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: 01/2025 **Date:** 7/10/25 7:29 PM

From:

Village Panchayat

Durgam Panchayat Office
Durgam Panchayat
Mahamadhupet post - 632512

To :

1. Mrs. S. Manjula,
No.73/1, Mettu Street,
Moganavaram Village, Nambarai Madura,
Thimiri Panchayat Union, Arcot Taluk,
Ranipet District - 632512.

Online Application Number: YX94BJDW

Sir/ Madam,

Sub :

Residential Layout in Non Planning Area (Village Panchayat) - District Town and Country Planning Office, Ranipet District -Ranipet District – Arcot Taluk – Thimiri Panchayat Union - Durgam Village/Panchayat – Survey Number: 204/1 – Site Extent:8781.67 Sq. m (or) 2.17 Acres

Ref :

1. On 25/11/2024, Applicant Mrs. S. Manjula Online Application Form was received through Online Application Number: YX94BJDW.
2. The Assistant Director, District Town and Country Planning Office, Ranipet District had issued Road pattern through District Letter No: RPT/YX94BJDW/38353/2025/TCP on 14.02.2025.
3. The Joint Director, Agricultural Department, Ranipet District had issued Dry Land NOC through Letter No. A2/6413/2025on 26.11.2024.
4. Circular from The Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai Roc. No 19799/2020, Dated:24.12.2020.
5. Applicant Mrs. S. Manjula Letter, Gift deed (Local Body) document no: 1152/2025, Dated: 14.02.2025.
6. G.O. (Ms). No.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
7. G.O. (Ms). No.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
8. 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.
9. G.O. (Ms). No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.

10. G.O. (Ms). No.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, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No.13686/2017/LA1, dated: 08.09.2017.
13. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc No. 320/2022/TCP3, Dated: 07.01.2022.
14. Applicant Mrs. S. Manjula Scrutiny Fee Receipt, Dated: 25/11/2024.
15. Applicant Mrs. S. Manjula Demand Payment Request Letter from DTCP, dated: 26/02/2025.
16. Applicant Mrs. S. Manjula Centage Fee, Development Charge and Display Board Payment Receipt, dated: 26/02/2025.
17. Applicant Mrs. S. Manjula Flag Day Fund Receipt, dated: 25/02/2025.
18. 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.
19. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 7963/2022/TCP2, Dated: 11.04.2023.
20. Circular from the Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 9611/2023-TCP5, dated: 25.04.2023.
21. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 4367/2019-BA2, Dated: 05.02.2020.
22. G.O. (Ms). No. 53, Housing and Urban Development [UD4(1)] Department, dated: 28.02.2024.
23. G.O. (Ms). No. 58, Housing and Urban Development [UD4(1)] Department, dated: 05.03.2024.
24. Applicant Mrs. S. Manjula OSR Payment Request Letter from DTCP, dated: 14/02/2025.
25. Applicant Mrs. S. Manjula OSR Payment Receipt, dated: 24/02/2025.
26. The Assistant Director, Geology and Mining Department, Ranipet District had issued NOC through Letter No. 266/2024 (Mines), Dated: 23.01.2025.

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of layout in the Ranipet District, Arcot Taluk, Thimiri Panchayat Union and Durgam Village/Panchayat comprised in the Survey Number 204/1 with an extent of 8781.67 Sq. m (or) 2.17 Acres.

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 ofplanning 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. 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).
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 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.

6. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Scrutiny Fee - Rs. 13172.00, Dated: 25/11/2024.
Centage Fee - Rs. 20000.00, Dated: 26/02/2025.
Display Board Charges – Rs. 10000.00, Dated: 26/02/2025.
Flag Day Fund - Rs. 5000.00, Dated: 25/02/2025.
OSR Charges - Rs. 73514.00, Dated: 24/02/2025.
Development Charges - Rs. 9000.00, Dated: 26/02/2025.

7. The conditions given in the Mines NOC must be strictly followed by the Layout Owner and Plot Purchasers of this
Layout. Otherwise, the technical approval granted by the Department will be cancelled without any prior notice.

8. A copy of Mines NOC must be given to the all the plot purchaser of the layout by Layout Owner. Otherwise, the
technical approval granted by the Department will be cancelled without any prior notice.

9. non-planned area rule 3 it has been requested to collect Rs.1000 as scrutiny fee for each plot.
Transaction ID: 11000286273015 - Rs.61500.00, Dated: 10/07/2025.

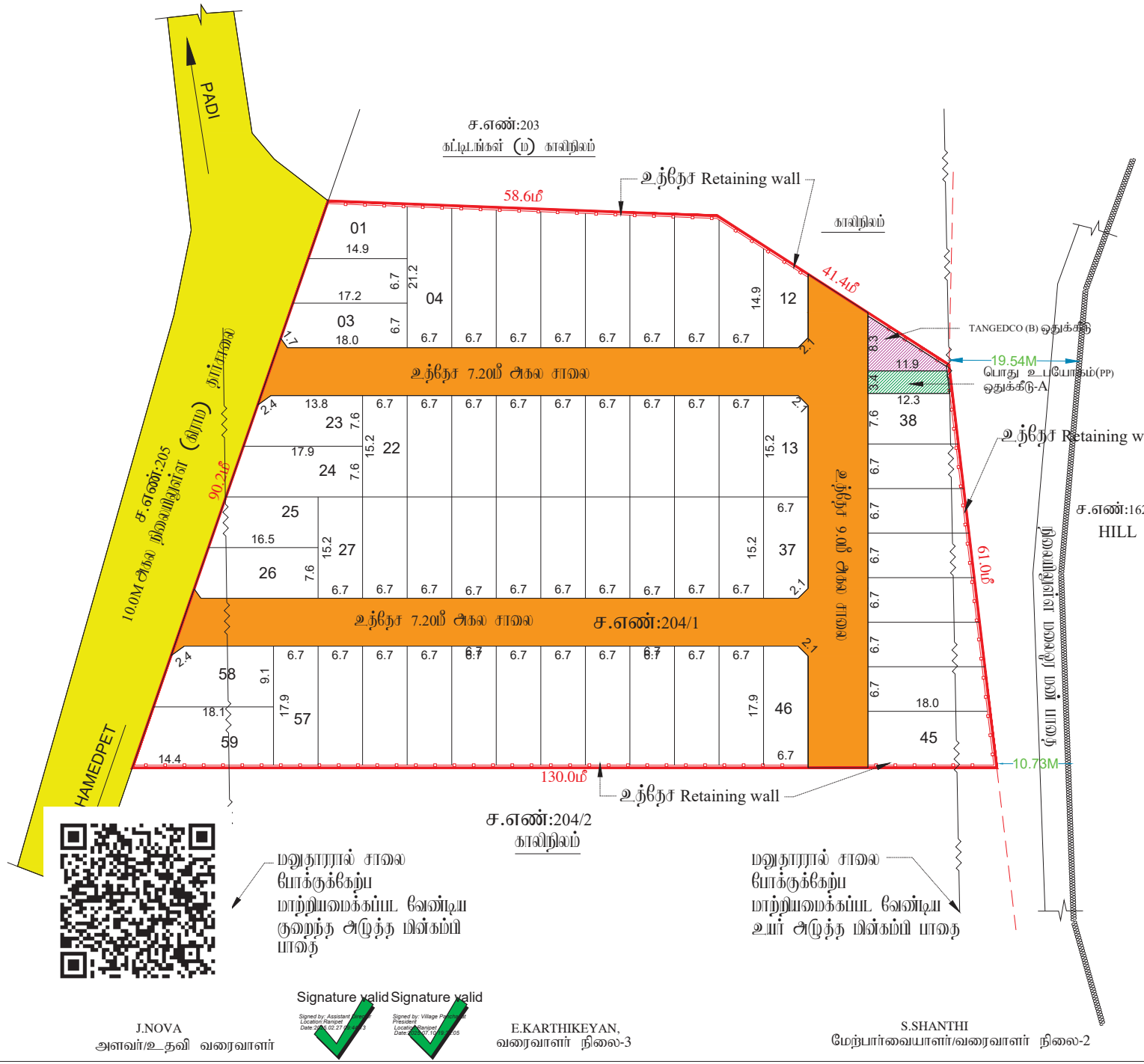
10. local body should collect the 3% Market Land Value as Land conversation charges,
Indian Bank ref no. YIC42595658030, Challan Number: 20250710027107 - Rs. 26500.00, Dated: 10/07/2025.

11. Durgam Village/Panchayat office Resolition No: 11/2025

Village

Signature valid

Signed by: Village Panchayat President
Location:Ranipet
Date:2025.07.10 19:29:42



மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்

நுரிநகம் ஊராட்சி

இராணிப்பேட்டை மாவட்டம், ஆற்காடு வட்டம், நுரிநகர் ஊராட்சி ஒன்றியம், நுரிநகம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், S.F.No : 204/1 -ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான நொறில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்

கோப்பு எண்	: RPT/YX94BJDW/38353 (மட்டங்களை மறு)
அமைவுரை விண்ணப்ப எண்	: YX94BJDW
அளவு	: 1:400 (1மில்லிமீட்டர் = 0.04மீட்டர்)

I. குறிப்புகள்:

(i) மனைப்பிரிவின் மொத்தப் பரப்பு	: 2.17 ஏக்கர் (அ) 8781.67 ச.மீ
(ii) சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் நிலை (மட்டங்களின் பரப்பு உட்பட.	(விரை ஆவணம், பட்டா படி பரப்பு) : 1911.50 ச.மீ - 21.77%
(iii) மனைப்பிரிவு சாலை போக மீதம் உள்ள பரப்பு	: 6870.17 ச.மீ - 78.23%
(IV) மனைப்பிரிவு எல்லை	.....
(V) உத்தேச சாலை	.....
(VI) நிலையில் உள்ள சாலை	.....
(VII) மொத்த மனைகள்	: 60 எண்ணம்
(VIII) ஒதுக்கிய மனைகள்	: 59 மனைகள்

பொது ஒதுக்கீடு: உள்ளாட்சிக்கு நாமமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது

உத்தேச சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் நிலை (மட்டங்களின் பரப்பு உட்பட.	: 1911.50 ச.மீ - 21.77%
சாலையின் நிலை (மட்டம் 7.20மீ முதல் 12.00 மீ வரை	: 1.5 மீ X 1.5 மீ

(TNCD & BR 2019, விதி எண் : 47 (8)-ன் படி உள்ளாட்சி (ம) TANGEDCO - க்கு நாமமாக ஒப்படைக்க வேண்டிய 1% ஒதுக்கீடு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது)

1.உள்ளாட்சிக்காக பொது உபயோக ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (A)	: 40.90 ச.மீ - 0.60%
2.முன்முரு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்காக ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (TANGEDCO)(B)	: 52.80 ச.மீ - 0.77%

ஆராவை எண்:18,ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)முறை நாள்:04.02.2019, விதி:47(6)-ன் படியும் மற்றும் நகர்அரமைப்பு இயக்குர், சென்னை அவர்களது மற்றுக்கை நகலின: 4367/2019-பிஜ2, நாள்: 05.02.2020,மின்பு பூகங்கா முகீட்டுக்கு மதிகாக அரசு வறிகாட்டி மதிப்பீட்டின்படி, பூகங்கா கட்டணமாக ரூ73514.00 ஐ நாள்:.24.02.2024-ல் இலையுகம் வங்கிகாக மதுதாரர் அரசு வங்கியில் நேரடியாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

II. நிபந்தனைகள்:

1. ஆராவை எண்:18,ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)முறை நாள்:04.02.2019, ஆராவை எண்:16 ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)முறை நாள்:31.01.2020-இபடியும் மற்றும் நகர் அரமைப்பு இயக்குர், சென்னை அவர்களது மற்றுக்கை நகலின:4367/2019-பிஜ2, நாள்:05.02.2020 மற்றும் ஆராவை எண்.181, கீழ் காரி மற்றும் நகர்பறை வளர்ச்சிமுறை, நாள்.09.12.2020-இன்படி உத்தேச மனைப்பிரிவில் அமைய மனைப்பிரிவு சாலை, பொது உபயோகத்திலை உள்ளாட்சிக்கு நாமமாக ஒப்படைக்கபட வேண்டும் மற்றும் நகர்பறை பின் அமைந்து மற்றும் மகிமான மழை உபயோக ஒதுக்கீட்டினை பிகிரை வாரியத்திற்கு நாமமாக ஒப்படைக்கபட வேண்டும். மேலும் மேற்கண் ஆராவைகளின் படி உத்தேச சாலைகளை நிர்மாக அதிகாரிகள் நிர்மாணிக்கபட்டபிற்கும், அவர்களிற்கும் நார் சாலைகளும், நேகனாக ஆய்வை, வாரிகளை உத்தேச மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்ட பின் ஆகை உள்ளாட்சியால் அதை சென்று கொண்டு மனைப்பிரிவிற்கு அதை முன்பும் உள்ளாட்சியால் வழங்கபட வேண்டும்.
2. அம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் அதை முன்பும் வழங்கும் முன் அத்தில் எல்லாம் நில ஆரிறு நடவடிக்கைகும் அல்லை எல்லைகளும் ஏற்ற நடவடிக்கைகும் நில ஆரிறு பட்டியல் மாவட்ட வரிவாள் ஆகுவரால் வழங்கபட்டுள்ளை எல்லைகும் உள்ளாட்சி அதை சென்று கொண்டு வேண்டும்.
3. நில்லாறும் குறிந்து வழங்கபட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசுகைக்கு சமர்பிக்கபட்ட ஆவணங்கள் சரிபாகை அல்ல எல்லாம் உள்ளாட்சி அவர்களால் மற்றும் மனைப்பிரிவிற்கு தொடர்புடைய முன்பும் வழங்கபடும் மற்றும் முன்பிக்கபட வேண்டிய முன்பும் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கபட்ட தொடர்புடைய முன்பும் எல்லாம் முன்னுக்கின்றி நகர் அரமைப்பு இயக்குர், சென்னை அவர்களால் அரிது செய்யபடும்.
4. அம்மனைப்பகுதியை மனைகளை விற்பனை செய்வதிலோ அல்லையில் நகரைரு நகர் அரமைப்புதுறை முன்பும் அளிக்கபட்ட வரைபடங்களாற மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கபட வேண்டும்.
5. நகர் அரமைப்புதுறை ரப்பிபுர்மாக தொடர்புடைய அறையி அளிக்கபட முன்பு விண்ணப்புரரால் பெறில் உள்ள நிபந்தனைகள் உறுதிபடுத்தல்களை தொடர்புடைய அறையிபட்ட அறையி அளிக்கபடுகை முன்பு விண்ணப்புரரால் விண்ணப்புகள் சமர்பித்த ஆவணங்களில் விறைபடும், நுரிநகம் மற்றும், பட்ட, நாளைந்தும், மேறு அதிகார பத்தும் வேறு ம விண்ணப்புரர் வளர்ச்சி சின்ன உரிமை உள்ளதா மாக்கபடுகிறது. மேற்கண் வாக விறிவும் வேற மறும் விண்ணப்புரரிற்கு மொற்கிறு உள்ள உரிமை குறித்து நன்மை உறுகிறுத்தல் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதி மேல் வேறு மாரதும் நலி நார் உரிமை கோரல் ஏனில் அதை மொற்றமாக நருவுள்ள நிலையிருந்தால் முன் நீர்துக்கொள்ளலாம். இதலை முடிவு செய்ய நகர் அரமைப்புதுறை மொற்றமாக அவையு அல்ல.
6. நீர்மவிய வழங்கள் ஏதேதும் நிழலையில் அறிவிக்கி அந்தவையில் மனைப்பிரிவு அறையி செல்வந்தக்கல்ல.
7. முன்பும் அளிக்கபட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தலை எல்லாம் மாறறம் விறிவின்றி மனைப்பிரிவு நுலனையில் 6x4 அகலமான நிரந்தர நகல்களை (கல் மொறுகல்கள் பாகைகற் நிரந்தரமாக பிரகாக்கம். வேண்டும்.
8. அம்மனைப்பிரிவில் அந்தது அருங்கு உள்ள அடந்திறு செல்லும் வரையறுத்தில் காண்கிகளிருள்ள மனைப்பிரிவு சாலையில் முன்பக்க சாலையில் போக்கிறு பாதிகும் வகையில் மதுபாகர் கட்டமைந்து அதிகாரி அதலை அகற்றிய வேண்டும்.
9. உறிறு மனைகும் நிரந்தலைகளில் அமைப்பில் வழங்கபட்ட பட்டா அல்லது பகுதி நிலம் ஆகிய வகையிபட்டின் முன்கண்டுள்ளின் நன்மைக்கு வழங்கபட்ட அறையிலை எல்லாம் முன்னுக்கின்றி அந்தவையால் நிற்று செய்யபடும்.
10. மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கபட்ட நொறில் நுட்ப முன்பகால் நிறிவுகளை (மாக்கால், குடி, ஏரி, ஊ) பாதிகும் அம்சங்கள் முன் அவையாவின் வழங்கபட்ட நொறில் நுட்ப முன்பும் எல்லாம் முன்னுக்கின்றி அந்தவையால் நிற்று செய்யபடும்.
11. மதுதாரர் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள உத்தேச சாலைகள் மற்றும் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யபட்ட மற்றவை வரைவு நுலனில் உபாவை செய்த பின்னரே அறை முன்பும் வழங்கபடல் வேண்டும். மேலும் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள சாலை அமைந்தும் அதிக அமைந்துள்ள அடந்திறு செல்லும் வகையில் பாதிப்பின் மாறறிக்கபட வேண்டும்.
12. 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.
13. The Necessary Charges to be collected as per G.O. M.s. No. 79,Housing & Urban Development Department (UD4(3)), dt. 04.05.2017.
14. மதுதாரர் மனைப்பிரிவில் பிரதிமுறுந்தில் அமைந்துள்ள மண்மையாக பாதிப்பு ஏற்படாத வண்ணம் உத்தேச Retaining wall அமைத்தில் காட்டிதர்களாது அமைக்கபட வேண்டும்.
15. Geo technical Report Letter no: Re.No.226/2024 (Mines)Dated : 23.01.2025, -ல் தெறிக்கபட்டுள்ள பாதிதரைகளை மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் மற்றும் மனை உரிமையாளர்கள் ஆ அந்தறிவும் கடபிடிக்கபட வேண்டும்

ம.வ/மா.ந.ஊள.அ.(ரா.மா.)எண்:15/2025

J.NOVA
அளவர்/உதவி வரைவாளர்

Signature valid
Signed by: Assistant Director
Location: Ranipet
Date: 2025.02.27 14:49:13

Signature valid
Signed by: Village Panchayat President
Location: Ranipet
Date: 2025.07.10 17:49:05

E.KARTHIKEYAN,
வரைவாளர் நிலை-3

S.SHANTHI
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-2

உதவி இயக்குர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு 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.