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

RPAD

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை : திரு. க. ராகுல் குமார், M.E.,

ந.க.எண்.2136/2022/செமா.3 **நாள் : 18.01.2023**

பொருள் : **தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டிடம்** – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், செங்கல்பட்டு - செங்கல்பட்டு மாவட்டம், வண்டலூர் வட்டம், காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், பெருமாட்டுநல்லூர் கிராமம், ச.எண்கள்.51/3C2A, 102/1B மற்றும் 102/2A–ல் Stilt + 5 Floor–ல் 5800.00 ச.மீ மனையிடத்தில் 14442.15 ச.மீ கட்டிடப் பரப்புடன் அமையும் தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டுமான வரைபடத்திற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் – குறித்து.

பார்வை :

1. மனுதாரர் M/s. Spyka Homes Pvt. Ltd., அவர்களின் கடிதம் மற்றும் இணைப்புகள் நாள் : 15.06.2022
2. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். 20683/2022/TCP–5 நாள் : 07.12.2022
3. அரசாணை (நிலை) எண்.86, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்: 28.03.2012
4. அரசாணை (நிலை) எண்.85, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்: 16.05.2017
5. அரசாணை எண்.01, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்: 05.01.2021
6. அரசாணை (நிலை) எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை (நிலை) எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 31.01.2020
7. அரசாணை எண்.54, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்: 12.03.2020
8. அரசாணை (நிலை) எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்: 04.06.2004
9. அரசாணை (நிலை) எண்.166, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்: 29.11.2018 (Insisting TNRERA Registration)
10. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.7486/2009/பிஎ2 நாள் : 16.04.2009

For PKR Estates LLP

Designated Partner

11. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.21075/2009/பிஏ1 நாள் : 27.06.2012

12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.12201/2017/சிபி நாள் : 22.09.2017

13. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.14227/2017/சிபி நாள் : 14.12.2017

14. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள்: 13.12.2022 (நன்னிலை வரி, I & A கட்டணம், CC Charges, Display Board Deposit கட்டணம் மற்றும் Security Deposit கட்டணங்கள் செலுத்தக் கோரப்பட்டது)

15. மனுதாரர் கடிதம் நாள் : 05.01.2023 (நன்னிலை வரி, I & A கட்டணம், CC Charges, Display Board Deposit கட்டணம் மற்றும் Security Deposit கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டது)

16. அரசாணை (நிலை) எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் : 04.05.2017

17. மாவட்ட ஆட்சியர், செங்கல்பட்டு மாவட்டம் அவர்களின் தடையின்மைச் சான்று கடிதம் ந.க.எண்.18474/2018/ஆ2 நாள் : 07.12.2020

18. தானப்பத்திர எண்.19085/2022 நாள் : 29.12.2022

19. Online Application No.202200202033984 நாள் : 04.06.2022
E-dcr unique ID No. 293620 Dt: 04.06.2022

உத்தரவு :

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், வண்டலூர் வட்டம், காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், பெருமாட்டுநல்லூர் கிராமம், ச.எண்கள்.51/3C2A, 102/1B மற்றும் 102/2A-ல் Stilt + 5 Floor-ல் 5800.00 ச.மீ பரப்பு கொண்ட மனையிடத்திற்கு 1 முதல் 7 வரை எல்லையிட்டு மனையிட ஒப்புதலும், அம்மனையில் 14442.15 ச.மீ கட்டடப் பரப்புடன் அமையும் தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டுமான வரைபடங்களுக்கு **க.வ/ந.ஊ.இ.எண்.430/2022** என எண்ணிட்டு பார்வை 2-ல் கண்டுள்ள நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களின் கடிதத்துடன் பெறப்பட்டுள்ளது. தற்போது தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டுமானத்தின் பரப்பளவு விவரம் கீழ்கண்டவாறு அமைகின்றது.

For PKR Estates LLP

Designated Partner

AREA STATEMENT :-

Site Extent : 5800.00 SQ.M.

S. NO	DESCRIPTION	FSI AREA (in Sq.m)		Non FSI Area in Sq.mt		Total Area in Sq.mt	Total No. of Dwelling Units
		RES	COM	RES	COM		
	BLOCK – A						
1.	Stilt Floor	136.60	–	1128.21	–	1264.81	–
2.	First Floor	874.87	302.82	–	–	1177.69	13+10 Shops
3.	Second Floor	1164.07	–	–	–	1164.07	17
4.	Third Floor	1164.07	–	–	–	1164.07	17
5.	Fourth Floor	1164.07	–	–	–	1164.07	17
6.	Fifth Floor	1164.07	–	–	–	1164.07	17
7.	Head room & LMR	–	–	69.28	–	69.28	–
	BLOCK – B						
8.	Stilt Floor	220.24	–	1103.80	–	1324.04	–
9.	First Floor	1173.80	–	–	–	1173.80	19
10.	Second Floor	1176.76	–	–	–	1176.76	19
11.	Third Floor	1176.76	–	–	–	1176.76	19
12.	Fourth Floor	1176.76	–	–	–	1176.76	19
13.	Fifth Floor	1176.76	–	–	–	1176.76	19
14.	Head room & LMR	–	–	69.21	–	69.21	–
	TOTAL	11768.83	302.82	2370.50	–	14442.15	–
	GRAND TOTAL	12071.65		2370.50		14442.15	176 DU + 10 Shops

FSI Area = 12071.65 Sq.m.

FSI = 2.081

PARKING DETAIL:

No. of Car Parking Provided : 63 Nos.
No. of Two Wheeler Parking Provided : 155 Nos.
No. of Visitors Car Parking : 1 No.
No. of Visitors Two Wheeler Parking : 11 Nos.
No. of Shop Car Parking Provided : 3 Nos.
No. of Shop Two Wheeler Parking Provided : 3 Nos.

For PKR Estates LLP

Designated Partner

பார்வை 3 முதல் 11 வரை கண்டுள்ள அரசாணைகள் மற்றும் சுற்றறிக்கைகளின்படி கூராய்வுக் கட்டணம் மற்றும் இதர கட்டணங்களான நன்னிலைவரி, I & A கட்டணம், Display Board Deposit கட்டணம் மற்றும் Shelter Fund ஆகிய கட்டணங்கள் அரசுக்கு செலுத்தக் கோரி பார்வை 14-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் கோரப்பட்டு, பார்வை 15-ல் கண்ட மனுதாரரின் கடிதம் மூலம் அரசுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய Scrutiny Fee ரூ.38,000/- SB Collect Ref. No.DUJ4674445, Dt: 28.07.2022; I & A கட்டணம் ரூ.45,30,000/- Challan No.20230104007704, Dt: 05.01.2023; நன்னிலை வரி ரூ.65,000/- Challan No. 20230104007625, Dt: 05.01.2023; Display Board Deposit கட்டணம் ரூ.1,500/- SB Collect Ref. No.DUK3669041, Dt:02.01.2023; CC கட்டணம் ரூ.1,57,000/- SB Collect Ref. No.DUK3669628, Dt:02.01.2023-ல் பெறப்பட்டுள்ளது.

Security Deposit-க்கு ரூ.100/- முத்திரைத்தாளில் (State Bank of India) Bank Guarantee No.0505622BG0002007; Dt:03.01.2023, **Rs.22,65,000/-** Valid till 03.01.2023 to 02.01.2026 வரை Bank Guarantee பெறப்பட்டுள்ளது.

மேற்கண்ட உத்தேச தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டுமான வரைபடங்களுக்கு சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளுடன் நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 பிரிவு 47-ன் கீழ் **க.வ/ந.ஊ.உ.இ.(செ.மா)எண்.01/2023 (10 தாள்கள்)** என எண்ணிடப்பட்டு தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள் :

1. கட்டட அனுமதிக்கு இசைவளிக்கப்பட்ட இட அமைப்பு வரைபடத்தில் கண்டுள்ள வரிசை எண். A முதல் D வரையிலான 590.066 ச.மீ பரப்புள்ள (OSR) பொது உபயோக ஒதுக்கீடு திறவிடத்தினை தானமாக பத்திர பதிவு செய்து சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டதற்கான தானப்பத்திரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

2. It is responsibility of the builders to ensure safe bearing capacity of the soil and adequacy of the foundations.

3. மத்திய மற்றும் மாநில அரசு துறையினரிடமிருந்து பெறப்பட்ட தடையின்மை சான்றிதழில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் அனைத்தும் கண்டிப்பாக நிவர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும்.

4. Planning permission is issued in accordance with the provisions of the Town and Country Planning Act and the rules made there under and does not cover the structural stability aspects including the safety during the construction which are covered under the Building Rules under the Local Bodies Act. Planning Permission is issued subject to the condition that the applicant/developer and also the architects/Licensed Surveyors and the Structural Engineer associated with the development shall ensure that developments shall be structurally sound and adequate safety measures are taken during the process of construction.

For PKR Estates LLP

Designated Partner

5. Applicant should obtain consent from Tamilnadu Pollution Control Board under Section 25 of the Water Act 1974 for discharge of sewage

6. நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும், அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொரு
த்தமான அமைப்பு அல்ல.

7. The Provisions in the G.O. (Ms) No. 17, H & UD (UD4(3)), Department, dated : 05.02.2016 relating to installation and use of solar energy system should be followed.

8. பார்வை 17-ல் காணும் மாவட்ட ஆட்சியர், செங்கல்பட்டு மாவட்டம் அவர்களின் தடையின்மை சான்று கடிதம் ந.க.எண்.18474/2018/ஆ2 நாள் : 07.12.2020-ல் விதிக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் யாவும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

9. பார்வை (16)-ல் காணும் அரசாணை (Ms) எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை ந.வ.4(3) நாள் : 04.05.2017-ல்

   a. இனம் 3-ன் படி மேற்படி மனைக்கு ரூ.1000/- கூராய்வு கட்டணமாக பெறப்பட வேண்டும்.
   b. இனம் (9)-ன் படி "use conversion charge at the rate of 3% of the market value fixed under section 47-AA of the Indian Stamp Act, 1899 (Central Act 2 of 1899) and deposit the amount in Government head of account and grant permission carrying out the development" என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதால் மேற்படி மனைப்பிரிவின் பரப்பிற்கு சந்தை மதிப்புப்படி (Market Value of land) 3% தொகையினை அரசுக் கணக்கில் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

Head of Account :

"0217 Urban Development – 60 other Urban Development Schemes –
800 other Receipts – AS Receipts under Land Use Conversion Charges–27"
Non Taxation fees – 09 Collections (DPC : 0217-60-800-AS-27-09)"

For PKA Estates LLP

Designated Partner

நிபந்தனைகள் :-

1. உத்தேச தொகுப்பு குடியிருப்பு உபயோகக் கட்டுமானத்திற்கு Solar Water Heating System அமைக்கப்பட வேண்டும்.
2. வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.
3. மனையில் காட்டப்பட்டுள்ள திறவிடங்கள் அதன்படியே நிலை நிறுத்தப்பட வேண்டும்.
4. தற்போது ஒப்புதல் பெறப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக கட்டிடத்தில் எவ்வித மாற்றமும் செய்தல் கூடாது. மாற்றங்கள் ஏதேனும் செய்வதாக இருந்தால் இவ்வலுவலகத்தின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
5. மழைநீர் சேகரிப்பு வசதிகள் வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ளவாறும், அரசாணை எண்.138, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் : 11.10.2002-ன் படி கட்டிடத்தில் செயல்படுத்தப்பட வேண்டும்.
6. உத்தேச கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேறும் கழிவுநீர் தனியார் வாகனங்கள் மூலம் வெளியேற்றவும், உபயோகிப்பாளருக்கு பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் வசதி மற்றும் இதர தேவைக்கான தண்ணீர் வசதி ஆகியவற்றை மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் செய்து தர வேண்டும்.
7. மனையில் அமையும் குடிநீர் மேல்நிலைத் தொட்டி மற்றும் கிணறு ஆகியவற்றிற்கு கொசு தடுப்பு சாதனம் பொருத்தப்பட வேண்டும்.
8. உத்தேச கட்டுமானத்தில் விதிப்படித் தேவையான அளவுக்கு தீத்தடுப்பு மற்றும் தீயணைப்பு சாதனங்கள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.
9. அரசாணை எண்.341, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (ந.நி.1) துறை நாள்:03.11.2004-ன் படி செப்டிக் டேங்க்கில் "U" Trap அமைத்தல் வேண்டும்.
10. சுற்றுச்சூழல் மற்றும் வனத்துறை அறிவிக்கையின்படி உத்தேச கட்டிடத்திற்கு Fly Ash Bricks and Materials பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.
11. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின் நகல் (உண்மை நகல்) கட்டுமானங்கள் நடைபெறும்போது அவ்விடத்தில் அனைவருக்கும் தெரியும் வகையில் பலகையில் நிறுவப்பட்டிருக்க வேண்டும்.
12. கட்டிடம் கட்டப்படும் போது அரசு அங்கீகாரம் பெற்ற மின் ஒப்பந்ததாரர் மூலம் ஒயரிங் செய்யப்பட வேண்டும்.

ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட செயலாணை கடிதம் மற்றும் வரைபடங்கள் இரண்டு தொகுப்பு இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

For PKR Estates LLP

Designated Partner

தலைவர், பெருமாட்டுநல்லூர் ஊராட்சி, காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், அவர்கள் இறுதி உத்தரவினை விண்ணப்பதாரருக்கு வழங்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

மேலும், ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட செயலாணை கடிதம் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கு ஒப்புகைச் சான்றினை அனுப்பி வைக்குமாறு தலைவர், பெருமாட்டுநல்லூர் ஊராட்சி, காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், அவர்கள் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

18/1/23

உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

இணைப்பு :
ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட வரைபடம் – 2 தொகுப்புகள்
(2 x 10 = 20)

18/1/23.

18.1.23

பெறுநர் :–
தலைவர்,
பெருமாட்டுநல்லூர் ஊராட்சி,
காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
வண்டலூர் வட்டம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

நகல் :–

1. M/s. Spyka Homes Pvt. Ltd.,
   Villa – 24, Vijay Raja Spruce,
   Kayar Road, Thaiyur Village,
   Thiruporur Taluk,
   Chengalpattu Dt – 603 103.

For PKR Estates LLP

Designated Partner

2. The Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA)
   No.1A, 1st Floor, Gandhi Irwin Bridge Road,
   Egmore, Chennai – 600 008.

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.