



Your trusted partner for buying, selling, and managing property,
ensuring hassle-free service with 100% transparency.

3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai, India

hello@verified.realestate

+91 9996 12 9996

Official Property Record

Digitally Verified Record - Powered by Verified  RealEstate™





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
 Web site: www.cmdachennai.gov.in

Letter No. Layout-1/0092/2021

008476

Dated: 13.12.2021

To
The Commissioner,
 Kundrathur Panchayat Union,
 @ Padappai - 601301,
 Kancheepuram District.

Sir,

Sub: CMDA - Area Plans Unit - Layout Division - Planning Permission -
 Proposed Sub-division of house sites in the land comprised in S.No.125/3
 of Kolathuvancheri Village, Kundrathur Taluk, Kancheepuram District,
 Kundrathur Panchayat Union limit - Approved - Reg.

- Ref:**
1. Planning Permission Application for laying out of house sites received in CMDA vide SBC No. CMDA / PP / Layout-1 / 0092 / 2021 dated 06.04.2021.
 2. This office letter even No. dated 20.04.2021 addressed to the CE, PWD, WRD, Chennai Region.
 3. This office letter even No. dated 23.04.2021 addressed to the applicant.
 4. Applicant letter dated 05.07.2021.
 5. G.O.(Ms).No.181, Housing and Urban Development [UD4(1)] Department dated 09.12.2020.
 6. This office DC Advice letter even No. dated 08.07.2021 addressed to the applicant.
 7. Applicant letter dated 07.10.2021 enclosing the receipt for payments.
 8. This office reminder letter even No. dated 20.10.2021 addressed to the applicant.
 9. Applicant letter dated 28.10.2021.
 10. The CE, PWD, WRD, Chennai region in letter No.DB/T5(3)/F-Kolathuvancherry/2021/M/19.11.2021.
 11. G.O. Ms.No.112, H&UD Department dated 22.06.2017.
 12. The Secretary (H & UD and TNRERA) Letter No.TNRERA/261/2017, dated 09.08.2017.

The proposal received in the reference 1st cited for sub-division of house sites in S.No.125/3 of Kolathuvancheri Village, Kundrathur Taluk, Kancheepuram District, Kundrathur Panchayat Union limit was examined and the sub-division plan has been prepared to satisfy the Tamil Nadu Combined Development and Building Rules, 2019 requirements and approved.

2. 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, Chennai Metropolitan Development Authority 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 application to prove the same. Thus, CMDA primarily considers only the aspect on 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 have to prove 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.

3. The applicant has submitted the following charges / fees in the reference 7th cited as called for in this office letter 6th cited respectively:

Description of charges	Amount	Receipt No. & Date
Scrutiny fee	Rs.2475/-	CMDA/PP/CH/4714/2021 dated 06.04.2021
Development charges	Rs.8000/-	B-0019779 dated 19.08.2021
Sub-division preparation charges	Rs.1000/-	
Flag Day Fund	Rs.500/-	14237 dated 19.08.2021

4. The approved plan is numbered as **PPD/LO. No.184/2021 dated.13.12.2021.** Three copies of sub-division plan and planning permit **No.14293** are sent herewith for further action.

5. The project 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 Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority as per the orders in the reference 11th & 12th cited.

P. J. Jayavelu

Yours faithfully,

[Signature]
for Senior Planner, Layout

Encl: 1. 3 copies of Sub-division plan.
2. Planning permit in duplicate
(with the direction not to use the logo of CMDA
in the sub-division plan since the same is registered).

Copy to: 1. M/s.B.M.Construction, rep. by its Proprietor
Thiru.B.Annamalai, GPA on behalf of
Thiru.P.Jayavelu
No.28, 1st Floor, Pandiyan Street,
Prakash Nagar, Ambathur,
Chennai - 600 053.
2. The Deputy Planner,
Master Plan Division,
CMDA, Chennai-8.
(along with a copy of approved sub-division plan).
3. Stock file /Spare Copy

M. M. CONSTRUCTION
[Signature]
Proprietor

அய்யப்பந்தாங்கல் ஊராட்சி - தலைவர் / நிர்வாக அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறைகள்

செயல்முறைகள்

முன்னிலை:- திருமதி.ஜெமிலா பாண்டிராங்கன்

ந.க. எண் 90 /2024-22

நாள்: 18.2.22

பொருள் : மனைப்பிரிவு / மனை உப்பிரிவு - குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்
அய்யப்பந்தாங்கல் ஊராட்சி, ச.எண். 125/3.....-ல்,
அடங்கிய 1651 சதுர மீட்டர் பரப்பளவு கொண்ட மனைப்பிரிவு அனுமதி
வழங்குதல் தொடர்பாக:

பார்வை: 1. சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக்குழுமம், சென்னை-8 அவர்களின்
கடித 184/2021 நாள்: 13.12.21
2. ஆணையர், குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றிய அலுவலக
ப.மு.எண்: 8476 /2021 /அ3 நாள்: 29.12.21
3. பலவகை ரகீது எண்: நாள்:

ஆணை:-

குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் - அய்யப்பந்தாங்கல் ஊராட்சி, ச.எண்.
.....125/3.....-ல், அடங்கிய 1651 சதுர மீட்டர் பரப்பளவு
கொண்ட மனைப்பிரிவு பார்வையில் கட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட வரைபடங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு
சுற்றியுள்ள மனைகள் சாலைகளுக்கு ஏற்ப திருத்தப்பட்டு ஒதுக்கீட்டின் கீழ்க்கண்ட மனைப்பிரிவு மற்றும்
மனை உப்பிரிவு விதிகளுக்கு உட்படுத்தி ஒப்புதல் அளிக்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம் மு.மு. 66/2016-2017-ன் படி எல்லைக்
கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப் பிரிவிற்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் சரளைக்
கற்களைக் கொண்டு மனுதாரர்கள் நிர்வாக அதிகாரியினால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும்
அகலத்திற்கும் அமைக்கப்பட வேண்டும். அதோடு தகுந்த சிறுபாலங்கள் சாக்கடை வடிகால்,
துப்புரவு, தெருவிளக்கு முதலிய வசதிகளும் மனுதாரர் அமைத்துத் தர வேண்டும். மனையின்
அளவுகளில் அமைப்பில் மாற்றங்கள் செய்வதோ அல்லது வரையறுக்கப்பட்ட பொது
உபயோகத்திலுள்ள இடங்களில் மாறுதல் செய்வதோ கூடாது.
2. தெரு முனையில் அமையும் மனைகளில் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின்படி
திருப்பத்தோடு அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் விடப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரியங்களுக்காக
தேர்வு செய்யப்பட்ட மனைகள் தவிர குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த
வேண்டுமல்லாத கடை பண்டக மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத குடியிருப்பைச் சொந்த
உபயோகத்திற்கில்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்தக் கூடாது

P. J. S.

CONSTRUCTION
Proprietor

4. எந்த ஒரு மனையிலும் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். தவிர எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவுகளையோ அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையும் திருத்தி அமைப்பதோ உட்பிரிவளிப்பதோ உபயோகத்திற்கு பயன்படுத்தக்கூடாது.
5. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு கட்டிட வரம்பு 10 அடிக்கு குறையாமல் இருக்க வேண்டும். மனையின் எல்லைக்குள் கட்டிட வரம்புக்குட்பட்ட நிலப்பகுதியின் தெருவில் உயர் மட்டத்தில் இருந்து 5 அடி உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலை தவிர வேறு எந்த கட்டிடமோ சுவரோ கட்டக்கூடாது.
6. முனையின் பின்புற எல்லைக்குள் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையில் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்றி வகையில் குறைந்தது 15 அடி அளவு உள்ள திறந்தவெளி இருக்க வேண்டும். இந்த பின்பக்க திறந்த வெளியில் கிணறு, மல அறை, எருக்குழு, மாட்டுத் தொழுவம், உந்து வண்டியை நிறுத்த கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவைபோன்ற குடியிருப்பு அல்லாது அதைச் சார்ந்த கட்டிடங்கள் மட்டுமே அனுமதிக்கலாம். ஆனால் அக்கட்டிடங்கள் மொத்தமாக பின் எல்லையில் நிலத்தின் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் இருக்க வேண்டும்.
7. முனையின் பரப்பின் 50 சதவீதத்திற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டக் கூடாது.
8. கடக்கால் போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமப்படுத்த வேண்டும். நிலச்சரிவை நேர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண்தோண்டி எடுத்த பள்ளங்கள் ஏற்படுத்தக்கூடாது.
9. முனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி வீடு கட்டும் திட்டங்களுக்கு உட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக சம்மந்தப்பட்ட ஊராட்சி ஒன்றிய அதிகாரியிடம் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் மற்றும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் சட்டத்திட்டங்கள் விற்பனைப் பத்திரங்கள் பகுதியாக சேர்க்கப்பட வேண்டும்.
10. சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளது.

இணைப்பு:

மனைப்பிரிவின் வரைபடம்

பெறுநர்:

M/s. B.M. Construction rep by its
Proprietor Thiru. B. Annamalai, CPA on
behalf of Thiru. P. Jaya Velu
No. 28 1st Floor Pandiyar Street,
Prakash Nagar, Ambalur,
Chennai. 600 053.

P. Jaya Velu

P. Jaya Velu
தலைவர் / நிர்வாக அலுவலர்
அய்யப்பநாதர் கல் ஊராட்சி
குறைத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்
சென்னை - 600 056.

P. Jaya Velu

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. CMDA/PP/NHRB/C/ 0258/2022

Dated: 08.08.2022

To
The Commissioner,
Kundrathur Panchayat Union,
Chennai.

Sir,



Sub: CMDA - APU - (B Channel - Central Division) - The Planning
Permission Application for the proposed construction of Stilt + 3 Floors
Residential Building with 16 Dwelling Units at Plot No.1, College Road,
Kulathuvancheri, Chennai comprised in S.No.125/3 part of
Kulathuvancheri Village within the limits of Kundrathur Panchayat
Union- Approved and forwarded to Local Body for issue of Building
Permit - Regarding.

- Ref:
1. Planning Permission Application received in SBC No. CMDA/PP/NHRB/C/ 0258/2022, dated 19.05.2022.
 2. G.O.Ms.No.86, H&UD Department dated 28.03.2012.
 3. G.O.Ms.No.78, H&UD Department dated 4.5.2017.
 4. G.O.Ms.No.85, H&UD Department dated 16.5.2017.
 5. Govt. letter No.6188/UD4(3)/2017-8 received from H&UD Dept. dated 13.6.2017.
 6. G.O.MS.No.18, Municipal Administration & Water Supply (MA-I) Dept, dated 04.02.2019.
 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 22.07.2022.
 9. Applicant's letter dated 01.08.2022.

The Planning Permission Application for the proposed construction of Stilt + 3 Floors Residential Building with 16 Dwelling Units at Plot No.1, College Road, Kulathuvancheri, Chennai comprised in S.No.125/3 part of Kulathuvancheri Village within the limits of Kundrathur Panchayat Union 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.

2. The applicant has remitted the following charges in the reference 9th cited.

Sl. No	Charges / Fees / Deposits	Amount	Receipt No & date
i	Development charges	Rs. 31,000/-	B0021905 01.08.2022
ii	Scrutiny Fee	Rs.5,000/-	
iii	Security Deposit for Building	Rs.4,90,000/-	
iv	Security Deposit for Display Board	Rs. 10,000/-	
v	S.D. for septic tank with up flow filter	Rs.16,000/-	
vi	Infrastructure & Amenities charges	Rs. 6,60,000/-	
vii	Flag Day	Rs.500/-	013635 01.08.2022

3. Two copies of approved Plans are Numbered as **PP / NHRB / 236 / 2022** dated **08.08.2022** in **Planning Permit No. 15013** are sent herewith. The **Planning Permit** is valid for the period from **08.08.2022** to **07.08.2030**.

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.

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

CMDA/PP/NHRB/C/ 0258/2022

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. The applicant is requested to intimate the Enforcement cell, CMDA at all the stages of construction of building viz, namely (i) Commencement of Construction, (ii) Plinth level and (iii) Last storey and apply for Completion Certificate along with the order of continuance accorded for difference stages by CMDA.

10. This Planning Permission is not final. The applicant has to approach the Commissioner, Kundrathur Panchayat Union for issue of Building Permit under the Local Body Act.

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

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

Yours faithfully,

A. Jayal 8/8/2022

For Senior Planner
Area Plans Unit

AJ
8/8/2022

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

Copy to:

1. M/S. B. M. Constructions represented by its
Proprietor Thiru.B.Annamalai GPA for Thiru.P.Jayavelu,
No.28, 1st Floor, Pandian Street,
Prakash Nagar,
Ambattur, Chennai – 600 053.
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.
5. The Chairperson,
TNRERA
Door No.1A, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai – 600 008.

தலைவர் / நிர்வாக துறைமுகம்
 அய்யப்பன் துறைமுகம்
 குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்
 சென்னை - 600 056.



our services doesn't just end there



Buying & Selling Services

Property Buying Assistance, Property Selling Support, Market Price Analysis, Owner Outreach and Negotiation.



Legal & Documentation Services

Certified EC, Patta, legal opinions, property verification, due diligence, litigation solutions, and legal heir certificates.



Property Development & Approvals

Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.



NRI & Investment Services

Escrow Services, Rentals, Litigation Solutions, Property Valuation and Property Management



Compliance & Special Services

Demolition, Vaasthu checks, regularization of unauthorized buildings, and office space solutions.



 **empowering your real estate decisions**
with smart tools



Property Valuation & Cost Estimation

Guideline Value, Apartment Composite Value, Stamp Duty & Registration Fees Calculator, Building Value Calculator, Capital Gains Calculator, Area Unit Converter, Length Unit Converter



Ownership, Compliance & Legal Verification

Encumbrance Certificate (EC) Search, Find Your SRO, Temple Property Check, WAQF Property Check, View Patta/Chitta, View FMB, Patta Analyzer, EC Analyzer



Zoning & Land Use Analysis

Land Use Zone Finder, CRZ Zone Check, Aquifer Zone Check, CBA Check, EWS Check, Road Width Check, Proposed Road Widening Check, FSI Calculator



Property Documentation & Workflow Tools

Forms & Templates, Document Generator, Document Translation, Dictionary



Vastu & Property Management Tools

Home Vastu Shastra, Plot Vastu Shastra, Property Management



We're honored to be part of your
real estate journey

3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai, India

hello@verified.realestate
[+91 9996 12 9996](tel:+919996129996)
www.verified.realestate