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

பெருமாட்டுநல்லூர் ஊராட்சி மன்ற தலைவர் முன்னிலை செயல்முறைகள்
ஆணை பிறப்பிப்பவர் – திருமதி. N. பகவதி அவர்கள்

ந.க.எண்: 156/2022-23 நாள்: 01.03.2023

பொருள்: கட்டிட வரைபட அனுமதி - காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் - பெருமாட்டுநல்லூர் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், நில அளவை எண்கள். 51/3C2A, 102/1B மற்றும் 102/2A – ல் Stilt + 5 Floor-ல் 5800.00 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் 14442.15 ச.மீ கட்டிடப் பரப்புடன் அமையும் தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டிடம் - சுற்றுசுவர் – கிணறு முதலியன கட்டுவதற்கு அனுமதி வழங்க உத்திரவிடல்.

பார்வை: 1) அரசு ஆணை எண் - 255 நாள்: 19.08.1997
2) உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், செங்கல்பட்டு அவர்களின் கடிதம் ந.க.எ.ண்.2136/2022/செமா.3 நாள்.18.01.2023.
3) விண்ணப்பதாரர் பெயர்: M/s Spyka Homes Pvt Ltd.,

உத்தரவு –

M/s Spyka Homes Pvt Ltd., என்பவர் பெருமாட்டுநல்லூர் ஊராட்சி, பெருமாட்டுநல்லூர் கிராமம், நில அளவை எண்கள். 51/3C2A, 102/1B மற்றும் 102/2A – ல் Stilt + 5 Floor-ல் 5800.00 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் 14442.15 ச.மீ கட்டிடப் பரப்புடன் அமையும் தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டிடம், சுற்றுசுவர், கிணறு, கழிப்பிடம், குளியலறை, கடைகள் ஆகியவைகள் கட்டுவதற்கு கட்டிட வரைபடதிற்கு கவ/தலைவர்(செமு) எண்-156/2022-2023 என எண்ணிடப்பட்டு கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது.

AREA STATEMENT:-

Site Extent: 5800.00 SQ.M.

S.NO	DESCRIPTION	FSI AREA (in sq.m)		NON FSI AREA (in sq.m)		TOTAL AREA (in sq.m)	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

For PKR Estates LLP

Designated Partner

Total 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 Provided	: 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.

இந்த அனுமதியானது 01.03.2023 நாளது முதல் 28.02.2028 –ம் நாள் வரை செல்லுபடியாகும். அனுமதி கட்டனம் ரூபாய் 11,27,552/- (ரூபாய் பதினொரு இலட்சத்து இருபத்து ஏழாயிரத்து ஐநூற்று ஐம்பத்து இரண்டு மட்டும்) செலுத்தியமைக்கான **பலவகை ரசீது எண்: 1518 நாள்: 01.03.2023** மற்றும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் இத்துடன் இனைக்கப்பட்டுள்ளன.

கட்டிட தொழிழாளர் நலநிதி ரூ.20,20,850/- (ரூபாய் இருபது இலட்சத்து இருபதாயிரத்து எண்ணூற்று ஐம்பது மட்டும்) Account Name: Manual Workers General Welfare Fund of TNCWW Board, Account No: 530601010038239, IFSC Code: UBIN0553069, Bank Name: Union Bank of India என்ற வங்கி கணக்கில் செலுத்தப்பட்டு அசல் ரசீது பெறப்பட்டுள்ளது.

Use Conversion Charge ரூ.5,01,990/- (ரூபாய் ஐந்து இலட்சத்து ஓராயிரத்து தொள்ளாயிரத்து தொண்ணூறு மட்டும்) Head of Account: 0217 Urban Development – 60 other Urban Development Schemes – 800 other Receipts – AS Receipts under Land Use Conversion Charges – 227 Non Taxation fees – 09 Collections (IFHRMS CODE: 0217-60-800-AS 22709) – ல் செலுத்தப்பட்டு அசல் ரசீது பெறப்பட்டுள்ளது.

மேற்கண்ட உத்தேச தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டுமான வரைபடங்களுக்கு சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளுடன் நகர் ஊரமைப்பு 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. கட்டிட அனுமதிக்கு இசைவளிக்கப்பட்ட இட அமைப்பு வரைபடத்தில் கண்டுள்ள வரிசை எண். A முதல் D வரையிலான 590.066 ச.மீ பரப்பளவுள்ள (OSR) பொது உபயோக ஒதுக்கீடு திறவிடத்தினை தானமாக பத்திர பதிவு செய்து சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டதற்கான தானப்பத்திரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

2. It is the 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 issued in accordance with the provisions of the Town and Country Planning Act and the rules made thereunder and does not cover the structural stability aspects including the safety during the constructions 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.

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 சட்டப்பூர்வகமாக 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

For PKR Estates LLP

Designated Partner

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 தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

7. The Provisions in the G.O. (Ms) No. 17, H & UD (UD44(3)), Department, Dated: 05.02.2016 relating to installation and use of solar energy system should be followed.

நிபந்தனைகள்:

1. கட்டிடத்தின் முன் பக்கத்தில் 3 மீட்டருக்கு குறையாமலும், பின் பகுதியில் 1 மீட்டருக்கு குறையாமலும் இருபக்கங்களிலும் 2 மீட்டருக்கு குறையாமலும் இடைவெளி விடப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

2. தமிழ்நாடு ஊராட்சியின் 1994ம் ஆண்டு திருத்தப்பட்ட சட்டத்தின்படி சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழும விதிகளில் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள எல்லா கட்டுப்பாடுகளுக்கு உட்பட்டிருத்தல் வேண்டும்.

3. அரசாங்கத்திற்கு சொந்தமான இடங்களையோ அல்லது இம்மனுதாரருக்கு சம்பந்தமில்லாத வேறு இடங்களையோ ஆக்கிரமிப்பு செய்வது கூடாது.

4. கட்டிட வேலைகள் நடக்கும் பொழுதோ அல்லது வேறு எந்த நேரங்களிலோ ஊராட்சியிலிருந்து ஆய்வு செய்யவரும் அதிகாரிகளுக்கு அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களை காண்பிக்க வசதியாக வேலை நடக்குமிடங்களில் மேற்படி வரைபடங்களை வைத்திருத்தல் வேண்டும்.

5. இந்த உத்தரவில் அனுமதிக்கபட்ட காலவரையரைக்குள் கட்டிடம் கட்டி முடிக்கப்படாவிடில் அனுமதியை மீண்டும் புதியதாக மனு கொடுத்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

6. புறம்போக்கு மற்றும் இதர அரசுக்கு சொந்தமான இடங்களில் எந்தவித ஆக்கிரமிப்பும் செய்யக்கூடாது.

7. அனுமதித்த வரைபடத்தில் கூடுதலோ அல்லது மாறுதல் ஏதேனும் செய்து கட்ட வேண்டுமானால் அதற்குரிய திருத்தப்பட்ட வரைபடங்களுடன் தனி அலுவலர் – நிர்வாக அதிகாரிக்கு - தனி அலுவலருக்கு விண்ணப்பம் செய்து உத்தரவு பெற்ற பிறகுதான் மாறுதல் கட்டிடம் கட்ட வேண்டும்.

8. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் (ம) பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் (அ) கட்டிட வரைபட ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இக்கட்டிடத்திற்கு வழங்கப்பட்ட ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி இரத்து செய்யப்படும். எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரர் சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய ஊராட்சித்துறை பொருத்தமான அமைப்பு இல்லை.

9. கட்டிடம் கட்ட உத்திரவு பொய்ப்பதிவுகள் மூலம் பெற்றதாகவோ அல்லது ஏதேனும் கட்டிட விதிகளுக்கு புறம்பாகவோ பெற்றதாயிருந்தால் மேற்படி உத்தரவை ரத்து செய்ய தலைவருக்கு உரிமை உண்டு.

10. புதிதாக கட்டப்படும் கட்டிட இடங்கள் எந்த நேரத்திலும் சுத்தமான பொது சுகாதாரக்கேடு விளைவிக்காத வகையில் வைத்து இருத்தல் அவசியம்.

11. மனுதாரர் கட்டிடத்தை கட்டி முடித்த பின்பு இவ்வலுவலகத்திலிருந்து சான்றிதழ் பெற்ற பின்பே குடிபுக வேண்டும்.

For PKR Estates LLP

Designated Partner

12. கட்டிடத்திலிருந்து வரும் கழிவு நீரை மனுதாரர் தன் சொந்த இடத்திற்குள்ளேயே நிறுத்திவைத்து அவைகளை அப்புற்படுத்தும் வகையில் வடிகால்களும், கழிவு நீர்த்தொட்டிகளும் அமைத்துக் கொள்ளவேண்டும்.

13. உத்தேச கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேறும் கழிவு நீர் தனியார் வாகனங்கள் மூலம் வெளியேற்றவும், உபயோகிப்பாளருக்கு பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் வசதி மற்றும் இதர தேவைக்கான தண்ணீர் வசதி ஆகியவற்றை மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் செய்து தர வேண்டும்.

14. அரசாணை எண் 341, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (ந. நி . 1) துறை நாள் 03.11.2004-ன் படி செப்டிக் டேங்கில் "U" Trap அமைத்தல் வேண்டும்.

15. கட்டிடம் தொழிலகங்களுக்காகவோ அல்லது வேறு தொழிலாளர் வேலை செய்யவேண்டிய இடங்களுக்காகவோ கட்டப்படயிருந்தால் அவைகளுக்கு மாவட்ட சுகாதார அலுவலரிடமிருந்து, தொழிலாளர்களின் ஆய்வாளரிடமிருந்து மற்றும் உறுப்பினர் செயலர் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக்குழுமம் ஆகியோரிடமிருந்து அனுமதி பெற்றிருத்தல் வேண்டும்.

16. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களின் படியே கட்டிடம் கட்டி முடிக்கப்பட்ட பின்பு இவ்வூராட்சியிலிருந்து சான்றிதழ் பெற்றுக் கொள்ளவேண்டும்.

17. கட்டிட வேலை முடிந்த பின்போ அல்லது குடியேறியபின்னரோ 15 தினங்களுக்குள் தலைவர் அவர்களுக்கு எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்கவேண்டும்.

01/03/23

ஊராட்சி மன்ற தலைவர்,
பெருமாட்டுநல்லூர் ஊராட்சி,
காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்

பெறுநர்
M/S Spyka Homes Private Limited,
Villa – 24, Vijay Raja Spruce, Kayar Road,
Thaiyur Village, Thiruporur Taluk,
Chengalpattu District – 603103.

நகல்-
ஊராட்சி செயலர்
பெருமாட்டுநல்லூர் ஊராட்சி.

For PKR Estates LLP

Designated Partner

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.