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

அனுப்புநர்

திரு.ந.இரா.தியாகராஜன், பி.டெக்.,
உதவி இயக்குநர்,
மாவட்டநகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருவள்ளூர் மாவட்டம்,
எண்.43/397A, இரண்டாம் தளம்,
அன்னை இந்திராகாந்திசாலை,
இராஜாஜிபுரம் பகுதி–II,
திருவள்ளூர் - 602 001.
தொலைபேசி - 044-29595440.
email-dctptiruvallur@gmail.com

பெறுநர்

திரு.R.S.நம்பிவெங்கட்குமார்,
எண்.20/484, அண்ணாசாமி தெரு,
மிட்டூர், சித்தூர் பெருநகராட்சி,

ஒ.மு.எண்.208/2024/திருவள்ளூர் -2, நாள். 02.2024.

ஐயா,

பொருள்: மனைப்பிரிவு - திருவள்ளூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்- திருவள்ளூர் மாவட்டம், இரா.கி.பேட்டை வட்டம், இரா.கி.பேட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம், வெள்ளாத்தூர் கிராமம், ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு எண். **SWP/DTCP/TVLR/LAYOUT No.124/2023**-ல் வரைபடத்தில் மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு 5660.0 ச.மீ-ற்கு பதிலாக மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு 8097.0ச.மீ என மாறுதலாக குறிப்பிட்டு மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளதனை திருத்தம் செய்ய கோரியது - தொடர்பாக.

பார்வை:

1. மனுதாரர் திரு.R.S.நம்பி வெங்கட்குமார் அவர்களின இணையதள விண்ணப்பம் எண்.MSRNZNZF, நாள்.22.09.2022
2. Assistant Director, District Town and Country Planning Tiruvallur District, Roc.No.MSRNZNZF/2022/TCP, Dated.17.05.2023 (மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது))
3. தங்கள் கடிதம் நாள்.24.01.2024

மேற்காண் பொருள் தொடர்பாக, பார்வை 1-ல் காணும் தங்கள் கடிதத்தில் திருவள்ளூர் மாவட்டம், இரா.கி.பேட்டை வட்டம், இரா.கி.பேட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம், வெள்ளாத்தூர் கிராமம், ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு எண். **SWP/DTCP/TVLR/LAYOUT No.124/2023**-ல் மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு 5660.0 ச.மீ-ற்கு பதிலாக மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு 8097.0 ச.மீ என மாறுதலாக குறிப்பிடப்பட்டு மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளதனை திருத்தம் செய்ய கோரப்பட்டுள்ளது.

இதனை ஆய்ந்ததில் மேற்படி மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட கடிதத்தில் மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு 5660.0 ச.மீ என சரியாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஆனால் வரைபடத்தில் மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு 8097.0 ச.மீ என மாறுதலாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது எனவே முன்னிலை கடிதத்தில் உள்ளவாறு மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு 5660.0 ச.மீ என திருத்தி வாசித்துக் கொள்ளுமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

16/02/24

உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருவள்ளூர் மாவட்டம்.

16/2/24

16.2.24

இரா.கி.பேட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம்
வெள்ளாத்தூர் ஊராட்சி

உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடம்
(திட்டமில்லாப்பகுதி)

மாவட்டம்	:	திருவள்ளூர்
வட்டம்	:	இரா.கி.பேட்டை
கிராமம்	:	வெள்ளாத்தூர் கிராமம்
நி.அ.எண்	:	42/2B,4-ல் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்
இணையதள விண்ணப்ப எண்	:	MSRNNZF
அளவு	:	1:400

குறிப்பு

மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	:	8097.00 ச.மீ.
சாலைக்குரிய பகுதி	:	1670.49 ச.மீ.
சாலையின் பரப்பு போக மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	:	3989.51 ச.மீ.
கோரிய மனைகள்	:	43
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	40

பொது ஒதுக்கீடுகள்:

உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்ட பகுதி:

பூங்கா: உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய 10% பூங்கா பகுதிக்கு அரசு வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின்படி ரூ கட்டணம் ரூ.4,33,457.0/- செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

உள்ளாட்சிக்குரிய பகுதி	:	20.77 ச.மீ (0.52%)
TANGEDCO - உரிய பகுதி	:	20.35 ச.மீ (0.51%)
புல்வெளி	:	313.75 ச.மீ.

மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை
நிலையிலுள்ள சாலை
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை

கட்டிட வரம்பு : 7.2மீ அகல சாலைக்கு - 1.5மீ,
9.0மீ - 18.0மீ அகல சாலைகள் வரை - 3.0மீ,
முலை முடக்கு : 12.0மீ அகல சாலைகள் வரை - 1.5மீ x1.5மீ

நிபந்தனைகள்

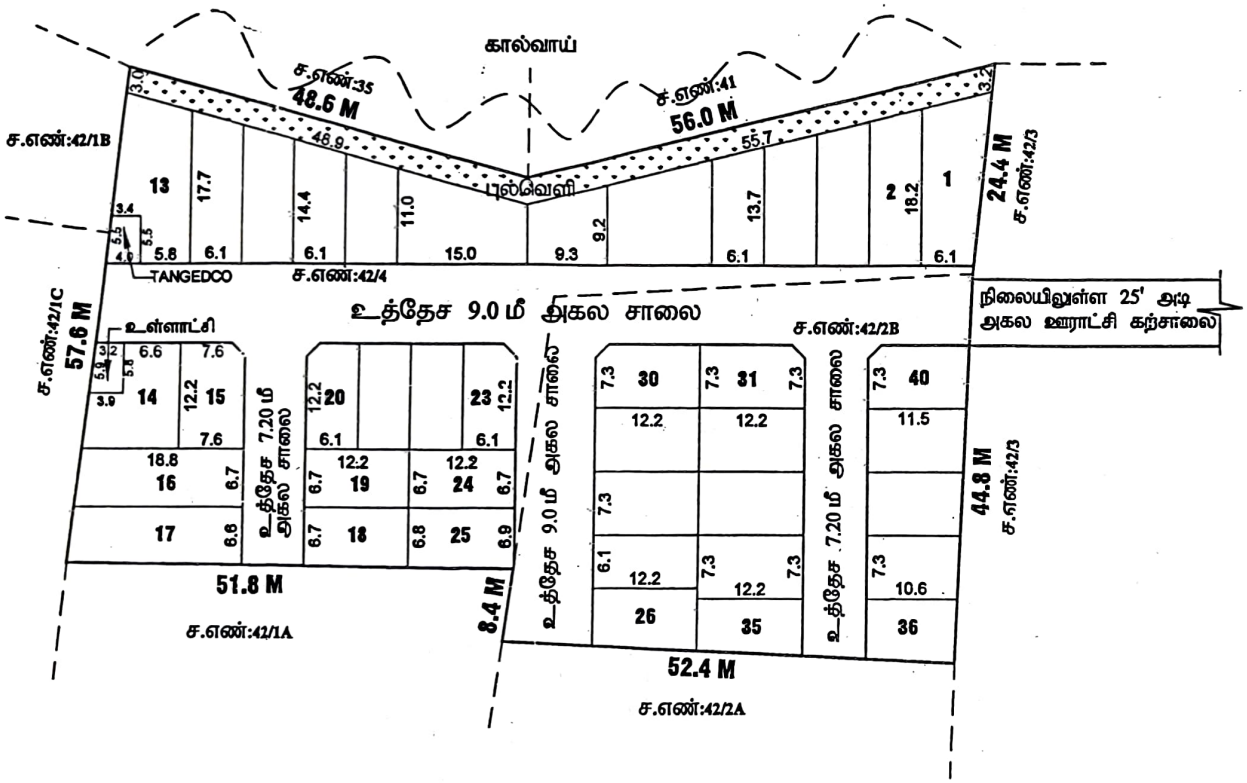
1. அரசாணை எண்.18 மற்றும் எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்:04.02.2019 மற்றும் 31.01.2020-ன்படி சாலைகள் மற்றும் முலை முடக்கு ஆகிய நிலப்பரப்பினை மனுதாரர் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட பின்னரே இம்மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.
2. நில உரிமை குறித்து உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்யப்பட்ட பின்னரே இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
3. இம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் ஒப்புதலளிக்கும் முன் இடத்தில் வந்தத் துறையாலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை எடுக்கப்படவில்லை என்றும், நில ஆர்ஜித்தம் செய்து தரக்கோரி மாவட்ட வருவாய் அலுவலரிடமிருந்து உத்தரவுகள் ஏதும் பெறப்படவில்லை என்றும் உள்ளாட்சி நிர்வாக அதிகாரி உறுதி செய்துகொள்ள வேண்டும்.
4. நில உரிமம் குறித்து சமர்ப்பிக்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்குச் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்குத் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின், மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.
5. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொரு மனுதாருக்கும் ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
6. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்பந்தப்பட்ட இடத்தில் 6'x4' என்ற அளவுக்குக் குறையாமல் காண்கிரீட் பலகையில் வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

சிறப்பு நிபந்தனை

நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டபூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் முலம் விண்ணப்பதாரரின் பெயரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதியிட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரய பத்திரம், குத்தகைப் பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகாரப் பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வணிகரீதியாக செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் முலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வணிகரீதியாக செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்குச் சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும், அதன்மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

SWP/DTCP/TVLR/LAYOUT No:124/2023



உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருவள்ளூர் மாவட்டம்

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

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

ROC No. MSRNZNZF / 2022 / TCP

Date : 17/05/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

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

To :

The President,
Vellathur Panchayat,
R.K.Pet taluk,
Tiruvallur district.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Tiruvallur District Town and Country planning - Tiruvallur district, R.K.Pet Taluk and panchayat Union, Vellathur Village - S.F.No. 42/2B, 4 - 5660 Sqm (1.40 Acre) extent Layout Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Online Applicant No. MSRNZNZF by Mr.R.S.Nambi Venkatkumar, Dated: 22.09.2022
2. District Town and country planning Office,Tiruvallur District Letter No. MSRNZNZF . (Road pattern issued on dated:09.04.2023).
3.Joint Director Agriculture department, Letter No. 1/11247/2022, Dated: 23.12.2022
4.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799 / 2020 , Dated: 24.12.2020
5.Applicants Mr.R.S.Nambi Venkatkumar Letter. Dated:10.05.2023 (Gift deed document no. 1229/2023 , dated:13.04.2023).
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.
9.G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020
10.G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020
11.Government Letter No.19113 / Nov 4 (3) / 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
12.Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017.
13.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/2022/TCP3, Dated:07.01.2022
14.Demand payment Request Letter, Dated: 12.05.2023 (requiring payment of Centage Fee, Display Board Fee)
15.Applicants Mr.R.S.Nambi Venkatkumar, Letter, Dated: 17.05.2023 (Payment of Centage Fee, Display Board Fee).
16.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 layout at Tiruvallur district, R.K.Pet Taluk and panchayat Union, Vellathur Village - S.F.No. 42/2B, 4 - 5660 Sqm (1.40 Acre) extent Layout forwarded to Director of Town and Country Planning for concurrence.
In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the directorate on 09.04.2023. Further the applicant Mr.R.S.Nambi Venkatkumar, has gift deed the road, road splay and park areas has been handed over to the The Panchayat President,Vellathur village panchayat, on 13.04.2023. 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 APPROVAL NO: SWP/DTCP/TVLR/LAYOUT No:124/2023. and enclosed with 2 set of original maps and gift deeded documents has been forwarded with it for further action
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 13th, 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 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.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.

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)

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:-

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	8498	22/09/2022
2	OSR Fee	433457	10/05/2023
3	Centage Charges	12000.00	17/05/2023
4	Development Charges		
5	Display Board Charges	1500.00	17/05/2023
6	Satellite town charge		

GOVERNMENT OF TAMILNADU
TRUTH ALONE TRIUMPH

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

Tiruvallur District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Document certified by N R Thyagarajan.

Signed by: Assistant Director
Location:Tiruvallur
Date:2023.05.17 17:27:07

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.