Verified RealEstate™

RE REGULATORY RECORD

RERA Document

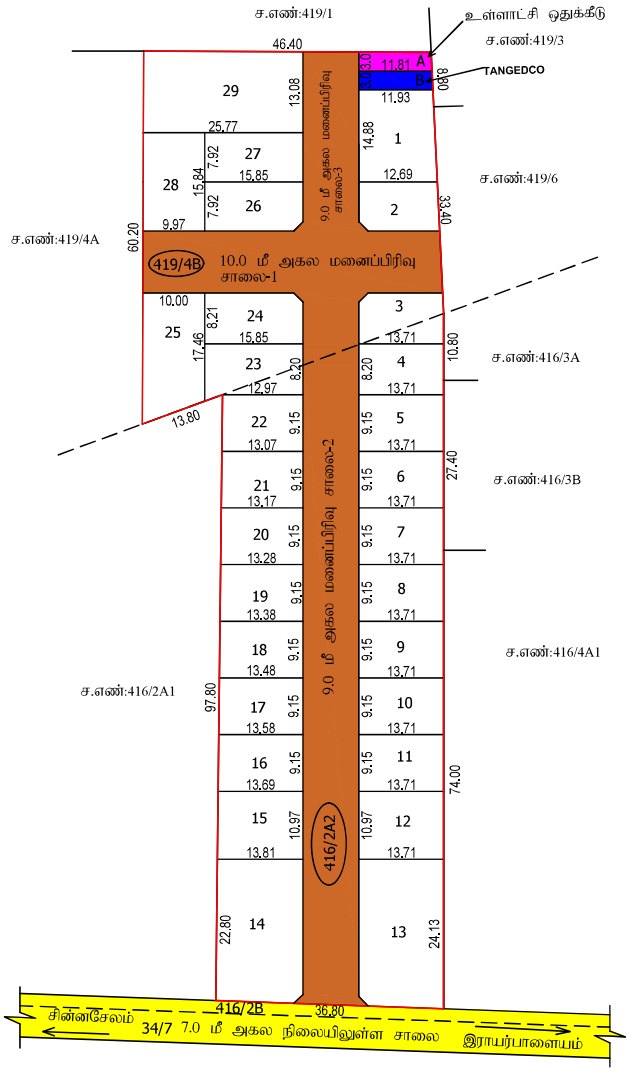
The document as the regulator published it, reproduced in full behind this page.

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

சின்னசேலம் பேரூராட்சி

கள்ளக்குறிச்சி மாவட்டம், சின்னசேலம் வட்டம், சின்னசேலம் பேரூராட்சி, சின்னசேலம் நேற்கு கிராமம், புல எண்கள்: 416/2A2, 419/4B-ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்காக தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம் (திட்டமிடாத பகுதி).

கோப்பு எண்	: QHUXNVXY/29415/2024
இணையவழி விண்ணப்ப எண்	: QHUXNVXY
அளவு	: 1:500

I குறிப்பு:

(I) மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு	: 1.56 எக்டர் (அ) 6315.00 ச.மீ
(II) சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் மேலை மேற்கு மேற்கு	: 1782.15 ச.மீ
(III) மனைப்பிரிவு சாலை போக மீதம் உள்ள பரப்பு	: 4532.85 ச.மீ
(IV) மனைப்பிரிவு எல்லை	.....
(V) உத்தேச சாலை	.....
(VI) நிலையில் உள்ள சாலை	.....
(VII) மொத்த மனைகள்	: 29
(VIII) முன்மொழியப்பட்ட மனைகள்	: 29

அரசாணை எண் 18-ன், நகராட்சி மற்றும் ஆதிதி அறங்கள் துறை நாள் 04.02.2019-ன் படி பூர்வகளிக்கான அரசு அங்கீகாரம் மறுப்பிடம் தொகை மதுரையால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

தொழுதுக்கீடு:உள்ளாட்சிகளிடம் நாமமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவைகள்

உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மேலை மேற்கு மேற்கு பரப்பளவு	: 1782.15 ச.மீ - (28.22%)
மேலை மேற்கு 7.20மீ முதல் 12.00 மீ வரை	: 1.5 மீ X 1.5 மீ
மேலை மேற்கு 12.00மீ முதல் 30.50 மீ வரை	: 4.5 மீ X 4.5 மீ

தொகுபயிரிடம்:

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

1.உள்ளாட்சிக்காக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய மொத்த ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (A)	: 35.85 ச.மீ - 0.77%
2.தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கான ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (TANGEDCO)(B):	35.66 ச.மீ - 0.76%

II நிபந்தனைகள்:

1. அம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அனுமதி ஒப்புதல் வழங்கும் போது அப்பகுதியில் எவ்வித நில ஆதிய நடவடிக்கையும் இல்லை எனவும் எந்த நேரத்திலும் நில ஆதிய பட்டியல் மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலரால் பெறப்படவில்லை எனவும் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.
2. அரசாணை எண் 18-வி,நகராட்சி நிர்வாகம் (ii) நகரிட் அறங்கள் துறை நாள் 04.02.2019-ன் விதி எண்: 47(6) ன் படி பூர்வகளிக்கான அரசு அங்கீகாரம் மறுப்பிடம் தொகை மதுரையால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
3. அரசாணை எண் 181, வீட்டு வசதி (ii) நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள் 09.12.2020-ன் படி அம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.
4. நிலஉரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பதிவுகளுக்கு சம்பந்தப்பட்ட ஆவணங்கள் சரிபார்க்கப்பட்டன. அதன் அடிப்படையில் அச்சான்று மனைப்பிரிவுக்கு தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குவதால் மாநில ஒழுங்கமுறை ஆணையத்தின் வழிகாட்டுதல் ஒழுங்கு முறைகளை ஏற்படுத்தி மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித பிரச்சனையின்றி நகர் அமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் இற்று செய்யப்படும்.
5. விற்கைக்குரிய மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது அச்சான்றின் நகலைத் நகர் அமைப்புத்துறை ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களும் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கிட வேண்டும்.
6. நகர் அமைப்புத்துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழிற்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் மேலும் உள்ள நிலத்தினை உறுதிப்படுத்துகின்றதே தொழிற்நுட்ப அனுமதி குட்டி அனுமதி அளிப்பதற்கு மூன்று விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்தில் மற்றும் குறைகளில் கிடைத்தால் குத்தகை மற்றும் பட்டா, நகலாக்கத்தில் வேறு ஆதார மற்றும் மேலும் ஏ விண்ணப்பதார் வளர்ச்சி செய் உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தினை உள்ள உரிமை குறித்து நன்மை உறுதிபடுத்தல் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு மாற்றும் நன் நகர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதை பொருத்தமான நகரமைப்பு நீதிமன்றத்தில் மூன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் அமைப்புத்துறை பொறுப்பாகாது அல்லது அல்ல.
7. நீதிமன்ற வழக்குகள் ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் இந்நிலத்தில் மனைப்பிரிவு அனுமதி செய்தற்கில்லை.
8. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் எல்லை மற்றும் விற்கவில்லை மனைப்பிரிவு நுழைவாயில் 6x4' அளவுள்ள நிரந்தர நகல்பலகை மேல் பொறுக்கல் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரதிக்கப்பட வேண்டும்.
9. அம்மனைப்பிரிவில் இருந்து அருகில் உள்ள ஆற்றிற்கு செல்லும் வரைபடத்தில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு சாலையில் மழைநீர் வடிகால் அமைத்து மாநிலம் வகையில் கற்றாலை கட்டப்பட்டு இற்பிரிவு அதனை அமைக்க வேண்டும்.
10. உத்தேச மனைப்பிரிவு நிலத்தகைகளில் அமைவதால் வழங்கப்பட்ட அச்சான்று மற்றும் நகல் ஆகிய வரைபடத்தில் ஒப்புக்கப்பட்டதின் நகலுக்கு வழங்கப்பட்ட அனுமதியை எல்லை முன்னறிவிப்பின்றி ரத்து செய்யப்படும்.
11. மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழிற் நுட்ப ஒப்புதல் நிறுவனங்கள் (மாவட்ட, ஆட்சி, etc.) மாநிலம் அரசாங்கள் முழு அமைப்புகளில் வழங்கப்பட்ட தொழிற் நுட்ப ஒப்புதல் எல்லை முன்னறிவிப்பின்றி அத்துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.
12. அப்பர் வளர்ச்சி அலுவலர் (கூ.நி.) எல்லை மேல் அளிக்கப்பட்ட கடிதம் எண். ஆ2364/2022 நாள். 25.07.2024-ன் சாலை பகுதியில் ஆய்வுகளில் இல்லையாக வழங்கப்படுகிறது. சாலை பகுதியில் உள்ளவை நகலை உறுதி செய்து இறுதி ஒப்புதல் வழங்கலாம் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

ந. வ / ந. அ. அ. இ (ந. ம) எண் : 071 / 2024

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் அமைப்பு அலுவலகம்
கள்ளக்குறிச்சி மாவட்டம்

அளவர்/உதவி வரைவாளர்

M.Thirumal
வரைவாளர் நிலை - III

Signature valid
Signed by: Assistant Director
Location:Kallakurichi
Date:2024.08.27 16:11:20

P.Mariadass
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை - II

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

Kallakurichi

ROC No. QHUXNVXY/29415/2024/2024/TCP Date : 27/08/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

Kallakurichi

To :

1. Mr.A.Basheer Ahamed,
S/O Allah Pichai Sahib,
No.7, Keezhthakka Street Opp Ulavarsanthai,
Kallakurichi Taluk,
Kallakurichi – 606 202

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Kallakurichi District Town and Country Planning – Kallakurichi District – Chinnasalem Taluk – Chinnasalem Town Panchayat – Chinnasalem South Village – Comprised in Survey Nos. 416/2A2 and 419/4B which have an extent of 1.56 acre (or) 6315.00 Sq.m – Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicant: Mr.A.Basheer Ahamed S/O Allah Pichai Sahib Online Application Form, Online Application Number : QHUXNVXY/29415/2024,
Dated:24.06.2024.
2. District Town and country planning Office, Kallakurichi District Road pattern issued on dated: 12.08.2024.
3. Joint Director, Agriculture Department, Kallakurichi District, Letter No.A3/4983/2024 Dated:05.07.2024.
4. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799/2020, Dated: 24.12.2020.
5. Applicant Mr.A.Basheer Ahamed S/O Allah Pichai Sahib and Letter, Gift deed (Local Body) document no:5302/2024 dated:13.08.2024 and
Gift deed (EB) document no:5297/2024 dated:13.08.2024.

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 & Development charges payment Request Letter, dated: 12.08.2024 &
16.08.2024.
15. Applicant Mr.A.Basheer Ahamed S/O Allah Pichai Sahib OSRA Charges Payment Receipt and Centage Fee & Development charges
Payment Receipt dated: 14.08.2024 & 16.08.2024.
16. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021.
17. The Block Development Officer, Chinnasalem Letter No.A2/364/2022, Dated.25.07.2024.
18. Tashildar Chinnasalem Letter No;A5/2088/2024, Dated;09.08.2024

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in Kallakurichi District, Chinnasalem Taluk,
Chinnasalem Town Panchayat, Chinnasalem South Village Comprised in Survey Nos. 416/2A2 and 419/4B which have an extent of 1.56 acre
(or) 6315.00 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 12.08.2024. Further the applicant has gift deed the road space areas has been handed over to the concern
local body on 13.08.2024 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.071/2024 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.
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.
7. This Approval is issued based on Road records provided by BDO and Tashildar Letter cited no 17,18 Local Body to verify the certificates
and issue Final Approval after Verification,
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.9473.00, Dated: 24.06.2024.
OSRA Charges - Rs.79327.00, Dated:14.08.2024.
Centage Charges - Rs.9000.00, Dated:16.08.2024.
Development Charges - Rs.12630.00, Dated:16.08.2024.

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.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	9473	24/06/2024
2	OSR Fee	79327	14/08/2024
3	Centage Charges	9000.00	16/08/2024
4	Development Charges	12630.00	16/08/2024
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:2024.08.27 18:12:59

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.