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. 35617/C256142/SWP/2024/2024/TCP

Date : 23/11/2024

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 :

Panchayat President ,
Achampatti Panchayat /Village, Panchayat President ,
Achampatti Panchayat /Village,
Alanganallur Panchayat Union,
Madurai District

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout– Assistant Director of Town and country planning, Madurai District –Vadipatti Taluk – Alanganallur Panchayat Union – Achampatti Panchayat /Village - S.F.Nos. 77/12,77/17 77/18A,77/18B - at 0.46Acre (1850.00Sqm) - Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1.Applicant. Mr M SENTHILKUMAR Mr B RAJA, Madurai Letter, Dated:04.10.2024

2.District Town and country planning Office, Madurai District Letter No. 35617/C256142/SWP/2024 (Road pattern issued on dated.14.11.2024)

3.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.19799/2020, Dated:24.12.2020.

4. Applicant Mr M SENTHILKUMAR Mr B RAJA, Letter Dated:19.11.2024 (Local body Rectified Gift deed document no. 4683/2024 dated:15.11.2024 and
TANGENDCO Gift deed document no4684/2024dated:15.11.2024)

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: 20.11.2024(requiring payment development Fee and Centage Fee).

14. Applicant Mr M SENTHILKUMAR Mr B RAJA, Letter, Dated: 22.11.2024 (Payment of development Fee and Centage Fee)

M.
BR

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 –Vadipatti Taluk – Alanganallur
Panchayat Union – Achampatti Panchayat /Village - S.F.Nos. 77/12, 77/17, 77/18A, 77/18B - at 0.46Acre (1850.00Sqm) - Technical Clearance.
In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the directorate on 05.06.2023. Further the
Applicant. Mr M SENTHILKUMAR Mr B RAJA, has gift deed the road, road splay and park areas has been handed over to the Local body Rectified Gift
deed document no. 4683/2024 dated:15.11.2024 and TANGENDCO Gift deed document no4684/2024dated:15.11.2024 Hence, this residential layout has
been approved with below conditions.
1.As per the condition, the layout has been approved and approved number issued as L.P/M.D.T.C.P.(Madurai District) No.103/2024 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 – 11
ii. Local Body Space – 14.70Sq.m (0.79%)
iii. TANGEDCO Space – 10.11Sq.m (0.55%)
iv. Layout Road Area - 644.310Sq.m
v.OSR Space - As per Case - V, Guideline value for the extent had been paid

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.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)

M.
B.

5. 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.
6.As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Enclosure
Layout original map and Condition – 2 sets and
Rectified Gift deed Local Body Document No. 4683/2024 dated:15.11.2024 (original)

Copy to:-

1. Mr M SENTHILKUMAR Mr B RAJA
   PLOT NO.32,SRI BALASUBRAMANIAN NAGAR,THIRUPPALAI,MADURAI

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

3. Alanganallur Sub register,
   Sub Register Office,
   Madurai District.

4. Assistant Director,
   Survey Land and Records,
   Collectorate Campus, Madurai District. 1 set.

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

6. Superintendent Engineer,(PRO)
   Superintendent of Engineer Office,
   Madurai TNEB, K.Pudur,
   Madurai District. 1 set and gift deed Document No. 4684/2024 dated:15.11.2024 (Original)

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	2775	04/10/2024
2	OSR Fee	15625	19/11/2024
3	Centage Charges	4800.00	22/11/2024
4	Development Charges	2775.00	22/11/2024
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	6400.00	22/11/2024

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

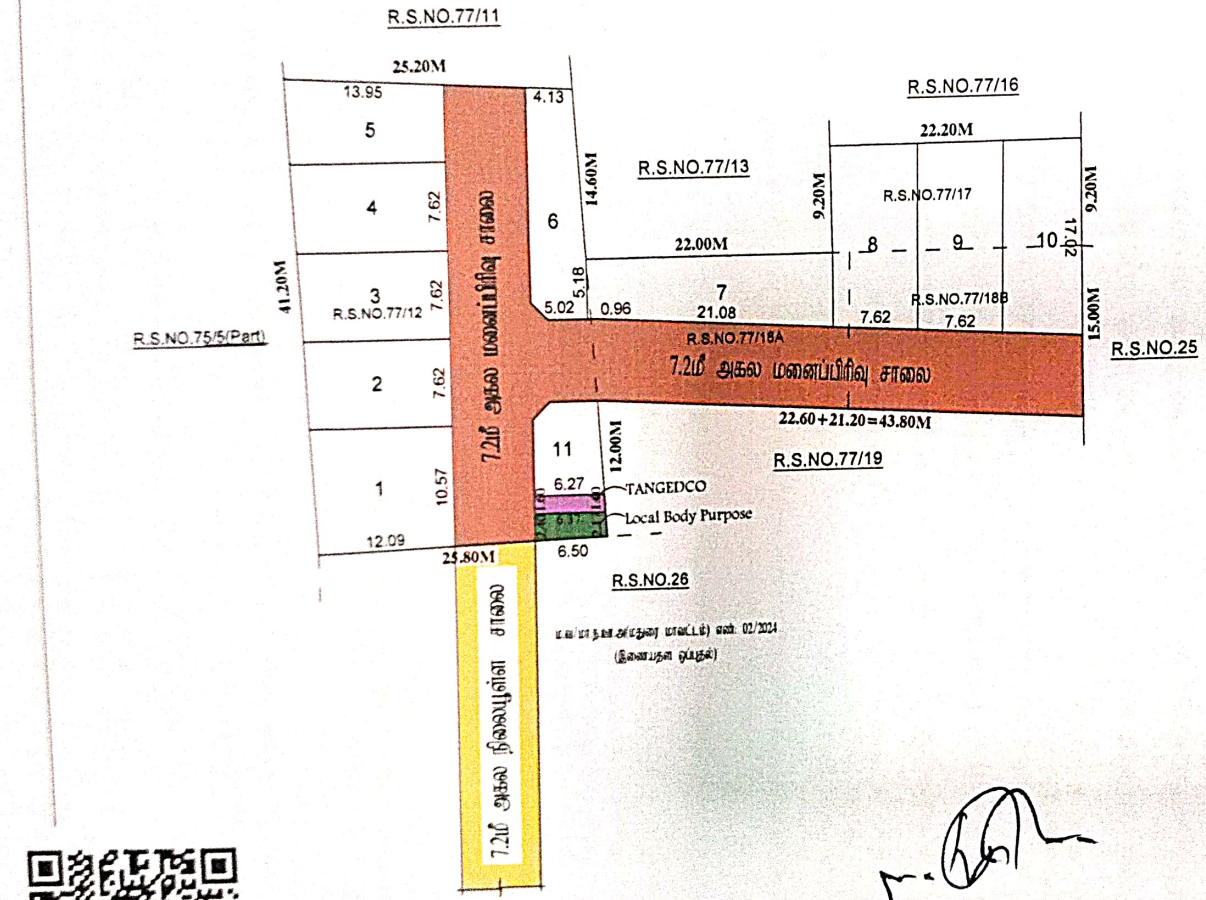
Signed by: Assistant Director
Location:Madurai
Date:2024.11.23 12:57:53

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - மதுரை மாவட்டம்

மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்

மதுரை மாவட்டம், மதுரை வாடிப்பட்டி வட்டம், அலங்காநல்லூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், அச்சம்பட்டி கிராமம், சர்வே எண்.77/12,77/17,77/18A,77/188-ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

(விரிவு அபிவிருத்தி திட்டமில்லாபகுதி)



மவ/மா.ந.ஊ.அ(மதுரை மாவட்டம்) எண்: 02/2024

(இணையதள ஒப்புதல்)

கோப்பு எண் : 35617/C256142/5849/2024

அளவு : 1 : 400

வ

குறிப்புகள்:

மனைப்பிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	=	0.46 ஏக்கர் (1850.00ச.மீ)
மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை	=	
நிலவிலுள்ள சாலை/தலுகு சாலை	=	
கோரிய மனைகளின் எண்ணிக்கை	=	11 எண்ணம்
ஒதுக்கிய மனைகளின் எண்ணிக்கை (1-11)	=	11 எண்ணம்

பொது ஒதுக்கீடு: (உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டது)

மனைப்பிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	=	1850.000ச.மீ
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பளவு	=	644.310 ச.மீ
மீதமுள்ள இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	=	1205.69ச.மீ

(அசாதன எண் 13, நத்தம்(மகுவது)(ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, விதி(7)(5)-யையும் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கற்றறிக்கை ந.க.எண்.4367/2019/பே2, நாள்:05.02.2020, பல்வேறுபட்ட பூங்கா ஒதுக்கீடு பரிப்பிற்கு பதிலாக கட்டாய செலுத்தப்பட்டுள்ளது)

பொது உபயோகம்: (TNCD & BR 2019, விதி(7)(i) -படி நிலமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட 14% ஒதுக்கீடு)

உள்ளாட்சி உபயோகத்திற்கு	-	14.70 சமீ (0.79%)
தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி (ம) மின்பகிர்மான கழக (TANGEDCO) உபயோகத்திற்கு -	-	10.11 சமீ (0.55%)

கட்டிட வரம்பு:

9.0மீட்டருக்கு குறைவாக உள்ள அகலச்சாலைகளுக்கு 1.5மீ விட்டிப்பட வேண்டும்.
9.00மீ (ம) 10.00மீ அகலச்சாலைகளுக்கு 3.0மீ விட்டிப்பட வேண்டும்.

மூலை முடக்கு:

7.20மீ (ம) 10.00மீ அகலச்சாலைகளுக்கு 1.50மீ 1.50மீ விட்டிப்பட வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:

1. ஆசாதன எண்.13, நத்தம்(மகுவது)(ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, ஆசாதன எண்.16 நத்தம்(மகுவ (ப.1)துறை நாள்:31.01.2020-யையும் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கற்றறிக்கை ந.க.எண்.4367/2019/பே2, நாள்:05.02.2020 மற்றும் ஆசாதன எண்.181, விடு வகை மற்றும் நகர்ப்புற வ நாள்:09.12.2020-படி உத்தேச மனைப்பிரிவில் தலமும் மனைப்பிரிவு சாலை, பெது உபயோகத்திலை உண்டாக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது மற்றும் நி உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான வழங்கு உபயோக ஒதுக்கீட்டிலை மின்சார வாரியத்திற்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் மேற்கான ஆசாதனைகளின் படி உத்தே சாலைகளை நிலக்க அதிகாரிகள் நிர்ணயிக்கும் மட்டத்திலும், தகவல்திற்கும் ஏற்ற சாலைகளும், தேவையான அடையாள வகைகளை இத்தில மனைப்பிரிவு அமைக்கப்பட்ட பின் அதனை உள்ளாட்சியாக உரிய பெது கொண்டு மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் உள்ளாட்சியாக வழங்கப்பட வேண்டும்.

2. இம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் கலிக்கும் முன், இத்தில வந்த நுறைபாடும் நில ஆரஞ்சு நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை எனவும், எ துறைகளும் நில ஆரஞ்சுப்பட்டால் பாவட ஆலை அலுவலருக்கு அறியிப்பு வில்லை எனவும் உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

3. இம்மனைப்பிரி ஒப்புதலுக்காக சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் (ம) சாதனங்கள் சரிபார்க்கப்பட்டன எனவும் அவைகள் இம்மனைப்பிரிவுக்கு தொழில் நு வழங்கப்படும் பகிர்பு ஒப்படைக்கப்பட ஒருதில இம்மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட தொழில் நுட்ப ஒப்புதலை வைத்த முன்னறிவிப்பின் நகர் ஊரமைப்பு சென்னை, அவர்களால ரத்து செய்யப்படும்

4. விற்பனைக்குரிய மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இம்மனைப்பிரிவு நகர்ப்புற நகர் ஊரமைப்புத் துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்

5. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த வித மாறுபட விற்றல்களோ மனைப்பிரிவு நலன்களிலோ சார-அளவிலான நிர்ணய நகலை பலகை முலம் பார்வைக்கு நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும்.

6 The Tamilnadu Government in G.O.Ms.No.112, Housing and Urban Development Dept Dated: 22.06.2017 have approved the Tamilnadu Real Estate (Regulation & Development) Act 2016. The Promoter have to 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 t Regulatory Authority.

7. நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்படாக தொழிலுடப அனுமதி கலிக்கள நலம் மனைபத்துறையிலில் உள்ள நில உரிமைகள உறுதிபடுத்தல்கள. தொழு அனுமதி கிட அனுமதிகளிலுற்கு முன் மனைபத்துறில் மனைபத்தாக சம்பந்த அலுவலர்களை விளம்பத்தில் தத்தகைபத்தில் பட்ட தாவத்திற்கு பத்திற மேலும் பல மனைபத்தார் வசம் செய்ய உரிமை உள்ளது வறு உரிமை சம்பாதகப்படுகிறது முதற்படாக மனைபத்துறக்கு வசம் செய்ய உ வறும் சொத்தின் வாக விற்பும் வந்த நபரும் மனைபத்துறக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை நன்கள உறுதிபடுத்திக்கொள்ள வேண்டும் மேலும் அதன பகிர்பும் தனிபும் உரிமை கோரினால் தவல்கள அதனை பொத்துவதை நத்தியாக நிர்ணயத்தின் முன் நிரந்தரமானவாறு இதனை முழு செய்தபின் நகர்ஊரமை பொத்துவதான அலுவலு தல்ல.

8. மனைபத்தின வரி செலுத்தும் NT Single Pole வகி பகுதியை மற்றும் தனது சொந்த செலவில் மாறி தலமைக்கப்பட வேண்டும்.

9. உத்தே மனைபிரிவின் வரி நிர்ணயம் தலைமையிட அதிகாரி பகிர்பு ஏற்பாதவாறு கட்டிடங்கள் கட்டப்பட வேண்டும்

10. மனைபிரிவினை சுற்றி சுற்றுசுவர் அமைக்கப்படுகின்ற அதனை அகற்றி அருகிலிருக்கும் இடத்திற்கு இலவசு பாதை அமையும் வகையில் சுற்றுசுவர் இலவ அப்படியே அமைத்து தர வேண்டும்

குறிப்பு:

அனைத்து அளவுகளும் மீட்டரில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

மவ/மா.ந.ஊ.அ(மதுரை மாவட்டம்) எண்:103/2024

(இணையதள ஒப்புதல்)

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

Signature valid

மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-2

வரைவாளர் நிலை-3

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.