



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™



அனுப்புநர்

திரு. A.சிவப்பிரகாசம், A.M.I.E., M.Plan.,

இணை இயக்குநர் / துணை இயக்குநர். (பொ)

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,

124, ஜி.எஸ்.டி. ரோடு, நகராட்சி வணிக வளாகம்,

செங்கல்பட்டு மாவட்டம் - 603 001.

Email : ddcgldistrict@gmail.com

பெறுநர்

செயல் அலுவலர்,

திருக்கழுக்குன்றம் பேரூராட்சி.

திருக்கழுக்குன்றம் வட்டம்,

செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

ந.க.எண்.549/2022/செமா3 நாள் : .06.2022

ஐயா,

பொருள் : குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அலுவலகம், செங்கல்பட்டு - செங்கல்பட்டு மாவட்டம், திருக்கழுக்குன்றம் வட்டம் மற்றும் பேரூராட்சி, மங்கலம் 'ஆ' கிராமம், ச.எண்.49/8A-ல் பரப்பு 1.19 ஏக்கர் இடத்தில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - தொடர்பாக.

- பார்வை: 1. மனுதாரர் M/s. Navkaar Star Properties அவர்கள் கடிதம் மற்றும் இணைப்புகள் நாள் : 22.02.2022
2. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், செங்கல்பட்டு மாவட்டம் கடிதம் ந.க.எண்.549/2022/செ.மா.3 (சாலை அமைப்பு வரைபடம் குறித்து செயல் அலுவலர், திருக்கழுக்குன்றம் பேரூராட்சி அவர்களுக்கு நாள் : 12.04.2022-ல் முகவரியிட்டது)
3. வேளாண்மை இணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு அவர்களின் கடிதம் எண். இ2/2472/2022 நாள் : 31.03.2022
4. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.19799/2020/போ நாள் : 24.12.2020
5. மனுதாரர் M/s. Navkaar Star Properties அவர்கள் கடிதம் நாள் : 06.05.2022 (தாணப்பத்திர எண்.2327/2022 நாள் : 29.04.2022)
6. அரசாணை (நிலை) எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் : 04.06.2004
7. அரசாணை (நிலை) எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் : 04.05.2017
8. அரசாணை (நிலை) எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் : 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் : 31.01.2020
9. அரசாணை எண்.141, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் (UD4(3) துறை நாள் : 23.09.2020
10. அரசாணை (நிலை) எண்.181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் (UD4(1) துறை நாள் : 09.12.2020
11. அரசு கடிதம் எண்.19113/ந.வ4(3)/2017-1, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் : 30.08.2017
12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.13686/2017/எல்ஏ1 நாள் : 08.09.2017

13. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அலுவலகம், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ROC No.320/2022-TCP3 நாள் : 07.01.2022
14. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம் இதே எண் நாள்: 23.05.2022 (சுராய்வுக் கட்டணம், நன்னிலைவரி, Display Board கட்டணம், OSR-க்குரிய Guideline Value கட்டணம் மற்றும் Flag Day Fund ஆகிய கட்டணங்கள் செலுத்தக் கோரியது)
15. மனுதாரர் M/s. Navkaar Star Properties அவர்களின் கடிதம் நாள் : 06.06.2022 (சுராய்வுக் கட்டணம், நன்னிலைவரி, Display Board கட்டணம், OSR-க்குரிய Guideline Value கட்டணம் மற்றும் Flag Day Fund ஆகிய கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டது)
16. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.4367/2019/ந.ஊ2 நாள் : 14.10.2019
17. Online Application No. 202200201011088 dt.15.02.2022

பார்வை 1-ல் சுட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு உத்தேசம் பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 2-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் நாள் : 12.04.2022-ன் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் இசைவு வழங்கப்பட்டது. பார்வை 5-ல் சுட்டிய கடிதம் மூலம் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப்பத்திர எண்.2327/2022 நாள் : 29.04.2022-ல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளதனை தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

1. மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ.து.இ.(செ.மா)எண்.75/2022 என எண்ணிடப்பட்டு 2 அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் தானப்பத்திரம் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.
2. மேலும், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.9 (ஆ)-ன் படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
3. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கும், நில அளவை துறைக்கும் தகவலுக்கும், உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்பி வைக்குமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.
4. செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச் சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
5. பார்வை 13-ல் கண்ட சுற்றறிக்கையின்படி செயலாணை கடிதம் மற்றும் வரைபடத்தினை வட்டாட்சியர் தமிழ்நிலம் மென்பொருளில் பதிவேற்றம் செய்யும் பொருட்டு அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

1. (a) பார்வை 10-ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 8-ல் கண்ட TNCDDBR-2019 விதி எண்.47 (11)-ன் படியும் மாநகராட்சி / நகராட்சி பகுதி எனில்: Collecting the necessary fees including the charges for providing amenities like roads, storm water drains and street lights from the applicants" After collecting the necessary fees the final layout sketch, permit of planning authority along with approval of Local Body shall be issued to the applicant(s) directly.
- (b) மாநகராட்சி / நகராட்சி அல்லாத பகுதிகளில் Shall collect the necessary fees and issue the final layout sketch, permit of planning authority along with the permit of local body to the applicant(s) directly, only after ensuring that the applicant lays tar roads, provide other amenities like storm water drains, water supply facilities by constructing required OHT, provide necessary street lights etc., as per the standards specified by the local body".
2. பார்வை 11 மற்றும் 12-ல் கண்ட அரசு கடிதம் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களில் உள்ளாட்சியின் பெயரில் உரிமை மாற்றம் செய்து வருவாய் ஆவணங்களில் ச.எண். உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
3. "The Tamil Nadu Government in G.O.Ms. No.112, Housing and Urban Development Department dated 22.06.2017 have approved the Tamil Nadu 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 Authority-ன் படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
4. பார்வை 7-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படி திட்டமில்லா பகுதி / திட்டப் பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் விதி எண்.3-ன் படி சுவராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-ஐயும் மற்றும் விதி எண்.9-ன் படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர். சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12544/14/சிபி நாள் : 04.07.2014-ன் படி "நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப் பத்திரம், 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 சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும், அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல"

6. பார்வை 6 மற்றும் 10-ல் காண் அரசாணையின்படி மனைகளுக்கான கூராய்வுக் கட்டணம் மற்றும் இதர கட்டணங்களான நன்னிலை வரி, Display Board கட்டணம், OSR-க்குரிய Guideline Value கட்டணம் மற்றும் Armed Force Flag Day Fund ஆகியவை பார்வை 14-ல் சுட்டியவாறு கோரப்பட்டு பார்வை 15-ல் கண்ட மனுதாரரின் கடிதம் மூலம் Scrutiny Fee ரூ. 7,500/- SB Collect Ref. No.DUJ0763207, Dt:31.05.2022; நன்னிலை வரி ரூ.9,000/- E-Challan No:20220530002056 நாள் :30.05.2022; Display Board கட்டணம் ரூ.10,000/- SB Collect Ref. No.DUJ0763769, Dt:31.05.2022, OSR-க்குரிய Guideline Value கட்டணம் ரூ.47,000/- E-Challan No:20220530002302 நாள் :30.05.2022; மற்றும் Armed Force Flag Day Fund கட்டணம் ரூ.1800/- DD No.713424, State Bank of India, Dt: 31.05.2022 செலுத்தப்பட்டதற்கான விபரம் பெறப்பட்டுள்ளது.
7. பார்வை (7)-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 22709)"

இணை இயக்குநர் / துணை இயக்குநர் (பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

இணைப்பு :

1. மனைப்பிரிவு வரைபடம் - 2 தொகுப்பு (ம)
மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

2. அசல் தானப்பத்திரம் - 885/2022

நகல்

M/s. Navkaar Star Properties,
எண்.31, சந்திரப்பா முதலி தெரு,
செளகார்பேட்டை,
சென்னை - 600 079.

2. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்,
CMDA அலுவலக வளாகம்,
E&C மார்க்கெட் ரோடு,
கோயம்பேடு, சென்னை - 600 107 அவர்களுக்கு
மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகளுடன்
பணிந்து சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.
3. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துறை இயக்குநர்,
செங்கல்பட்டு
மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள்
4. The Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA)
No.1A, 1st Floor.
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai - 600 008.
5. வட்டாட்சியர், திருக்கழுக்குன்றம் வட்டம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.
6. சார்பதிவாளர், திருக்கழுக்குன்றம் சார்பதிவகம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.
7. நில அளவை துறை, வட்டாட்சியர் அலுவலகம்,
திருக்கழுக்குன்றம் வட்டம்.



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