतीचे क्षेत्र (2) मूल्य =601046710 + 0 = Rs.601046710/- = ₹ साठ करोड दहा लाख सोहोचाळीस हजार सात शें दहा/-	

Home

Print



453/29924

मंगळवार, 26 डिसेंबर 2023 12:56 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

मलस२

दस्त क्रमांक: 29924/2023

दस्त क्रमांक: मलस२ /29924/2023

बाजार मूल्य: रु. 60,10,46,710/-

मोवदला: रु. 69,34,00,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.4,16,04,000/-

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

अ. क्र. 29924 वर दि.26-12-2023

रोजी 12:54 म.नं. वा. हजर केला.

पावती:32492

पावती दिनांक: 26/12/2023

सादरकरणाचा नाव: मे ऑरिंगा रियल्टर्स भागीदारी संस्थे तर्फे भागीदार श्री. विनोद प्रेमचंद चांदबाणी

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 980.00

पृष्ठांची संख्या: 49

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

एकुण: 30980.00

MLS2

दुय्यम निबंधक

कमी पडलेली पाने फी रु. 7.20/-
पावती क्रमांक 32687 दि. 27/12/23
DHC NO/223277814696
अन्वये वसूल

दुय्यम निबंधक

श्रेणी - १, मुळशी - २

श्रेणी - १, मुळशी - २

दस्ताचा प्रकार: कन्व्हेंन्स डीड

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 (मालमतेच्या प्रत्यक्ष बाजार मूल्याचे निधारण) नियम, 1995 अन्वये प्रकाशित झालेल्या वार्षिक विवरणपत्रातील दराप्रमाण प्रभाव क्षेत्रात.

शिक्का क्र. 1 26 / 12 / 2023 12 : 54 : 39 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

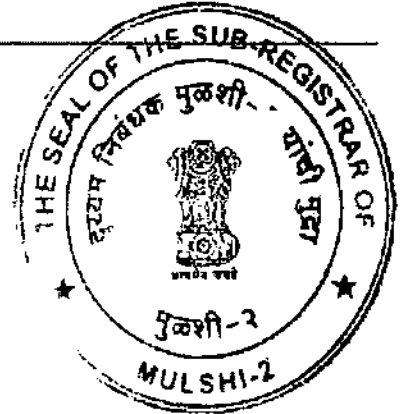
शिक्का क्र. 2 26 / 12 / 2023 12 : 55 : 34 PM ची वेळ: (फी)

प्रतिज्ञापत्र

"सदर दस्तऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसारच नोंदणेस दाखल केलेला आहे. दस्तातील संपूर्ण मजकूर, निष्पादक व्यक्ती, साक्षीदार व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे. दस्ताची सत्यता, वैधता कायदेशीर बाबींसाठी दस्त निष्पादक व कबुलीधारक हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील.

लिहून देणारे

लिहून घेणारे



26/12/2023 1 02:08 PM

दस्त क्रमांक : मलमर/29924/2023

दस्ताचा प्रकार :- कन्व्हेंन्स डीड

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव: मे ऑरिगा रियल्टर्स भागीदारी संस्थे तर्फे भागीदार श्री. विनोद प्रेमचंद चांदवाणी पत्ता: प्लॉट नं: .., माळा नं: .., इमारतीचे नाव: ऑफिस - रोजलॅन्ड रेसिडेन्सी, कमर्शियल बिल्डिंग, स.नं. १२९ पार्ट, १३० पार्ट १३१ पार्ट, पिंपळे सौदागर, पुणे, ब्लॉक नं: .., रोड नं: .., महाराष्ट्र, पुणे. पिन नंबर: AAOFA3447P	विहून घेणार वय: -57 स्वाक्षरी:-		

वरील दस्ताऐवज करून देणार तथाकथीत कन्व्हेंन्स डीड चा दस्ता ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव: अँड - योगिनी नामदेव माळी - वय: 42 पत्ता: पापाण, पुणे. पिन कोड: 411021		

खालील पक्षकाराची कबुली उपलब्ध नाही.

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता
1	परांजपे स्कीम्स (कन्स्ट्रक्शन) : लिमिटेड प्लॉट नं: .., माळा नं: .., इमारतीचे नाव: .., ब्लॉक नं: .., रोड नं: .., महाराष्ट्र, मुंबई. AACCP1941Q यश शशांक : परांजपे
2	प्लॉट नं: .., माळा नं: .., इमारतीचे नाव: नोंदणीकृत ऑफिस - १०१, सोमनाथ, सि.टी.एस नं. ९८८, राम मंदिर रोड, विले-पार्ले (पु.), मुंबई, ब्लॉक नं: .., रोड नं: .., महाराष्ट्र, MUMBAI. AACCP1941Q

MLS2

दुष्यम निबंधक

Payment Details.

श्रेणी - १, मुळशी - २

sr.	Purchaser	Type -	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	AURIGAA REALTORES	eChallan	02300042023121862465	MH012511535202324M	41604000.00	SD	0006793493202324	26/12/2023
2		DHC		1223227312915	1000	RF	1223227312915D	26/12/2023
3	AURIGAA REALTORES	eChallan		MH012511535202324M	30000	RF	0006793493202324	26/12/2023

[SD: Stamp Duty] [RF: Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]

29924 /2023

Know Your Rights as Registrants

1. Verify Scanned Document for correctness through thumbnail (4 pages on a side) printout after scanning.
2. Get print immediately after registration.

For feedback, please write us at feedback.isarita@gmail.com



27/12/2023 2:41:48 PM

दस्ता क्रमांक :मलमर/29924/2023

दस्ताचा प्रकार :-कन्व्हेंन्स डीड

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठप्पा प्रमाणित
1	नाव:परांजपे स्कीम्स (कन्सल्टेशन) लिमिटेड च्या तर्फे अधिकृत स्वाक्षरीकर्ता यश शशांक परांजपे पत्ता:प्लॉट नं: ..., माळा नं: ..., इमारतीचे नाव: नोंदणीकृत ऑफिस - १०१, सोमनाथ, मि.टी.एम नं. ९८८, राम मंदिर रोड, विले-पार्ले (पु.), मुंबई, प्लॉक नं: ..., रोड नं: ..., महाराष्ट्र, MUMBAI. पॅन नंबर: AACCP1941Q	लिहून देणार वय :-30 स्वाक्षरी:-		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत कन्व्हेंन्स डीड चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.
शिका क्र.3 ची वेळ:27 / 12 / 2023 02 : 41 : 19 PM

ओळख:-

मदर इसम दुय्यम निबंधक बांच्या ओळखीचे असून दस्तऐवज करून देणा-यांना व्यक्तीश: ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	ठप्पा प्रमाणित
1	नाव:अॅड - योगिनी नामदेव माळी - वय:42 पत्ता:पापाण, पुणे. पिन कोड:411021		

खालील पक्षकाराची कबुली उपलब्ध आहे.

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता
1	मे ऑरिगिना रियल्टर्स भागीदारी संस्थे तर्फे भागीदार श्री. विनोद प्रेमचंद चांदवाणी प्लॉट नं: ..., माळा नं: ..., इमारतीचे नाव: ऑफिस - रोजलॅन्ड रेसिडेन्सी, कमर्शियल बिल्डिंग, स.नं. १२९ पार्ट, १३० पार्ट १३१ पार्ट, पिंपळे मोदागर, पुणे, प्लॉक नं: ..., रोड नं: ..., महाराष्ट्र, पुणे. AAOFA3447P

शिका क्र.4 ची वेळ:27 / 12 / 2023 02 : 41 : 42 PM

MLS2

Buyer Details

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	AURIGAA REALTORES	eChallan	02300042023121862465	MH012511535202324M	41604000.00	SD	0006793493202324	26/12/2023
2		DHC		1223227312915	1000	RF	1223227312915D	26/12/2023
3	AURIGAA REALTORES	eChallan		MH012511535202324M	30000	RF	0006793493202324	26/12/2023

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]

29924 /2023

Know Your Rights as Registrants

1. Verify Scanned Document for correctness through thumbnail (4 pages on a side) printout after scanning.
2. Get print immediately after registration.

For feedback, please write to us at feedback.isarta@gmail.com

प्रमाणित करण्यात येते की
या दस्तामध्ये
एवढ्या ... (....) पाने आहेत

दुय्यम निबंधक श्रेणी-१
मुळशी-२

पहिले नंबरचे पुस्तकाचे
२९२४ नंबरी नोंदला.

दुय्यम निबंधक श्रेणी-१
मुळशी-२
दिनांक: २७/१२/२०२३

