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: 12/30/25 10:21 AM

From:

Village Panchayat

Mecheri

To :

Mr. K. Kannappan,
No: 93, 15th Cross Street,
Senthil Nagar, Kolathur,
Chennai - 600099.

Online Application Number: PGZ4HMC2

Sir/ Madam,

Sub :

Residential Layout in Planning Area (Village Panchayat) - District Town and Country Planning Office, Ranipet District – Ranipet District – Arcot Taluk – Arcot Panchayat Union – Mecheri Village/Panchayat – Survey Numbers: 560/1A2 and 561/1A2A – Site Extent: 8475.00 Sq. m or 2.09 Acres – Technical Concurrence issued - forwarded for further action – Regarding.

Ref :

1. On 30.08.2024, Applicant Mr. K. Kannappan Online Application Form was received through Online Application Number: PGZ4HMC2.
2. The Assistant Director, District Town and Country Planning Office, Ranipet District had issued Road pattern through District Letter No: RPT/PGZ4HMC2/33493/2024/TCP on 14.10.2024.
3. The Joint Director(i/c), Agricultural Department, Ranipet District had issued Dry Land NOC through Letter No. A2/4901/2024 on 10.09.2024.
4. Circular from The Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai Roc. No 19799/2020, Dated: 24.12.2020.
5. Applicant Mr. K. Kannappan Letter, Gift deed (Local Body) document no: 2297/2024, Dated: 16.10.2024.
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 Mr. K. Kannappan Scrutiny Fee Receipt, Dated: 30.08.2024.
15. Applicant Mr. K. Kannappan Demand Payment Request Letter from DTCP, dated: 19.10.2024
16. Applicant Mr. K. Kannappan Centage Fee, Development Charge and Display Board Payment Receipt, dated: 21.10.2024.
17. G.O. (Ms). No. 58, Housing and Urban Development [UD4(1)] Department, dated: 05.03.2024.
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. Applicant Mr. K. Kannappan OSR Payment Request Letter from DTCP, dated: 14.10.2024.
24. Applicant Mr. K. Kannappan OSR Charges Payment Receipt, dated: 16.10.2024. With reference to the 1st Cited letter, applicants have requested for the approval of layout in the Ranipet District, Arcot Taluk, Arcot Panchayat Union, Mecheri Village/Panchayat comprised in the Survey Numbers: 560/1A2 and 561/1A2A with an extent of 8475.00 Sq. m or 2.09 Acres.

Body:

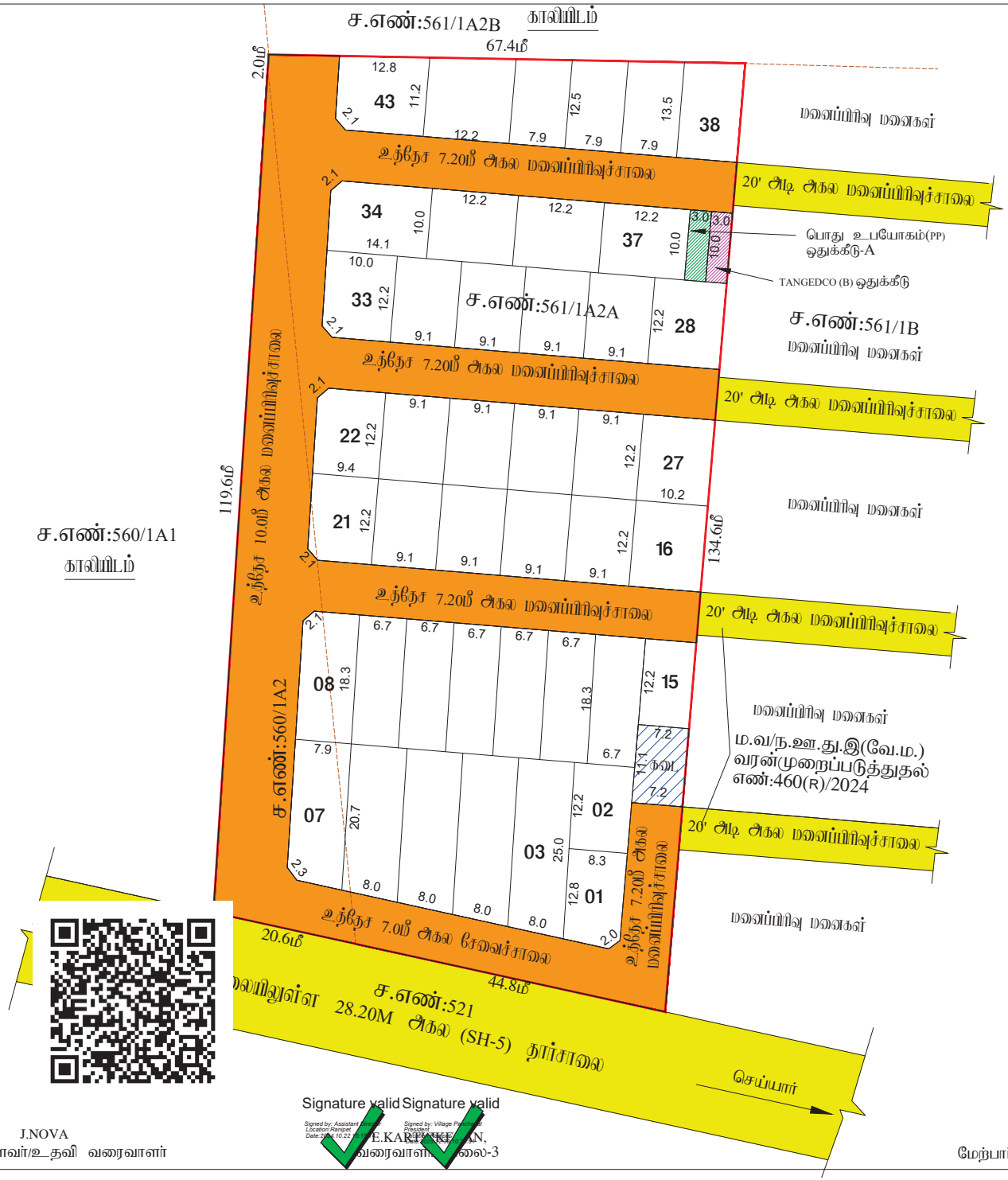
1. a) With reference to the 8th cited and 10th cited letter, if the located site lies in the Municipal/Corporation areas:
Collecting the necessary fees including the charges for providing amenities like roads, storm water drains and street lights
from the applicants. After collecting the necessary fees, 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. 12687.00, Dated: 30.08.2024 and Rs. 100.00, Dated: 22.10.2024.
Centage Fee - Rs. 13200.00, Dated: 21.10.2024.
Display Board Charges – Rs. 10000.00, Dated: 21.10.2024.
Development Charges - Rs. 8950.00, Dated: 21.10.2024.
OSR Charges - Rs. 130002.00, Dated: 18.10.2024.
7. non-planned area rule 3 ithas been requested to collect Rs.1000 as scrutiny fee for each plot
Receipt Number: 2025080433493, Transaction ID: 11000290653212, Rs. 41000.00, Dated: 04.08.2025.
8. the 3% Market Land Value as Land conversation charges,
Challan Number: 20251226011218, Bank ref No: CHD5IGW1618UR6, Rs. 60000.00, Dated: 26.12.2025
9. Mecheri Village/Panchayat Resolution No: 79/2025, Dated: 08.09.2025.

Village

Signature valid

Signed by: Village Panchayat President
Location:Ranipet
Date:2025.12.30 10:21:24



J.NOVA
அளவர்/உதவி வரைவாளர்

Signature valid
Signature valid

E.KARTHIKEYAN,
வரைவாளர் நிலை-3

S.SHANTHI
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-2

மாவட்ட நகர் அரமைப்பு அலுவலகம்
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்

மேற்கோ அராட்சி

இராணிப்பேட்டை மாவட்டம், ஆற்காடு வட்டம், ஆற்காடு அரமாட்சி ஒன்றியம், மேற்கோ அரமாட்சி மற்றும் கிராமம், S.F.No : 560/1A2, 561/1A2A - ல் அமைவும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்

கோப்பு எண்	: RPT/PGZ4HMC2/33493 (இப்பக்கம் மற்றும்)
அனைவரை விண்ணப்ப எண்	: PGZ4HMC2
அளவு	: 1:400 (1மில்லிமீட்டர் = 0.04மீட்டர்)

I. குறிப்புகள்:

(I) மனைப்பிரிவு மொத்தப் பரப்பு : 2.09 ஏக்கர்(அ) 8475.00ச.மீ

(II) சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் முக்கை முடக்குகளின் பரப்பு மற்றும் கோடு விலக்கம் கீழ்உள்ள பரப்பு உட்பட : 2995.75 ச.மீ - 35.35%

(III) மனைப்பிரிவு சாலை போக மீதம் உள்ள பரப்பு : 5479.25 ச.மீ - 64.65%

(IV) மனைப்பிரிவு எல்லை .....

(V) உத்தேச சாலை .....

(VI) நிலையில் உள்ள சாலை .....

(VII) கோடி மனைகள் : 44 எண்ணம்

(VIII) ஒதுக்கிய மனைகள் : 43 மனைகள் (மு) கழ. மனை : 80.00 ச.மீ

பொது ஒதுக்கீடு: உள்ளாட்சிக்கு நாமமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது

உத்தேச சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் முக்கை முடக்குகளின் பரப்பு உட்பட : 2995.75 ச.மீ - 35.35%

சாலையின் முக்கை 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 நாமமாக ஒப்படைக்க வேண்டிய 1% ஒதுக்கீடு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது)

1.உள்ளாட்சிக்காக பொது உபயோக ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (A) : 29.90 ச.மீ - 0.55%

2.நமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கான ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (TANGEDCO)(B) : 29.90 ச.மீ - 0.55%

அரசாணை எண்:18,ந.நி.(ம)கு.வ(ந.ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, விதி-47(6)-ன் படியும் மற்றும் நகர்அரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது மற்றுமிக்க நகலண: 4367/2019-பிஎ2, நாள்: 05.02.2020,மற்று பூங்கா ஒதுக்கீட்டுக்கு மற்கான அரசு விதிகளுக்கு மறுவிடுவிண்டிய, பூங்கா மட்டமாக ரூ.130002.00 ஐ நாள்:18.10.2024-ல் இணையவழம் வாயிலாக மதுரமாக்க அரசுக்கில் நெலலாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

II. நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்:18,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-யிலும் மற்றும் நகர் அரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது மற்றுமிக்க நகலண:4367/2019-பிஎ2, நாள்:05.02.2020 மற்றும் அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள்.09.12.2020-யிலு, உத்தேச மனைப்பிரிவின் அமைவு மனைப்பிரிவு சாலை, பொது உபயோகத்திற்கான உள்ளாட்சிக்கு நாமமாக ஒப்படைக்கவும், கோடு மற்றும் நமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகம் உபயோக ஒதுக்கீட்டினை மின்சார வாரியத்திற்கு நாமமாக ஒப்படைக்கவும், கோடு, மேலும் மேற்கண்ட அரசாணைகளின் படி உத்தேச சாலைகளை நிரமாக அமைப்பதால் நிலவகைப்பாடு மட்டத்திற்கும், அகத்திற்கும் நார் சாலைகளாகவும், நேவையான அகலமை, வாரிகளை அத்தில் மனைப்பிரிவு சமவளராகவும் அமைக்கவும், மின் அருகை உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்து கொண்டு மனைப்பிரிவிற்கு அனுமதி ஒப்புதல் உள்ளாட்சியால் வழங்கவும், கோடு.

2. அம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் அனுமதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் அத்தில் குறிப்பிடும் நில ஆரிவு நடவடிக்கையும் அங்கே மன்றவதும் மற்ற நடவடிக்கைகளும் நில ஆரிவு மட்டில் மாவட்ட ஆசியர் அவரைச் தெறப்படுவதை மன்றவதும் உள்ளாட்சி உறுதி செய்ய கோடு கோரிக்கை வைக்கிறது.

3. நில்பரிமாற நமிந்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பதிவுகளிற்கு சமர்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சம்பந்தமான அல்ல வை அறிவிப்பிற்கு அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொடர்புடைய ஒப்புதல் வழங்குவதால் பாதிப்பு ஏற்படுமேயானால் அதற்கு மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொடர்புடைய ஒப்புதல் ஒன்றை முன்னறிவிப்பின்றி நகர் அரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.

4. விற்பனைக்குவிடான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது அல்லாவணமிக் நகரோ நகர் அரமைப்புத்துறை ஒப்புதல் அளிக்கவில்லை. வரைபடங்களையும் மனை வாங்குபவர்களுக்கு காட்டவும் வழங்கவும், கோடு.

5. நகர் அரமைப்புத்துறை ரப்பர்ஸ்டாம்ப் தொடர்புடைய அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் பெயரில் உள்ள நில்பரிமாற ஆதாரங்களின் நகலினை தொடர்புடைய அலுவலரிட. அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்தில் காணந்த ஆவணங்களில் விவரம்,நிலம், நந்தலை மந்திரம், பட்டா, நகரமைப்பு, பொது அதிகார மற்றும் வேறு ஏ விண்ணப்பதார் வசர்ந்த சொத்து விவரம் உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுவது. சொத்துகளை வாங் விற்கும் எந்த நபரில் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தினில் உள்ள உரிமை குறித்து நவிவாக ஆதாரங்களுக்கு கொள்ள வேண்டும். மேலும் ஆவி மேல் வேறு வாரிகும் நவி நார் உரிமை போன்ம் அல்லல் ஆவை தொடர்பான நகருவுள்ள நீதிமன்றத்தில் முன் நீர்நுக்கொள்ளலாம். இவை முடிவு செய்ய நகர் அரமைப்புத்துறை பொறுப்பாவை அல்ல.

6. நீதிமன்ற வழக்குகள் ஏதேனும் இருப்பின் அந்தவகையில் மனைப்பிரிவு அனுமதி வெல்ந்தக்கூடாது.

7. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எல்லை மற்றும் விற்பனைக்கு மனைப்பிரிவு தொடர்பாகவில் ஏ அல்லாவண நிறுத்த நகல்களை நிலம் பொறுப்பாகர் பார்வைக்கு நிந்நமாக பிரதர்க்கவும், கோடு.

8. அம்மனைப்பிரிவில் அடுத்து அடுவில் உள்ள இடத்திற்கு செல்லும் வரைக்கும் நகர்க்கவாடுகள் மனைப்பிரிவு சாலையில் நுழைக்க சாலையில் போக்கிற்கு பாதிப்பும் வகையில் கற்றங்கள் கட்டப்பட்டு அடுவில் அகலை அகற்றவும், கோடு.

9. உத்தேச மனைப்பு நிலத்வகைகளில் அடிப்படையில் வழங்கப்பட்ட பட்ட அல்லது பத்திர நிலம் ஆய்வு வலங்கப்படும் ஒதுக்கப்பட்டுநிலம் நகல்களை வழங்கப்பட்ட அனுமதியை எல்லாம் முன்னறிவிப்பின்றி அடுவரைக் ரத்து செய்யப்படும்.

10. மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் தீர்ப்புகளை (வாய்க்கால், ஆழ, ஏரி, etc.) பாதிக்கும் அம்சங்கள் ஏதும் அவையாயின் வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எல்லை முன்னறிவிப்பின்றி அடுவரைக் ரத்து செய்யப்படும்.

11. மதுரை மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள உத்தேச சாலைகள் மற்றும் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட மருவிகளை வரைவு நிலையில் சரிபார்த்து செற்று விசிஎரி அனுமதி ஒப்புதல் வழங்கப்படவேண்டும். மேலும் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள சாலை அனைத்தும் எதிர்கால அவசரத்துக்கான இடத்திற்கு செல்லும் வகையில் பராமரிப்பின் 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.

14. உத்தேச மனைப்பிரிவில் அமையும் கழ. மனைகளுக்கு, கட்டட விதிகளின், அரசாணை எண்:18,ந.நி.(ம)கு.வ (ந.ப.1)துறை நாள்:04.02.2019, விதி-35(அ)-ல் கூட்டிய 300ச.மீ கட்டிட பரப்பிற்குட்பட்ட கட்டிடத்தினை மட்டும் கட்டிட கோள்ள நிந்நமைகளின் அம்மைவில் மனைவி ஒப்புதல் வழங்கப்படுவது.

ம.வ/மா.ந.உள.அ.(ரா.மா.)எண்:105/2024

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.