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)

District Town and Country Planning Office, Sector-6, Anaiyur-Mudakathan Main Road, Opp.to Vaigai Apartments, Koodalputhur, Madurai-625 017.

ROC No. 38484/6A1N08DG /SWP/2024/2024/TCP Date : 17/12/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

District Town and Country Planning Office, Sector-6, Anaiyur-Mudakathan Main Road, Opp.to Vaigai Apartments, Koodalputhur, Madurai-625 017.

To :

President,
Nilaiyur Village Panchayat,
Madurai District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout – Assistant Director of Town and country planning, Madurai District – Madurai Thiruparankundram Taluk – Thiruparankundram Panchayat Union – Nilaiyur Village Panchayat –Nilaiyur Bit-II Village –Old UDR.S.No. 160/3A, 172/1B & 172/2A – New UDR.S.No 172/1B2 & 172/2A1 at – 1.41acre (5703.00 sqm) - Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg

Ref :
1.Applicant. M K SHAHUL HAMEED, Madurai Letter, Dated:03.12.2024.
2.District Town and country planning Office, Madurai District Letter No 38484/6A1N08DG /SWP/2024 . (Road pattern issued on dated: 16.07.2024.)
3.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.19799/2020, Dated:24.12.2020.
4. Applicants M K SHAHUL HAMEED, Letter Dated:16.12.2024. (Local body Gift deed document no. 7942/2024dated:13.12.2024 and TANGENDCO Gift deed document no.
7941/2024 dated:13.12.2024)
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, Department of Municipal Administration and WaterSupply,Dated:04.02.2019 and G.O.16 Department of Municipal Administration and Water Supply, 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: 10.12.2024 and 16.12.2024 . (requiring payment of OSR Fee, Development Fee and Centage Fee).
14. Applicants. M K SHAHUL HAMEED, Letter, Dated: 16.12.2024 and 17.12.2024 (Payment of OSR Fee, Development Fee and Centage Fee)
15.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.4367/2019/TCP2, Dated: 14.10.2019.

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential of layout in , Madurai District – Madurai Thiruparankundram Taluk –
Thiruparankundram Panchayat Union – Nilaiyur Village Panchayat –Nilaiyur Bit-II Village – Old UDR.S.No. 160/3A, 172/1B & 172/2A – New UDR.S.No 160/3A2,
172/1B2 & 172/2A1 at – 1.41acre (5703.00 sqm) - Technical Clearance.
In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the directorate on 16.07.2024. Further the applicant .
M K SHAHUL HAMEED has gift deed the road, road splay and park areas has been handed over to the Local body Gift deed document no. 7942/202dated:13.12.2024

M. K. Shahameed.

and TANGENDCO Gift deed document no. 7941/2024 dated:13.12.2024. Hence, this residential layout has been approved with below conditions

i.As per the condition, the layout has been approved and approved number issued as L.P/M.L.P.A. No.387 /2024 and Planning Permission No. 429 /2024 and enclosed
with 2 set of original maps and gift deeded documents has been forwarded with it for further action.

i. Total No of Plots Given - 33
ii. Local Body Space – 36.55Sq.m (0.97%)
iii. TANGEDCO Space – 22.60Sq.m (0.60%)
iv.Road area – 1943.229Sq.m
v. OSR Space - As per Case -V, Guideline value for the extent of 380.00 Sq.m had been paid by applicant through online.

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 Thasildhar to update in Tamilnilam website Special Conditions

Special Conditions

1.a) With reference to the 5th cited and 9th 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.With reference to the 10th cited and 11th cited letter, the concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked road, park areas 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 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.

5.As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:

Enclosure
Layout original map and Condition – 2 sets and
Gift deed Local Body Document No. 7942/2024 dated:13.12.2024 (original)

Copy to:-

1. M K SHAHUL HAMEED
   DOOR NO:49/10, V.S. COMPLEX, ARUGANKULAM SALAI ARANTHANGI,PUDUKKOTTAI

2. Sub Register,
   Thiruparankundram Register Office,
   Madurai District.

M.K. Shulhameed

3. Assistant Director,
   Survey Land and Records,
   Colectorate Campus, Madurai District. 1 set.

4. Tahsildar
   Madurai Thiruparankundram Taluk.(for incorporation in the Tamil nilam and collabland software)
   Madurai District

5. Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,(TNRERA)
   No.1A, 1st floor, Gandhi Irwin Bridge Road,
   Egmore, Chennai – 600 008- 1 set.

6. Superintendent Engineer,(PRO)
   Superintendent of Engineer Office,
   Madurai TNEB, K.Pudur,
   Madurai District. 1 set and gift deed Document No. 7941/2024 dated:13.12.2024 (Original)

M.K. Shuthareet

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	8555	03/12/2024
2	OSR Fee	49400	16/12/2024
3	Centage Charges	12000.00	17/12/2024
4	Development Charges	8565.00	17/12/2024
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	16000.00	17/12/2024

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

Madurai District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Madurai
Date:2024.12.17 17:43:37

M. K. Shuttareed

Layout Application - Final Approval Letter

Roc No: 04/2024-2025

Date: 12/21/24 7:29 PM

From:

Village Panchayat

Nilaiyur 2 Bit

To :

M K SHAHUL HAMEED
DOOR NO:49/10, V.S. COMPLEX,
ARUGANKULAM SALAI ARANTHANGI,
PUDUKKOTTAI.

Online Application Number: 6A1N08DG

Sir/ Madam,

Sub :

LAYOUT APPROVAL

Ref :

ROC No: 38484/6A1N08DG /SWP/2024/2024/TCP

Body:

RESIDENTIAL LAYOUT - MADURAI DISTRICT - THIRUPARANKUNDRAM PANCHAYAT UNION - THIRUPARANKUNDRAM TALUK - NILAIYUR 2 BIT PANCHAYAT - NILAIYUR 2 BIT VILLAGE - Old UDR.S.No. 160/3A, 172/1B & 172/2A – New UDR.S.No 172/1B2 & 172/2A1 at – 1.41acre (5703.00 sqm, 33 PLOTS). THIS LAYOUT APPROVED BY VILLAGE PANCHAYAT PRESIDENT.

DOCUMENT NO: 04/2024-2025.

M.K. Shahul

Signature valid

Signed by: Village Panchayat President
Location:Madurai
Date:2024.12.21 19:29:38

M. K. Shuthameed

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - மதுரை மாவட்டம்

மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்

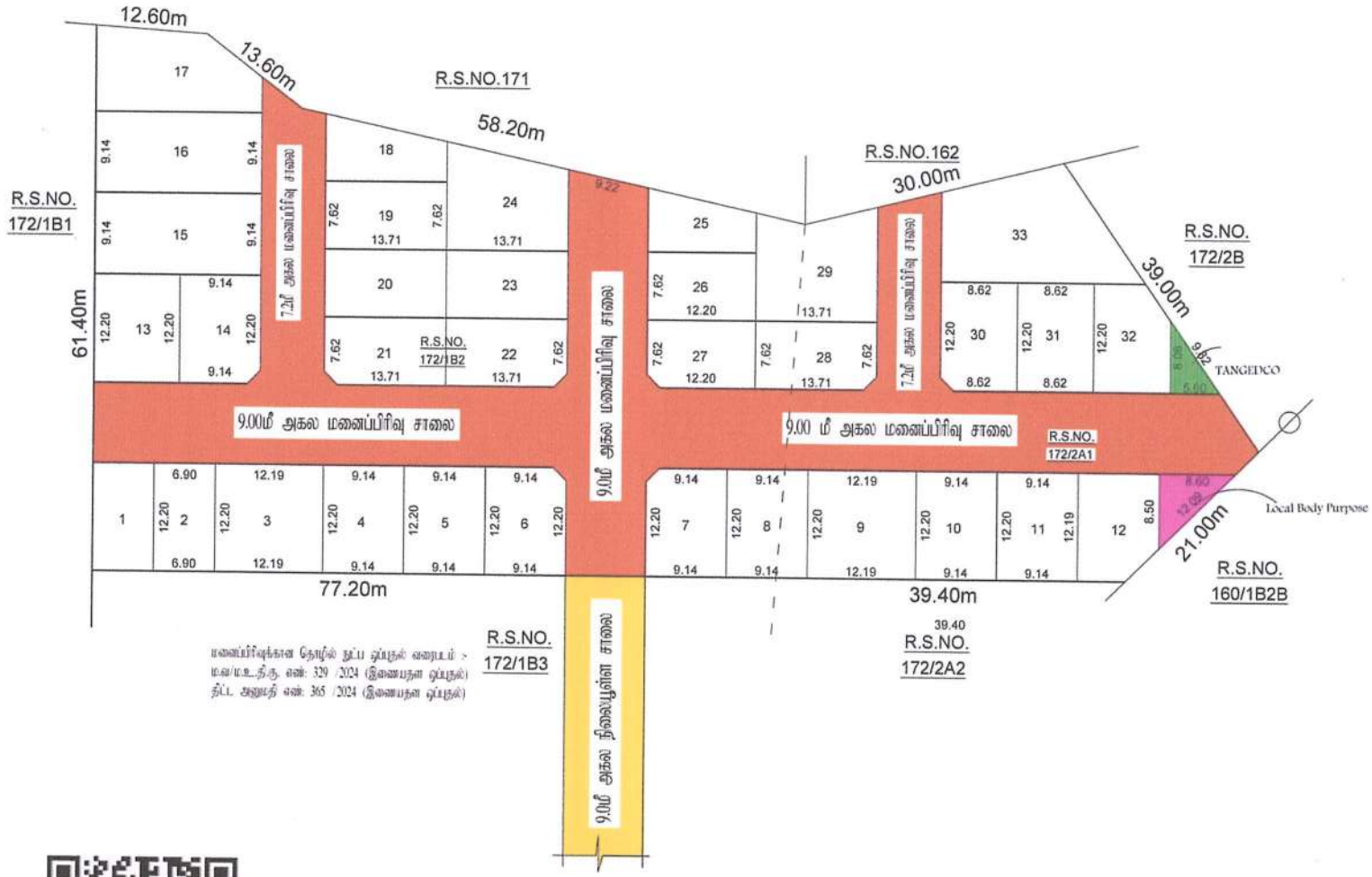
மதுரை மாவட்டம், திருப்பரங்குன்றம் வட்டம், திருப்பரங்குன்றம் ஊராட்சி ஒன்றியம், நிலையூர் 2வது பிட் கிராமம் (மற்றும்) ஊராட்சி, பழைய சர்வே எண்.442/3,443/1 & 443/2, பழைய யூடி.ஆர் சர்வே எண்.160/3A,172/1B & 172/2A, புதிய யூடி.ஆர் சர்வே எண். 172/1B2 & 172/2A1 -ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

(விரிவு அபிவிருத்தி திட்டமில்லாபகுதி)

Online Ref.No: 38484/SALM/MDS/SWP/2024

அளவு : 1 : 400

வ



மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம் :
ம.வ/ம.உ.தி.கு. எண்: 329 /2024 (இணையதள ஒப்புதல்)
திட்ட அனுமதி எண்: 365 /2024 (இணையதள ஒப்புதல்)

குறிப்புகள்:

மனைப்பிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	=	01.41 ஏக்கர் (5703.00ச.மீ)
மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை	=	
நிலையுள்ள சாலை/அகல சாலை	=	
கோரிய மனைகளின் எண்ணிக்கை	=	33 எண்கள்
ஒதுக்கிய மனைகளின் எண்ணிக்கை (1-33)	=	33 எண்கள்
ஒதுக்கிய மனைகளின் எண்ணிக்கை (1-33)	=	33 எண்கள்

பொது ஒதுக்கீடு: (உள்ளாட்சிக்கு நன்கொடை ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டது)

மனைப்பிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	=	5703.000ச.மீ
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பளவு	=	1943.229ச.மீ
மீதமுள்ள இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	=	3759.771ச.மீ

(அரசாணை எண்.18, நகர்ப்புறவாழ்விடத் துறை,02.02.2019, விதி-43(b)-யின்படி மற்றும் நகர ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கடிதக்க நகஊ/4067/2019/பி2, நாள்:06.12.2020, பக்கம்-2-ல் உள்ள முன்மொழிவுகளின்படி பதிவுத் துறையின் பதிவுக் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது)

பொது உபயோகம்: (TNDCR & BR 2019 விதி-43(b) -யின் நகரம் முழுமையும் பொருந்தும்)

உள்ளாட்சி உபயோகத்திற்கு	- 365.58ச.மீ (6.41%)	
நகர்ப்புற விளையாட்டு மைதானம் மற்றும் பொது உபயோகத்திற்கு -	- 2200ச.மீ (38.6%)	

கட்டிட வரம்பு:

9.00மீட்டருக்கு குறைவாக உள்ள அகலச்சாலைகளுக்கு 1.5மீ விட்டம். வேண்டும்.
9.00மீ (மற்றும்) 10.00மீ அகலச்சாலைகளுக்கு 3.0மீ விட்டம். வேண்டும்.

மூலை முடக்கு:

7.20மீ (மற்றும்) 10.00மீ அகலச்சாலைகளுக்கு 1.50மீ 1.50மீ விட்டம். வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்.18, நகர்ப்புறவாழ்விடத்துறை நாள்:02.02.2019, அரசாணை எண்.85 நகர்ப்புற குடியிருப்பு நாள்:31.03.2020-யிலும் மற்றும் நகர ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கடிதங்கள் நக.எ.எ/4067/2019/பி2, நாள்:05.02.2020 மற்றும் அரசாணை எண்.101, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்த்துறை நாள்:06.12.2020-யில் உத்தேச மனைப்பிரிவு அமையும் மனைப்பிரிவு சாலை, பொது உபயோகத்திற்கான உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்படுவது மற்றும் நகர்ப்புற பிள் உத்தேச மற்றும் பயிரான வழக்க உபயோக ஒதுக்கீடுகள் தவிர மனைப்பிரிவு தானமாக ஒப்படைக்கப்படுவது மேலும் மேற்கான அரசாணைகளின் படி உத்தேச மனைகளை நிகர அதிர்வாக நிலங்களாகப் பட்டத்தாரர் அவர்களுக்கு நில எல்லைகளை தேவையான அளவில், வழக்கான இடத்தில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரை அலைக்கப்பட்ட பின் அதன் உள்ளாட்சியை உறுதி செய்து மனைப்பிரிவுக்கு நேரில் ஒப்புதல் உள்ளாட்சியை வழங்க வேண்டும்.

2. இம்மனைப்பிரிவு உள்ளாட்சி நேரில் ஒப்புதல் அளிக்கும் முன், இத்தில் வந்த நுழைவும் நில அளந்த நடவுகளை மேற்கொள்ளப்படவில்லை எனும், எந்த நுழைவுகளை நில அளித்தப்பட்டால் எல்லை, எழுவாய அலுவலருக்கு அறிவிப்பு செய்ய வேண்டும், உள்ளாட்சி உறுதி செய்த பின்னரே மேலும்.

3. இம்மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்காக சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் (ம) எனுதல எரிமனைப்பிரிவு எல்லைகளில் ஏதேனும் அல்லது இம்மனைப்பிரிவுக்கு தொடர்பு நடப்பு ஒப்புதல் வழங்கப்படும் பாதிப்பு ஏற்படுவது குறித்தோ ஏற்படும் இம்மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நடப்பு ஒப்புதலானது எவ்வித முன்னறிவிப்பும் நகர ஊரமைப்பு அலுவலர், சென்னை, அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

4. விற்பனைக்குமான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வனைவரின் நகர்ப்புற நகர ஊரமைப்புத் துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவருக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை விற்பனை செய்யும் இடத்தில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு தெரியுமாறு பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

6. The Tamilnadu Government in G.O.(Ms) No.112 Housing and Urban Development Dept Dated: 22.06.2017 has c approval of the Tamilnadu 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, any apartment or Building, as the case may be in Real estate project or part of it only after registering the real estate project with the Real estate Regulatory Authority.

7. நகர ஊரமைப்பு துறை சட்டத்திலாக தெரிவித்தபடி அனுமதி அளிக்கப்பட்ட நாளில் விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து உரிய நில உரிமைப் உறுதிப்பத்திரங்களை தெரிவித்தபடி அனுமதி திட்ட அனுமதியளிக்கப்பட்ட முன்பு விண்ணப்பதாரர் விண்ணப்பத்துடன் வரப்பெற்ற ஆவணங்களை கிராமப்பகுதிகளுக்குகளுக்குள்ளாக பயன் தானமாகவும், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் மனைப்பிரிவு வளர்ச்சி செய்ய உரிய உரிமை வழங்கப்பட்ட பயிரான சரியானவற்றை முற்றிலுமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிய உரிமை உள்ளதா என்பதை விண்ணப்பதாரருக்கு செலுத்திய மீது உரிய உரிமைப் தன்மை உறுதிப்படுத்தப்பட்ட வேண்டும். மேலும் அதன் பின் மற்றும் தனியார் உரிமை மோசடி அல்லது அதன் பொருட்டான நடத்தின் நீதிமன்றத்தின் முடிவுக்கு நிதானத்தின் முடிவுக்கு இதன முடிவு செய்வதாக அலைப்பு துறை பொறுத்தாக அலைப்பு அல்ல.

8. மனைப்பிரிவுக்கான மின் செல்லும் HT Single Pole வகை மின்கம்பம் மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் மாற்றி அமைக்கப்பட வேண்டும்.

9. உத்தேச மனைப்பிரிவு மனை நிர்ணயிக்கும் அதற்கு மாறாக மனுதாரர் ஏதேனும் மாற்றம் செய்தால் அதற்கான ஒப்புதல் பெற்ற பின்னரே மாற்றம் செய்ய வேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவை மாற்றி அமைக்கப்பட்டிருப்பின் அதனை அதற்கு அங்கீகாரத்தை இத்தில் இணைப்பு பகுதி அலைப்பு வகைப்பாட்டினை இதற்கு அமைப்பாக்கப்பட வேண்டும்.

குறிப்பு:

அனைத்து அளவுகளும் மீட்டரில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

ம.வ/ம.உ.தி.கு. எண்: 387/2024 (இணையதள ஒப்புதல்)
திட்ட அனுமதி எண்: 429/2024 (இணையதள ஒப்புதல்)

உதவி இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர் (பொ)
மாவட்ட நகர ஊரமைப்பு அலுவலகம் மதுரை மாவட்டம்

அலர்/உதவி வரைவாளர் வரைவாளர் நிலை-3 மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-2

M.K.Shithareed

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.