Verified RealEstate™

RE REGULATORY RECORD

RERA Document

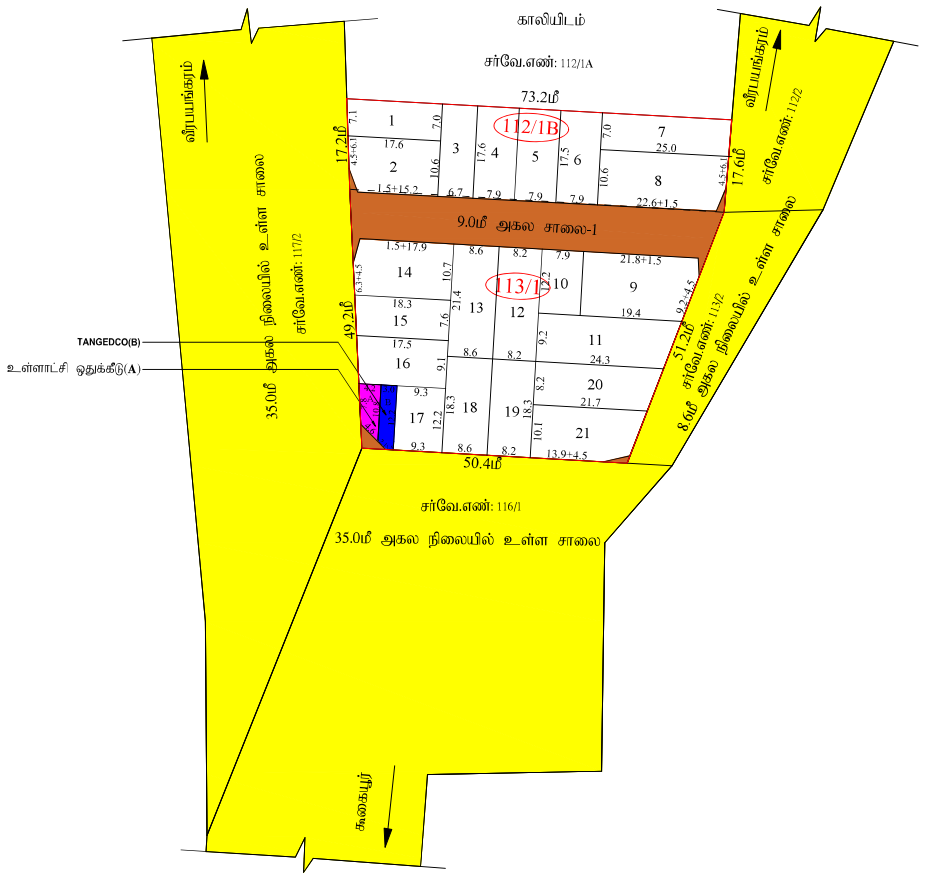
The document as the regulator published it, reproduced in full behind this page.

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



மாவட்ட நகர் அமைப்பு அலுவலகம்
கள்ளக்குறிச்சி மாவட்டம்

கூகையூர் ஊராட்சி

கள்ளக்குறிச்சி மாவட்டம், சின்னசேலம் வட்டம், சின்னசேலம் அரசிசி ஒன்றியம், கூகையூர் அரசிசி மற்றும் கிராமம், புல எண்கள்: 112/1B, 113/1-ல் அமைய உத்தேச நடமிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்(புதிப்பிக்கை மற்றும்).

கோப்பு எண்	: 3TKLO7SQ/18304/2023
அனைவரு எண்/எப எண்	: 3TKLO7SQ
அளவு	: 1:400 (1அங்குலம் : 33அடி)

I தகவல்:

(I) மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு	: 0.99 ஏக்கர் (அ) 4040.00 ச.மீ
(II) சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் இரை முடக்குகளின் பரப்பு	: 643.61 ச.மீ
(III) மனைப்பிரிவு சாலை போக மீதம் உள்ள பரப்பு	: 3396.39 ச.மீ
(IV) மனைப்பிரிவு எல்லை	.....
(V) உத்தேச சாலை	.....
(VI) நிலையில் உள்ள சாலை	.....
(VII) கோடி மனைகள்	: 20
(VIII) முக்கிய மனைகள்	: 21

அரசாணை எண் 18-ன், நகராட்சி மற்றும் ஊகிரி வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019-ன் படி பூகுகாவிற்கான அரசு வழிகாட்டி மதிப்பிலிருந்து தொகையை மதிதாரால் நெதுத்தப்பட்டுள்ளது.

பொதுஒதுக்கீடு:உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவைகள்

உத்தேச சாலைகள் மற்றும் இரை முடக்குகளின் பரப்பளவு	: 643.61 ச.மீ - (15.93%)
இரை முடக்கு 7.2மீ முதல் 12.00 மீ வரை	: 1.5 மீ X 1.5 மீ
இரை முடக்கு 12.00மீ முதல் 30.50 மீ வரை	: 4.5 மீ X 4.5 மீ

பொதுபயன்பாடு:

(TNCD & BR 2019, விதி எண் : 47 (8)-ன் படி உள்ளாட்சி (II) TANGEDCO-க்கு தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டிய 1% ஒதுக்கீடு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது)

1.உள்ளாட்சிக்காக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய பொது ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (A) : 35.00 ச.மீ - 1.04%

2.தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கான ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (TANGEDCO)(B): 35.60 ச.மீ - 1.06%

II நிபந்தனைகள்:

1. இம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் இடத்தில் எல்லை நில் ஆதிதி நடவடிக்கையும் இல்லை எனிலையும் வித் துறைக்களும் நில ஆதிது பட்டியல் மாவட் வருவாய் அலுவலரால் பெறப்படவில்லை எனிலையும் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.
2. அரசாணை எண் 18-ன்,நகராட்சி நிர்வாகம்(II) மூகிரி வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019-ன் விதி எண்: 47(6) ன் படி பூகோலிக்கான அரசு வழிகாட்டி மதிப்பிலிருந்து தொகை மதிதாரால் நெதுத்தப்பட்டுள்ளது.
3. அரசாணை எண் 181, மீடு வசதி (II) நகர்பு வளர்ச்சி துறை நாள் 09.12.2020-ன் படி இம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.
4. நில உரிமம் சூறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை என்ன என் அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் அமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.
5. விற்பனைக்குரிய மனைகளை விற்பனை செய்யுமிடது அங்காணையில் நகலோடு நகர் அமைப்புத்துறை ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களையும் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கிட வேண்டும்.
6. நகர் அமைப்புத்துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் முன்பு விண்ணப்பதாரரின் பெயரில் உள்ள நிலபரிமாலை உறுதிப்படுத்தவில்லை தொழில்நுட்ப அனுமதி நிட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்பித்த ஆவணங்களில் திமாப்பத்திலும், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல விண்ணப்பதாரர் வாரிசு செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுவது. சொத்தினை வாங்க விற்கும் மற்றும் விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தினில் உள்ள உரிமை குறித்த தகவரை உறுதிப்படுத்தி கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் பின் வேறு யாரேனும் தன் பெர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை மொத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தில் முன் நிரூத்திகொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் அமைப்புத்துறை மொத்தமான அமைப்பு அல்ல.
7. நீதிமன்ற வழக்குகள் ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் அந்நிலையில் மனைப்பிரிவு அனுமதி செய்யத்தக்கதல்ல.
8. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை என்று மாற்றம் விரிதலின்றி மனைப்பிரிவு நிலமுழுவதிலில் 6x4 அளவிலான நிரந்தர நகல்பலகை முகம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரதிக்கப்பட வேண்டும்.
9. இம்மனைப்பிரிவில் இருந்து அருகில் உள்ள இடத்திற்கு செல்லும் வரைபடத்தில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு சாலையின் முதன்மை சாலையில் போக்குவரத்து பாதிக்கும் வகையில் சுற்றுசுவர்கள் கட்டப்பட்டு அடைப்பின் ஆகவை அகற்றப்பட வேண்டும்.
10. உத்தேச மனையிடம் நிலத்தகைகளின் அடிப்படையில் வழங்கப்பட்ட பட்டா அல்லது பஞ்சாயி நிலம் ஆகிய வகைப்பாட்டில் ஒதுக்கப்பட்டிருப்பின் தக்குதற்கு வழங்கப்பட்ட அனுமதியை எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி ரத்து செய்யப்படும்.
11. மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதலில் திறிகைகளை (மரக்கால், ஆட. ஏரி. etc.) பாதிக்கும் அளவிற்கு ஏதும் அமைபாமின் வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி அந்நிலையால் ரத்து செய்யப்படும்.

ம. வ / ந. அ. உ. இ (க.மா) எண் : 026 / 2024

S.Gopalakrishnan அளவர்/உதவி இயக்குநர்	M.Thirumal வரைவாளர் நிலை - III	K.Mathi மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை - II

Signature valid
Signed by: Assistant Director
Location: Kallakurichi
Date: 24.03.19 20:45:08

Signature valid
Signed by: Village Panchayat President
Location: Kallakurichi
Date: 24.03.19 20:45:08

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் அமைப்பு அலுவலகம்
கள்ளக்குறிச்சி மாவட்டம்

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

Kallakurichi

ROC No. 3TKLO7SQ/18304/2023/2024/TCP Date : 19/03/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

Kallakurichi

To :

The President,
Koogaiyur Panchayat & Village,
Chinnasalem Panchayat Union,
Chinnasalem Taluk,
Kallakurichi District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Kallakurichi District Town and Country Planning - Kallakurichi District – Chinnasalem Taluk – Chinnasalem Panchayat Union - Koogaiyur Panchayat & Village – Comprised in Survey Nos. 112/1B and 113/1 which have an extent of 0.99 acre (or) 4040.00 Sq.m – Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicant's: Mr.R.Gowtham, R.Pandiyan and Mrs.J.Lakshmi Online Application Form, Online Application Number : 3TKLO7SQ/18304/2023,
Dated:23.11.2023.
2. District Town and country planning Office, Kallakurichi District Road pattern issued on dated: 14.02.2024.
3. Joint Director, Agriculture Department, Kallakurichi District, Letter No.A3/391/2024 Dated:18.01.2024.
4. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799/2020, Dated: 24.12.2020.
5. Applicant's Mr.R.Gowtham, R.Pandiyan & Mrs.J.Lakshmi and Letter, Gift deed (Local Body& EB) document no:1069/2024 dated:19.02.2024.
6. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
7. G.O.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
8. 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.
9. G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
10. G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020.
11. Government Letter No.19113/Nov 4(3)/2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
12. Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, dated: 08.09.2017.
13. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/2022/TCP3, Dated: 07.01.2022.
14. OSRA Charges payment Request Letter and Centage Fee payment Request Letter, dated: 14.02.2024 & 21.02.2024.
15. Applicant's Mr.R.Gowtham, R.Pandiyan & Mrs.J.Lakshmi OSRA Charges Payment Receipt and Centage Fee Payment Receipt dated:
20.02.2024 & 21.02.2024.
16. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021.

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in Kallakurichi District, Chinnasalem Taluk,
Chinnasalem Panchayat Union, Koogaiyur Panchayat & Village Comprised in Survey Nos. 112/1B and 113/1 which have an extent of 0.99
acre (or) 4040.00 Sq.m.

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by

the Assistant Director, District
Town and Country Planning on 14.02.2024. Further the applicant has gift deed the road space areas has been handed over to the concern
local body on 19.02.2024 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/SWP/DTCP/KALLAKURICHI/APPROVAL NO.026/2024 and enclosed with 8 sets 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 Tahsildar to update in Tamilnilam website.
6. As Per TNCDBR-2019, Rule: 47(6), Instead of allocation of OSR Area in the 10% of the Layout Area Excluding Road, the applicant has paid Guide Line Value.

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 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 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 areas survey number, 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 plot. 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:

Scrutiny Charges	- Rs.6060.00, Dated: 23.11.2023.
OSRA Charges	- Rs.40764.00, Dated:20.02.2024.
Centage Charges	- Rs.7500.00 , Dated:21.02.2024.

Conditions:

1. The permission granted by the competent authority shall not mean responsibility or clearance as per TNCDBR 2019 Rule No.11 of
the following aspects

a) Title or ownership of the site or building.

b) Easement Rights.

c) Structural Reports, Structural Drawing and Structural aspects, The Registered Architect or Register Engineer and Structural Engineer on
record as the case may be, shall be responsible for defects in the design.

d) Workmanship, soundness of structure and materials use.

e) Quality of building services and amenities the construction of building.

f) Other requirements or licenses or clearance required for the site or premises or activity under various other laws.

2. Alteration of plot sizes, layouts of roads, dimensions, common allotment sizes and further subdivision of plots contrary to the map
approved by the Town and country Planning Department shall not be done without the prior approval of the Town and Country Planning
Department.

3. Corners of plot located at the junction of two roads should be laid with the splay shown on the approved map.

4. No plot shall be sold, leased or transferred in any other manner or any building shall be constructed on any plot before the fulfilment of the above two conditions.

5. Any plot shown on the approved map shall be used only for the construction of residential houses other than plots selected for public purposes. Also, only where the change of land use is requested, only those mentioned in the Residential Use mentioned in TNCDBR-
2019 should be allowed by the local body only after obtaining the prior approval of the Town and country Planning Department.

6. If a low voltage/high voltage power line/telegraph line is laid through the layout, the line should be shifted to the edge of the road
or as shown on the approved Layout plan.

7. The hollow portion of the layout should be raised to street level.

8. On all streets exceeding 7.2 meters in width, shade trees shall be planted within 1.00 meters of the road boundary not exceeding
9.00 meters in succession.

9. The petitioner should obtain approval from the local authority concerned for the layout. Before constructing any buildings on the
land in the subdivision, permission for each building must be obtained from the Town and country Planning Department and the local body.

10. a) Since only Technical Sanction has been given to the said layout by the Town and country Planning Department, if there is any
problem regarding the right of land for the layout, the local body should consider and take a decision.

b) When the said layout is approved by the local authority, a copy of the approval authority's presence action should be sent to this
authority. Evidence of handing over of public spaces to the local body should also be attached.

11. Once permission is obtained from the petitioner Town and country Planning Department and approval of the layout plan from the
local authority, the approved layout plan shall be permanently published at the location where the layout has been approved without any
change/omission through a permanent information board at the entrance of the layout for public viewing and also clearly indicating the date
and resolution number of the board of approval of the layout.

12. The land Ownership is considered as per the land title documents submitted by the petitioner. Therefore, it is also submitted that
no right can be asserted on the ground that a layout has been approved for a place where there is no actual land Ownership.
13. If the proofs given regarding the land license and the documents submitted for consideration are known to be incorrect or if there
is a situation where the planning permission/concurrence approval for the layout may be affected, Technical Sanction approval given to the
layout will be cancelled by the Town and Country Planning department without any prior notice.
14. A copy of the plan approved by the Town and Country Planning department along with a copy of this order shall be compulsorily
supplied to the purchasers while selling the plots for sale.
15. If any case is pending in the field numbers where the layout is situated, the approval given to the layout will be cancelled without
any prior notice and action will be taken.
16. If any false or malpractices in the Documents Submitted by the applicant are found, the technical concurrence of the Layout approval would be cancelled by the Town and Country Planning department without prior intimation to the applicant
17. If any feature is found affecting the water bodies due to the issued technical concurrence under any circumstances, the same will be
cancelled by the department without any intimation to the applicant.
18. If any part of the layout area is identified to be under Panjami land or condition patta in future at any cost, the technical concurrence will be cancelled by the Town and Country Planning department without prior intimation.

Copy To:
1. Mr.R.Gowtham, R.Pandiyan and Mrs.J.Lakshmi,
No.14, Sekku Mettu Street,
Kallakurichi,
Kallakurichi Taluk,
Kallakurichi District – 606202.

2. The Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA),
No.1A, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai - 600008.

3. The Sub-Registrar,
Chinnasalem Registrar Office,
Kallakurichi District.

4. The Assistant Director,
Survey Land Records,
Kallakurichi - 606201.

5. The District Collector,
District Collectorate Office,
Kallakurichi District.

6. The Assistant Director (Panchayats),
Kallakurichi District.

7. The Tahsildar,
Chinnasalem Taluk,
Kallakurichi District.

Enclosure
1.Layout original map and Condition – 2 set

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	6060	23/11/2023
2	OSR Fee	40764	20/02/2024
3	Centage Charges	7500.00	21/02/2024
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

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

Kallakurichi District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Kallakurichi
Date:2024.03.19 22:39:16

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.