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

மண இயக்குநர்(மு.கூ.பொ)/உறுப்பினர் செயலர்/உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை: திருமதி.வே.பா.பவித்ரா, B.Arch., MURP.,

இணையதள கோப்பு எண்.SWP/BPA/0486660/2025 **நாள் 21.08.2025**

பொருள்: High Rise Residential Building– மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் – திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்/கிழக்கு வட்டம் – திருச்சிராப்பள்ளி மாநகராட்சி – திருச்சிராப்பள்ளி உள்ளூர் திட்டப் பகுதி – வார்டு–AK, பிளாக்–02, நகரளவு எண்:24/1, 24/2 (பழைய சர்வே எண்.136/1AP)–ல் 1310.00 ச.மீ பரப்பளவுள்ள மனையிடத்தில் FSI Area – 3614.00 ச.மீ பரப்பளவில் உத்தேசித்துள்ள ஸ்டில்ட் + 9 தளங்களுடன் கூடிய குடியிருப்பு (High Rise Residential Building) கட்டுமானத்திற்கு திட்ட அனுமதி வழங்க நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் இசைவு வழங்கப்பட்டுள்ளது – உரிய கட்டணங்கள் பெற்றுக்கொள்ளப்பட்டது – திட்ட அனுமதி அளித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1) மனுதாரர் Dr.R.Daniel Nixon மற்றும் Dr.D.Cindhya Manor அவர்களின் இணையதள விண்ணப்பம் SWP/BPA/0486660/2025, நாள்: 26.03.2025
2) இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர், திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், அவர்களின் இணையதளம்எண்.SWP/BPA/0486660/2025, நாள் 27.03.2025 (நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களுக்கு இணையதளம் வாயிலாக சமர்ப்பிக்கப்பட்டது)
3) HRB meeting held on 12.06.2025, (Subject No.2)
4) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்கள் இணையதளம் வாயிலாக தொழில்நுட்ப இசைவு வழங்கப்பட்ட நாள்: 15.07.2025.
5) இவ்வலுவலக இணையதளம் வாயிலாக கட்டணம் கோரப்பட்ட நாள் 16.07.2025.
6) மனுதாரரால் கட்டணம் செலுத்தப்பட்ட நாள் 24.07.2025.
7) திருச்சிராப்பள்ளி உள்ளூர் திட்டக் குழுமத்தின் 2025 ஆம் ஆண்டிற்கான நான்காவது கூட்டம், கூட்டப்பொருள் எண்.06, தீர்மானம் எண்.06 , நாள் 20.08.2025.

8) அரசாணை எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை, நாள்.04.6.2004

9) அரசாணை எண்.86 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 28.03.2012.

10) அரசாணை எண்.85, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 16.05.2017

11) அரசாணை எண்.1, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 05.01.2021.

12) அரசாணை எண்.18, மற்றும் 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 4.2.2019 மற்றும் 31.01.2020.

13) அரசாணை எண்.54, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 12.03.2020.

14) அரசாணை எண்.53 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்16.4.2018.

15) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.7486/2009 பிஏ2 நாள் 16.04.2009.

16) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12201/2017/ பிஏ1 நாள் 22.09.2017.

17) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.14227/2017/ சிபி நாள் 14.12.2017.

18) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்: 4367/2019/BA2, நாள்: 06.11.2019, 05.02.2020 மற்றும் 14.08.2021

19) அரசாணை எண்.95, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் [UD4(1)] துறை நாள் 04.08.2023.

20) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் அதிகாரப்பகிர்வு சுற்றறிக்கை ROC No. 7963/2022/K1, நாள். 11.04.2023 .

21) DGP/Director, Tamil Nadu Fire and Rescue Service Department R.Dis No.1701/C1/2025, dated 17,02,2025, PP Noc No.25/2025. (Online application Token No.250696).

22) Airport Authority NOC Roc No. TIRU/SOUTH/B/022025 /1580920, Dated 19.03.2025 –Valid up to 18.03.2033.

23) Structural Design and drawings vetted by Superintending Engineer, Public Works Department, Planning and Design Circle, Chennai, Dated 08.07.2025.

<u>உத்தரவு</u>

திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்/கிழக்கு வட்டம், திருச்சிராப்பள்ளி மாநகராட்சி, திருச்சிராப்பள்ளி உள்ளூர் திட்டப் பகுதி, வார்டு-AK, பிளாக்-02, நகரளவு எண்:24/1, 24/2 (பழைய சர்வே எண்.136/1AP)-ல் 1310.00 ச.மீ பரப்பளவுள்ள மனையிடத்தில் FSI Area - 3614.00 ச.மீ பரப்பளவில் High Rise Residential Building கட்டுமானத்திற்கு அனுமதி கோரி பார்வை 1-இல் காணும் மனுதாரர் விண்ணப்பம் இணையதளம் வாயிலாக பெறப்பட்டு பரிசீலிக்கப்பட்டதில் அனுமதி கோரும் பரப்பளவானது பார்வை 18-இல் காணும் சுற்றறிக்கையின்படி சார்நிலை அலுவலகங்களின் அதிகாரவரம்பிற்கு மேற்பட்டு அமைவதால் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் இசைவு வேண்டி பார்வை 2-இல் காணும் இணையதளம் மூலம் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

பார்வை 4-இல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் மேற்குறிப்பிட்டுள்ள கட்டுமானத்திற்கு சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின்படி கட்டிட வரைபடத்திற்கு **<u>க.வ./ந.ஊ.இ.எண்.354/2025</u>** என எண்ணிடப்பட்டு கட்டிட அனுமதி வழங்கிட தொழில்நுட்ப இசைவும், மனையிடத்திற்கு "1 to 5" என எல்லையிட்டு மனையிட ஒப்புதலும் அளிக்கப்பட்டுள்ளது மற்றும் பார்வை 7-இல் காணும் 2025 ஆம் ஆண்டிற்கான திருச்சிராப்பள்ளி உள்ளூர் திட்டக் குழுமத்தின் நான்காவது கூட்டத்தில் கூட்டப்பொருள் எண்.06 ஆக பொருள்வைத்து ஒப்புதல் வழங்க தீர்மானம் நிறைவேற்றப்பட்டதனை தொடர்ந்து அம்மனையில் அமையவிருக்கும் கீழ்காணும் பரப்பு விவரங்களுடன் உத்தேசித்துள்ள ஸ்டில்ட் + 9 தளங்களுடன் கூடிய குடியிருப்பு (High Rise Residential Building) கட்டுமானத்திற்கு **<u>"திட்ட அனுமதி எண்.121/2025"</u>** என எண்ணிடப்பட்டு தொழில்நுட்ப கட்டிட அனுமதியும் அளிக்கப்படுகிறது.

Total Area of the Site - 1310.00 Sq.m (As per TSLR)
Total Area of the Site - 1294.67 Sq.m (Net Plot area after deducting Splay areas)

<u>Proposed High Rise Residential Building Area details</u>

Floor Details	FSI Area (Sq.m)	Non FSI Area (Sq.m)	Total Builtup Area (Sq.m)	No. of Dwelling Units
Stilt Floor Area	44.51	359.43	403.94	Parking & Electrical Room, Generator Room & Meter Room
First Floor	396.61	-	396.61	2 Units
Second Floor	396.61	-	396.61	2 Units
Third Floor	396.61	-	396.61	2 Units
Fourth Floor	396.61	-	396.61	2 Units

Floor Details	FSI Area (Sq.m)	Non FSI Area (Sq.m)	Total Builtup Area (Sq.m)	No. of Dwelling Units
Fifth Floor	396.61	–	396.61	2 Units
Sixth Floor	396.61	–	396.61	2 Units
Seventh Floor	396.61	–	396.61	2 Units
Eight Floor	396.61	–	396.61	2 Units
Nineth Floor	396.61	–	396.61	2 Units
Head Room	–	71.93	71.93	–
Total	**3614.00**	**431.36**	**4045.36**	**18**

Total FSI Area = 3614.00 Sq.m (2.792)
Normally Permissible FSI Area (2.0): 2589.34 Sq.m
Premium FSI Area Achieved (0.792): 1024.66 Sq.m
Height of Building : 30.0 M

**** இத்திட்ட அனுமதியானது இ–சைன் செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து 8 ஆண்டுகள் வரை செல்லத்தக்கதாகும்.**

மேற்கண்ட திட்ட அனுமதியானது பின்வரும் சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் பொது நிபந்தனைகளுடன் வழங்கப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

1) Conditions stipulated in the NOC cited in the reference 15 issued by DGP /Director, Tamil Nadu Fire and Rescue Services Department is to be followed scrupulously.
2) Conditions stipulated in the Airport Authority NOC cited in the reference 16th issued by Airport Authority of India is to be followed scrupulously.
3) Applicant has to obtain necessary permission from the local for the Under Ground Drainage connection.
4) It is the responsibility of the builders to ensure safe bearing capacity of the soil and adequacy of the foundations.
5) Conditions stipulated in the NOC cited in the reference 9th issued by DGP / Director, Tamil Nadu Fire and Rescue Services Department is to be followed scrupulously.
6) Conditions stipulated in the Airport Authority Noc cited in the reference 10 issued by Airport Authority of India is to be followed scrupulously.
7) Since the proposed drawings are prepared by the PWD Engineers, Structural Design report and drawing for the entire structure from the structural engineer PWD shall be obtained and to be followed in the construction work as per the design report and drawings and shall be ensured by the authorized PWD Engineers.

8) To be demolished building shown in the site plan is to be demolished with necessary permission from the concern local body.

9) மத்திய மாநில அரசு துறையிடமிருந்து பெறப்பட்ட தடையின்மைச் சான்றிதழில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் அனைத்தும் கண்டிப்பாக நிவர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும்.

10) Planning Permission is issued in accordance with the provisions of the Town and Country Planning Act and the rule made there under and does not cover the structural stability aspects including the safety during the construction which are covered under the Building Rules under the Local bodies Act. Planning Permission is issued subject to the condition that the applicant/developer and also the architects/Licensed Surveyors and the Structural Engineer associated with the development shall ensure that developments shall be structurally sound and adequate safety measures are taken during the process of construction.

11) Applicant should obtain consent from Tamil Nadu Pollution Control Board Under Section 25 of the Water Act 1974 for discharge of sewage.

12) "நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டபூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பெயரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரயப்பத்திரம், குத்தகைப் பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதல் கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

"சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொறுத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல".

13) The provisions in the G.O (Ms) No.17 Housing and Urban Development (UD 43) Department dated 5.2.2016 relating to installation and use of solar energy system should be followed.

14) கட்டுமானங்கள் நடைபெறும் இடத்தில் பொது மக்கள் அனைவருக்கும் தெரியும் வகையில் பலகையில் வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிகளின்படி தளப்பரப்பு விகிதம் (FSI), திறவிடங்கள் (setback), வாகன நிறுத்தம் மற்றும் பல நிறுவப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1) Solar water heating system to be provided to the High Rise Residential building solar photo voltaic panels to be erected at the 1/3rd portion of total terrace area.

2) வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

3) மனையில் காட்டப்பட்டுள்ள திறவிடங்கள் அதன்படியே நிலைநிறுத்தப்பட வேண்டும்.

4) தற்போது ஒப்புதல் பெறப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக கட்டிடத்தில் எவ்வித மாற்றமும் செய்தல் கூடாது. மாற்றங்கள் செய்வதாக இருந்தால் இவ்வலுவலகத்தின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

5) மழைநீர் சேகரிப்பு வசதிகள் வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ளவாறும், அரசாணை எண்.18, மற்றும் 16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019 மற்றும் 31.01.2020–ன்படி கட்டிடத்தில் செயல்படுத்தப்பட வேண்டும்.

6) உத்தேச கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேறும் கழிவு நீர் தனியார் வாகனங்கள் மூலம் வெளியேற்றவும், பயனாளிகளுக்கு பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் வசதி மற்றும் இதர தேவைக்கான தண்ணீர் வசதி ஆகியவற்றை மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் செய்து தர வேண்டும்.

7) மனையில் அமையும் குடிநீர் மேல்நிலைத் தொட்டி மற்றும் கிணறு ஆகியவற்றுக்கு கொசு தடுப்பு சாதனம் பொருத்தப்பட வேண்டும்.

8) உத்தேச கட்டுமானத்தில் விதிப்படி தேவையான அளவுக்கு தீ தடுப்பு மற்றும் தீயணைப்பு சாதனங்கள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

9) அரசாணை எண்.341, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (ந.நி.1) துறை நாள் 3.11.04ன்படி செப்டிக் டேங்கில் U trap அமைத்தல் வேண்டும்.

10) சுற்றுச் சூழல் மற்றும் வனத்துறை அறிவிக்கையின்படி உத்தேச கட்டிடத்திற்கு Fly ash bricks மற்றும் materials பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

11) தமிழ்நாடு மாசுக் கட்டுப்பாட்டு வாரியம் சட்டம் 1974 பிரிவு 25ன்கீழ் கழிவு நீர் வெளியேற்றுவது தொடர்பாக உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

12) அரசாணை எண்.18, மற்றும் 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 4.2.2019 மற்றும் 31.01.2020 –ன் படி விதி எண்.44(2)–ன்படி ஒரு கிலோ வாட் மின்சாரத்திற்கு குறைந்தபட்சம் 10 சமீ என்ற அளவில் மேல் தளப் பரப்பில் 1/3 பாகம் Solar Photo Voltaic Panels அமைக்கப்பட வேண்டும்.

13) As per G.O. No. 18, Department of Municipal Administration and Water Supply, dated.04.02.2019 a display board of size 60cm x 120 cm to be erected which shows site details, building details and professional's details at the place of construction.

மேலும், பார்வை 5–ல் காணும் இவ்வலுவலக இணையதளம் மூலம் உரிய கட்டணங்கள் செலுத்த மனுதாரருக்கு கோரப்பட்டு, பார்வை 6–ல் காணும் மனுதாரர் இணையதளம் மூலம் கீழ்க்கண்டவாறு உரிய கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது.

Sl.No.	Charges	Amount Rs.	Date of remittance with online
1)	Scrutiny fee	10065.00	26.03.2025
2)	Development Charges (Building)	20230.00	24.07.2025
3)	Development Charges (Land)	1965.00	
4)	Completion Certificate Charges	43548.00	
5)	Security Deposit Charges	677625.00	
6)	Display Board Charges	10000	
7)	Centage Charges (Building)	20000.00	
8)	Centage Charges (Land)	600.00	
9)	I&A charges	1355250.00	
10)	Shelter Fund Charges	159969.00	
11)	Premium FSI Charges	9707629	

(இ.சைன் செய்யப்பட்டது)
இணை இயக்குநர் (மு.கூ.பொ)/
உறுப்பினர் செயலர்/ உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்.

இணைப்பு

இ.சைன் செய்யப்பட்ட_ வரைபடங்கள்

பெறுநர்

ஆணையர்,
திருச்சிராப்பள்ளி மாநகராட்சி,
திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்.

நகல் (மனுதாரர்)

1. Dr.R.Daniel Nixon &
   Dr.D.Cindhya Manor,
   Door No.58/47, Siruvallur High Road,
   Perambur, Chennai– 600 011

2. The Chairman, Tamil Nadu Real Estate,
   Regularity Authority, No.1A, CMDA Tower
   11, 1st Floor, Gandhi Irwin Bridge Road, Egmore, Chennai.

Signature valid
Signed by: Joint Director
Location: Tiruchirappalli
Date: 2025.08.06 16:02:00

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.