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)

SouthByPass Road , Xaviercolony,Tirunelveli-627005

ROC No. Z394519K/2025/2025/TCP Date : 28/08/2025

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

SouthByPass Road , Xaviercolony,Tirunelveli-627005

To :

1. The President,
Muthur Village Panchayat,
Tirunelveli District.

2. Tr.Esakkimuthu,
No.14 Harrington road ,14th Avenue,chennai,
Chindadripet,
Mylapore,
Chennai - 600031.

Sir/ Madam,

Sub : Residential layout - District Town and Country planning office - Tirunelveli District - Tirunelveli Local Planning Authority - Palayamkottai taluk - Palayamkottai Panchayat Union - Muthur Panchayat/village S.F.No.1/2,2,4/2,100/1,2A,2B1 – site extent of 26577.00sq.m.(6.57Acre) - Planning Permission issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicant Tr.Esakkimuthu, through online application No.Z394519K/2025. Dated:16.07.2025.
2. Member Secretary /Joint Director, District Town and country planning Office, Tirunelveli District online Letter No.Z394519K/2025, Road pattern issued on
:06.08.2025.
3. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020.
3. Applicant Tr.Esakkimuthu, Letter, Dated:22.08.2025 (Gift deed document No.5445/2025 and 5446/2025 dated:13.08.2025).
4. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004
5. G.O.18, Municipal Administration and Water Supply Department, dated:04.02.2019 and G.O.16 Municipal Administration and Water Supply Department,
dated: 31.01.2020.
6. G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020
7. G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020
8. Government Letter No.19113/Nov4(3)/2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
9. Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017.
10. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/ 2022/TCP3, Dated:07.01.2022.
11. Demand Payment Request Letter, Dated:23.08.2025 (Requiring payment of Development Charges, Centage Fee and Flag Day Fund).
12. Applicant Tr.Esakkimuthu Letter, Dated:25.08.2025.(Payment of Development Charges, Centage Fee and Fee and Flag Day Fund).
13. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.4367/2019/TCP2, Dated: 14.10.2019.
14. G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 16.07.2022.

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of Residential Layout in Tirunelveli District, Tirunelveli Local Planning
Authority, Palayamkottai taluk, Palayamkottai Panchayat Union, Muthur Panchayat/village S.F.No.1/2,2,4/2,100/1,2A,2B1 – site extent of 26577.00sq.m.
(6.57Acre).
In continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for Residential Layout has been issued by the

Office of the District Town and country
planning/Tirunelveli Local Planning Authority, Tirunelveli District on 06.08.2025. Further the applicant Tr.Esakkimuthu has through gift deed the road and
road splay have been handed over to the local body vide document No. 5445/2025 and 5446/2025 dated:13.08.2025.
Hence, the residential layout has been approved and approval number is issued as L.P/TLPA No:SWP/90/2025 and Planning Permission No.P.P/L.P/TLPA
No.SWP/124/2025 with below conditions.
Conditions:
1. After obtaining the layout map and original gift deed documents from the applicant and then completing the rules mentioned in the Government
order reference 5th and 14th cited, the local body should give final approval to the layout.
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.
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 10th it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Tahsildhar to update on Tamilnilam website.
Special Conditions :-
1. (a)With reference to the 7th cited, 5th cited and 14th cited letter, if the located site lies in the Municipal/ Corporation areas: 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
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.
(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 8th cited and 9th cited letter, the concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked road, local body
area, TANGEDCO area 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. 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 arises/ dispute individual rights over it, they can settle it before the appropriate competent court. The Directorate of Town and Country
Planning is not the right organization to decide this.
5. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	39822	16/07/2025
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	40500.00	25/08/2025
4	Development Charges	53154.00	25/08/2025
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	54000.00	25/08/2025

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

Tirunelveli District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Joint Director
Location:Tirunelveli
Date:2025.08.28 17:53:14



குடியிருப்பு மனைபிரிவு

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்- திருநெல்வேலி மாவட்டம்

திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்

திருநெல்வேலி மாவட்டம், பாளையங்கோட்டை வட்டம், பாளையங்கோட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம், முத்தூர் ஊராட்சி, முத்தூர் கிராமம், சர்வே எண் : 1/2,2,4/2,100/1,2A,2B1 - ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.
(திட்டப் பகுதி)

அளவு : 1:800

இணையதள விண்ணப்ப எண் :Z394519K/2025/TCP

வ

குறிப்பு

மொத்த மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	:	26577.00 ச.மீ (6.57ஏக்கர்)
உத்தேச சாலை மற்றும் மூலைமுடக்கு பரப்பு	:	7937.14 ச.மீ (-)
மீதமுள்ள மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	:	18639.86 ச.மீ
கோரிய மனைகள்	:	138
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	135

குறைந்த வருவாய் பிரிவினற்கான ஒதுக்கபட்ட மனைகள் எண்ணிக்கை: 28

மனை எண்கள்: 14-19,21-24,28-32,34-36,40-42,100,101,105-109

குறைந்த வருவாய் பிரிவினற்கான ஒதுக்கபட்ட மனைகள் பரப்பளவு: 1939.75 ச.மீ (10.41%)

சாதாரண மனைகள் எண்ணிக்கை	:	107

மனை எண்கள்: 1-13,20,25-27,33,37-39,43-99,102-104,110-135

மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை

நிலையிலுள்ள சாலை

மனைப்பிரிவு சாலை

பொது ஒதுக்கீடுகள் :

உள்ளாட்சிக்கு தான பத்திரம் எண்:5445/2025-ன் மூலம் நாள்:13/8/2025-ல் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட பகுதி)

1.	மனைப்பிரிவு சாலை மூலைமுடக்கு பரப்பு	:	7937.14 ச.மீ
2.	(புல்வெளி) புல்வெளி-1 பரப்பளவு	:	185.17 ச.மீ
	புல்வெளி-2 பரப்பளவு	:	72.46 ச.மீ
	புல்வெளி-3 பரப்பளவு	:	72.34 ச.மீ
	மொத்த பரப்பளவு	:	329.97 ச.மீ
3.	(A) உள்ளாட்சி உபயோகம்	:	96.57 ச.மீ (0.52%)
4.	பூங்கா-1	:	411.45 ச.மீ
	பூங்கா-2	:	1466.11 ச.மீ
	மொத்தம்	:	1877.56 ச.மீ (10.07%)

தமிழ்நாடு மின்சார வாரியத்திற்கு தான பத்திரம் எண்:5446/2025-ன் மூலம் நாள்:13/8/2025-ல் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட பகுதி)

1.	(B) மின்வாரியம்(TANGEDCO)	:	98.48 ச.மீ (0.53%)

நிபந்தனைகள்

1. அரசாணை நிலை எண் : 134, நகராட்சி நிர்வாகம் (மு) குடிநீர் வழங்கல் மற்றும் ஊரக வளர்ச்சி துறை, நாள்: 20.09.2002 மற்றும் அரசாணை நிலை எண் : 181 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை, நாள்: 09.12.2020-ன் படி நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

2. இம்மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் நில ஆர்ஜித ஏதும் இல்லை எனவும் எந்த துறையாலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை எடுக்கப்படவில்லை என்றும் மற்றும் நில ஆர்ஜிதம் செய்து தரக்கோரி மாவட்ட வருவாய் அலுவலரிடமிருந்து உத்தேசங்கள் ஏதும் பெறப்படவில்லை என்றும் உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

3. நில உரிமம் குறித்து சமர்பிக்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவைகல்ல என அறியபட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின், மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எந்தவித முன அறிவிப்பும் இன்றி இரத்து செய்யப்படும்.

4. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்தவித மாற்றம் இன்றி மனைப்பிரிவு நுமைவாயில்ல் 6x4 என்ற அளவிலான நிரந்தரமாக நிறுத்தப்பட தகவல்பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக நிறுத்தப்பட வேண்டும்.

5. இம்மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலையின் போக்கினை தடுக்கும் வகையில் சுற்று சுவர் எழுப்புதல் கூடாது.

ம.வ/தி.உ..தி.கு எண்: SWP/ 90/ 2025
தி.அ/ம.வ/தி.உ..தி.கு எண்: SWP/124 /2025

Signature valid
Signed by: Joint Director
Location: Tirunelveli
Date: 26.08.2025

உறுப்பினர் செயலர் / இணை இயக்குநர்
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருநெல்வேலி

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.