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. MVT5GYJM/2024/TCP/2024/TCP Date : 19/02/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

SouthByPass Road , Xaviercolony,Tirunelveli-627005

To :

1.The Executive Officer ,
Sankar Nagar special grade Town Panchayat,
Tirunelveli District .

2.Thiru.A. Syed Ali Siddhik raja,Thiru. Ashik Liakath and A. Sabeer Ahamed,
Sir/ Madam, 9/104A, NORTH STREET,
THALAIYUTHU,SANKAR NAGAR, ,
Tirunelveli-627357.

Sub : Residential Layout – District Town and Country planning - Tirunelveli District – Tirunelveli Taluk – Sankar Nagar special grade Town panchayat - Naranammalpuram part-I Village -S.No.473/2, Site Extent 9315.00Sq.m.(2.30Acre) - Technical Concurrence issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicants Thiru.A.Syed Ali Siddhik raja, Thiru.Ashik Liakath and A.Sabeer Ahamed online application no. MVT5GYJM/2023/TCP Dated: 22.12.2023.
2. The Joint Director, District Town and country planning Office, Tirunelveli District Letter No: MVT5GYJM/2023/TCP/2024/TCP (Road pattern issued on dated: 22.01.2024).
3. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No19799/2020, Dated: 24.12.2020.
4. Applicant Thiru.A.Syed Ali Siddhik raja,Thiru.Ashik Liakath and A.Sabeer Ahamed , Dated:02.02.2024 (Gift deed document no:426/2024 Dated: 05.02.2024).
5. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
6. G.O.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
7. 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.
8. G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
9. G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020.
10. Government Letter No.19113 / Nov 4 (3) / 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
11. Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017.
12. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/2022/TCP3, Dated:07.01.2022.
13. Demand payment Request Letter, Dated:.07.02.2024. (OSR Fee, Centage Fee and Flag Day Fund).
14. Applicants Thiru.A.Syed Ali Siddhik raja,Thiru.Ashik Liakath and A.Sabeer Ahamed , Dated:08.02.2024 . (payment of OSR Fee,
Centage Fee, Development Charges and Flag Day Fund).
15. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.4367/2019/TCP2, Dated: 14.10.2019.
16. Joint Director(Agriculture), Tirunelveli District, Office letter no: Ne2/9574/2023 Date:02.01.2024.
17. 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 Taluk, Sankar Town panchayat, Naranammalpuram part-I Village, S.No. S.No..473/2, Site Extent

9315.00Sq.m.Sq.m.
(2.30Acre).
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 District on 22.01.2024 Further the applicants Thiru .A. Syed Ali Siddhik raja, Thiru. Ashik Liakath and A. Sabeer Ahamed has through gift deed the road & road splay areas has been handed over to the local body and Tangedco gift deed no.425/2024 and 426/2024. 22.01.2024.
Hence, the Residential Layout has been approved and approval number is issued as L.P/TVLD No:SWP/13/2024 with below 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 9th and 15th 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 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 12th, it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Tahsildar to update in Tamilnilam website Special.
Conditions.
1. (a)With reference to the 7th cited, 9th cited and 17th 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 10th cited and 11th cited letter, the concerned local body must issue the final approval After transfer of earmarked road, Park area, local body area, TANGEDCO area S.F.No., sub-division in favour concerned 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 plots. 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 states 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:

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	13973	22/12/2023
2	OSR Fee	31916	06/02/2024
3	Centage Charges	14400.00	08/02/2024
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

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

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Joint Director
Location:Tirunelveli
Date:2024.02.19 19:20:07

நகர் ஊரமைப்பு துறை – திருநெல்வேலி மாவட்டம்
சங்கர்நகர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி

திருநெல்வேலி மாவட்டம், திருநெல்வேலி வட்டம், சங்கர்நகர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி, நாரணம்மாள்புரம் பகுதி–1 கிராமம், சர்வே எண்: 473/2 –ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

(திட்டமில்லா பகுதி)

கோப்பு எண் :
ONLINE APPLICATION NO:MVT5GYJM/2023

அளவு – 1 : 800

குறிப்புகள்:

மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	=	9315.00 ச.மீ (2.30 ஏக்கர்)
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பளவு முழுவை முடக்கு உட்பட	= (-)	2931.85 ச.மீ
மீதமுள்ள மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	=	6383.15 ச.மீ
மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை	=	
நிலையிலுள்ள சாலை	=	
மனைப்பிரிவு உத்தேச சாலை	=	
கோரிய மனைகளின் எண்ணிக்கை	=	45 எண்ணம்
ஒதுக்கிய மனைகளின் எண்ணிக்கை (மனை எண்கள்: 1 முதல் 45 வரை)	=	45 எண்ணம்

பொது ஒதுக்கீடு :– (உள்ளாட்சிக்கு நாமமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டவை)

உத்தேச சாலை	=	2931.85 ச.மீ
ⓐ உள்ளாட்சி உபயோகத்திற்கு	=	33.94 ச.மீ (0.53 %)
ⓑ தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின் பகிர்மான வழக உபயோகத்திற்கு (TANGEDCO)	=	40.76 ச.மீ (0.64%)

(முன ஆவண எண்.625/2024, நாள்.05.02.2024 மற்றும் முன ஆவண எண். 626/2024, நாள்.05.02.2024 –ன் மூல ஆவணம் உள்ளடங்கிய பின்னால் வரிக்குத்திற்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டது)

முகப்பு முடக்கு

முகப்பு முடக்கு – 12.0மீ அகலச்சாலைகளுக்கு 1.50மீ x 1.50மீ வீட்டம் வேண்டும்.

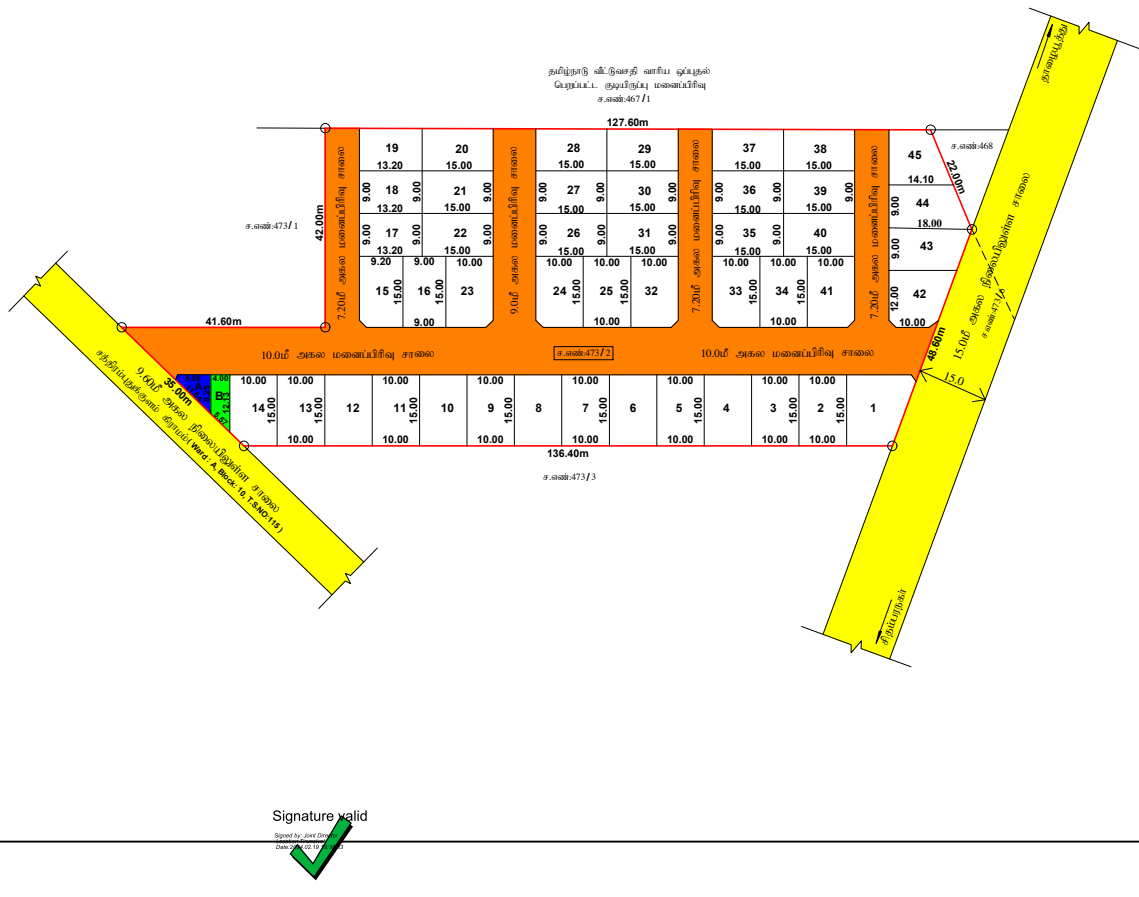
நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண் 1134 நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 20.09.2002 –ன் படி மதுரையது நில உரிமை குத்திரு சரிபார்ப்பு உள்ளாட்சியின் பொறுப்பு.
2. இம்மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்காக சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் (ம) சான்றுகள் சரிபார்க்கையில் ஏ அறியப்பட்டால் அல்லது இம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதில் மறுப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதலானது எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.
3.ஆ. உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பொதுக்கு மாற்றி வகைமாற்றுமுறையில் மூலம் உட்பிரிவு செய்து அந்தகான விளங்கல் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிட வேண்டும்.
4. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன் இடத்தினை வந்த நிலையிலும் நில அமைப்பை மேற்கொள்ளாமல் விவசை என்றும் வந்திருந்தாலோ நில அளிஞ்சிப்பட்டால் மாவட்ட வகைமா அமைவுக்கு அனுப்பாமல் விவசை என்றும் உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ளல் வேண்டும்.
5. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை வந்த விதி மாற்றி இயற்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6*4 என்ற அளவிலான நிரந்தர நகலமைகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக திறந்திடல் வேண்டும்.
6. இம்மனைப்பிரிவில் அமைய சாலையின் போக்கினை நடுக்குள் வைகையில் கற்று கல் ஏற்படும் கூடாது.

குறிப்பு– அனைத்து அளவுகளும் மீட்டரில் குறிக்கப்பட்டுள்ளது.

மா.வ / திலிமா.ந.உ. எண் – SWP/ 13 /2024

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.



Signature valid
Signed by: Joint Director
Date: 06.02.2024 10:15:00 IST

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.