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)

43/397A, ANNAI INDRA GANDHI SALAI, RAJAJI PURAM PHASE-II, 2ND FLOOR, TIRUVALLUR-602001

ROC No. 4NRF0H82/2024/TCP Date : 07/06/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

43/397A, ANNAI INDRA GANDHI SALAI, RAJAJI PURAM PHASE-II, 2ND FLOOR, TIRUVALLUR-602001

To :

The Commissioner,
Tiruvallur Municipality,
Tiruvallur District

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Tiruvallur District Town and Country planning – Application received for the approval of Layout - Tiruvallur District, Tiruvallur Local Planning Area - Tiruvallur Taluk, Tiruvallur Municipality, Pungathur Village, Old S.F.Nos.598/2, 599/1, 599/2 and 599/3A, Ward:B, Block-19, T.S.No.4/3 and 5/1 – Site Extent 20963.00 Sq.m (5.18 Acres) - Layout Plot Pattern Technical Concurrence Issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicant M/s.Urban Land One LLP, Online Application No. 4NRF0H82 / 2023 / TCP5, Dated:03.07.2023, 13.09.2023, 04.02.2024 & 21.05.2024.
2. The Assistant Director, Thiruvallur District Town and Country Planning office, Inspection Report, Dated:11.07.2023.
3. Online Application No. 4NRF0H82 / 2023 / TCP5, dated:27.02.2024 (Road pattern issued).
4. Applicant M/s.Urban Land One LLP, Gift Deed No. 6129 / 2024, Dated:03.05.2024.
5. G.O.(Ms.)No.138, Housing and Urban Development department dated: 04-06-2004.
6. G.O.(Ms.)No.18, Municipal Administration &Water Supply department, dated: 04/02/2019
7. G.O.(Ms.)No.16, Municipal Administration &Water Supply department, dated: 31/01/2020.
8. G.O.(Ms.)No.141, Housing and Urban Development [UD 4(3)], dated 23-09-2020.
9. G.O.(Ms.)No.181, Housing and Urban Development [UD 4(1)], dated 09-12-2020.
10.G.O.(Ms.)No.141, Housing and Urban Development [UD 4(3)], dated 16-07-2022.
11. Letter No: 19113/UD 4(3)/2017-1, Housing and Urban Development department dated: 30-08-2017. 12. Circular ROC No: 13686/2017/LA-1 dated 08-09-2017 of Director of Town and Country Planning
13. The Directorate of Town and Country Planning Plot Pattern Technical Concurrence Issued Online Application No. 4NRF0H82 / 2023 / TCP5, Dated: 28.05.2024
14. Demand payment Request Letter, Dated: 29.05.2024 (requiring payment of Centage Fee, Display Board Fee).
15.Applicants M/s.Urban Land One LLP, Dated: 30.05.2024 (Payment of Centage Fee, Display Board Fee)

1. The online application received for the issuance of concurrence for the residential layout vide under reference 1st cited above. The Assistant Director of Tiruvallur District Town and Country Planning office has recommended the proposal with a site inspection remarks. Based on the Assistant Director of Tiruvallur District Town and Country Planning office remarks, the application was processed and letter issued directing applicant to handover the land earmarked for road, park, local body and TANGEDCO to the appropriate authority vide reference 3rd cited above. On receiving the gift deed from the applicant, the following order of concurrence for the proposed layout is issued by the Directorate of Town and Country Planning vide reference 13th cited above.
2. Concurrence is issued along as per layout conditions mentioned below. The concurrence

number assigned to the layout is L.P/D.T.C.P No.39/2024. The approved Layout plan is enclosed herewith for taking further action in the regard. The applicant should submit the original Gift deed of 4th cited above to the concerned local body.
3. After issuing the final approval duly following the procedure, the local body is requested to send a copy of final approval to this office as per the condition No:9 (b) of the layout.
4. Also, the local body is requested to send a copy of layout approved, to the registration department and to the department of survey and land records for appropriate action / information.
5. The sub-ordinate office is directed to send the letter of acknowledgement towards the receipt of layout drawings along with conditions.

Special Conditions:
1. With reference to the 6th, 7th and 10th 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 11th cited and 12th 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.
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. 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:
Centage charges : Rs.38,700/-
Display board : Rs.1,500/-
Flag day :Rs.10,000/- (Off line)

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	31443	03/07/2023
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	38700.00	30/05/2024
4	Development Charges		
5	Display Board Charges	1500.00	30/05/2024
6	Satellite town charge		

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

Tiruvallur District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Validity unknownSignature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Tiruvallur
Date:2024.06.07 15:39:52

RPAD

அனுப்புநர்

திரு. பா. கணேசன், இ.ஆ.ப.,
நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்,
2வது, 3வது மற்றும் 4வது தளம்,
சி.எம்.டி.ஏ அலுவலக வளாகம்,
ஈ மற்றும் சி மார்க்கெட் சாலை,
கோயம்பேடு, சென்னை–107.

பெறுநர்

Tamilnadu Real Estate Regulatory Authority(TNRERA),
1st Floor,No.1–A, Gandhi – Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai – 600 008.

ந.க.எண்.10407/2025/TCP–5, நாள்.18.03.2026

பொருள்: மனைப்பிரிவு – நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அலுவலகம், சென்னை–107 – திருவள்ளூர் மாவட்டம் / வட்டம் / நகராட்சி, புங்கத்தூர் கிராமம், வார்டு–B, பிளாக்–19, நகரளவை எண்.4/3 மற்றும் 5/1 (பழைய புல எண்கள்.598/2, 599/1, 599/2, 599/3A)–ல் 20963.00ச.மீ (5.18 ஏக்கர்) பரப்புக்கு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டது – மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு 19738.00 ச.மீ. (4.88 ஏக்கர்) என திருத்தம் செய்ய கோரியது – தொடர்பாக.

பார்வை:

1. Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA), Letter No.TNRERA/PLF/3954/2025, Dated:09.05.2025.
2. மனுதாரர் M/s.Urban land one LLP அவர்களின் இணையதள விண்ணப்பம் எண்.4NRF0H82, கடிதம் நாள்.03.07.2023, 13.09.2023, 04.02.2024 மற்றும் 21.05.2024.
3. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் SWP No.4NRF0H82/23/TCP5 நாள்.28.05.2024. (மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எண்.ம.வ/ந.ஊ.இ.எண்.39/2024)
4. மனுதாரர் M/s.Urban land one LLP அவர்களின் கடிதம் நாள்.16.12.2025 மற்றும் 18.12.2025.
5. திருவள்ளூர் வருவாய் கோட்டாட்சியர் அவர்களின் செயல்முறை கடிதம் மூ.மு.எண்.7336/2025/அ7, நாள்.09.09.2025.
6. இவ்வலுவலகக் கடிதம் இதே எண் நாள்.03.06.2025 மற்றும் 12.02.2026 (உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்திற்கு முகவரியிட்டது).
7. உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் கடிதம் ந.க.எண்.796/2025/திவமா–2, நாள்.04.03.2026.
8. உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் அவர்களின் மனைப்பிரிவு திட்ட அனுமதி Roc No.4NRF0H82/2024/TCP, நாள்.07.06.2024 (ம.வ/ந.ஊ.இ.எண்.39/2024).

9. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றிக்கை கடித ந.க.எண்.12804/2025/TCP-5, நாள்.18.06.2025.

திருவள்ளூர் மாவட்டம் / வட்டம் / நகராட்சி, புங்கத்தூர் கிராமம், வார்டு-B, பிளாக்-19, நகரளவை எண்.4/3 மற்றும் 5/1 (பழைய புல எண்கள்.598/2, 599/1, 599/2, 599/3A)-ல் 20963.00ச.மீ (5.18 ஏக்கர்) பரப்பளவு இடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ.இ.எண்.39/2024 என எண்ணிட்டு மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப இசைவு வழங்கப்பட்டது.

மேற்படி, தொழில்நுட்ப இசைவு வழங்கப்பட்ட வரைபடத்தில் மனைப்பிரிவு பரப்பு 20963ச.மீ எனவும் மனுதாரர் கிரைய ஆவணத்தின்படி 19748.38ச.மீ என உள்ளதில் குறைந்த பரப்பிற்கு திருத்திய மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வேண்டி விண்ணப்பிக்க தெரிவித்து பார்வை 1-ல் கண்டுள்ள கடிதத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்காண் TNRERA கடிதம் உரிய நடவடிக்கைக்காக உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்திற்கு அனுப்பப்பட்டதை தொடர்ந்து, பார்வை 7-ல் கண்டுள்ள கடிதத்தில், மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட செயலாணை கடிதம் மற்றும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் மனைப்பிரிவின் பரப்பு 20968 ச.மீ(5.18 ஏக்கர்) என உள்ளதை 19738 ச.மீ (4.88 ஏக்கர்) என திருத்தி வாசிக்குமாறு ஆணையர், திருவள்ளூர் நகராட்சி மற்றும் மனுதாரருக்கு கடிதம் அனுப்பப்பட்டு அதன் நகல் இவ்வலுவலகத்திற்கு பெறப்பட்டுள்ளது.

எனவே மனைப்பிரிவின் பரப்பு 19738 ச.மீ (4.88 ஏக்கர்) என திருத்தம் மேற்கொண்டு அனுப்பப்பட்ட உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலக கடித நகல் உரிய நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

இணைப்பு

பார்வை(5)-ல் கண்ட கடித நகல்

பார்வை(7)-ல் கண்ட கடித நகல்

பார்வை(9)-ல் கண்ட சுற்றிக்கை நகல்

18/03/26

நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநருக்காக

16/3/26

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.