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)

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

ROC No. 6745C6YY/2024/TCP

Date : 27/01/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

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

To :

The Executive Officer
Vaniputhur Town Panchayat
Gobichettipalayam Taluk
Erode District

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Erode District Town and Country Planning R.S.F.No: 70/2, Vaniputhur 'A' Village, Vaniputhur Town Panchayat – Gobichettipalayam Taluk - Erode District - (2.0Acre) or 8100.0 sqm Extent Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1.Applicants Thiru.V.M.Palanisamy Online application No 6745C6YY Dated:20.12.2023
2.Road pattern plan approved by the District Town and country planning office,Erode,dated: 30.12.2023.
3.Letter No. 10787/2023(13), Dated.18.12.2023 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 Thiru.V.M.Palanisamy giftdeed uploaded Dated:08.01.2024.(Gift deed document No.Local body Doc no 22/2024 Dt.03.01.2024,TANGEDCO Doc no.21/2024 Dt.03.01.2024).
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: 30.12.2023 and 12.01.2024
(requiring payment of Centage Fee, Display Board Fee, OSR Guideline Value Fee and Flag Day Fund).
15.Applicants Thiru.V.M.Palanisamy Letter, Dated: 08.01.2024 and 24.01.2024. (Payment of Centage Fee, Display Board Fee, OSR Guideline Value
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)

Order :-

The application seeking technical clearance/ concurrence/Planning Permission for the proposed formation of housing layout to an extent of
(2.0Acre) or 8100.0 sqm Extent in the land bearing R.S.F.No: 70/2, Vaniputhur 'A' Village, Vaniputhur Town Panchayat – Gobichettipalayam
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.23/2024.

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.
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)

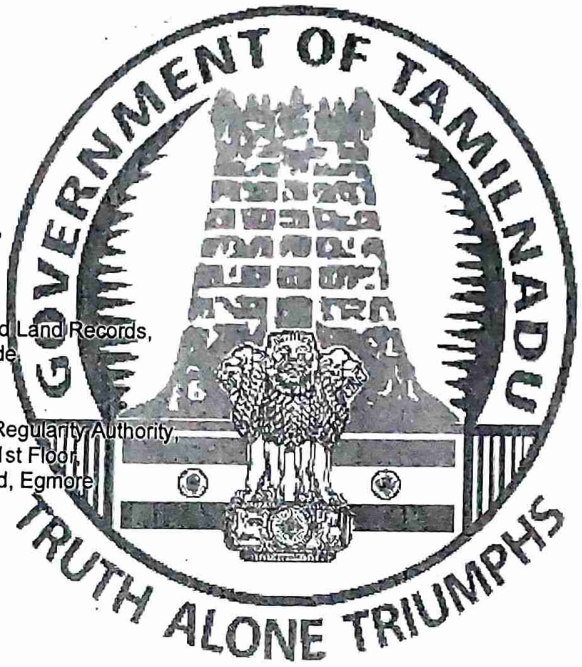
7.The fees/charges collected from the applicant are as follows:
Scrutiny Fee: Rs. 12150/- Dt.20/12/2023
OSR charges: Rs.70055/-Dt.08/01/2024
Centage Charges: Rs.10500/-Dt. 24/01/2024
Display Board: Rs.10000/- Dt. 24/01/2024

Copy to
1. Thiru.V.M. Palanisamy
111- Sathy Road,
Karattadipalayam ,
Gobichettipalayam,
Erode-638453

2.The Tahsildar.
Gobichettipalayam Taluk,
Erode District.

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

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



S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	12150	20/12/2023
2	OSR Fee	70055	08/01/2024
3	Centage Charges	10500.00	24/01/2024
4	Development Charges		
5	Display Board Charges	10000.00	24/01/2024
6	Satellite town charge		

GOVERNMENT OF TAMILNADU
TRUTH ALONE TRIUMPHS

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

Erode District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

ந.க.எண்: 36/2024
நாள்: 28.06.2024
அனுப்பப்படுகிறது.

Validity unknownSignature valid
Signed by: Assistant Director
Location:Erode
Date:2024.01.27 18:11:39

Vaniputhur Town Panchayat

செயல் அலுவலர்,
வாணிபுத்தூர் பேரூராட்சி,
தூக்கநாயக்கன்பாளையம் - 638 506,
ஈரோடு மாவட்டம்

28/6/2024

பெறுநர்
திரு. ச.ரு. பழனிச்சாமி,
111, கஸ்தூரி நகர், கரட்டுப்பாளையம்.
கோபிசெட்டிபாளையம்.

வாணிப்புத்தூர் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலரின் நடவடிக்கைகள்
பிறப்பிப்பவர். திரு.சீ.இராஜவிஜயகணேசன்.,பி.எஸ்.சி

ந.க.எண் 36/2024 நாள் 28.06.2024

பொருள் மனைப்பிரிவு – ஈரோடு மாவட்டம் – வாணிப்புத்தூர் பேரூராட்சி மற்றும் வாணிப்புத்தூர் கிராமம் க.ச.எண் 70/2 இல் 2.00 ஏக்கர் பரப்பளவில் மனைப்பிரிவுகள் அனுமதி வேண்டியது – தொழில் நுட்ப அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி வழங்கியது – இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை
1. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகைகள் ந.க.எண்.6745C6YY/2024/TCP நாள்.27.01.2024 (தொழில் நுட்ப அனுமதி எண் SWP/DTCP/ERODE/LAYOUT APPROVAL NO.23/2024)
2. திரு.வி.எம்.பழனிச்சாமி, கரட்டடிபாளையம், என்பவரது விண்ணப்பம் நாள் 28.06.2024
3.வாணிப்புத்தூர் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.49/2024 நாள் 18.06.2024

ஆணை:

பார்வை 1இல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகளில் வாணிப்புத்தூர் பேரூராட்சி மற்றும் கிராமம் க.சஎண் 70/2–இல் 2.00 ஏக்கர் பரப்பளவு உள்ள பூமியை தொழில்நுட்ப அனுமதி எண். SWP/DTCP/ERODE/LAYOUT APPROVAL NO.23/2024ன் படி மனைப்பிரிவுகளாக அனுமதித்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 2இல் காணும் விண்ணப்பத்தில், ஈரோடு மாவட்டம் வாணிப்புத்தூர் பேரூராட்சி மற்றும் வாணிப்புத்தூர் கிராமம் சர்வே எண் 70/2–இல் 2.00 ஏக்கர் (8100.00ச.மீ) பரப்பளவு இடத்தை மனைப்பிரிவுகளாக பிரித்து விற்பனை செய்ய இறுதி ஒப்புதல் வழங்க கோரியும் இதற்குரிய கட்டணங்களை செலுத்திவிட்டதாகவும் திரு.வி.எம்.பழனிச்சாமி கரட்டடிபாளையம் என்பவர் விண்ணப்பித்துள்ளார்.

அதன் பேரில் பார்வை 3ல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்றத் தீர்மானத்தின் படி இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிட அனுமதித்து தீர்மானம் நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளது. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அலுவலகத்தால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட நிபந்தனைகளுடன் க.ச.எண் 70/2–இல் 2.00 ஏக்கர் (8100.00ச.மீ) பரப்பளவுள்ள பூமியை கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடப்படுகிறது.

1	தார்சாலை	:	பணி முடிக்கப்பட்டுள்ளது. பொறியாளரால் தரச்சான்று அளிக்கப்பட்டுள்ளது.
2	வடிகால்	:	அமைக்கப்பட்டுள்ளது.
3	தெருவிளக்கு	:	தமிழ்நாடு மின்சாரவாரிய கேட்பின்படி பதிவு கட்டணமாக ரூ.4340/–ம் அதன் தொடர்ச்சியாக மதிப்பீட்டின்படி ரூ.278320/–ம் மின்சார வாரியத்திற்கு 09.02.2024 மற்றும் 18.06.2024ஆம் தேதிகளில் மனுதாரரால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

4	மேல்நிலைத் தொட்டி	பணி முடிக்கப்பட்டுள்ளது.
5	பகிர்மான குழாய்	பணி முடிக்கப்பட்டுள்ளது.
6	நிலப்பயன்பாடு மாற்றுக் கட்டணம் சந்தை மதிப்பில் 3 சதவீதம்	ரூ. 39000/- மனுதாரரால் உரிய அரசு தலைப்பில் 28.06.2024 ஆம் தேதியில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
7	மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் 1 ஏக்கருக்கு ரூ.20000/- வீதம் 2.00 ஏக்கருக்கு	ரூ.40000/- வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது.
8	புதிய தெரு அமைக்க	ரூ.18000/- வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது.
9	புதிய தெருவிளக்குகள் அமைக்க	ரூ.20000/- வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது.

கீழ்க்கண்டவாறு கட்டணங்கள் வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது.

வ. எண்	விவரம்	தொகை ரூ.	வங்கி வரைவோலை எண்
1	காலியிட வரி	89,372/-	ரூ.454310/-க்கான வரைவோலை எண். 662693 நாள்.28.06.2024 பெடரல் வங்கி, சத்தியமங்கலம்
2	நூலக வரி	8,938/-	
3	மனைப்பிரிவு அங்கீகாரக் கட்டணம்	40,000/-	
4	புதிய தெரு அமைக்க	18,000/-	
5	மனை 1க்கு ரூ.1000/- வீதம் 28 மனைகளுக்கு	28,000/-	
6	புதிய தெருவிளக்கு அமைக்க	20,000/-	
7	கூர்ந்தாய்வு கட்டணம்	14,000/-	
8	ஆய்வுக் கட்டணம் (ஏக்கர் 1க்கு 5000/- வீதம்)	10,000/-	
9	சாலை மற்றும் பொது திரவிடங்களுக்கு சர்வே உட்பிரிவு கட்டணம்	10,000/-	
10	பராமரிப்பு பணிகளுக்கான திரும்ப செலுத்த கூடிய வைப்புத் தொகை (ஏக்கர் 1க்கு ரூ.100000/- வீதம்)	2,00,000/-	
11	இதரவை	16,000/-	
	மொத்தம்	4,54,310/-	

நிபந்தனைகள்

1. இந்த திட்டஅனுமதியானது ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அலுவலகத்திற்கு உட்பிரிவு 1 மற்றும் 2 பிரிவு 91 ஏ, நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 (சட்டம் 35 – 1972) இன் கீழ் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டதாகும்.
2. பிரிவு 79 நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம்1971 (சட்டம் 1972)இன்படி எந்த நகராவது இந்த உத்தரவு அல்லது தீர்மானத்தினால் பிரிவு 49 அல்லது 64(1)ன் கீழ் மறுக்கப்பட்டிருப்பின் உத்தரவு அளிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து இரண்டு மாதத்திற்குள் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் / அரசுக்கு மேல் முறையீடு செய்யலாம்.
3. ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அனுமதி அளித்த பிறகு (1) திட்ட அனுமதி பெற தவறான விவரம் மனுதாரரால் சமர்பிக்கப்பட்டிருந்தாலோ, (2) சட்டப்படி சரியான வழிமுறைகள் கடைபிடிக்கத் தவறியிருந்தாலோ, நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் மேற்கண்ட காரணத்தின் அடிப்படையில் திட்ட அனுமதியினை மாற்றவோ ரத்து செய்யவோஉரிமையுண்டு.

4. பேரூராட்சியின் மூலம் வழங்கப்பட்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டும் வருங்காலத்தில் பேரூராட்சிக்கு ஏதேனும் இழப்பு ஏற்படுமானால் அதனை சொந்த பொறுப்பில் ஏற்றுக்கொள்வேன் எனவும் ரூ.100 மதிப்புள்ள முத்திரைத்தாளில் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும்.
5. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் திட்ட அனுமதி எண். 6745C6YY/2024/TCP நாள்.27.01.2024 (தொழில் நுட்ப அனுமதி எண் SWP/DTCP/ERODE/LAYOUT APPROVAL NO.23/2024-இல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து நிபந்தனைகளுக்கும் உட்பட்டது.
6. இத்துடன் இணைக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறு மனைப்பிரிவுகளின் எண் மற்றும் நீள அகல அளவுகளில் எந்தவித மாறுதலுமின்றி கிரையதாரருக்கு பத்திரம் பதிவு செய்து கொடுக்க வேண்டும்.
7. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்தவித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவு வாயிலில் 6 X 4அடிஅளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.
8. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவு அமையுமிடம் குறித்து நீதிமன்ற வழக்கு ஏதும் நிலுவையில் உள்ளது என அறியப்படின் இந்த உத்தரவு செல்லத்தக்கதல்ல.
9. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்க வேண்டும்.
10. மேலும் உயர் அலுவலர்களின் ஆய்வுகளில் அரசுக்குச் செலுத்த வேண்டிய தொகை ஏதேனும் விடுபட்டிருப்பின் தங்களுக்கு நேரிலோ அல்லது எழுத்துப் பூர்வமாக தெரிவிக்கப்படும் சமயத்தில் பிற்காலத்தில் எவ்வித ஆட்சேபணை ஏதும் தெரிவிக்காமல் தங்களால் உடனடியாக தொகை செலுத்தப்பட வேண்டும். தவறும்பட்சத்தில் அரசு விதிமுறைகளின்படி உரிய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.

செயல் அலுவலர்
வாணிப்புத்தூர் பேரூராட்சி
ஈரோடு மாவட்டம்

இணைப்பு : -

மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள்

பெறுநர் : -

1.திரு.வி.எம்.பழனிச்சாமி
111, சத்தி ரோடு,
கரட்டடிபாளைய., கோபிசெட்டிபாளையம் வட்டம்,
ஈரோடு மாவட்டம் –638 453

நகல் : -

சார் பதிவாளர் அவர்கள், தூக்கநாயக்கன்பாளையம்

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.