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

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

Government ITI (Opposite)
Chennimalai road, Erode -638 009

ROC No. JJ12HD98/2024/TCP

Date : 18/09/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

Government ITI (Opposite)
Chennimalai road, Erode -638 009

To :

The President
Vadamugam Vellodu Panchayat
Perundurai Taluk
Erode District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Erode District Town and Country Planning S.F.No:-448/2E in Vadamugam Vellodu Village-Vadamugam Vellodu Panchayat - Perundurai Taluk - Erode District - 0.647 Acre (or) 2620.0 sqm Extent Technicaclearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1.Applicants Tmt.Shobika Online application No. JJ12HD98 Dated:29.08.2024
2.Road pattern plan approved by the District Town and country planning office, Erode, dated: 11.09.2024.
3.Letter No.M.M.A1/7365/2024 Dated.13.08.2024 of Joint Director, Agriculture department, Erode District
4.Letter Roc. No.19799/2020, Dated: 24.12.2020 of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular)
5.Applicants Tmt.Shobika giftdeed uploaded Dated:16.09.2024.(Gift deed document No.6776/2024 Dt.14.09.2024 and TANGEDCO Doc no.6777/2024
Dt.14.09.2024
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 and G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020
9.G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020
10.G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 16.07.2022
11.Government Letter No.19113/Nov 4(3)/ 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
12.Letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017 of Commissioner of Town and Country Planning, Chennai (Circular).
13.Letter Roc No.320/2022/TCP3, Dated:07.01.2022 of Director of Town and Country Planning, Chennai. (Circular).
14.Demand payment Request Letter, Dated: 29.08.2024 and 17.09.2024.
(requiring payment of Centage Fee, Display Board Fee, OSR Guideline Value Fee and Flag Day Fund).
15.Applicants Tmt.Shobika Letter, Dated: 16.09.2024 & 17.09.2024 (Payment of Centage Fee, Display Board Fee and Flag Day Fund).
16.Letter Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021 of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular)
17. G.O.53, Housing and Urban Development Department,(UD4(1)) Dated: 28.02.2024 and TNGG Part Section-2 Date:10.07.2024

Order :-
The application seeking technical clearance/ concurrence/Planning Permission for the proposed formation of housing layout to an extent of 0.647 Acre
(or) 2620.0 sqm Extent in the land bearing S.F.No:-448/2E in Vadamugam Vellodu Village,Vadamugam Vellodu Panchayat, Perundurai Taluk, Erode District
was processed as per the prevailing rules and after perusing the records and after conducting site inspection, the applicant was directed to handover the
portion of land earmarked for roads, public purposes meant for local body and TANGEDCO vide reference 2nd

cited above.
On receipt of gift deeds vide reference 5th cited above, and on receipt of payment of charges such as OSR charges and Centage charges vide reference
15th cited above, the technical clearance/ concurrence/Planning Permission is issued to the mentioned layout subject to the following conditions:
1.The Technical Clearance/Concurrence/Planning Permission is issued to the above mentioned layout and the number is assigned as
SWP/DTCP/ERODE/LAYOUT APPROVAL No.261/2024.
2. The local authority shall accord permission duly following the rules /regulations/Orders issued from time to time under the respective Acts.
3.The local authority shall accord permission/approval after collecting requisite fees/charges as applicable and the copy of the approval issued shall be
forwarded to this office for record.
4.Also, the local authority shall forward the copy of such permission/approval to the office of the Sub registrar of Registration department and the office of
the Assistant Director of Survey and land records concerned for information and for making mutation in their records.
5.Also, the local authority shall forward the copy of such permission/approval to the Thasildhar concerned with a direction to the applicant to pay the
requisite charges for making mutation in the TamilNilam/Collabland website.
6. The acknowledgement of receipt of proceedings and drawing shall be forwarded to this office through mail.
7.The local body may issue the final order, only after confirming that the applicant applied for Bulk Sub division
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. This office has not legally certified the title to the ownership by granting the technical clearance and planning permission. Only the entitlement to
develop the land by the applicant is verified through the documents uploaded in the web portal. Any person wishing to purchase the property must
individually ascertain the ownership of the property of the developer/seller. If any dispute arises towards the ownership, the same shall be settled through
the appropriate forum. This office is not the appropriate authority to decide on this.
3 The owners / developers shall be allowed either to carry out Infrastructure development works as per the standards specified by the local body
concerned or to pay the estimate cost to the local body. Concerned local body shall prescribe the standards for the provisions of basic infrastructure like
roads, drains, water supply etc. for the layout, as per existing rules. Before taking over the Infrastructure developed by the owners / developers, the local
bodies shall ensure the quality of the works done by the owners/ developers. Reasonable period to be prescribed for up keep/maintenance of the roads
and drains by the owners/developers. Wherever layouts develop at a slow pace, the maintenance period shall be extended till 60% of the plots developed
in the layout or 5 years whichever is later as envisaged under the directions issued by the Government Order vide references 8th, 9th and 10th cited
above.
4. The local authority shall also ensure that the sub division for the land earmarked for road and land meant for public purposes such as Local body and
TANGEDCO are properly carried out and transferred in favour of the local body/TANGEDCO concerned before issuing the final approval.
5. As envisaged under 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 to comply the said provisions.
6.If the layout is located in an area other than planning area, the local authority shall also collect the Scrutiny fee

Rs-1000 /- per plot and 3% of market
value of land as land use conversion charges before issuing the final approval as envisaged in Government Order under the reference 7th cited above. The
payment of charges shall be made under the following head of account.
7. 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 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.
Head of Account:
0217 Urban Development -
60 other Urban Development Schemes -
800 other Receipts -
AS Receipts under Land Use Conversion Charges-
227 Non Taxation fees -
09 Collections (IFHRMS CODE: 0217-60-800-AS 22709)

9.The fees/charges collected from the applicant are as follows:
Scrutiny Fee: Rs.3930/- Dt.29.08.2024
OSR Fee: Rs.78128/- Dt.16.09.2024
Centage Charges: Rs.3600/-Dt. 17/09/2024
Display Board: Rs.10000/- Dt.17/09/2024
Development charges:Rs.13250/- Dt.17.09.2024
SubDivision Charges:Rs.4800/- Dt.17.09.2024

Copy to
1 Tmt.Shobika
100/93, Vasatha Nagar,
Pudupalayam,
Paramathivelur,
Namakkal,638008

2.The Tahsildar.
Perundurai Taluk
Erode District.

3.The Assistant Director,
Department of Survey and Land Records,
Collectorate Office, Erode.

4. The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regularity Authority,
No.1A, CMDA Tower II, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road, Egmore,
Chennai - 600 008.

5. Superintending Engineer,
Electricity Distribution Circle,
Tamilnadu generation and Distribution Corporation Ltd,
Erode, Erode District

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	3930	29/08/2024
2	OSR Fee	78128	16/09/2024
3	Centage Charges	3600.00	17/09/2024
4	Development Charges	13250.00	17/09/2024
5	Display Board Charges	10000.00	17/09/2024
6	Satellite town charge		

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

Erode District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Erode
Date:2024.09.18 15:46:39

DEPARTMENT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING

Payment Receipt

Date : 16/09/2024

Applicant Name : SHOBIKA

Application No : JJ12HD98

Fees Type : Osra Fees

Receipt Number : 2024091632246

Transaction ID : 3201633361956

Purpose

S.No	Description	Amount
1	Osra Fees	78128

Amount In Words : Rupees Seventy Eight Thousand One Hundred Twenty Eight Only

With Regards,
DTCP

DEPARTMENT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING

Payment Receipt

Applicant Name	:	SHOBIKA	Payment Generated	:	17/09/2024
Application No	:	JJ12HD98	Payment Completed	:	17/09/2024
Fees Type	:	Demand Fees			
Receipt Number	:	2024091732246			
Transaction ID	:	2945135549313			

Demand Details:

S.No	Description	Amount
1	Display Board Charges	10000.00
2	Centage Charges	3600.00
3	SubDivision Charges	4800.00
4	Development Charges	13250.00

Total Amount : 31650

Amount In Words : Rupees Thirty One Thousand Six Hundred Fifty Only

With Regards,
DTCP

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் (DTCP) ஈரோடு மாவட்டம்
செல்லிமலை ஊராட்சி ஒன்றியம்
வடமுகவெம்னேரி ஊராட்சி

ஈரோடு மாவட்டம், பெருந்துறை வட்டம், செல்லிமலை ஊராட்சி ஒன்றியம், வடமுகவெம்னேரி ஊராட்சி, வடமுகவெம்னேரி கிராமம், ச.எ.எண்: 448/2E ல் அமையும் உத்தேச முடியிருப்பு மனை உட்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம் (திட்டமிடுனரு பகுதி)

அளவு (1:400)

இணையதள விண்ணப்ப எண்:JJ129098, நாள்:29.08.2024

ALL DIMENSIONS ARE IN METER

வ

குறிப்பு:

மனைப்பிரிவின் பரப்பு : 0.647 ஏக்கர் - 2620.00 ச.மீ

கோரிய மனைகள் : 07

ஒதுக்கிய மனைகள் : 07

மனைப்பிரிவின் எல்லை

நிலையிலுள்ள சாலை

பொது ஒதுக்கீடு :

உள்ளாட்சிக்கு அவசியம் ஒப்படைக்கப்பட்டவை

மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பு : 1072.87 ச.மீ

ஒதுக்கீடு : (மனைப்பிரிவின் பரப்பு மனைப்பிரிவுசாலையின் பரப்பு) X 10%

(2620.00 - 1072.87) X 10% 154.71 ச.மீ

160.29 ச.மீ(10.00%) பரப்பிற்கு அரசு வழிகாட்டி மதிப்பிற்கு தொகை முழுமையாக வெறுக்கப்பட்டது)

பொது உபயோகம் (தேவையான அளவு) : (2620.00 - 1072.87) X 0.50% - 7.73 ச.மீ

பொது உபயோகம் - A : 9.37 ச.மீ (0.80%)

நாள ஆணைம் எண் : 6776/2024, நாள்:14.09.2024 - ல் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது

தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின் பகிர்மான நிறுவனத்திற்காக உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டவை

பொது உபயோகம் B : 9.00 ச.மீ (0.58%)

நாள ஆணைம் எண் 6777/2024, நாள்:14.09.2024 - ல் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது

கட்டிட வரம்பு:

9.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ விட்டம் விடவேண்டும்

9.0 மீ க்கு மேல் 18.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 3மீ விட்டம் விடவேண்டும்

மூலை முக்கு:

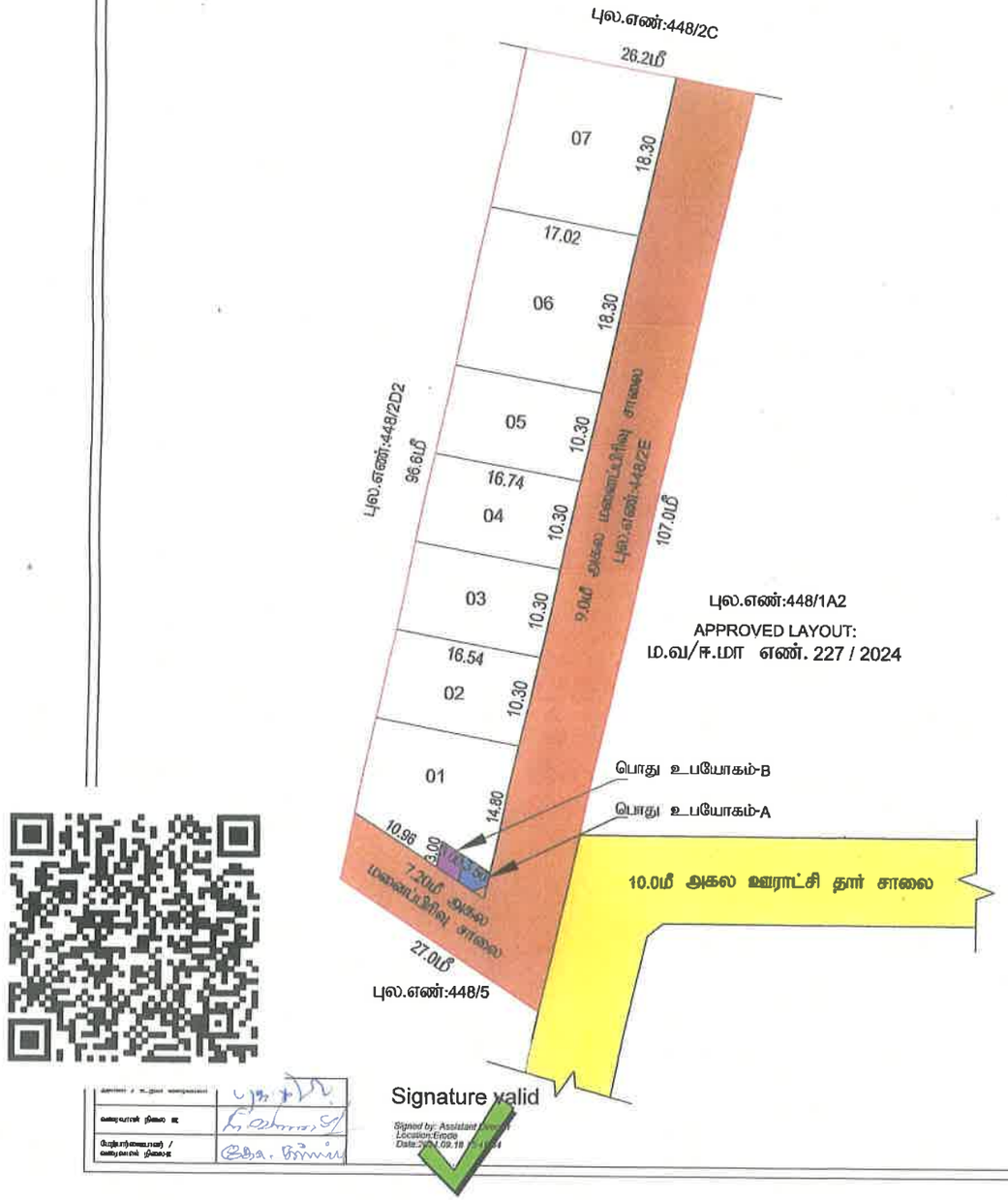
12.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ X 1.5மீ விட்டம் விடவேண்டும்

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்-18 நகரி மற்றும் குடிய துறை நாள் 04.02.2019 (a) அரசாணை எண்-15 நகரி மற்றும் குடிய துறை நாள் 31.01.2020-ன் படி மனை உட்பிரிவு எல்லை மற்றும் 0.5மீ உள்ளாட்சிக்கும், 0.5மீ உள்ளாட்சிக்கு (அ) TANGEDCO-க்கும் தாமாகவே பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும்.
2. அரசாணை எண்-191 சீவ (a) நகரமு நாள் 09.12.2020-ன் தெரிவித்துள்ளவாறு சாலைகள், மழைநீர் வடிகால் வசதி மேற்கொள்ள திட்டங்களுக்கான கூடிய முழுமை வரைபடம் (a) தெருவிளக்குகள் ஆகியவை உள்ளாட்சியின் விதிமுறைகளுக்கு ஏற்ப அமைக்கப்பட்ட பின்னர் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
3. அரசாணை எண்-141 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள். 16.07.2022 -ன்படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.
4. இப்பகுதிப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும்முன் இடத்தினை வகைத்தன்மையாகும் நில அபகிதி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை எனும், எந்த தனிநபர்களுக்கும் நில ஒதுக்கீடுப்பத்திரம் மாவட்டவரைவு அனுமதிக்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும்,வடமுகவெம்னேரி ஊராட்சி தலைவர் அவர்கள் உறுதி செய்து கொள்ளவேண்டும்.
5. நில உரிமம் ஒதுக்கி வழங்கப்பட்ட எண்ணுகள் மற்றும் பரிசோனைக்கு வைப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரிபாரணையில் என்று அறியப்பட்டாலோ அல்லது மனை உட்பிரிவுக்கு தொழிநுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்பட்டாலோ மனை உட்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழிநுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.
6. விற்பனைக்குரிய மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வரைபட நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் நகல் வரைபடங்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
7. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனை உட்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த விற்பனை விளம்பரத்திலும் மனை உட்பிரிவு தலைப்பகிலும் (TITLE) அளவினான நிறுத்த நகலைப்பதை முதல் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிர்த்தமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.
8. நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழிநுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் முலம் விண்ணப்பதாரரின் மேலும் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தியதாக தொழிநுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் வைப்பித்த ஆவணங்களில் (விலைப்பத்திரம், ஒத்தை பத்திரம், பட்டா, தாளப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதார் வசிக்கி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று பட்டிய பரிசோதிப்பது சொத்துரிமை வாய்ந்தவர் வாய்ந்தவர்களுக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு வரவேண்டும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை தொழிநுட்பமான நடவடிக்கை நிர்வாகத்தின் முன் நிர்த்துக்கொள்வதால். இதனை முழுமை செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை தொழிநுட்பமான அமைப்பு அல்ல.
9. மனையில் உள்ளே செல்லும் குறைந்த அழுத்த மின்கம்பி மாதனுரை மறுமுனை தனது சொந்த செலவில் மனை உட்பிரிவு சாலையில் சேர்த்திருக்க வாரியமைக்கப்பட வேண்டும்.
10. மனைகளின் வாசி அமைக்கும் குறைந்த அழுத்த மின் கம்பி மாதனுரை சாலையில் சேர்த்திருந்து மாறி அமைத்த பின்னரே (அ) நிலவில் மின்சார மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
11. பிரஸ்தாப மனை உட்பிரிவுக்கு இவ்வழுவைகளுக்கான தொழில் முட்ப ஒப்புதல் பட்டிய வழங்கப்படுகிறது. பழுதாரிக் நில உரிமத்தினை உறுதி செய்து பின்னரே உள்ளாட்சியில் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
12. பிரஸ்தாப மனை உட்பிரிவு அமைவும் இடம் குறித்து தீர்மானம் வழக்கு ராஜம் நிறுவனமில் உள்ளது அறிப்பதன் இவ்வுரை கொள்ளத்தக்கது.
13. மனை உட்பிரிவினை சுற்றி சுற்றுசுவர் (COMPOUND WALL) அமைப்பட்டதுடன் அதனை அகற்றி அருகிலிருக்கும் இடத்திற்கு இணைப்பு பாதை அமைத்து வாயில் வசதிகள் இருந்து அப்பகுதிக்கான கேட்டும்.
14. மனை உட்பிரிவின் வரி நிறுவை அமையாமின் அதன்கு பாதிப்பு ஏற்படாத வண்ணம் மனை உட்பிரிவு அமைக்கப்பட வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி உறுதி செய்தல் வேண்டும்.
15. மனைப்பிரிவு உள்ளாட்சி அனுமதி பெற்றபின் மாகவல் உரிய அனுமதி பெற்ற பின்னரே விற்பனை செய்யப்பட வேண்டும்.

SWP / DTCP / ERODE / LAYOUT APPROVAL NO: 261 / 2024

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
ஈரோடு மாவட்டம்.



Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location: Erode
Date: 2024.09.18

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.