Verified RealEstate™

RE REGULATORY RECORD

RERA Document

The document as the regulator published it, reproduced in full behind this page.

Published for reference. The authority's own register is the operative record.

Verified RealEstate™
3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai 600 097, India

hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996
verified.realestate

DIGITALLY VERIFIED RECORD

BY REGISTERED POST WITH ACK DUE

CHENNAI METROPOLITAN DEVELOPMENT AUTHORITY
Thalamuthu Natarajan Building, No.1, Gandhi Irwin Road, Egmore,
Chennai - 600 008
Phone : 28414855 Fax: 91-044-28548416
E-mail: mscmda@tn.gov.in
Website: www.cmdachennai.gov.in

Letter No. PP/SB/C/116/2019 Dated:26.07.2019

To

The Commissioner
Poonamallee Panchayat Union
Poonamallee
Chennai.

Sir,

Sub: CMDA – APU – (B Channel - Central Division) – Planning Permission for the proposed construction of Ground floor + 4 floors Residential building with 143 dwelling units and 2 Nos. of Shops in Ground floor (92.07 sq.m) at S.No. 352/2B2 of Thirunindarvur village within the limit of Thirunindarvur Town Panchayat - Approved and forwarded to Local Body for issue of Building Permit - Regarding.

Ref:
1. Planning Permission Application received in SBC No. CMDA/ PP/SB/C/116/2019, dated 28.03.2019.
2. G.O.Ms.No.86, H&UD Department dated 28.03.2012.
3. G.O.Ms.No.85, H&UD Department dated 16.5.2017.
4. Govt. letter No.6188/UD4(3)/2017-8 received from H&UD Dept. dated 13.6.2017.
5. G.O.MS.No.18, Municipal Administration & Water Supply (MA-I) Dept, dated 04.02.2019.
6. Office Order 7/2019 dated 12.03.2019.
7. WP (MD) No.8948 of 2019 & WMP (MD) Nos.6912 & 6913/2019 dated 12.04.2019.
8. DC and other charges sent to the applicant in this office letter even No. dated 22.05.2019.
9. This office letter even no. dated 07.06.2019.
10. Gift deed for OSR area & Road widening portion in Document No. 8827/2019, 8828/2019 dated 20.06.2019.
11. The applicant's letter dated 08.07.2019 and 11.7.2019.

****

The Planning Permission Application for the proposed construction of Ground floor + 4 floors Residential building with 143 dwelling units and 2 Nos. of Shops in Ground floor (92.07 sq.m) at S.No. 352/2B2 of Thirunindarvur village within the limit of Thirunindarvur Town Panchayat received in the reference 1st cited has been examined and Planning Permission is issued subject to the conditions put forth by CMDA in the reference 8th cited.

For ARUN EXCELLO CONSTRUCTIONS LLP

Authorised Signatory

Scanned by CamScanner

2. The applicant has remitted the following charges in the reference 11th cited.

Sl.No	Charges / Fees / Deposits	Total Amount	Receipt No & date
i)	Development charges	Rs. 98,000/-	B0012159 dated 11.06.2019.
ii)	Scrutiny fee	Rs. 6,900/-	
iii)	Regularization charges	Rs. 1,12,500/-	
iv)	Open Space Reservation charges	-	
iv)	Security Deposit for Building	Rs. 15,38,000/-	Bank Guarantee No. 594BGo1191500001 dated 30.05.2019
v)	Security Deposit for Display Board	Rs.10,000/-	B0012159 dated 11.06.2019.
vi)	Security Deposit for STP	Rs. 1,45,000 /-	
vii)	Infrastructure & Amenities charges	Rs. 27,92,000 /-	
Viii)	Metro Water Infrastructure Development charges	-	
ix)	Shelter fee	-	
x)	Premium FSI charges	-	

3. Two copies of approved Plans are Numbered as **B / NHRB / 155 A to D / 2019 dated 15.07.2019 in Planning Permit No. 12638** are sent herewith. The **Planning Permit** is valid for the period **from 15.07.2019 to 14.07.2024.**

4. The Local Body is requested to ensure water supply and sewerage disposal facility for the proposal before issuing building Permit. It shall be ensured that all wells, overhead tanks are hermitically sealed with properly protected vents to avoid mosquito menace. Non provision of rain water harvesting structures shown in the approved plan to the satisfaction of the Authority will also be considered as a deviation to the approved plan and violation of Tamil Nadu Combined Development Building Rule 2019 and enforcement action will be taken against such development.

5. The Planning Permission for buildings is issued in accordance with the provisions of the Town & Country Planning Act, 1971 and the rules made there under. All other statutory clearance as applicable to this project shall be obtained by the project proponent from the competent Authority. The Town & Country Planning Act provision does not cover the Structural Stability aspect of the building including the safety during the construction. However, these aspects are covered under the provisions of the Local Bodies Act.

For ARUN EXCELLO CONSTRUCTIONS LLP

Authorised Signatory

Scanned by CamScanner

6. As far as, the Structural Stability aspect of the building is concerned, it falls within the jurisdiction of the Local Body concerned as stated in the Building Rules under the respective Local Body Act 1920, such as Madras City Municipal Corporation Act 1919, Tamil Nadu District Municipality Act, 1924, Tamil Nadu Panchayat Act, 1994. The Planning Permission issued under the provision of Tamil Nadu Town & Country Planning Act 1971, does not cover the Structural Stability aspect. However, it is the sole responsibility of the applicant / developer /Power Agent and the Structural Engineers / License Surveyor / Architects who has signed in the plan to ensure the safety during construction and after construction and also for the continued structural stability of the buildings. In this regard, applicant along with the Architect and Structural Engineer and Construction Engineer has furnished necessary undertakings for Structural Design Sufficiency as well as for supervision in the prescribed formats.

7. Issuance of Planning Permission by CMDA under the statutory provisions does not confirm any ownership or title over the property, in favour of the applicant. Before issuing Planning Permission for any development, CMDA in this regard, checks only the aspect of applicant's right over the site under reference to make the development thereon based on the copies of the documents (such as Sale Deed, Patta, Lease Deed, Gift Deed etc., and GPA) furnished by the applicant along with his /her application to prove the same. Thus, CMDA primarily considers only the aspect whether the applicant prima facie has a right to carry out development on the site under reference.

Any person who acquires interest in the property shall ensure independently about the ownership and the applicant's right before acquiring the same. Further, if any individual claim right (or) title over the property he / she / they shall have to prove it before the appropriate / competent Court to decide on the ownership or get the matter settled in the Court of Law and CMDA is not the competent authority to decide on this matter.

8. As approved by Tamil Nadu Government in G.O.M.s.No.112 H & UD Department dated 22.06.2017 to carry out the provisions of Real Estate (Regulation & Development) Act 2016, the promoter has to advertise, Market, Book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any Real Estate project or part of it, only after registering the Real Estate project with the Real Estate Regulatory Authority.

9. This Planning Permission is not final. The applicant has to approach the Principal Chief Engineer, Greater Chennai Corporation for issue of Building Permit under the Local Body Act.

10. Applicant shall not commence construction without building approval from the Local Body concerned.

For ARUN EXCELLO CONSTRUCTIONS LLP

Authorised Signatory

Scanned by CamScanner

PP/SB/C/ 116 / 2019

11. Further, the Planning Permission issued under the New TNCD&BR, 2019 is subject to outcome of the Honorable High Court Order in the reference 7th cited.

Yours faithfully,

26/7/19

for PRINCIPAL SECRETARY/
MEMBER-SECRETARY

26/7/19

Encl: 1. Two copies of approved Plans
2. Two copies of Planning Permit

Copy to:

1. **Applicant**
M/s. Arun Excello Constructions LLP,
Bhattad Towers, 18, West Cott Road,
Royapettah,
Chennai – 600 014.

2. **The Member**
Appropriate Authority
108, Uthamar Gandhi Salai
Nungambakkam, Chennai – 600 034.

3. **The Commissioner of Income Tax**
No.108, Mahatma Gandhi Road
Nungambakkam, Chennai - 600 034.

4. **The Deputy Planner**
Enforcement Cell (Central)
CMDA, Chennai – 600 008.

For ARUN EXCELLO CONSTRUCTIONS LLP

Authorised Signatory

Scanned by CamScanner

தனி அலுவலர், கொசவன்பாளையம் ஊராட்சி செயல்முறைகள்
முன்னிலை: திருமதி.தி. சாந்தி

ந.க.எண். /2019/அ6 நாள்: 19.11.2019.

பொருள்: குடியிருப்பு - பூவிருந்தவல்லி ஊராட்சி ஒன்றியம் - திருநின்றவூர் "ஆ" கிராமம் கொசவன்பாளையம் கிராம ஊராட்சி சர்வே எண். 352/2B2 – தரைதளம் மற்றும் 4 தளங்கள் கொண்ட 143 குடியிருப்புகள் மற்றும் 2 கடைகள் சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமத்தினால் திட்ட அனுமதி ஒப்பளிக்கப்பட்டது – ஊராட்சி இறுதி அனுமதி வழங்கி உத்தரவிடல்.

பார்வை:
1. உறுப்பினர் மற்றும் செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம் கடித எண் PP/SB/C/116/2019 நாள். 26.07.2019 மற்றும் P.P.No.12638 நாள்: 15.07.2019.(CMDA Permit)
2. ஆணையர், பூவிருந்தவல்லி ஊராட்சி ஒன்றியம், அவர்களின் ந.க.எண்.2076/2019/அ3 நாள்:13.11.2019

-*-*

உத்தரவு:

பார்வையில் கண்டுள்ள கடிதத்தின்படி சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமத்தால் திருநின்றவூர் "ஆ" கிராமம், கொசவன்பாளையம் கிராம ஊராட்சி சர்வே எண். 352/2B2ல் தரைதளம் + நான்கு தளங்கள் கொண்ட 143 குடியிருப்புகள் மற்றும் 2 கடைகள் கொண்ட கட்டிடம் அமைக்க சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமத்தால் திட்ட அனுமதி ஒப்பளிக்கப்பட்டுள்ளதை தொடர்ந்து கட்டணங்கள் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது. சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமத்தினால் திட்ட வரைபட அனுமதியில் குறிப்பிட்டுள்ள உரிய விதிகளுக்குட்பட்டு ஊராட்சி இறுதி அனுமதி அளித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

S.No	Details of Head Taken	Name of Bank	DD No & Date	Amount (RS)
1	Special Officer, Kosvanpalayam Panchayat	AXIS Bank, Nungabakkam	031189/12.11.2019	153000

நிபந்தனைகள்

1. சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமத்தினால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் உள்ளபடி கட்டிடம் கட்டப்படவேண்டும். மாற்றம் ஏதும் செய்யப்படக்கூடாது. திறந்தவெளி வரைபடத்தில் உள்ளபடி விடப்படவேண்டும்.
2. பிரதி நிதியாண்டும் ஊராட்சிக்கு சேர வேண்டிய சொத்துவரி, குடிநீர்வரி மற்றும் பணிபுரியும் பணியாளர்களின் தொழில் வரி தவறாமல் கட்டப்படவேண்டும்.
3. பிரதி நிதியாண்டும் தீயணைப்பு துறை மூலம் உரிமம் புதுப்பித்துக்கொள்ள வேண்டும்.
4. கட்டிடம் கட்டி முடித்தப்பின் பணிமுடிவு அறிக்கை இவ்வலுவலகத்திற்கு தெரிவிக்கப்பட வேண்டும்.
5. சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமத்தினால் கடிதத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடத்தில் தெரிவித்துள்ள நிபந்தனைகள் / அளவுகள் பொருந்தும்.

For ARUN EXCELLO CONSTRUCTIONS LLP

Authorised Signatory

Scanned by CamScanner

6. கழிவுகள் மற்றும் கழிவுநீர் கால்வாய் நீர் மற்றும் மழைநீர் சாலைகளில் / தெருக்களில் மற்றும் குடியிருப்பு நிறுவன வளாகத்தில் தேங்கி நிற்க கூடாத அளவிற்கு கட்டிடத்தின் கட்டமைப்பு இருக்க வேண்டும்.
7. மழைநீர் சேகரிப்பு தொட்டி கண்டிப்பாக அமைக்கப்படவேண்டும்.
8. கட்டிடம் முடிந்தபின் கட்டிடத்தின் உறுதி சான்று பொதுப்பணித்துறையால் பெறப்படவேண்டும். அதை பிரதியாண்டும் புதுப்பித்துக்கொள்ள வேண்டும்.
9. மேற்கண்ட நிபந்தனைகள் தவறும்பட்சத்தில் முன்னறிவிப்பின்றி இவ்வாணை இரத்து செய்வதுடன் 1994 ஊராட்சிகள் சட்டம் கட்டிட விதி மற்றும் துணை விதிகளுக்கு உட்பட்டு நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.
10. குடியிருப்பு வளாகத்தில் மக்கும் குப்பை/மக்கா குப்பைகள் தனித்தனியே பிரித்து ஊராட்சியால் குப்பைகள் தரம்பிரிக்கும் இடத்தில் குடியிருப்போரின் சொந்த செலவில் கொண்டு சேர்க்க வேண்டும். மேலும் இது குறித்து அவ்வப்போது அரசால் பிறப்பிக்கப்படும் ஆணைகள் பின்பற்றப்படவேண்டும்.
11. மின் சிக்கனம் தேவை கருதி - மரபு சாரா எரிசக்தி பயன்படுத்துதல் பொருட்டு சூரிய ஒளி மின்சக்தி தகடுகள் பொருத்தப்பட்டு மின் விளக்குகள் மற்றும் சுடுநீர் பயன்பாட்டிற்கு உபயோகப்படுத்திக் கொள்ளவேண்டும்.
12. வளாகத்தில் திறந்தவெளியில் பசுமையை பராமரிக்கும் பொருட்டு மரக்கன்றுகள் வைத்து பராமரிக்கப்பட வேண்டும்.
13. குடியிருப்புக்குள் அரசால் தடை செய்யப்பட்டுள்ள பிளாஸ்டிக் பொருட்கள் பயன்படுத்தக் கூடாது.

இணைப்பு : மனைப்பிரிவு வரைபடம்

தனி அலுவலர்
கொசவன்பாளையம் ஊராட்சி
பூவிருந்தவல்லி ஊராட்சி ஒன்றியம்

நகல்

1. M/s.Arun Excello, Constructions LLB
   Bhattad Towers, 18, West cott Road,
   Royapettah, Chennai -14.

2. உறுப்பினர் செயலர்,
   சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமம்,
   எண் 1, காந்தி இர்வின் சாலை
   எழும்பூர், சென்னை – 08.

For ARUN EXCELLO CONSTRUCTIONS LLP

Authorised Signatory

Scanned by CamScanner

Chennai Metropolitan Development Authority

PLANNING PERMIT

(Sec 49 of T & C. P. Act 1971)

PERMIT No. 12638

B/NHRB/155A to D/2019 Date of Permit. 15-07-19

File No. PP/SB/C/116/19

Name of Applicant with Address. Arun Excello Constructions LLP, Rep by. P. Suresh, Bhattad Towers, No. 18, West Cott Road, Royapettah, Chennai-14.

Date of Application. 16.11.18.

Nature of Development : ~~Layout/Sub-division of Land/~~Building construction/~~Change in use of Land/Building~~ Ground floor + 4 floors Residential with 143 dwelling units and 2 Nos. of Shops in Ground floor

Site Address. (92.07 m²) at S.No. 352/2B2 of

Division No. Thiruninravur village.

Development Charge paid Rs. 98000/- Challan No. 800/2159 Date. 11.06.19

✓ PERMISSION is granted to the ~~layout/sub division of land/~~ building construction/~~change in use of land/building~~ according to the authorised copy of the plan attached hereto and subject to the condition overleaf.

3. The permit expires on 14-07-24

the building construction work should be completed as per plan before the expiry date. If it is not possible to Complete the construction, request for renewing the planning permit should be submitted to Chennai Metropolitan Development Authority before the expiry date. If it is not renewed before the said date fresh. Planning Permission application/has to be submitted for continuing the construction work when the Development Control Rules that may be currently in force at that time will be applicable. If the construction already put up is in deviation to the approved plan and in violation of rules. Planning permit will not be renewed.

15/7/19

For MEMBER SECRETARY

12/7/19

Scanned by CamScanner

THE LANDLENS SUITE

Eight ways to know a piece of land before you pay for it.

This report covers one part of the picture. These cover the rest, drawn from the same government records, for any property in Tamil Nadu.

LandLens One
Ask anything about a property and get an answer grounded in live government records, with the sources shown.
/landlens/one

Verify My Land
Every record check run on one property and returned as a single report.
/landlens/verify-my-land

Legal Opinion
An advocate's written opinion on the title, built on the records we pull for it.
/landlens

One Map
Every layer on one map: the parcel, its boundary, zoning, water bodies and what sits around it.
/landlens/one/map

PriceMap
What land actually changed hands for around this plot, taken from the registered deeds.
/landlens/pricemap

Build Scope
What you are allowed to build here: floor space, height, coverage and setbacks.
/landlens/build-scope

Property Tracker
Watch a property and hear about it when something new is registered against it.
/landlens/property-tracker

Deal Room
Run the transaction in one place: documents, stamping, signatures and the parties.
/landlens/deal-room

FREE TOOLS · NO ACCOUNT NEEDED

Twenty-four checks you can run yourself, at no cost.

Records and verification

The registers themselves, read for you.

- Encumbrance Certificate
- Patta and Chitta
- Field Measurement Sketch
- EC Analyzer
- Bank charge check
- Court case search
- Seller background check
- Approval check by survey

Value and duty

What it is worth and what it costs to register.

- Guideline value by street
- Guideline value by survey
- Stamp duty and registration fees
- Capital gains
- Floor space index
- Area unit converter

Zoning and land use

What the plan says can happen on this land.

- Land use zone finder
- CMDA land use check
- Coastal regulation zone
- Master plan check
- Water bodies finder
- Airport height clearance

Registers and directories

Who holds it, and which office keeps the record.

- Find your registering office
- Temple property check
- Waqf property check
- RERA register

Every free tool
/tools

Services we run for you
/services

The LandLens suite
/landlens/one

Verified RealEstate™

Every claim in this document traces back to a government record.

- Legal opinions, due diligence and title verification
- Building plan, layout and sub-division approvals
- Completion and occupancy certificates, regularisation
- Escrow, negotiation and NRI property management
- Land survey, soil testing, architecture and construction

Verified RealEstate
3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai 600 097, India
hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996

Prepared from the registers named on the page each finding sits on. Where a register could not be read, this document says so in its place rather than leaving the gap to be read as a clean result.