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)

District Town and Country Planning Office, Sector-6, Anaiyur-Mudakathan Main Road, Opp.to Vaigai Apartments, Koodalputhur, Madurai-625 017.

ROC No. 6S2VTGPD/SWP/2025/2025/TCP Date : 02/09/2025

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

District Town and Country Planning Office, Sector-6, Anaiyur-Mudakathan Main Road, Opp.to Vaigai Apartments, Koodalputhur, Madurai-625 017.

To :

SpecialOfficer/BlockDevelopmentofficer(villagePanchayath)
Viraganur Panchayat,
Madurai district

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout – Assistant Director of Town and country planning - S.No- 18/4A, 4B1, 4B2, 7, 15A, 15B, - Pirakudi Village- Viraganur Panchayat, - Madurai South Taluk -Madurai District – 2.96 ACRE (12000 sqm) - Planning Permission issued - forwarded for further action – Reg

Ref : 1) Applicant Mr O.R. GIRITHARAGOPALAN AND OTHERS, Madurai Letter. 6S2VTGPD/SWP/2025, Dated: 30.06.2025.
2) District Town and country planning Office, Madurai District Letter No. 6S2VTGPD/SWP/2025. (Road pattern issued on dated: 01.08.2025.)
Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.19799/2020, Dated:24.12.2020.
3) Applicant Mr. O.R.GIRITHARAGOPALAN AND OTHERS, Letter Dated: 30.08.2025 (Local body Gift deed document no. 2631/2025dated:
25.08.2025 and TANGENDCO Gift deed document no. 2632/2025 dated: 25.08.2025)
4) G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
5) G.O.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
6) 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.
7) G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020
8) G.O.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 of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, dated: 08.09.2017.
11) Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/ 2022/TCP3, Dated: 07.01.2022
12) Demand payment Request Letter, Dated: 01.09.2025 (Requiring payment of Development Fee and Centage Fee).
13) Applicant Mr O.R.GIRITHARAGOPALAN AND OTHERS Letter, Dated: 01.09.2025 (payment Paid of & Development Fee and Centage Fee).
14) 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 of layout in S.No-18/4A,4B1,4B2,7,15A,15B, -
Pirakudi Village- Viraganur Panchayat, - Madurai South Taluk -Madurai District.

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the district office.

Further the Applicant Mr O.R.GIRITHARAGOPALAN AND OTHERS has gift deed the Park, road, road splay has been handed over to the Local
body and TANGENDCO. 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 L.P/M.L.P.A No: 211 / 2025 and Planning Permission:
230 / 2025 enclosed with 2 set of original maps and gift deeded documents has been forwarded with it for further

action.

i. Total No of Plots Given – 58 nos + Owner Use
(Including Ews Plots- 20 to 26,
31 to 37- 840.00 sqm (10.25%)
ii. Local Body Space – 45.95 Sq.m (0.56%)
iii. TANGEDCO Space – 44.21 Sq.m (0.54%)
iv.Road area – 3806.17 Sqm
v. OSR Space – 852.85 (10.41%)

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 12th, 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 5th cited and 9th 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, provide necessary street lights etc., as per the standards specified by
the local body
2.With reference to the 10th cited and 11th cited letter, the concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked road,
park areas S.F.No sub-division in favor 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'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.
5.As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Local body Gift deed document no. 2631 /2025
TANGENDCO Gift deed document no. 2632/2025

Enclosure

Layout original map and Condition – 2 sets and
Gift deed Local body document no. 2631/2025 (original)

Copy to:-

1) O.R.GIRITHARAGOPALAN AND OTHERS
Flat no.14, Harrington apartment, Chetpet, Mylapore, Chennai,600031

2. Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,(TNRERA)
No.1A, 1st floor, Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai – 600 008- 1 set.

3. 1-Join Sub Register,
Samanatham Sub Register Office,
Madurai District.

4. Assistant Director,
Survey Land and Records,
Colectorate Campus, Madurai District. 1 set.

5. Tahsildar
Madurai South Taluk. (for incorporation in the Tamil nilam and collabland software)
Madurai District

6. Superintendent Engineer,(PRO)
Superintendent of Engineer Office,
Madurai TNEB,
Madurai District. (1 set and gift deed Document No: 2632/2025(Original)

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	18000	30/06/2025
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	21600.00	01/09/2025
4	Development Charges	18150.00	01/09/2025
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	28800.00	01/09/2025

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

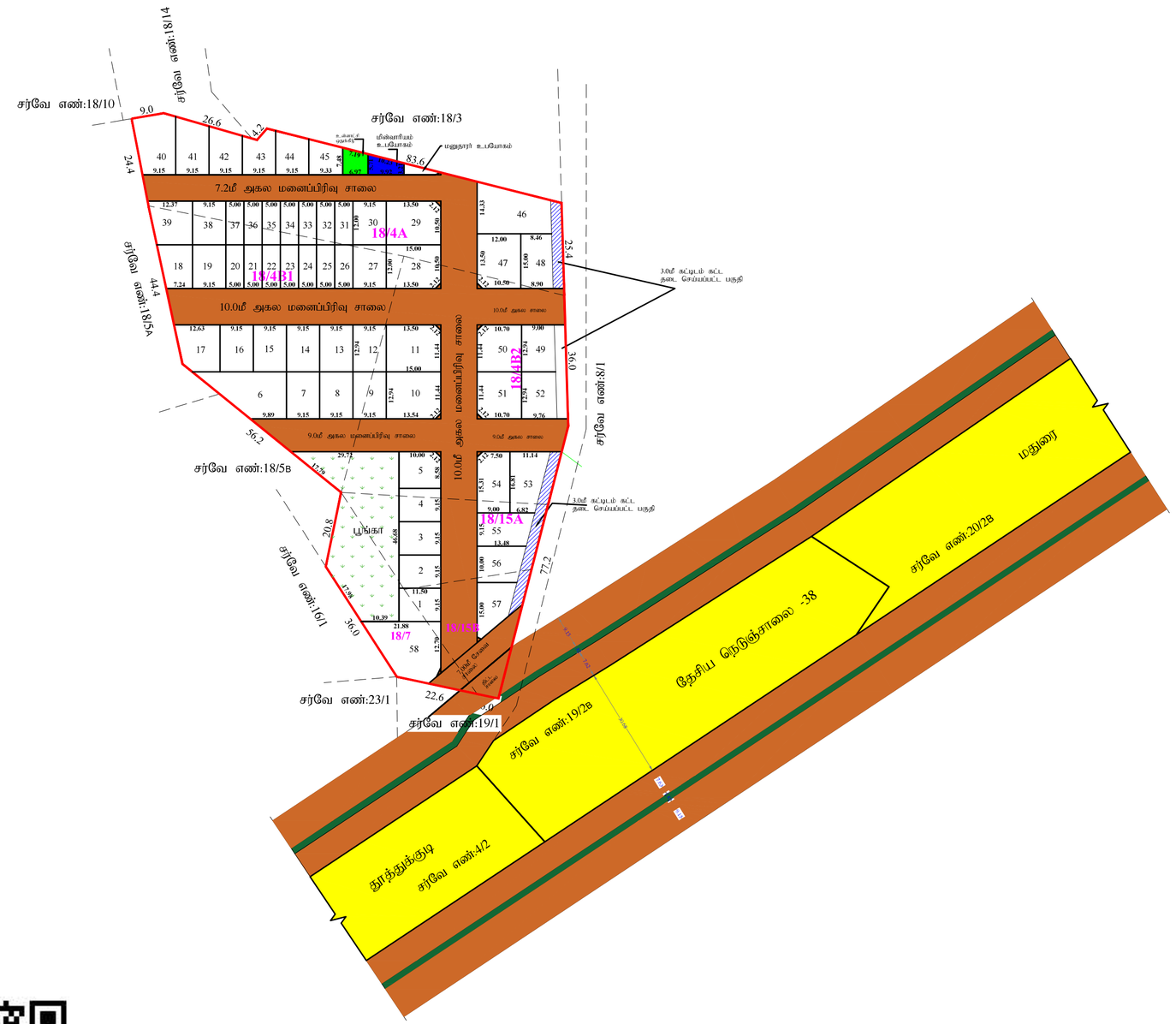
Madurai District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Madurai
Date:2025.09.02 14:07:18



மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்- மதுரை மாவட்டம்

விரகனூர் ஊராட்சி

மதுரை மாவட்டம், மதுரை தெற்கு வட்டம், விரகனூர் ஊராட்சி , பிராகுடி கிராமம், சர்வே எண் : 18/4A,4B1,4B2,7,15A,15B- ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவின் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

(திட்டப் பகுதி)

அளவு : 1:800

இணையதள விண்ணப்ப எண் : 6S2VTGPD/SWP/2025

வ

குறிப்பு

மொத்த மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	:	12000 ச.மீ (2.96ஏக்கர்)
உத்தேச சாலை மற்றும் மூலைமுடக்கு பரப்பு	:	3806.17 ச.மீ (-)
மீதமுள்ள மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	:	8193.83 ச.மீ

கோரியமனைகள : 62

ஒதுக்கீயமனைகள் : 58

குறைந்த வருவாய் பிரிவினர்கான ஒதுக்கபட்ட மனைகள் எண்ணிக்கை: 14
(20-26, 31-37)

குறைந்த வருவாய் பிரிவினர்கான ஒதுக்கபட்ட மனைகள் பரப்பளவு: 840.00 ச.மீ

மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை

நிலையிலுள்ள சாலை

மனைப்பிரிவு சாலை

பொது உபயோகம்: (TNCD & BR 2019, விதி-47(8) -ன்படி தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட 1% ஒதுக்கீடு)

உள்ளாட்சி உபயோகத்திற்கு - 45.95 ச.மீ (0.56%)

தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி (ம) மின்பகிர்மான கழக (TANGEDCO) உபயோகத்திற்கு - } - 44.21 ச.மீ (0.54%)

பூங்கா (**OSR**) பரப்பளவு = 852.85 ச.மீ (10.41%)

மூலை முடக்கு:

7.20மீ (ம) 10.00மீ அகலச்சாலைகளுக்கு 1.50மீ X 1.50மீ விடப்பட வேண்டும்.

முன்பக்க திறவிடம்:

9.0மீ-க்கு கீழ் வரை அகலமுள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ விடப்பட வேண்டும்.

9.0மீ-க்கு மேல் 18.0மீ வரை அகலமுள்ள சாலைகளுக்கு 3.0மீ விடப்பட வேண்டும்.

மூலை முடக்கு:

12.0மீ-க்கு கீழ் வரை அகலமுள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ x 1.5மீ விடப்பட வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்:18, ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ம.1)துறை நாள்:04.02.2019, அரசாண எண்:16 ந.நி.(ம)கு.வ (ந.ம.1)துறை நாள்:31.01.2020-ன்படியும் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கற்றறிக்கை ந.க.எண்:4367/2019-பி2, நாள்:05.02.2020 மற்றும் அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள்.09.12.2020-ன்படி உத்தேச மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைப்பிரிவு சாலை, பொது உபயோகத்தினை உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும் மற்றும் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகம் உபயோக ஒதுக்கீட்டினை மீள்சார வரியத்திற்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மேற்காண் அரசாணைகளின் படி உத்தேச சாலைகளை நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் தார் சாலையாகவும், தேவையான அடிப்படை வசதிகளை இடத்தில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்ட பின் அதனை உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்து கொண்டு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

2. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன், இடத்தில் எந்த துறையாலும் நில ஆரீதீ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை என்றும், எந்த துறைக்காகவும் நில ஆரீதீயப்பட்டியல் மாவட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்பப்ப வில்லை என்றும், உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

3. இம்மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்காக சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் (ம) சான்றுகள் சரியானவையில்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது இம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் ம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதலானது எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு அணையர், சென்னை, அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

4. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த வித மாற்றும் விதிகளின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் எப -அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகரிக்கப்பட வேண்டும்.

6.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.

7. நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்படியாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின்பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிபடுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி திட்ட அனுமதிஅளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களான கிரையப்பத்திரம்,சுத்தகைப்பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று மட்டுமே சரிப்பார்க்கப்படுகிறது. முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்றும் சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் பாரெலும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தருணிங்குள்ள நீதிமன்றத்தின் மூன் நீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்பதற்கு நகர் ஊரமைப்பு துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

8. உத்தேச மனைப்பிரிவின் ஊடே நிரநிலைகள் அமையுமாயின் அதற்கு பாதிப்பு ஏற்படாதவாறு கட்டிடங்கள் கட்டப்பட வேண்டும்.

9. மனைப்பிரிவினை சுற்றி சுற்றுச்சுவர் அமைக்கப்பட்டிருப்பின் அதனை அகற்றி அருகிலிருக்கும் இடத்திற்கு இணைப்பு பாதை அமையும் வகையில் சுற்றுச்சுவர் இரத்து அப்புறப்படுத்தப்பட வேண்டும்.

குறிப்பு: அனைத்து அளவுகளும் மீட்டரில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

ம.வ/ம.உ.தி.கு.எண்: 211 / 2025 (இணையதள ஒப்புதல்)

திட்ட அனுமதி எண்: - 230 / 2025 (இணையதள ஒப்புதல்)

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Madurai
Date:2025.09.02 14:11:13

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
மதுரை 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.