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

திருவள்ளூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்

சிவன்வாயல் ஊராட்சி

உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்
(திட்டமில்லாத பகுதி)

மாவட்டம் : திருவள்ளூர்

வட்டம் : திருவள்ளூர்

கிராமம் : சிவன்வாயல்

நில அளவை எண்கள் : **104**

அளவு : 1 : 400

இணையதள விண்ணப்ப எண் : JVH678PK/43884/2025

குறிப்பு

மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு : 4350.00 ச.மீ. (1.08 ஏக்கர்)
மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பு : 1411.60 ச.மீ.
மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பு போக
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு : 2938.40 ச.மீ.
கோரிய மனைகள் : 27
ஒதுக்கிய மனைகள் : 26

மனுதாரர் உபயோகம் : 1

மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை.....
நிலையிலுள்ள சாலை.....
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை.....

A.பொது ஒதுக்கீடுகள்

மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை

1. மனைப்பிரிவு சாலைகள் மற்றும் முலை முடக்குகளின் பரப்பளவு : 1411.60 ச.மீ .....
2. பூங்கா ஒதுக்கீடு பரப்பளவிற்கு இணையான அரசு வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின்படி ரூ.3,100/- அரசு கணக்கில் மனுதாரரால் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது

B.பொது உபயோகம்: TNCD&BR 2019, 47(8) - ன் படி தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை.

1. உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்ட மனைப்பரப்பு : 17.23 ச.மீ (0.58%).....
2. TANGEDCO ஒப்படைக்கப்பட்ட மனைப்பரப்பு : 20.67 ச.மீ (0.70%).....

முலை முடக்கு : 7.2மீ முதல் 12.0மீ அகல சாலைகள் வரை - 1.5மீ x 1.5மீ.

நிபந்தனைகள்

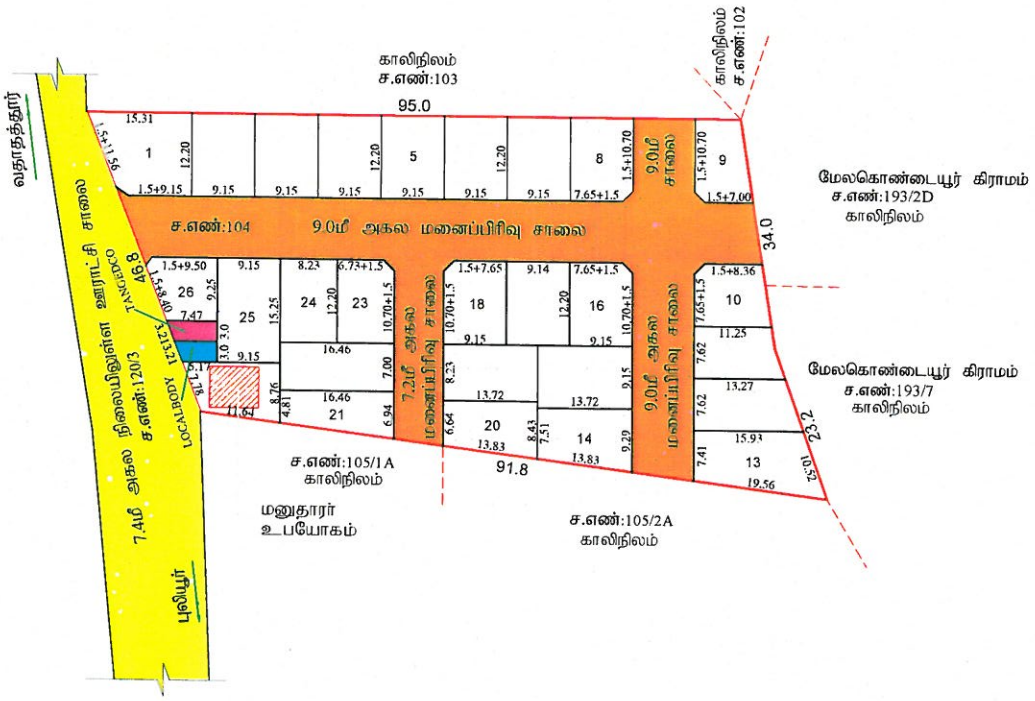
1. அரசாணை எண்.18 நகராட்சி நீர்வகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்:04.02.2019-ன்படி உள்ள நிபந்தனைகளை கடைப்பிடிக்க வேண்டும்.
2. அரசாணை எண்.16 நகராட்சி நீர்வகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்:31.01.2020-ன்படி உள்ள நிபந்தனைகளை கடைப்பிடிக்க வேண்டும்.
3. அரசாணை எண்.181 வீட்டு வசதி (மு) நகர்புற வளர்ச்சி நவ.4(1) துறை, நாள்:09.12.2020-ன்படி உள்ள நிபந்தனைகளை கடைபிடிக்க வேண்டும்.
4. இம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் ஒப்புதலளிக்கும் முன் இடத்தில் எந்தத் துறையாலும் நில ஆரிந்த நடவடிக்கை எடுக்கப்படவில்லை என்றும், நில ஆரிதும் செய்து தரக்கோரி மாவட்ட வருவாய் அலுவலரிடமிருந்து உத்தேரங்கள் ஏதும் பெறப்படவில்லை என்றும் உள்ளாட்சி நீர்வாக அதிகாரி உறுதி செய்துகொள்ள வேண்டும்.
5. நில உரிமம் குறித்து சமர்ப்பிக்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்குச் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்குத் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின், மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.
6. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொரு மனுதாரருக்கும் ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
7. நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டதிருத்தை தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பெயரிலுள்ள உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை தொழில்நுட்ப அனுமதி / தீட்ட அனுமதி வழிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்பித்த ஆவணங்களில் (கிரைய பத்திரம், போது அதிகார பத்திரம், முத்தகை பத்திரம், தானபத்திரம், பட்டா மேலும் பல விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்துவை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்தி கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொறுத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை பொறுத்தமான அமைப்பு அல்ல.
8. நீர்நிலைகள் பாதிக்கப்படாத வண்ணம் கட்டடம் கட்டப்படவேண்டும்.
9. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்மந்தப்பட்ட இடத்தில் 6'x4' என்ற அளவுக்குக் குறையாமல் கான்கீரீட் பலகையில் வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.
10. நீதிமன்ற வழக்கு ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் இத்துறையின் மனைப்பிரிவு அனுமதி செல்லத்தக்கது அல்ல.
11. இம்மனைப்பிரிவிலிருந்து அருகிலுள்ள இடத்திற்கு செல்லும் வரைப்படத்தில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ளவாறு மனைப்பிரிவின் சாலைகளின் குறுக்கே சாலையின் போக்கினை பாதிக்கும் வகையில் சுற்றுச்சுவர் கட்டப்பட்டிருப்பின் அகற்றப்பட வேண்டும்.
12. உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகளுக்கு மனுதாரரால் தார் சாலை அமைக்கப்பட்டு (BC : VG) வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் / பொறியாளர் அவர்களிடம் தரம் குறித்து தகுதிச்சான்று பெறப்பட்ட பின்னர் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

சிறப்பு நிபந்தனை.

உத்தேச மனையிடத்தில் கட்டப்பட்டுள்ள வண்ணமிடப்பட்ட கட்டிடத்தினை மனுதாரரின் உறுதிமொழியின் படி இடித்த பின்னரே இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

APPROVAL NO: SWP/DTCP/TVLR/LAYOUT No: 26/2025

உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருவள்ளூர் மாவட்டம்



ச.இளவரசன்	மு.ச.இலட்சுமனன்	பெ.குணசீலன்
அளவர்/உதவிவரைவாளர்	வரைவாளர் நிலை-III	மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-II

Signature valid

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

43/397A, ANNAI INDRA GANDHI SALAI, RAJAJI PURAM PHASE-II, 2ND FLOOR, TIRUVALLUR-602001

ROC No. ROC.NO. JVH678PK/43884/2025/2025/TCP Date : 24/03/2025

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

43/397A, ANNAI INDRA GANDHI SALAI, RAJAJI PURAM PHASE-II, 2ND FLOOR, TIRUVALLUR-602001

To :

The Special Officer / Block Development officer,
Tiruvallur Panchayat Union
Tiruvallur Taluk,
Tiruvallur District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - District Town and Country Planning Office – Non Planning Area - The proposal for Residential Layout - Tiruvallur District – Tiruvallur Taluk - Tiruvallur Panchayat Union - Sivanvoyal Panchayat and Village - S.F.No. 104 – Site Extent 4350 Sq.m - Technical Clearance issued - forwarded for further action - Regarding.

Ref :
1. Application received from the Applicant Mr.A.Thaseen, Application No: JVH678PK, Dated.11.03.2025.
2. G.O (MS) No.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017
3. Report from the Joint Director, Agriculture and farmers welfare Department, Tiruvallur District letter Roc. No. TD-1 / 8MOPQB5W /2025, Dated. 10.02.2025.
4. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No:19799/2020, Dated: 24.12.2020.
5. District Town and Country Planning Office, Tiruvallur District Letter ROC No: JVH678PK/2025/TCP, (Road pattern issued on Dated: 12.03.2025)
6. Applicants Mr.A.Thaseen, Application Ref No: JVH678PK /2025/TCP, (Gift deed document No: 532/2025, Dated.18.03.2025).
7. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004
8. G.O.18, Department of Municipal Administration and Water Supply, Dated04.02.2019 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 and 141, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020 and 16.07.2022.
11. Government Letter No.19,113/Nov4 (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. Demand payment Request Letter, Dated: 20.03.2025 (requiring payment of, Development Charges, Sub Division Charges and Centage Fee).
15. Applicant Mr.A.Thaseen, Application Ref No: JVH678PK /2025/TCP, Dated.20.03.2025. (Payment of, Development Charges, Sub Division Charges and Centage Fee).
16. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 13.03.2019, 14.10.2019, 05.02.2020 and 14.08.2021.

The Layout Proposal received vide the reference 1st cited Online application was processed as per the rules prevailing and after perusing the records and after
conducting inspection the applicant was directed to handover the portion of land earmarked for roads,public purposes meant for local body and TANGEDCO vide
under reference 5thcited above.

On receiving the gift deed soft copy from the applicant vide through online 6th cited above, and on receiving the payment of charges such as Centage charge vide

under reference 15th cited above, the Technical Concurrence is issued to the said layout subject to the following conditions.

1. As per the condition, Tiruvallur District, Tiruvallur Taluk, Tiruvallur Panchayat Union, Sivanvoyal Panchayat and Village, S.F.No. 104 – Site Extent- 4350 Sq.m the layout
has been approved and the approved assigned to the layout is SWP/DTCP/TVLR/LAYOUT No: 26/2025. The approved layout Plan is enclosed herewith for taking
further action in this regard. The applicant should submit the Original Gift Deed of 6th cited above to The President, Sivanvoyal Panchayat and it has been forwarded
with it forfurther 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 acknowledgement 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 Special Conditions.
6. The Local authority shall accord permission duly following the rules/regulations/orders issued from time to time under the respective rules.

Special Conditions:

As per the directions reference under 10th cited and as per the provisions stipulated in Rule 47(11) of TNCDBR – 2019 vide reference under 8th cited above.

1. a) The local body shall issue the final approval to the applicant(s) directly after collecting usual fees and necessary fees towards the cost of laying
improvements to the system in respect of road, water supply, sewage, drainage or electric power supply that may be required as assessed by the authority concerned
namely, the local body and TANGEDCO, in the case of corporation and municipalities.

b) The local body shall issue the final approval to the applicant(s) directly after usual; fees and after ensuring the applicant has laid tar road, provided other
amenities such as storm water drains, water supply facilities by constructing OHT, etc., provided street lights as per the standards prescribed by the local body in the
case of other than corporation/municipalities.

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 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. Condition mentioned in the No objection certificates obtained from the Central / State Government Departments must be followed scrupulously

5. 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 conversion 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)

6. 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.

7. The Owner (or) Developer (or) promoter sell economically weaker section plots only for this purpose. Amalgamation shall be permissible in those case of EWS
Plots is areas other than Corporation and Municipalities after a period of 3 years. In such case of amalgamation. The planning parameters of EWS areas shall not apply

8. If a high voltage Power Line is laid through the plots. The line should be shifted to the edge of the road.

Layout Conditions

1. Alteration of plot sizes, road pattern, sizes, dimensions of public allotments and further subdivision of the plot contrary to the Layout Plan approved by the
District Town and Country Planning Office shall not be done without the prior approval of the District Town and Country Planning Office.
2. The corners of the plots located at the junction of two roads should be laid with the splays shown on the approved Layout Plan.
3. No plot shall be sold, leased or transferred in any other manner or any building shall be constructed on any plot before fulfilling the above two conditions.
4. The plots shown in approved Layout plan should be used only for the construction of residential houses other than the plots selected for public purposes. Also,
only in those places where the land use is requested to be changed, only those developments mentioned in Residential use zone as per TNCDBR - 2019 should be
allowed by the local body only after obtaining the prior approval of the department.
5. If a low voltage / high voltage powerline / telegraph line is laid through the plots, the line should be shifted to the edge of the road or as shown on the approved
Layout Plan.
6. The hollowed part of the layout should be raised to street level.
7. On all streets exceeding 7.2 meters in width, shade trees shall be planted within 1.00 meters and not more than 9.00 meters in succession of the road boundary.
8. The applicant must obtain approval regarding the plots/ Layout. Also, before constructing the buildings in the plots, the applicant should be obtained permission
from the District Town and Country Planning Office and the Local Body Office concerned for each building.
9. a) As only planning permission / concurrence has been given to the said plot by the District Town and Country Planning Office. If any problem arises regarding
the right of land for the plot, it should be considered and decided by the local body.
b) When the said plots are approved by the Local Authority, a copy of the approval should be sent to this office, along with a copy of proof (gift deed document) of
handover of the public open spaces to the local body concerned.
10. Once the applicant receives the approval of the layout plan from the District Town and country planning office, the approved layout plan shall be permanently
published at the entrance of the layout without any change / release fir public view through a 6' x 4' permanent Display board along with the details of resolution
number and date of approval of the layout.
11. The Land ownership is considered as per the land ownership documents submitted by the applicant. Therefore, it is also submitted that no right can be asserted
on the ground that subdivision has been approved where there is no actual title to the land.
12. If the proofs provided regarding the land ownership and the documents submitted for consideration are found

to be incorrect or if there is a situation where the
Planning Permission / Concurrence approval for the plot may be affected, the planning permission/ concurrence approval granted to the layout will be cancelled by
the District Town and Country Planning Office without any prior notice.
13. A copy of the plan approved by the District Town and Country Planning office along with a copy of this order shall be compulsorily provided to the purchasers
while selling plots for sale.

Copy to:

1. Mr.A.Thaseen,
No.117, PH Road,
Vengathur, Ondikkuppam,
Manavalanagar,
Tiruvallur-602001

2. The Assistant Director,
Department of Land Survey and Records,
Tiruvallur District.

3. Tahsildar,
Tiruvallur Taluk,
Tiruvallur District.

4. Sub-Registrar,
Tiruvallur Sub-Registrar Office,
Tiruvallur District.

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

6. Superintending Engineer,
Kanchipuram EDC,
Anna Maaligai, Olimohamedpet,
Kanchipuram District - 631502.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	6525	11/03/2025
2	OSR Fee	3100	19/03/2025
3	Centage Charges	8100.00	20/03/2025
4	Development Charges	13050.00	20/03/2025
5	Display Board Charges	1500.00	20/03/2025
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	10800.00	20/03/2025

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

Tiruvallur District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Tiruvallur
Date:2025.03.24 10:38:32

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.