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

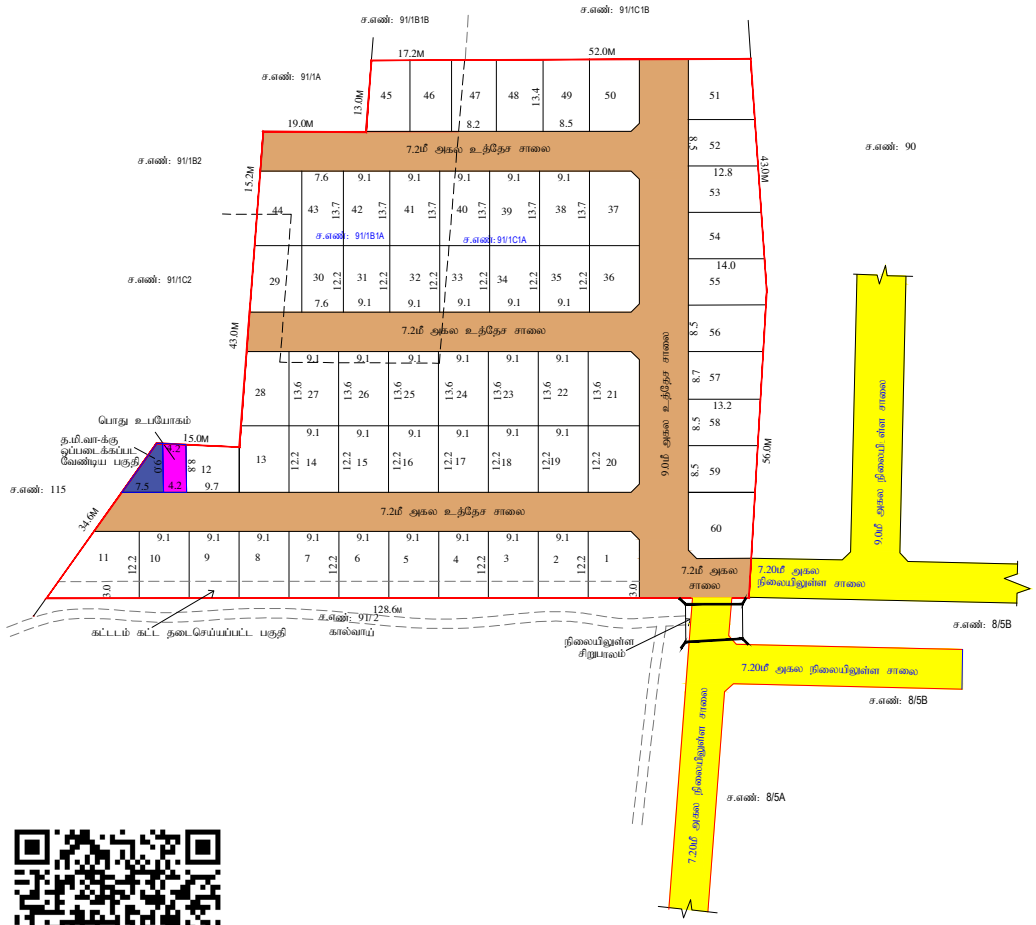
hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996
verified.realestate

திருப்போரூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்

பொன்மார் ஊராட்சி

மனைப்பிரிவு வரைபடம்:

மாவட்டம்	.....	செங்கல்பட்டு
வட்டம்	.....	வண்டலூர்
கிராமம்	.....	பொன்மார்
நில அளவை எண்கள்	.....	91/1B1A &91/1C1A -இல் ஏற்கனவே ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டகுடியிருப்பு மனைபிரிவு எண்:106/2025-னை திருத்தி அமைப்பதற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.
அளவு	.....	1 : 500
கோப்பு எண்	.....	ECISKF6Y/ 2026 செ.மா-3
குறிப்பு	.....	திட்டமில்லாத பகுதி
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	.....	9753.0ச.மீ
கோரிய மனைகள்	.....	55
ஒதுக்கிய மனைகள்	.....	60
மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை	.....	
நிலையிலுள்ள சாலை	.....	



பொது ஒதுக்கீடுகள்:

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஆவண எண்.17073/2024 நாள்.28.10.2024-இல் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது :-

பொது உபயோகம்	.....	36.5 ச.மீ (0.51%)	.....
தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி (ம) பகிர்மான கழகம் ஆணையத்திற்கு ஒப்படைக்கப்பட வேண்டியவை	...	36.5 ச.மீ (0.51%)	.....
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள்	2686.0...ச.மீ		

	மூலைமுடக்கு	கட்டிட வரம்பு
7.2மீ முதல் 12.0மீ வரை அகல சாலைக்கு	1.5மீ x 1.5மீ	1.5மீ

பூங்காவிற்கு இணையாக வழிகாட்டி மதிப்பின்படி கட்டணம் பெறப்பட்டுள்ளது.

நிபந்தனைகள்:

1. இம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியின் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் இடம் எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜிதம் செய்யப்படவில்லை என்றும், எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜிதபட்டியல் மாவட்ட வருவாய்த்துறை அலுவலருக்கு அனுப்பபடவில்லை என்றும் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

2. அரசாணை எண்.18 (ம) அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 04.02.2019-ன்படி சாலை ஒதுக்கீடுகள் (ம) பொது உபயோக பகுதியினை உள்ளாட்சியே தானமாக பெற்றுக்கொண்டு பராமரிக்க வேண்டும் என்றும், நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சியே முழுப்பொறுப்பு என்றும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

3. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியில் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் அரசாணை எண்:181 வீ.வ (ம) ந.வ.-ன் நாள்: 09.12.2020 Para 4(IV) -ல் தெரிவித்த கீழ்கண்ட நிபந்தனைகள் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

The local body would grant final approval / License to the layout and would release the final layout drawings to the applicant 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. Further, the local body should intimate the fact of release of final layout drawing and the details of the amenities provided for the layout to the planning authority.

4. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் (ம) பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் (அ) மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

5. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொரு மனுதாரருக்கும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

6. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்மந்தப்பட்ட இடத்தில் 6"-0" X 4"-0" என்ற அளவுக்கு குறையாமல் காங்கீரீட் பலகையில் வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

நகர் ஊரமைப்புத்துறை சட்ட பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி (அ) திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிபடுத்தவில்லை தொழில் நுட்ப அனுமதி (அ) திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிபடுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

ம.வ/ந.ஊ.து.இ.(செ.மா.)எண்:30/2026

(ஏற்கனவே ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைபிரிவு எண்:106/2025-னை திருத்தியமைக்கப்பட்டது)

நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்
செங்கல்பட்டு

Signature valid

Signature valid

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

124, GST Road, Municipal Commercial complex, Chengalpattu 603 001

ROC No. ECISKF6Y /2026/TCP Date : 22/01/2026

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

124, GST Road, Municipal Commercial complex, Chengalpattu 603 001

To :

The President,
PonmarPanchayat,
ThiruporurPanchayat Union,
VandalurTaluk,
Chengalpattu District.

Sir/ Madam,

Sub : District Town and Country Planning office Chengalpattu District- Revised Residential Layout–Already Approved Layout No.106/2025 in Chengalpattu District, VandalurTaluk, ThiruporurPanchayat Union, PonmarPanchayat and Villagein the Land Bearing S.Nos.91/1B1A& 91/1C1Ato an extent of 9753.00 Sq.m– Technical Approval issued - Forwarded for further action - Reg.

Ref : 1 Application (Reference No.ECISKF6Y/2026) received through Single Window Portalfrom Thiru. S. RAMMAHARAJ,Dated:13.01.2026.

2 Assistant Director, Town and Country Planning, Chengalpattu District Proceedings Letter ROC. No.SSEX3GH/2025Dt : 30.04.2025 (Approval No.106/2025)

3 Road pattern plan approved by the District Town and country planning Office, dated: 20.01.2026.

4 District Collector Office, Chengalpattu NOC Letter Na.Ka.No.8701/2023/Aa2Dt: 18.01.2024

5 Letter Roc. No.19799/2020, Dated: 24.12.2020 of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).

6 Gift deed document No.17073/2024 dated.28.10.2024Uploaded by the Applicant Thiru. S. RAMMAHARAJ, Dt: 20.01.2026.

7 G.O. No.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004

8 G.O. No.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.

9 G.O. No.18, Department of Municipal Administration and Water supply, Dated:04.02.2019,G.O.16 Department of Municipal Administration and Water Supply, dated:
31.01.2020 and G.O. No.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020.

10 G.O. No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020

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 G.O. No.53, Housing and Urban Development Department[UD4(1)], Dated: 28.02.2024

15 Tamil Nadu Government Gazette No.28] Part – II, Section 2 Dt: 10.07.2024

16 Demand raised for payment of Centage, display board charges, Sub-division chargesand Development Charges respectively dated on 20.01.2026.

17 Payment of Scrutiny Fee, Centage, display board charges, Sub Division Charge, Development Charges received from the applicant respectively on Dt :13.01.2026&
22.01.2026.

18 Letter Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021 of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).

ORDER:-
The online application received for the issuance of Technical approval for theresidential layout vide under reference 1st cited above. The application was processed and
letter issued directing applicant to handover the land earmarked for road, park, Public purpose of local body and TANGEDCO to the appropriate authority vide reference3nd
cited above.

On receiving the gift deed soft copy vide reference 6th cited above and On receipt of payment of charges such as Scrutiny Fee, Centage charges,Display board charges, Sub-
division chargesand Development Chargesvide reference 17th cited above, the technical Approval is assigned asSWP/DTCP/Chengalpattu District -LAYOUT No.30/2025(Already
Approved Layout No.106/2025 has been amended).

The approved Layout plan is enclosed herewith for taking further action in the regard. The applicant should submit the original Gift deed of 5h cited above to the concerned
local body.

The Technical Approval is issued to the mentioned layout subject to the following conditions:

1. The local authority shall accord permission duly following the rules /regulations/Ordersissued from time to time under the respective Acts.

2. 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.

3. 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 ofSurvey and land records concerned for information and for making mutation in their records.

4. Also, the local authority shall forward the copy of such permission/approval to the Tahsildhar concerned with a direction to the applicant to pay the requisite charges for
making mutation in the TamilNilam/Collabland website.

5. As per the G.O in the reference 8th cited the layout proposed in Non Planning Area, the final Approval shall be given by the local authority only after collecting Rs.1000/- as
scrutiny fees as per rule 3 and 3% of the Guideline value of the site as land use change fees as per rule 9 should be collected before issue of final Approval.

SPECIAL CONDITIONS:
1. With reference to the 9th, 10th and 11th cited Government orders, “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".

2. (EWS) Plots reserved for Economically Weaker Section should not be amalgamated or rearranged. But in rural areas, if the EWS plots are not sold after more than 3 years,
after the plot approval, as per G.O.16, Municipal Administration and Water Supply Department, Dated: 31.01.2020, should be applied in appropriate permission for
amalgamation of EWS plots.

3. With reference to the 12th cited and 13th cited letter, the concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked road, park, Public purpose of local
body areas S.F. No sub-division in favor concern local body.

4. 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.

5. 20% centage charge for flag day fund in the name of "Armed Forced Flag Day Fund" should be payable by the applicant at Nationalized bank draft as Payable at Chennai.

6. 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.

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)

ALLOTMENT DETAILS OF APPROVED LAYOUT PLAN

Site Extent : 9753.00Sq.m
No. of Plots : 60Nos
Gifted over to Local Body :
Layout Road & Splay Extent : 2686.00Sq.m.
Public Purpose : 36.5Sq.m(0.51%)
TANGEDCO Purpose : 36.5Sq.m(0.51 %)

The fees/charges collected from the applicant are as follows:

1. Scrutiny Fee -Rs.14,636/- Payment Receipt No.2026011360194
Transaction ID :4411682150812 Dt: 13.01.2026.

2. Centage Fee – Rs.18,000/- E-Challan No.20260122007534, Dt: 22.01.2026.

3. Display Board Charges – Rs.10,000/- Payment Receipt No.2026012260194
Transaction ID :0518304276020 Dt: 22.01.2026.

4. Sub Division Fee – Rs.24,000/- Payment Receipt No.2026012260194
Transaction ID :0518304276020 Dt: 22.01.2026.

5. Development Fee – Rs.39,012/- Payment Receipt No.2026012260194

Transaction ID :0518304276020 Dt: 22.01.2026.

Copy to :-

1.Thiru. S. RAMMAHARAJ
66-69 3, NEWRY SREESHAA APTS,
2ndAvenue, Indra Nagar,
Adyar,Guindy,
Chennai -600020.
Ph :7358575858

2. Tahsildar concerned (TamilNilam).
VandalurTaluk Office,
Chengalpattu District.

3. The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regularity Authority,
TNRERA Building,
No.133, G – Block,
First Avenue, Anna Nagar (East),
Chennai – 600 102.

4. Sub Registrar,
Guduvancheri Registrar Office,
Chengalpattu District.

5. Assistant Director (Land Survey)
No.67, Varadharav Street,
NGGO Nagar,
Chengalpattu – 603 001.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	14636	13/01/2026
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	18000.00	22/01/2026
4	Development Charges	39012.00	22/01/2026
5	Display Board Charges	10000.00	22/01/2026
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	24000.00	22/01/2026

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

Chengalpattu District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Chengalpattu
Date:2026.01.22 18:06:44

DIRECTORATE OF TOWN AND COUNTRY PLANNING

Online Layout Application

Online Application : ECISKF6Y
Submitted Date :
Office Address :

Application Type : Individual
Approval Type : New
Applicant Name : S RAM MAHARAJ
Applicant Type :
Development :
Address : 66-69 3, NEWRY SREESHAA APTS, 2ND AVENUE, INDRA NAGAR,,,,Adyar,Guindy,Chennai,600020

Local Body Details :

Local Body Name :
Office Address :

Professional

professionalType :
professionalName : B MALLIKA

Site Details:

Site Address : S.F.NO.91,,,Ponmar,Vandalur,Chengalpattu,600048

Application Details:

Layout Details:

Survey No.Type	Proposal Category	Layout Type	Layout/Subdivision
Revenue Survey Number	Private	Residential	Layout

Survey Field No/Revenue Survey

Village /City/Town	Survey Type	Survey No.Type	Survey Number	Subdivision	Block No	Block Name	Ward Number	Ward Name
Chengalpattu-Vandalur-	New	Revenue Survey	91	1B1A,1C1A				

Land type	Plan status	Site Photograp	Latitude/Longitude	Approval	Present use of land/Proposed Use of land	Area of Special	Division	Zone	Nature of the development

	Planned	SITE PHOTO20260113034205689.pdf	80.17.72.4"E	New	Vacant	None			

Approved Details :

Patta Extent	Conversion Type	Patta extent sq.m value	Scrutiny fees in (RS)	No.of .plots required	Width of the access road in	Extent as per Document	Least Plot Extent in Sq.m	Road area in Sq.m
9757.00	Sqm to Sqm	9757	14636.00	35.00	9.00	9757	60	

Approach Road Details for proposed Layout:

Name of the Road	Lead (From-To)	Nature of the Road	Name of the major Connecting road	Approach Road Maintained by	Ownership of the approach road	Status of the abutting road

Existing use of the adjoining land:

North	East	West	South
VACANT LAND	VACANT LAND	VACANT LAND	LAYOUT

Width of Access Road (if any)

North	East	West	South

Drawing

Layout Design(dwg,dxf)	Layout Design(pdf)
PONMAR -91 COLLEGE SITE -DTCP-FINAL31-12.2025-1.10PM20260113034429533.dwg	23404_S.NO 91 -Layout -2.41 (1)20260113034429553.pdf

Land Ownership

Register Doc Num	Doc Date	Document Type	Name of the Owner	Extent (in Sq mtr)	Survey No
8480	09/05/2013	Sale Deed	RAMMAHARAJ	9757	91

Encumbrance details:

EC NO	EC Date	Date From	Date To	Name of the Owner-	Survey No
1	12/01/2026	01/01/1975	12/01/2026	RAMMAHARAJ	91

PATTA /TSLR & FMB :

Patta No	Patta Date	Name of the Owner-Claimants	Extent in Acres	Extent in Hectare	Survey No
2321	07/01/2026	RAMMAHARAJ	2.4110	0.9757	91

Adangal Details :

Patta No	Name of the Owner-	Extent in Acres	Extent in Hectare	Survey No	Land Type
1435	RAMMAHARAJ	2.4110	0.9757	91	DRY

Land Owners	Applicant Signature
Land Owner 1	- Signature valid Signed by: RAMMAH[illegible]RAJ Location:C[illegible] Date:2026.0[illegible]6:32:37
Land Owner 2	- Signature valid Signed by: RAMMAH[illegible]RAJ Location:C[illegible] Date:2026.0[illegible]6:33:29

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.