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

/139

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

SouthByPass Road , Xaviercolony,Tirunelveli-627005

ROC No. D5SBQOT1/2023/2023/TCP

From: Date : 27/09/2023

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

SouthByPass Road , Xaviercolony,Tirunelveli-627005

To :

1. The President,
Tharuvai Village Panchayat,
Palayamkottai Taluk,
Tirunelveli District.

2. Tr. S.Paramasivam,
No: 95, Salai Street, Vannarapettai,
Palayamkottai,
Tirunelveli-627 003.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Tirunelveli District Town and Country Planning - Tirunelveli Local Planning Authority - Tirunelveli District - Palayamkottai Taluk - Tharuval Village - S.F.No. 1033/1B2,1035/1B - extent 7640.00 Sqm (1.89Acre) - Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1.Applicant. Tr. S.Paramasivam, Letter no: D5SBQOT1/2023 Dated: 24.08.2023.

2.District Town and country planning Office,Tirunelveli District Letter No. D5SBQOT1/2023 (Road pattern issued on dated: 08.09.2023.)
3.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020
4.Applicant Tr. S.Paramasivam, Letter, Dated: 20.09.2023. (Gift deed document no:8419/2023 dated: 19.09.2023)
5.G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004
6.G.O.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
7.G.O.18, Municipal Administration and Water Supply, Department Dated:04.02.2019 and G.O.16 Municipal Administration and Water Supply, Department dated: 31.01.2020.
8.G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020
9.G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020 & G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 16.07.2022.
10.Government Letter No.19113 / Nov.4 (3) / 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
11.Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017.
12.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/ 2022/TCP3, Dated:07.01.2022
13.Demand payment Request Letter, Dated:09.08.2023 & 26.09.2023 (payment of Centage Fee, Development Charges and Flag
Day Fund).
14.Applicant. Tr.S.Paramasivam, Letter, Dated:20.09.2023 & 26.09.2023 (requiring payment of Centage Fee, Development Charges
and Flag Day Fund).
15.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.10.2019

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in,Tirunelveli Local Planning Authority, Tirunelveli District, Palayamkottai Taluk, Tharuval Village, S.F.No. 1033/1B2,1035/1B - extent 7640.00 Sqm (1.89Acre).
In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Office of the District town and country planning, Tirunelveli District on 08.09.2023 Further the applicant Tr. S.Paramasivam, has through gift

deed the road, road splay areas has been handed over to the local body & TNEB on 19.09.2023 Hence, this residential layout has
been approved with below conditions.
1. In The Tirunelveli Master plan schedule, The full SF No:1033 is earmarked as Water body. However The SF No:1033/1B 1 Stands in the name of Rashul Mohideen Rawther in patta No:1033 in the old Revenue records. Based on the revenue records,
the layout Approval is Issued
2. The Field channel in S.F.No: 1035 /1B is re aligned along the Proposed road as per the Issued road pattern. Further the field
channel in S.F.No: 1033/1B2 is retained for the width of 1.0m. and both the re aligned field channels shall be retained.
3. As per the condition, the layout has been approved and approved number issued as L.P/TVL.DTCP.No-SWP/56/2023 & PP/L.P/TLPA NO: SWP/89/2023 and enclosed with 2 set of original maps and gift deed documents has been forwarded with it for further action.
4.Further, when the final approval is given by the local body, it is requested to send a copy of the conditions to this office immediately as per Condition no.9 (b).
5.After the approval of the local body. It is requested to send the approved residential layout map to the concerned registration department office and land survey department for information and appropriate action
6.It is requested to send acknowledgment of receipt of receiving Maps and Proceeding orders
7.As per circular cited in 13th, it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Tahsildar to update in Tamilnilam website.
Special Conditions.
1. a) With reference to the 8th cited and 10th cited letter, if the located site lies in the Municipal/ Corporation areas: 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) Other than Municipal/ Corporation areas: 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.With reference to the 11th cited and 12th cited letter, the concerned local body must issue the final approval After transfer of earmarked road, park areas S.F.No sub-division in favour concern local body.
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. The applicant has requested to follow the protocols as per instruction given by TNRERA
4.As per G.O.79 Housing and Urban Development Department, dated: 04.05.2017, in-case of non-planned area rule 3 it has been requested to collect Rs.1000 as scrutiny fee for each plots. And under rule 9 concerned local body should collect the 3% Market Land Value as Land conversation charges, before issuing the final approval 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)
5.According to the Circular No. 12544/14 / CB dated: 04.07.2014 stating that, The Directorate of Town and

TRUTH ALONE TRIUMPHS

Country Planning
Department has not legally certified the title to the ownership by granting technical clearance and planning permission. Only the applicant's entitlement to development is verified in the documents submitted with the applicant's application (lease deed, sale deed, gift deed, etc) Any person wishing to purchase the property must individually assert ownership of the property to the applicant. Also, if anyone else dispute arises individual rights over it, they can settle it before the appropriate competent court. The Directorate of Town and Country Planning Department is not the right organization to decide this.

6.As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:

GOVERNMENT OF TAMILNADU
TRUTH ALONE TRIUMPHS

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	11460	24/08/2023
2	OSR Fee	49602	20/09/2023
3	Centage Charges	12900.00	26/09/2023
4	Development Charges	15280.00	26/09/2023
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

GOVERNMENT OF TAMILNADU
TRUTH ALONE TRIUMPH

Joint Director/Deputy Director/Assistant Director(i/c)
District Town and Country Planning,

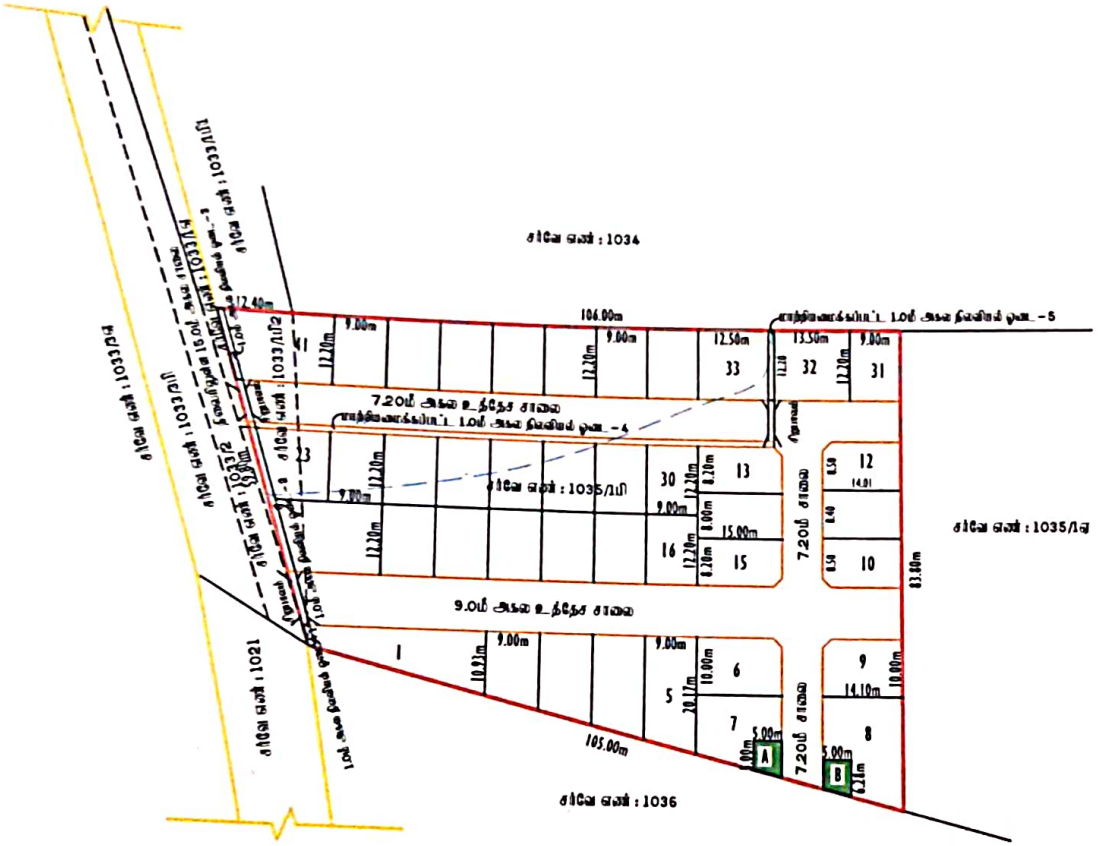
Tirunelveli District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Document certified by Ranganathan.

Signed by: Joint Director
Location: Tirunelveli
Date: 2023.09.27 18:55:50



மனைப்பிரிவு வரைபடம்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக்குழுமம்.
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.
பாளையங்கோட்டை வட்டம்.
பாளையங்கோட்டை மாநகராட்சி எல்லை.
நகரை மாநகராட்சி.
நகரை நிலம்.
சர்வே எண் : 1033 பி2 மற்றும் 1035 பி1 – இல் அமைந்த குடியிருப்பு மனைப்பிரிவின்
தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.
அளவு : 1:400 இணையதள விண்ணப்ப எண் : 05182071

குறிப்பு:

மனைப்பிரிவு திட்டத்தில் கொடுத்த பரப்பளவு	=	7640.00 ச.மீ (1.89 ஏக்கர்)
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் மற்றும் முனை முடக்குகளின் பரப்பளவு	=	2128.59 ச.மீ
	=	5511.41 ச.மீ

மனைப்பிரிவு திட்டத்தில் எல்லை
நிலையில் உள்ள சாலை
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை
மொத்த மனைகள் – 42
ஒதுக்கிய மனைகள் – 41
மொத்த ஒதுக்கீடு :–

1. TNCDA/2019 விதி 67 (6) – ன் படி 10.00 % பரப்பளவு சதவீத அடிப்படையில் மதிப்பு தொகை ரூபாய் 49602.00 / சதுர நாள் 20.09.2023 – ன் அடிப்படையில் பெறுதல்படுகிறது.
2. நகரை மாநகராட்சி ந்த நகர ஆய்வு அலுவலர் எண். 8419 2023. நாள். 19.09.2023 மூலம் ஒப்புதல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் மற்றும் முனை முடக்குகளின் பரப்பு	–	2129.59 ச.மீ
① உள்ளாட்சிக்கு ஒப்புதல் செய்யப்பட வேண்டிய பொது உபயோக (PUBLIC PURPOSE) ஒதுக்கீடு	–	28.20 ச.மீ (0.51 %)
② உள்ளாட்சிக்கு அல்லது [illegible] – விற்கு ஒப்புதல் செய்யப்பட வேண்டிய பொது உபயோக (PUBLIC PURPOSE) ஒதுக்கீடு	–	28.20 ச.மீ (0.51 %)
(i) 1.0மீ அகல நிலையில் முனை – 1 பகுதி	–	3.71 ச.மீ
(ii) 1.0மீ அகல நிலையில் முனை – 2 பகுதி	–	25.48 ச.மீ
(iii) 1.0மீ அகல நிலையில் முனை – 3 பகுதி	–	12.74 ச.மீ
(iv) 1.0மீ அகல நிலையில் முனை – 4 பகுதி	–	91.61 ச.மீ
(v) 1.0மீ அகல நிலையில் முனை – 5 பகுதி	–	12.20 ச.மீ
நிலையில் முனை மொத்த பகுதி	–	145.74 ச.மீ

முனை முடக்கு – 7.20மீ மற்றும் 9.0மீ அகல சாலைக்கு 1.50மீ 11.50மீ

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை நிலை எண் : 71, வருவாய்த்துறை மற்றும் உள்ளாட்சி துறை நாள். 16.08.2003 – ன்படி நில உரிமம் குறித்து நகரை மாநகராட்சி நகரமைப்பு உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும். மேலும் மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலைகள், முனை முடக்குகள் மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகள் ஆகியவற்றில் பயன்களை நகரை மாநகராட்சி நகரமைப்பின் முழு மனுதாரரும் ஒப்படைப்பு செய்திட வேண்டும்.
2. இம்மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் நில ஆக்கிரமிப்பு ஏதும் இல்லை எனவும், எந்த நிலையிலும் நில ஆக்கிரமிப்பு நடவடிக்கை எடுக்கப்பட மாட்டாது எனவும் நில ஆக்கிரமிப்பு செய்து நகர்வோர் மாவட்ட ஆட்சியர் மீதும் உத்தரவு ஏதும் பெறப்பட மாட்டாது எனவும் நகரை மாநகராட்சி நகரமை உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.
3. நில உரிமம் குறித்து சம்பந்தப்பட்ட சார்புகள் மற்றும் பிரச்சனைக்கு சம்பந்தப்பட்ட அலுவலர்கள் பிரச்சனையை வை அறியும்பட்சம் அப்படி மனைப்பிரிவிற்கு தொடர்புடைய ஒப்புதல் வழங்கிதால் மதிப்பு எதிர் கேட்டிய குற்றமை ஏற்படும். மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொடர்புடைய ஒப்புதல் மனை முன்னிலையும் இரத்து செய்யப்படும்.
4. அரசாணை நிலை எண் : 181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள். 09.12.2020 – ன்படி அரசாணை நிலை எண் : 141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள். 16.07.2021 நகரை, நகரை மாநகராட்சி தெரிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.
5. ப எண் : 1038 பி1 – ல் அமையும் நிலையில் முனை 1.0மீ அகலத்திற்கு உத்தேச சாலையில் வரக்கிடைக்கப்பட்டுள்ளது நிலை நிறுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் ப எண் : 1033 பி2 – ல் உள்ள நிலையிலான 1.0மீ அகலத்திற்கு நிலை நிறுத்தப்பட்டுள்ளது.
6. திருநெல்வேலி ஒருவளர்ச்சிக் கழகம் ப எண் : 1032 ஒருவரும் நிலை எல் குறியிட்டுள்ளது. எனினும் ப எண் : 1033 பி2 வருவாய் ஆவணங்களின்படி பட்டா எண்.1043 – ல் நிகர் முனைகள் இணைந்து வெளிநில நில உரிமை பதிவுகளின்படி அப்பகுதியில் இந்த மனைப்பிரிவு வரைபடம் வழங்கப்படுகிறது.

Document certified by Competent Au... திருநெல்வேலி
Signed by: Joint Director
Location: Tirunelveli
Date: 2023.09.[illegible] 16:03:30

நகரை மாநகராட்சி / திருநெல்வேலி எண் –	SWP/ 56 /2023	
நகரை மாநகராட்சி / திருநெல்வேலி எண் –	SWP/ 89 /2023	

உறுப்பினர் செயலர் / இணை இயக்குநர்
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் /
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

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.