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

Layout Application - Final Approval Letter

Roc No: 06/2026 **Date:** 7/17/26 5:59 PM

From:

Village Panchayat

Anandalai Panchayat Office

To :

Mr. V. Munisamy S/o Vellaikaaran,
No.3/80, Bajanai Kovil Street,
Velam Village,
Ranipet District - 632501.

Online Application Number: QXTA6JXP

Sir/ Madam,

Sub :

Residential Layout in Non-Planning Area (Peri Urban Village Panchayat) - District Town and Country Planning Office, Ranipet District - Ranipet District – Walajah Taluk – Walajah Panchayat Union – Anandalai Panchayat/Village - Survey Numbers: 559/1O1A, 559/140 and 559/141 – Site Extent: 1496.00 Sq.m or 0.37 Acres – Planning Permission issued - forwarded for further action.

Ref :

1. On 23.06.2026, Applicant Mr. V. Munisamy S/o Vellaikaaran Online Application Form was received through Online Application
Number: QXTA6JXP.
2. The Assistant Director, District Town and Country Planning Office, Ranipet had issued Road pattern vide Letter No: QXTA6JXP
/2026/TCP on 08.07.2026.
3. The Joint Director, Agricultural Department, Ranipet District had issued Dry Land NOC through Letter No. A2/3457/2026 on
01.07.2026.
4. Circular from the Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai Roc. No 19799/2020, Dated: 24.12.2020.
5. G.O. (Ms). No.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
6. G.O. (Ms). No.18, Department of Municipal Administration and Water Supply, dated: 04.02.2019 and G.O. (Ms). No.16,
Department of Municipal Administration and Water Supply, dated:
31.01.2020.

7. G.O. (Ms). No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
8. G.O. (Ms). No.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020.
9. Government Letter No.19113/Nov 4(3)/2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
10. Circular from the Commissioner, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No. 13686/2017/LA1,
dated: 08.09.2017.
11. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc No. 320/2022/TCP3, Dated:
07.01.2022.
12. Applicant Mr. V. Munisamy S/o Vellaikaaran Scrutiny Fee Receipt, Dated: 23.06.2026.
13. Applicant Mr. V. Munisamy S/o Vellaikaaran OSR Fee and Demand Payment Request Letter from DTCP, dated:09.07.2026.
14. Applicant Mr. V. Munisamy S/o Vellaikaaran OSR Fee, Centage Fee, Development Charge & Display Board Payment Receipt,
dated:09.07.2026.
15. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 4367/2019-BA2, Dated:
13.03.2019, 14.10.2019, 05.02.2020 and 14.08.2021.
16. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 7963/2022/TCP2, Dated:
11.04.2023.
17. Circular from the Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 9611/2023-TCP5, dated:
25.04.2023.
18. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 4367/2019-BA2, Dated:
05.02.2020.
19. G.O. (Ms). No. 53, Housing and Urban Development [UD4(1)] Department, dated: 28.02.2024.
20. G.O. (Ms). No. 58, Housing and Urban Development [UD4(1)] Department, dated: 05.03.2024.
With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of layout in the Ranipet District, Walajah Taluk,
Walajah Panchayat Union, Anandalai Panchayat/Village, Survey
Numbers: 559/1O1A, 559/140 and 559/141, Site Extent: 1496.00 Sq.m or 0.37 Acres In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout have been issued by the Assistant Director of District Town and Country Planning Office, Ranipet on 23.01.2026. 1. Asper the condition, the layout has been approved and approved number issued as L.P. / D.T.C.P. (RPT) No. 79/2026 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.10 (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 for appropriate action.
4. It is requested to send acknowledgment of receipt of receiving Maps and Proceeding orders to this office.
5. As per circular cited in 12th, it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Tahsildar to update in Tamilnilam website Special Conditions.
6. As per Tamil Nadu Combined Development Building Rules – 2019 Rule No.68 (2). – In granting of building permit for any development the Executive Authority may wherever it is appropriate, make adequate provision for the preservation or planting of trees, as may be specified. On all streets exceeding 7.2 meters in width, shade trees shall be planted not more than 9.00 meters in
succession and within 1.00 meters of the road boundary and the Land Owner developer should plant a tree for every 600 Sq. ft of the plot area which be monitored by the concern Local Body.
7. As per the G.O. (Ms). No. 18, the applicant has allocated the Open Space Reservation Spacein accordance with Rule 47(6) of the TNCDBR-2019.

Body:

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 applicant. After collecting the necessary fees, the final layout sketch,

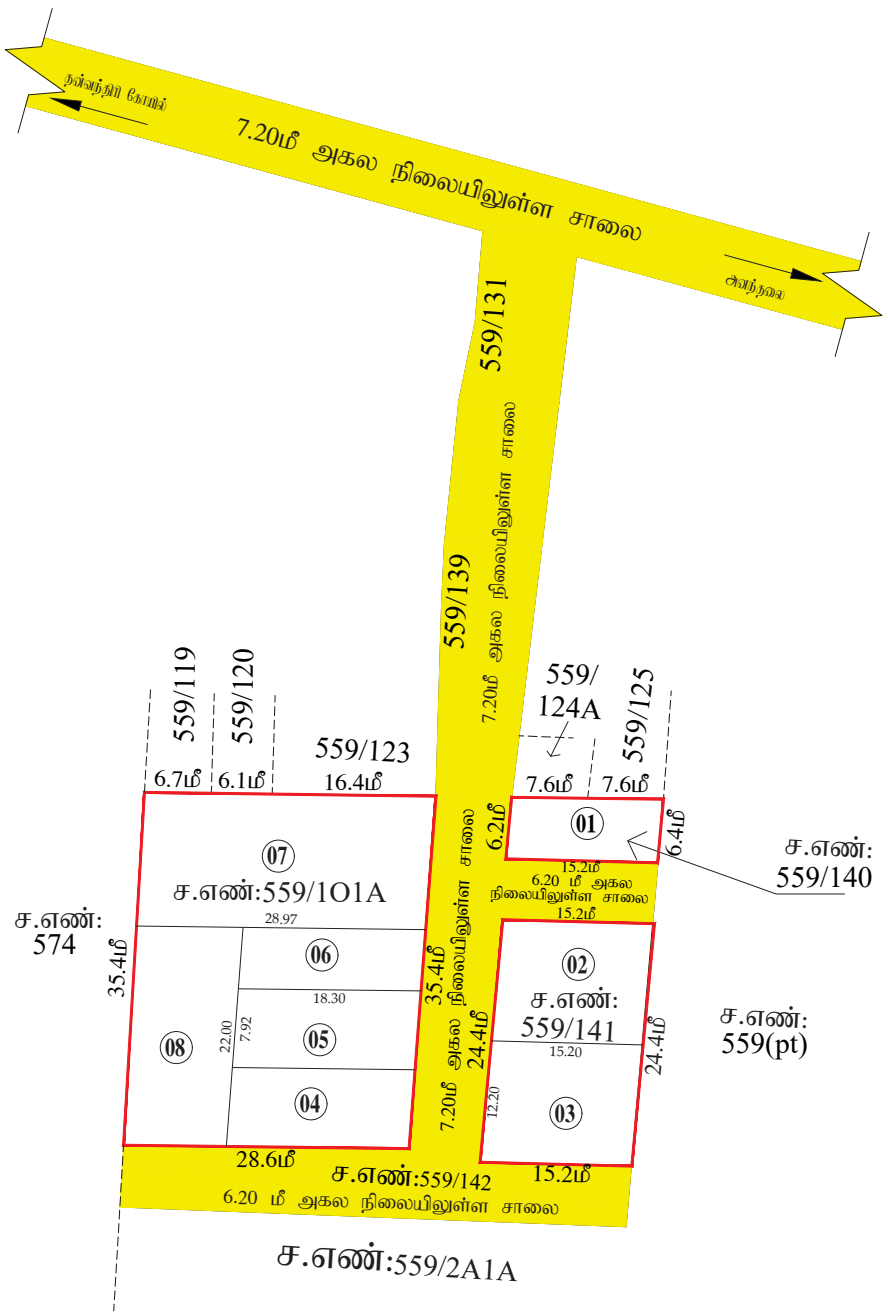
permit of planning authority along with approval of Local Body shall
be issued to the applicant directly.
b) Other than Municipal/ Corporation areas: Shall collect the necessary fees and issue the final layout sketch, permit of planning
authority along with the permit of local body to the applicant
directly, 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 concerned local body must issue the final approval after transfer of
earmarked road areas survey number, 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. 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 entitlement to development is verified in the documents
submitted with the applicant 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.
5. With reference to the 7th and 8th 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 Page 3 of 4 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”.
6.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 plot. 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).
7. With reference to the 10th and 11th cited letter, the concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked
road, park, public purpose areas with Survey Number subdivision
in revenue records in Favor of concern local body.
8. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Scrutiny Fee - Rs. 2244.00, Dated: 23.06.2026.
(Receipt Number: 2026062367501, Transaction ID: 3531000368135).
Centage Fee - Rs.3000.00, Dated:09.07.2026.
(Challan Number: 20260709015670, Challan Date: 09-Jul-2026 Payment Date 09-Jul-2026).

Display Board Charges – Rs. 10000.00, Dated:09.07.2026.
(Receipt Number: 2026070967501, Transaction ID: 3152007653315).
SubDivision Charges – Rs.9200.00, Dated: 09.07.2026.
(Receipt Number: 2026070967501, Transaction ID: 3152007653315).
Development Charges – Rs.7788.00, Dated: 07.04.2026.
(Receipt Number: 2026070967501, Transaction ID: 3152007653315).
OSR fee charges - Rs. 56848.00, Dated: 08.07.2026.
(Challan Number 20260708066875 Challan Date 08-Jul-2026 Payment Date 08-Jul-2026).
9. i) non-planned area rule 3 it has been requested to collect Rs.1000 as scrutiny fee for each plot.
(Demand Fees: Receipt Number-2026071767501, Transaction ID: 11000373456145, Rs. 8500.00, Dated: 17.07.2026).
ii) local body should collect the 3% Market Land Value as Land conversation charges.
(E-Challan Number: 20260717037378, Challan Date: 17-Jul-2026, Rs. 16650.00, IOB Bank ref no. IP261989121640).
10. Anandalai Panchayat/Village Resolution No: 42/2026, Dates: 15.07.2026.

Village

Signature valid

Signed by: Village Panchayat President
Location:Ranipet
Date:2026.07.17 17:59:57



நகர் அமைப்பு அங்கீகாரம்
மாவட்ட நகர் அமைப்பு அலுவலகம் - இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்

அமைந்தவை அரசாட்சி
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம், வாலாஜா வட்டம், வாலாஜா அரசாட்சி ஒன்றியம்,
அமைந்தவை கிராமம், சர்வே எண்: 559/1O1A, 140, 141 -ல் அமையும் உற்றோர் குடியிருப்பு மனைஉட்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்

கோப்பு எண்	: RPT/QXTA6JXP/67501 (இப்பக்கத்தை மட்டும்)
இணையதள விண்ணப்ப எண்	: QXTA6JXP
அளவு	: 1:400 (1மில்லிமீட்டர் = 0.04மீட்டர்)

I.குறிப்புகள்:
(I) மனைப்பிரிவின் மொத்தப் பரப்பு : 0.37 ஏக்கர் (அ) 1496.00 ச.மீ (நிகர ஆவணம், பட்டா படி பரப்பு)
(II) மனைப்பிரிவு எல்லை .....
(III) நிலையில் உள்ள சாலை .....
(IV) கோரிய மனைகள் : 08 எண்ணம்
(VIII) ஒதுக்கிய மனைகள் : 08 மனைகள்

அரசாணை எண்:18.ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, விதி-47(6)-ன் படியும் மற்றும் நகர்அமைப்பு அங்கீகார, சென்னை அனைவரது மற்றுங்கை நகலின்: 4367/2019-பிஜ2, நாள்: 05.02.2020-யிடி பூங்கா ஒதுக்கீட்டுக்கு பதிலாக அரசு விதிகாட்டி மதிப்பீட்டிலிடு கட்டணமாக ரூ.56848.00, நாள்.08.07.2026 அன்று செலுத்தியுள்ளார்.

II.நிபந்தனைகள்:

1. அம்மனை உட்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் ஆணை ஒப்புதல் வழங்கும் முன் அடங்கிய என்ற நில ஆட்சித் நடவடிக்கையும் இல்லை என்பதையும் எந்த துறைக்காகவும் நில ஆட்சித் மட்டில் மாவட்ட வரைபாக அலுவலரால் மேற்பார்வையில் என்பதையும் உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.
2. நிலச்சரிவுக் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் ராணாவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனை உட்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனை உட்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் என்னும் முன்னறிவிப்பின்றி நகர் அமைப்பு துறையால் திரும்ப பெறப்படும்.
3. விற்கைக்குவிடாத மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது அங்காவணங்கள் நகரோடு நகர் அமைப்புத்துறை ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களையும் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கிட வேண்டும்.
4. நகர் அமைப்புத்துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் முன்பு விண்ணப்பதாரரின் பெயரில் உள்ள நிலஉரிமைக்கான உறுதிபடுத்தல்களை தொழில்நுட்ப அனுமதியுடன் அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் விளம்பத்தும், குத்தகை பத்தும், பட்டா, நாளம்பத்தும், பொது அதிகார பத்தும் மேலும் பல விண்ணப்பதார் எளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாருக்கு சொந்தமான உள்ள உரிமை குறித்து நன்மை உறுதிபடுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அரசு மேல் வேறு எதிரானும் நலி நகர் உரிமை கோரினால் அனைவர் அரசை பொறுத்தமான நடவடிக்கை எடுத்துள்ள நீதிமன்றத்தில் முன் நீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் அமைப்புத்துறை பொறுத்தமான அலுவர் அல்ல.
5. நீதிமன்ற வழக்குகள் ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் அந்நிலையில் மனைப்பிரிவு அனுமதி செய்தற்கல்ல.
6. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைஉட்பிரிவு வரைபடத்தினை என்ன மாற்றம் விற்கலின்றி மனைப்பிரிவு நிலையாளில் ஏதா அளவிலான நிறுத்த நகல்களாக நீலம் பொறுமக்கள் பார்வைக்கு நிறுத்தலாக பிரதிக்கப்பட வேண்டும்.
7. உற்றோர் மனைகளும் நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் வழங்கப்பட்ட பட்டா அல்லது பத்தா நிலம் ஆகிய வகைப்பாட்டில் ஒதுக்கப்பட்டதின்படி நன்மைக்கு வழங்கப்பட்ட அனுமதியை என்ன முன்னறிவிப்பின்றி அத்துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.
8. மனை உட்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் நிறுவனங்கள் (வாய்க்கால், ஆறு, ஏரி, etc.) பாதிக்கும் அம்சங்கள் ஏதும் அமையுமாயின் வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் என்ன முன்னறிவிப்பின் அத்துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.
9. 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 has to advertise, Market, 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 the Real estate Regulatory Authority.
10. The Necessary Charges to be collected as per G. O. (Ms). No. 79, Housing & Urban Development Department (UD4(3)), dt. 04.05.2017.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்:
1. மனை உட்பிரிவு ஒப்புதல் வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள மனையை எவ்வித உட்பிரிவும் ஏற்படுத்துதல் கூடாது.
2. மனை உட்பிரிவு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள மனையிடத்திற்கு மட்டுமே தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இம்மனையில் கட்டிடம் கட்டப்படுமாயின் உரிய விதிகளின்படி உரிய துறையிடம் கட்டிட அனுமதி தனியாக பெறப்பட வேண்டும்.

ம.வ(உட்பிரிவு)/மா.ந.உள.அ.(ரா.மா.)எண்:79/2026

U.ARIFA
அளவர்/உதவி வரைவாளர்
Signature valid
Signed by: Assistant Director
Location: Ranipet
Date: 2026.07.13

V.KRISHNA PANDIAN
வரைவாளர் நிலை-3
Signature valid
Signed by: Village Panchayat President
Location: Ranipet
Date: 2026.07.13

S.SHANTHI
மேற்பார்வையாளர்/
வரைவாளர் நிலை-2

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் அமைப்பு அலுவலகம்
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்

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.