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

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

District Town and Country Planning, No.34, Tamizh muthu nagar, Kondur, Cuddalore 607 006

ROC No. 73PTM5KJ/2023/2023/TCP Date : 27/11/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

District Town and Country Planning, No.34, Tamizh muthu nagar, Kondur, Cuddalore 607 006

To :

Mr.Nawab John and Ravi,
No.4A/15, Rahimsha Layout,
Vilupuram - 605602

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Director of town and country planning- Cuddalore District- Panruti Taluk- Panruti Municipality- Vilamangalam Village,Ward –A, Block-2,T.S.No.12/11(old S.f.No.69/2, 70/4, 70/5) & TS No 12/17 (old T.S.No.12/13), (Old SF NO 72/2, 72/3 – Extent -2.42 ½ Acres or 9818.00 sqm - Technical clearance Issued - forwarded for further action Reg

Ref : 1. Applicants Mr. NAWAB JOHN and RAVI, online vide reference No. 73PTM5KJ/2023, dated.22.07.2023.

2. District Town and country planning Office, Cuddalore District Letter No. 73PTM5KJ/2023 (Road pattern issued on dated:25.09.2023).

3. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.19799/2020, Dated:24.12.2020.

4. Applicants Mr. NAWAB JOHN and RAVI, Letter, Dated:10.11.2023. (Gift deed document no:3985/2023 dated:08.11.2023).

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, Department of Municipal Administration and Water Supply, Dated:04.02.2019 and G.O.16 Department of Municipal Administration and Water Supply, 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

10. Government Letter No.19113/Nov4(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:25.09.2023 and 18.11.2023 (requiring payment of OSR Charges and Centage Fee).

14. Applicants Mr. NAWAB JOHN and RAVI, Letter, Dated:10.11.2023 and 23.11.2023 (Payment of OSR Charges and Centage Fee).

15. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.4367/2019/TCP2, Dated:14.10.2019.

16. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.11281/2023/TCP5, Dated:12.05.2023.

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in Cuddalore District-Panruti Taluk- Panruti Municipality-Vilamangalam Village,Ward –A, Block-2,T.S.No.12/11(old S.f.No.69/2, 70/4, 70/5) & TS No 12/17 (old T.S.No.12/13), (Old SF NO 72/2, 72/3 – Extent -2.42 ½ Acres or 9818.00 sqm forwarded to Director of Town and Country Planning for concurrence.

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the directorate on 25.09.2023. Further the applicant Mr. NAWAB JOHN and RAVI has gift deed the road, road splay and park areas has been handed over to the Local body on Dated:08.11.2023. Hence, this residential layout has been approved with below conditions.

1. As per the condition, the layout has been approved and approved number issued as LP/DTCP/CUDD/132/2023 enclosed with 2 set of original maps and gift deeded documents has been forwarded with it for further action

2. 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).

3. 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

4. It is requested to send acknowledgment of receipt of receiving Maps and Proceeding orders

5. As per circular cited in 13th, it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Thasildhar to update in Tamilnilam website Special Conditions

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 concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked road, park areas S.No sub-division in favor 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 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:

Additional Information

Total Extent of the Proposed Layout	2.42 ½ Acres or 9818.00 sqm
No of Plots	52 Nos
Layout Road Area Handed over to Local body	3380.23 Sq.m
Local body (A)	49.58 Sq.m
TANGEDCO (B)	49.88 Sq.m

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	14727	22/07/2023
2	OSR Fee	375108	10/11/2023
3	Centage Charges	16500.00	23/11/2023
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

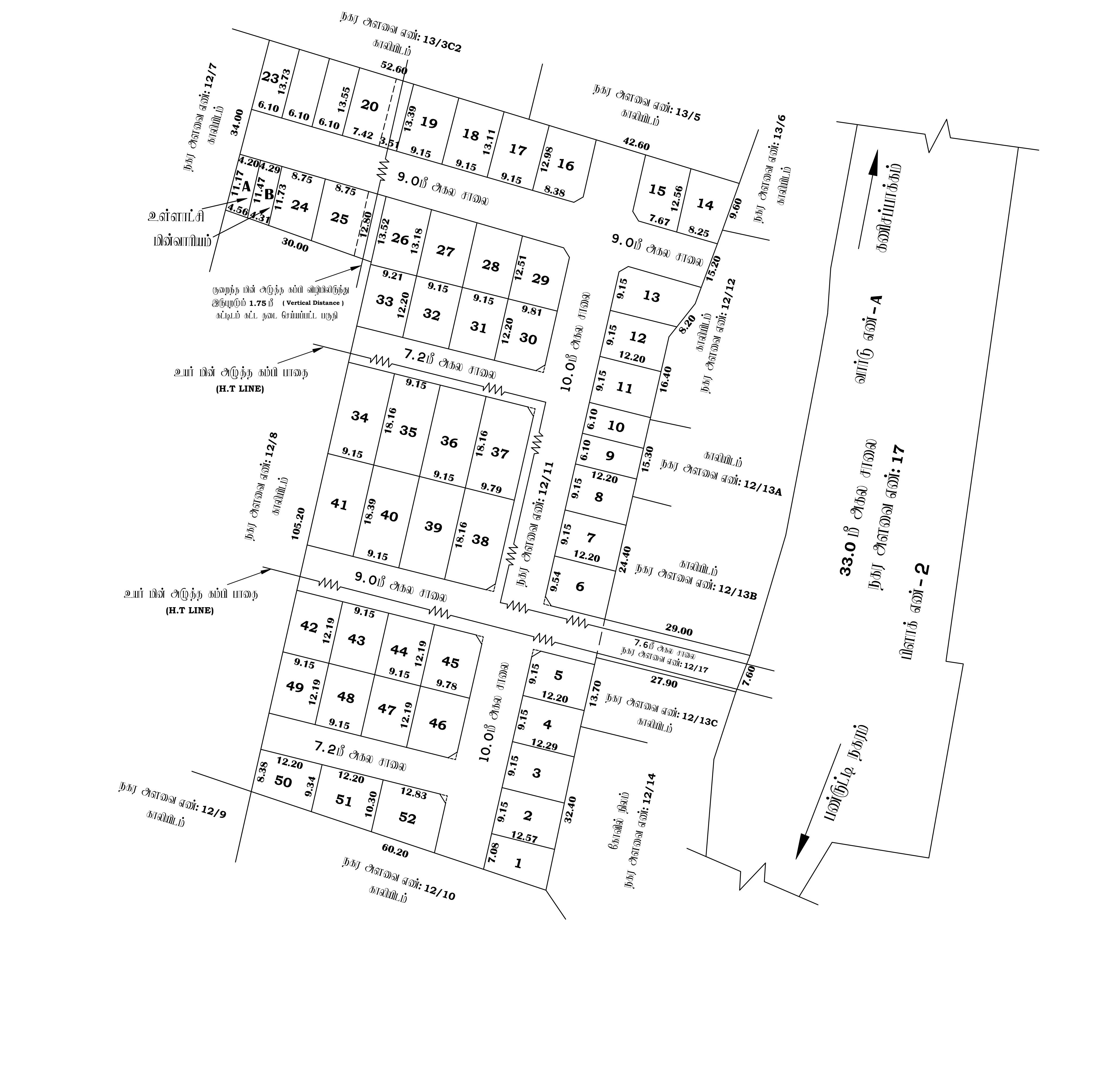
Joint Director/Deputy Director/Assistant Director(i/c)
District Town and Country Planning,
Cuddalore District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Cuddalore
Date:2023.11.27 13:03:52



நகர் ஊரமைப்புத்துறை – கடலூர் மாவட்டம்

கடலூர் மாவட்டம், பண்ருட்டி வட்டம், பண்ருட்டி நகராட்சி, விழமங்கலம்,
வார்டு எண் -A, பிளாக் எண் - **2**, நகர அளவை எண் : **12/11**,
(old S.f.No.69/2, 70/4, 70/5) மற்றும் நகர அளவை எண் : **12/17**
(old T.S.No.12/13) (old S.f.No. 72/2, 72/3) –ல் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

கோப்பு எண்: **14003 /2023** (க.மா)

அளவு: **1** அங்குலம் **33** அடி **(1:500)**

வ

குறிப்பு :

மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு :- **9818.00** ச.மீ (**2.42½** ஏக்கர்)

கோரிய மனைகள் :-**53**

ஒதுக்கிய மனைகள் :-**52**

மனைப்பிரிவின் எல்லைகள் — — — — — — — — — — — — — —

நிலையிலுள்ள சாலை — — — — — — — — — — — — — —

பொது ஒதுக்கீடு :-

நகராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது :-

மனைப்பிரிவு சாலைகள் (ம) மூலைமுடக்குகள்: 3380.23 ச.மீ — — — — — —

உள்ளாட்சிக்கு **(A)** - 49.58 ச.மீ - (0.77 %)

மின்சாரதுறைக்கு **(B)** - 49.88 ச.மீ - (0.77 %)

கட்டிட வரம்பு :

7.20மீ முதல் **9.0**மீ. சாலை வரை **1.5**மீ. விடப்பட வேண்டும்.
9.0 மீட்டருக்கு மேல் **18.0**மீ. சாலை வரை **3.0**மீ. விடப்பட வேண்டும்.

மூலை முடக்கு :

12 மீ வரை உள்ள அகல சாலைகளுக்கு 1.5 மீ x 1.5 மீ விடப்படல் வேண்டும்.

12 மீ முதல் 30.5 மீ வரை உள்ள அகல சாலைகளுக்கு 4.5 மீ x 4.5 மீ விடப்படல் வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:

1. இம்மனைப்பிரிவிற்கு நகராட்சி ஆணையாளர் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் இடம் எந்ததுறையாலும் நில ஆர்ஜிதம் செய்யப்படவில்லை என்றும் எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜிதம் பட்டியல் மாவட்ட வருவாய்த்துறை அலுவலருக்கு அனுப்பப்படவில்லையென்றும் உறுதி செய்து கொள்ளல்வேண்டும்.

2. அரசாணை எண் **134**, ந.நி.(ம) கு.வ.துறை நாள் **20.09.2002** –ன் படி பூங்கா மற்றும் சாலை ஒதுக்கீடுகளை நகராட்சியே தானமாக பெற்றுக் கொண்டு பராமரிக்கப்பட வேண்டும் என்றும் நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சியே முழு பொறுப்பு என்றும் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

3. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படகூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்

4. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவில் மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொரு மனுதாரருக்கும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்பந்தப்பட்ட இடத்தில் 5'.0"X 5'.0" என்ற அளவிற்கு குறையாமல் கான்கிரீட் தகவல் பலகையில் நிரந்தரமாக வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

6. அரசாணை எண்: **18** நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்: **04.02.2019** –ன் படியான தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த (ம) கட்டிட விதிகளின் படி இம்மனைப்பிரிவில் உள்ள பொது ஒதுக்கீடான பூங்காவிற்குரிய கட்டணம், வழிகாட்டிமதிப்பின் படி உரிய அரசு கணக்கில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

7. THE LOCAL BODY SHOULD ISSUE FINAL APPROVAL ONLY AFTER CONFIRMING THAT THE ROADS HAVE ACTUALLY LAID TO THE SATISFACTION OF THE MUNICIPAL COMMISSIONER.

8. The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No: 112, housing and Urban Development Department dated: 22.6.2017 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 Regulatory Authority.

9. நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டபூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிபடுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையபத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், 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 தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

10. உத்தேச புல எண் குறித்து வழக்கு ஏதேனும் இருப்பின் இவ்வொப்புதல் செல்லத்தக்கதல்ல.

11. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவில் நீர்நிலைகள் ஏதும் இல்லை என மனுதாரரிடமிருந்து பெறப்பட்ட உறுதிமொழியின் அடிப்படையில் ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

இணையதள விண்ணப்ப எண்: **73PTM5KJ**

ம.வ/ந.ஊ.உ.இ (க.மா) எண்:132/2023

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கடலூர் மாவட்டம்

அளவர்/உதவி வரைவாளர்

Signature valid

வரைவாளர் நிலை -III

மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-II

DEPARTMENT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING

Payment Receipt

Date : 22/07/2023

Applicant Name : NAWAB JOHN and RAVI

Application No : 73PTM5KJ

Fees Type : Scrutiny Fees

Receipt Number : 2023072214003

Transaction ID : 2122233207537

Purpose

S.No	Description	Amount
1	Scrutiny Fees	14727

Amount In Words : Rupees Fourteen Thousand Seven Hundred Twenty Seven Only

With Regards,
DTCP

DEPARTMENT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING

Payment Receipt

Applicant Name	:	NAWAB JOHN and RAVI	Payment Generated	:	18/11/2023
Application No	:	73PTM5KJ	Payment Completed	:	23/11/2023
Fees Type	:	Demand Fees			
Receipt Number	:	2023112314003			
Transaction ID	:	5154004605038			

Demand Details:

S.No	Description	Amount
1	Centage Charges	16500.00

Total Amount : 16500

Amount In Words : Rupees Sixteen Thousand Five Hundred Only

With Regards,
DTCP

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.