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)

F block, 4th floor, District Collectorate, Ranipet-632401

ROC No. RPT/SHQYFJID/22775/2024/TCP Date : 16/03/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

F block, 4th floor, District Collectorate, Ranipet-632401

To :

The President,
Chennasamudram Panchayat,
Walaja Panchayat Union
Walaja Taluk,
Ranipet District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout in Non Planning Area - District Town and Country Planning Office, Ranipet District - Ranipet District – Walaja Taluk – Walaja Panchayat Union – Chennasamudram Panchayat/ Village – Survey Numbers: 279 – Site Extent: 0.61 Acres or 2450.00 Sq.m – Technical Concurrence issued - forwarded for further action – Regarding.

Ref : 1. On 08.02.2024, Applicant Thiru. Nandhakumar , Online Application Form was received through Online Application Number: SHQYFJID.

2. The Assistant Director, District Town and Country Planning Office, Ranipet District had issued Road pattern through District Letter No. RPT/SHQYFJID/22775/2024 on 02.03.2024.

3. The Joint Director, Agricultural Department, Ranipet District had issued Dry Land NOC through Letter No. A2/812/2024 on 15.02.2024.

4. Circular from The Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai Roc.No 19799/2020, Dated: 24.12.2020.

5. Applicant Thiru. Nandhakumar, Letter, Gift deed (Local Body) document no: 1340/2024, Dated: 12.03.2024.

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, 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 Thiru. Nandhakumar , Scrutiny Fee Receipt, Dated: 08.02.2024

15. Demand payment Request Letter, dated: 02.03.2024and 16.03.2024 requiring payment of OSR Fee, Centage Fee and Display Board Charges.

16. Applicant Thiru. Nandhakumar,, OSR Fee Receipt and Centage Fee and Display Board Payment Receipt, dated: 16.03.2024 and 16.03.2024.

17. 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.

18. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 7963/2022/TCP2, Dated: 11.04.2023.

19. Circular from the Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 9611/2023-TCP5, dated: 25.04.2023.

20. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 4367/2019-BA2, Dated: 05.02.2020.

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of layout in Ranipet District – Walaja Taluk – Walaja Panchayat Union – Chennasamudram Panchayat/ Village – Survey Numbers: 279 – Site Extent: 0.61 Acres or 2450.00 Sq.m

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Assistant Director, Ranipet District Town and Country Planning Office on 02.03.2024. Further the applicant Thiru. Nandhakumar, has gift deed the road, road splay, Public Purpose & TANGEDCO Purpose areas has been handed over to The President, Chennasamudram Panchayat on 12.03.2024. Hence, this layout has been approved with below conditions.

1. As per the condition, the layout has been approved and approved number issued as L.P. / D.T.C.P. (RPT) No. 28/2024 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 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 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 G.O: 18, the applicants have paid the Open Space Reservation Charges.

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 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. 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'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:
Scrutiny Fee - Rs. 3703.00, Dated: 08.02.2024.
OSR Fee - Rs. 29657.00, Dated: 16.03.2024.
Centage Fee - Rs. 3600.00, Dated: 16.03.2024.
Display Board Charges – Rs. 10000.00, Dated: 16.03.2024.
Flag Day Fund - Rs. 5000.00, Dated: 16.03.2024.

Conditions:

1. The permission granted by the competent authority shall not mean responsibility or clearance as per TNCDBR 2019, Rule No.11 of the following aspects:
a) Title or ownership of the site or building,
b) Easement Rights,
c) The Registered Architect/Register Engineer/Structural Engineer shall be responsible for defects in the design of Structural Reports, Structural Drawing and Structural aspects,
d) Workmanship, soundness of structure and materials use,
e) Quality of building services and amenities the construction of building and
f) Other requirements or licenses or clearance required for the site or premises or activity under various other laws.

2. Alteration of plot sizes, layouts of roads, dimensions, common allotment sizes and further subdivision of plots contrary to the map approved by the Town and country Planning Department shall not be done without the prior approval of the Town and Country Planning Department.

3. Corners of plot located at the junction of two roads should be laid with the splay shown on the approved map.

4. No plot shall be sold, leased or transferred in any other manner or any building shall be constructed on any plot before the fulfilment of the above two conditions.

5. Any plot shown on the approved map shall be used only for the construction of residential

houses other than plots selected for public purposes. Also, only where the change of land use is requested, only those mentioned in the Residential Use mentioned in TNCDBR-2019 should be allowed by the local body only after obtaining the prior approval of the Town and country Planning Department.

6. If a low voltage/high voltage power line/telegraph line is laid through the layout, the line should be shifted to the edge of the road or as shown on the approved Layout plan.

7. The hollow portion of the layout should be raised to street level.

8. On all streets exceeding 7.2 meters in width, shade trees shall be planted within 1.00 meters of the road boundary not exceeding 9.00 meters in succession.

9. The petitioner should obtain approval from the local authority concerned for the layout. Before constructing any buildings on the land in the Layout, permission for each building must be obtained from the Town and country Planning Department and the local body.

10. a) Since only Technical Sanction has been given to the said layout by the Town and country Planning Department, if there is any problem regarding the right of land for the layout, the local body should consider and take a decision.

b) When the said layout is approved by the local authority, a copy of the approval authority's presence action should be sent to this authority. Evidence of handing over of public spaces to the local body should also be attached.

11. Once permission is obtained from the petitioner Town and country Planning Department and approval of the layout plan from the local authority, the approved layout plan shall be permanently published at the location where the layout has been approved without any change/omission through a permanent information board at the entrance of the layout for public viewing and also clearly indicating the date and resolution number of the board of approval of the layout.

12. The land Ownership is considered as per the land title documents submitted by the petitioner. Therefore, it is also submitted that no right can be asserted on the ground that a layout has been approved for a place where there is no actual land Ownership.

13. If the proofs given regarding the land license and the documents submitted for consideration are known to be incorrect or if there is a situation where the planning permission/concurrence approval for the layout may be affected, Technical Sanction approval given to the layout will be cancelled by the Town and Country Planning department without any prior notice.

14. A copy of the plan approved by the Town and Country Planning department along with a copy of this order shall be compulsorily supplied to the purchasers while selling the plots for sale.

15. If any case is pending in the field numbers where the layout is situated, the approval given to the layout will be cancelled without any prior notice and action will be taken.

16. If any false or malpractices in the Documents Submitted by the applicant are found, the technical concurrence of the Layout approval would be cancelled by the Town and Country Planning department without prior intimation to the applicant.

17. If any part of the layout area is identified to be under Panjami land or condition patta in future at any cost, the technical concurrence will be cancelled by the Town and Country Planning department without prior intimation.

18. If any feature is found affecting the water bodies due to the issued technical concurrence under any circumstances, the same will be cancelled by the department without any intimation to the applicant.

19. Before Giving final concurrence by localbody should ensure the site is levelled to the Road Level.

Copy To:
Thiru. Nandhakumar,
No 104,Big Street,

Chennasamuthram Village,
Walaja Taluk ,Ranipet Dt-632513



S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	3703	08/02/2024
2	OSR Fee	29657	16/03/2024
3	Centage Charges	3600.00	16/03/2024
4	Development Charges		
5	Display Board Charges	10000.00	16/03/2024
6	Satellite town charge		

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

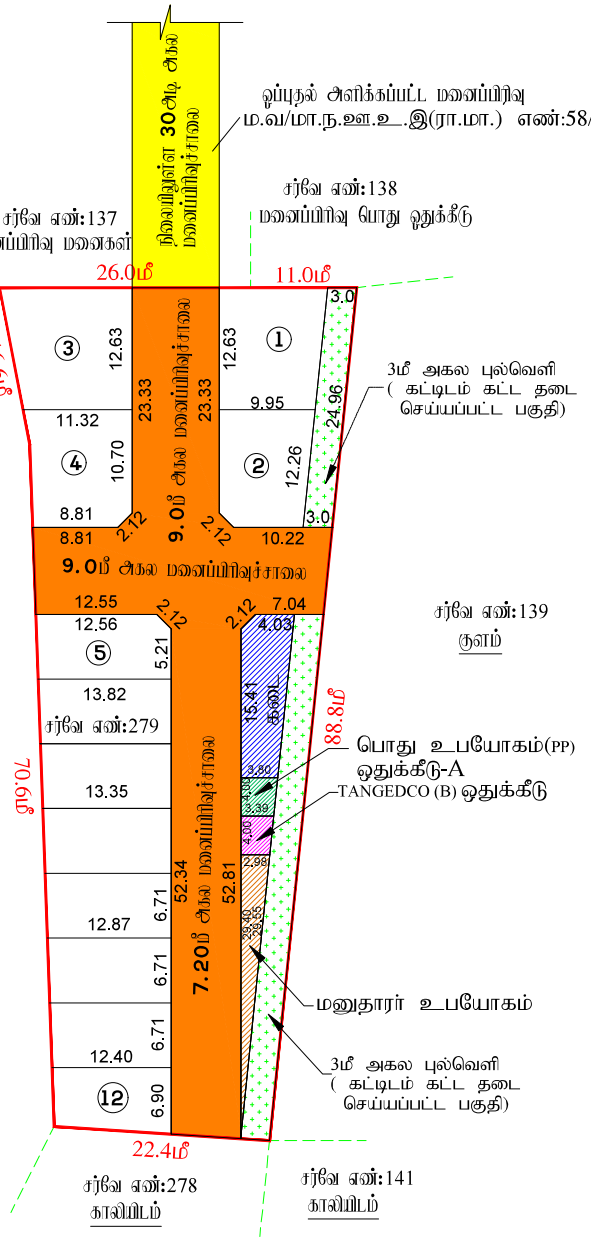
Ranipet District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Ranipet
Date:2024.03.16 18:26:39



இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்,
கிராமம் : S.F.No: 279 -
ஏற்புதல் வரைபடம்.

கோப்பு எண்
அலுவலக விண்ணப்ப எண்
அளவு

I. குறிப்புகள்:

(I) மனைப்பகுதி பொதுத் தரவு :

(பட்டா,பத்திரம் மற்றும் புல வரைபடத்தின் – விபரம் பரப்பு விபரம்)

(II) சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பு : 891.00 ச.மீ -36.37%

(III)மனைப்பிரிவு சாலை போக மீதம் உள்ள பரப்பு : 1559.00 ச.மீ -63.63%

(IV)மனைப்பிரிவு எல்லை .....

(V) அதிதீவர சாலை .....

(VI) நிலையில் உள்ள சாலை .....

(VII) கோர்ட மனைகள் : 25 எண்ணம்

(VIII) ஒதுக்கிய மனைகள் : 12 மனைகள்

(IX) கலை : 77.75 ச.மீ

(X) மனுதாரர் உபயோகம் : 80.10 ச.மீ

பொது ஒதுக்கீடு: உள்ளாட்சிக்கு நானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது

அதிதீவர சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பளவு : 891.00 ச.மீ -36.37%

3மீ அகல புல்வெளி பரப்பளவு : 238.95 ச.மீ

சாலையின் மூலை முடக்கு 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 நானமாக ஒப்படைக்க வேண்டிய 1% ஒதுக்கீடு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது)

1.உள்ளாட்சிக்காக பொது உபயோக ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (A) : 14.35 ச.மீ -0.92 %

2.துணிநார் மில் உற்பத்தி மற்றும் மகிமான கழுத்திற்கான ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (TANGEDCO)(B) : 12.75 ச.மீ -0.82 %

அரசாணை எண்:18,ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, விதி-47(6)-ன் படியும் மற்றும் நகர்வுரவப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கற்றுக்கை நகல்: 4367/2019-பிஏ2, நாள்: 05.02.2020,மின் பூங்கா ஒதுக்கீட்டுக்கு மதிகாக அரசு வழங்கிய மதிப்பீட்டின்படி, பூங்கா கட்டணமாக ரூ.29657 ஐ நாள்:16.03.2024-ல் இணையதளம் வாயிலாக மனுதாரரால் அரசு கணக்கில் தொகையாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

II. நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்18,ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, அரசாணை எண்:16 ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)துறை நாள்:31.01.2020-ன்படியும் மற்றும் நகர் அமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கற்றுக்கை நகல்:4367/2019-பிஏ2, நாள்:05.02.2020 மற்றும் அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள்.09.12.2020-ன்படி உதிதீவர மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைப்பிரிவு சாலை, பொது உபயோகத்திலான உள்ளாட்சித் நானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும் மற்றும் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மகிமான கழுவு உபயோக ஒதுக்கீட்டினை மின்சார வாரியத்திற்கு நானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மேற்கான அரசாணைகளின் படி உதிதீவர சாலைகளை தினசரி அதிகாரிகள் தினமின்சம்பரப்பில் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் நாள் சாலையாகவும், தேவையான ஆய்வுகள், வரைகலை இடத்தில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்ட பின் அதனை உள்ளாட்சியால் ஏற்று செய்து கொண்டு மனைப்பிரிவிற்கு ஆதார ஒப்புதல் உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

2.இம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் ஆதார ஒப்புதல் வழங்கும் முன் இடத்தில் என்ன ஏது சூழ்நிலை காணுகின்றதோ அவை மனுதாரர் மீது தனுஷ்கோடி ஐ சூழ்ந்த மட்டில் மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலரால் பெறப்படுவை மனுதாரர் உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

3.நகரமைப்பு குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசுகளைக் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அவை மனைப்பிரிவுக்கு தொடர்புப் ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படுக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படும் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொடர்புப் ஒப்புதல் என்ன முன்னறிவிப்பின்றி நகர் அமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் அரத்து செய்யப்படும்.

4.பதிவுசெய்துள்ள மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இன்னணையில் நகரமைப்பு நகர் அமைப்புத்துறை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட வரைபடங்களையும் மனை வாடிவரிசைகளுக்கு கட்டாயம் வழங்கிய வேண்டும்.

5.நகர் அமைப்புத்துறை சட்டப்புகாக தொலைபேசி அலுவலர் அவர்களின் முன்பு விண்ணப்பதாரர் வெங்கட் உள்ள நிலையை உறுதிப்படுத்தவேண்டும் தொடர்புப் அனுமதிட்ட அனுமதி அளிப்பதன் முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்தில் சமர்ப்பித்த ஆவணங்கள் விபரம்தும், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, நானம்தும், வேறு ஏதாவது பத்திரம் மேலும் ஏ விண்ணப்பதாரர் வைர்ச்சி செய்ய உலை உள்ளதா என்று மார்க்கம்படுத்து. சொத்தினை வாங்க விற்கும் மீத நபரும் விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தினை உள்ள உரிமை குறித்து தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் ஆவி மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் ஆவண மொத்தமான நகலுடன் நீதிமன்றத்தில் முன் நிந்துக்கொள்ளலாம். அதனை முடிவு செய்ய நகர் அமைப்புத்துறை மொத்தமான அலுவலர் அல்ல.

6.நீரிலிருந்து வழக்குகள் ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் அந்நிலையில் மனைப்பிரிவு அனுமதி செய்துக்கப்படுவில.

7.ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை என்ன மாற்றும் விருவங்கும் மனைப்பிரிவு நிலையாகவே ஏ.ச.ச அளவிலான நிந்நர நகலங்களை மூலம் மொதுக்கள் பார்வைக்கு நிந்நமாக மிராக்கப்பட வேண்டும்.

8.இம்மனைப்பிரிவில் அந்நிய அருகில் உள்ள இடத்திற்கு செல்லும் வகையிற்கும் காண்பிக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு சாலையில் குறுக்கே சாலையில் போக்குவரத்து பாதிக்கும் வகையில் கற்றாக்கள் கட்டப்பட்டு இருப்பின் அவை அகற்றப்பட வேண்டும்.

9.உதிதீவர மனையிம் நிலத்தகைகளில் அடிப்படையில் வழங்கப்பட்ட பட்டா அல்லது பத்திரம் நகல் ஆதார வகையாட்டில் ஒதுக்கப்படுவதில் தங்களுக்கு வழங்கப்பட்ட அனுமதியை என்ன முன்னறிவிப்பின் அந்நியாக ரத்து செய்யப்படும்.

10. மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப நிபுணரின் நிர்வகைகளை கொள்கை, ஆ. ஏ. ச) பாதிக்கும் அளவில் ஏதும் அவையாயின் வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஏற்புதல் என்ன முன்னறிவிப்பின் அந்நியாக ரத்து செய்யப்படும்.

11. மனுதாரர் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள உதிதீவர சாலைகள் மற்றும் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட பகுதிகளை வளர்ச் துறையில் உட்பிரிவு செய்து பின்னரே அந்நி ஒப்புதல் வழங்கப்படல் வேண்டும். மேலும் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள சாலை அமைத்தும் அந்நிய அமைந்துள்ள அந்நியிற்கு மாறுபாடின்றி மாறாக்கப்பட 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.

ம.வ/மா.ந.உள.அ.(ரா.மா.)எண்:28/2024

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்

J.NOVA
அளவர்/உதவி வரைவாளர்

Signature valid
Signed by: Assistant Director
Location: Ranipet
Date: 2024.03.16

E.KARTHIKEYAN,
வரைவாளர் நிலை-3

S.SHANTHI
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-2

Layout Application - Final Approval Letter

Roc No: 01/2024 Date: 6/11/24 3:31 PM

From:

Village Panchayat

Chennasamudram panchayat office

To :

Thiru. Nandhakumar,
No 104,Big Street,Chennasamuthram Village,,
Walaja,Ranipet Dt-632513

Online Application Number: SHQYFJID

Sir/ Madam,

Sub :

Residential Layout in Non Planning Area - District Town and Country Planning Office, Ranipet District - Ranipet District – Walaja
Taluk – Walaja Panchayat Union – Chennasamudram Panchayat/ Village – Survey Numbers: 279 – Site Extent: 0.61 Acres or
2450.00 Sq.m

Ref :

1. On 08.02.2024, Applicant Thiru. Nandhakumar , Online Application Form was received through Online Application Number: SHQYFJID.
2. The Assistant Director, District Town and Country Planning Office, Ranipet District had issued Road pattern through District Letter No. RPT/SHQYFJID/22775/2024 on 02.03.2024.
3. The Joint Director, Agricultural Department, Ranipet District had issued Dry Land NOC through Letter No. A2/812/2024 on 15.02.2024.
4. Circular from The Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai Roc.No 19799/2020, Dated: 24.12.2020.
5. Applicant Thiru. Nandhakumar, Letter, Gift deed (Local Body) document no: 1340/2024, Dated: 12.03.2024.
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, 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.
Ref :
14. Applicant Thiru. Nandhakumar , Scrutiny Fee Receipt, Dated: 08.02.2024
15. Demand payment Request Letter, dated: 02.03.2024and 16.03.2024 requiring payment of OSR Fee, Centage Fee and Display Board Charges.
16. Applicant Thiru. Nandhakumar,, OSR Fee Receipt and Centage Fee and Display Board Payment Receipt, dated: 16.03.2024 and 16.03.2024.
17. 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.
18. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 7963/2022/TCP2, Dated: 11.04.2023.
19. Circular from the Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 9611/2023-TCP5, dated: 25.04.2023.
20. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No:4367/2019-BA2, Dated: 05.02.2020.
21. Guidelin Value payment Receipt No: 1/C NO: 021760800AS22709, Chellan No. 20240607051039, Date:07.06.2024
With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of layout in Ranipet District – Walaja Taluk – Walaja Panchayat Union – Chennasamudram Panchayat/ Village – Survey Numbers: 279 – Site Extent: 0.61 Acres or 2450.00 Sq.m

Body:

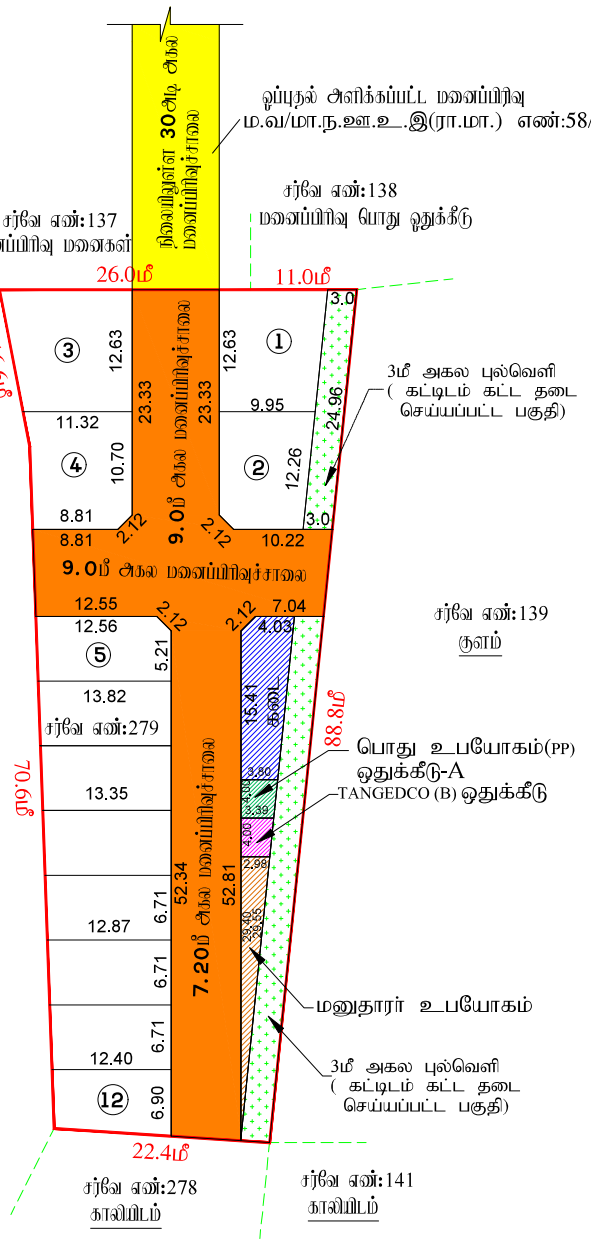
1. As per the condition, the layout has been approved and approved number issued as L.P. / D.T.C.P. (RPT) No. 28/2024 and enclosed with 2 set of original maps and gift deeded documents has been forwarded with it for further action.
2. Further, when the final approval is given by the local body, it is 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 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 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 G.O: 18, the applicants have paid the Open Space Reservation Charges.
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 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. As per G.O.79 Housing and Urban Development Department, dated: 04.05.2017, in-case of nonplanned 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.
5. Guidelin Value payment Receipt No: 1/C NO: 021760800AS22709, Chellan No. 20240607051039, Date:07.06.2024

Village

Signature valid

Signed by: Village Panchayat President
Location:Ranipet
Date:2024.06.11 15:31:16



J.NOVA
அளவர்/உதவி வரைவாளர்

Signature valid Signature valid

E.KARTHIKEYAN,
வரைவாளர் நிலை-3

S.SHANTHI
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-2

ம

இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்,
கிராமம் : S.F.No: 279 -
ஒப்புதல் வரைபடம்.

ரவ்வாடுத்தும்
தொழில் நுட்ப

கோரு எண்
அலுவலக விண்ணப்ப எண்
அளவு

I. குறிப்புகள்:

(I) மனைப்பகுதி மொத்த பரப்பு :

(பட்டா,பத்திரம் மற்றும் புல வரைபடத்தின் - விபரம் பரப்பு விபரம்)

(II) சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் இரண்டு முடக்குகளின் பரப்பு : 891.00 ச.மீ -36.37%
(III) மனைப்பிரிவு சாலை போக மீதம் உள்ள பரப்பு : 1559.00 ச.மீ -63.63%
(IV) மனைப்பிரிவு எல்லை .....
(V) அதிகார சாலை .....
(VI) நிலையில் உள்ள சாலை .....
(VII) கோர மனைகள் : 25 எண்ணம்
(VIII) ஒதுக்கிய மனைகள் : 12 மனைகள்
(IX) கலை : 77.75 ச.மீ
(X) மனுதாரர் உபயோகம் : 80.10 ச.மீ

பொது ஒதுக்கீடு: உள்ளாட்சிக்கு நானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது

அதிகார சாலைகள் மற்றும் இரண்டு முடக்குகளின் பரப்பளவு : 891.00 ச.மீ -36.37%
3மீ அகல புல்வெளி பரப்பளவு : 238.95 ச.மீ
சாலையின் இரண்டு முடக்கு 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 தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டிய 1% ஒதுக்கீடு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது)

1.உள்ளாட்சிக்கான பொது உபயோக ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (A) : 14.35 ச.மீ -0.92 %
2.துணிநார் மில் உற்பத்தி மற்றும் மகிமான கழுத்திற்கான ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (TANGEDCO)(B) : 12.75 ச.மீ -0.82 %

அரசாணை எண்:18,ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, விதி-47(6)-ன் படியும் மற்றும் நகர்வுரையாடு குழுக்கூட்ட, சென்னை அவர்களது கற்றுக்கை நகல்: 4367/2019-பிஎ2, நாள்: 05.02.2020,மேடு பூங்கா ஒதுக்கீட்டுக்கு மதிகாக அரசு வழங்கிட மதிப்பீட்டிலிடு, பூங்கா கட்டணமாக ரூ.29657 ஐ நாள்:16.03.2024-ல் இணையதளம் வாயிலாக மனுதாரரால் அரசு கணக்கில் தொகையாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

II. நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்18,ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, அரசாணை எண்:16 ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)துறை நாள்:31.01.2020-மேடியும் மற்றும் நகர் அரசுப்பு அலுவலர், சென்னை அவர்களது கற்றுக்கை நகல்:4367/2019-பிஎ2, நாள்:05.02.2020 மற்றும் அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள்.09.12.2020-மேடி உதிகார மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைப்பிரிவு சாலை, பொது உபயோகத்திலை உள்ளாட்சித்து நானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும் மற்றும் துணிநார் மில் உற்பத்தி மற்றும் மகிமான கழுவு உபயோக ஒதுக்கீட்டினை மின்சார வாரியத்திற்கு நானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மேற்கான அரசாணைகளின் படி உதிகார சாலைகளை தினசரி அதிகாரிகள் தினமின்சாரம் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் நார் சாலைகளும், தேவையான ஆய்வுகள் வகுக்கலை இத்தில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்ட பின் அதனை உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்து கொண்டு மனைப்பிரிவிற்கு ஆதுதி ஒப்புதல் உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.
2. அப்படைப்பாளுக்கு உள்ளாட்சியால் ஆதுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் இத்தில் என்ற ஏ சூற்று நடவடிக்கையும் இல்லை என்பதற்கு எந்த துறைக்களும் நே சூற்று மட்டில் மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலரால் பெறப்படவேண்டும் என்பதையும் உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.
3. நகரமைப்பு குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொடர்புடைய ஒப்புதல் வழங்குவதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படும் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொடர்புடைய ஒப்புதல் என்ற நிபந்தனையின்றி நகர் அரசுப்பு அலுவலர், சென்னை அவர்களால் அந்து செய்யப்படும்.
4. பதிவுசெய்துள்ள மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையில் நகரமைப்புத்துறை ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களையும் மனை வாடிவரிசைகளுக்கு கட்டாயம் வழங்கிட வேண்டும்.
5. நகர் அரசுப்புத்துறை சட்டப்புசாரை தொலர்பும் அனுமதி அளிப்புன் முன்பு விண்ணப்பதாரர் வெளி உள்ள நிலையை உறுதிபடுத்தவேண்டும். தொடர்புடைய அனுமதிட்ட அனுமதி அளிப்புதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் விளம்பத்தும், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, நானம்பத்திரம், வேறு ஆகார பத்திரம் மீதும் மட விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று மார்க்கம்படுத்து. சொத்தினை வங்க விற்கும் மீத நபரும் விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தினை உள்ள உரிமை குறித்து நானாக உறுதிபடுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் ஆகள் மேல் வேறு மாறும் தவி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை மொத்தமான நகுதியுள்ள நிலையிற்குள் முன் தீர்த்துக்கொள்ளவும். அதனை முடிவு செய்ய நகர் அரசுப்புத்துறை மொத்தமான அலுவர் அல்ல.
6. நீர்நிலை வழக்குகள் ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் அத்தனையில் மனைப்பிரிவு அனுமதி செய்தக்கூடாது.
7. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றமும் விருவுவிற்கு மனைப்பிரிவு நிலையங்கில் ஏடிச் அளவிலான நிற்ற நகலங்களை மேல் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிற்தமாக பிரதர்க்கப்பட வேண்டும்.
8. இம்மனைப்பிரிவில் அற்று அதில் உள்ள இடத்திற்கு செல்லும் வகையில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு சாலையில் குறிக்க சாலையில் போக்குவரத்து மாதங்கும் வகையில் சுற்றுச்சுவர் கட்டப்பட்டு இருப்பில் அதனை அகற்றப்பட வேண்டும்.
9. உதிகார மனையிடம் நிலந்தனைகளின் அடிப்படையில் வழங்கப்பட்ட பட்டா அல்லது மற்ற நிலம் ஆகிய வகைப்பாட்டில் ஒதுக்கப்படுவதில் தவறுகள் வழங்கப்பட்ட அனுமதியை எல்லை முன்னறிவிப்பின்றி அற்றுவதாக நற்று செய்யப்படும்.
10. மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் நிறுவகைகளை கொள்கை, ஆ. ஏ. ஊ) மாதங்கும் அளங்கள் முன் அலுவலரால் வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் என்ற முன்னறிவிப்பின் அற்றுவதால் நற்று செய்யப்படும்.
11. மனுதாரர் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள உதிகார சாலைகள் மற்றும் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட பகுதிகளை வளர்ச்சி துறையில் உட்பிரிவு செய்து அல்லது அற்று ஒப்புதல் வழங்கப்படக் கூடாது. மேலும் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள சாலை அமைந்தும் அற்கு அமைந்துள்ள இடத்திற்கு செல்லும் வகையில் பாதிப்பிற்று பராமரிக்கப்பட 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.

ம.வ/மா.ந.உள.அ.(ரா.மா.)எண்:28/2024

உதவி இயக்குநர்
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.