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. 7KJH27YW/14779/2023/2023/TCP Date : 02/11/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

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

To :

The Commissioner,
Arcot Municipality,
Arcot Town,
Arcot Taluk,
Ranipet District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout in Planning Area - District Town and Country Planning Office, Ranipet District - Ranipet District – Arcot Taluk – Arcot Municipality - Arcot Town – Ward-B – Block-20 - Town Survey Number: 1/4 which have an extent of 0.91 acres (or) 3680.00 Sq.m – Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicant Mr. R. Prabhu (Dolphin Construction Company) Online Application Form, Online Application Number: 7KJH27YW/14779/2023,
Dated: 18.08.2023.
2. The Assistant Director, District Town and Country Planning Office, Ranipet District had issued Road pattern on 15.09.2023.
3. Circular from the Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai Roc. No: 19799/2020, Dated: 24.12.2020.
4. Applicant Mr. R. Prabhu (Dolphin Construction Company) Gift deed document, Gift deed (Local Body) document no: 7854/2023, Date:
18.10.2023.
5. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
6. Arcot Local Planning Area, Detailed Development Plan – 9 Map
7. 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.
8. G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
9. G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020.
10. Government Letter No.19113/Nov 4(3)/2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
11. Circular from the Commissioner, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No. 13686/2017/LA1, dated:
08.09.2017.
12. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc No. 320/2022/TCP3, Dated: 07.01.2022.
13. Demand Payment Request Letter, dated: 28.10.2023 requiring payment of Centage Fee and Display Board Charges.
14. Applicant Mr. R. Prabhu (Dolphin Construction Company) Centage Fee and Display Board Payment Receipt, dated: 31.10.2023.
15. Circular from the Director, the Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, Roc. No: 4367/2019/TCP2, Dated: 13.03.2019,
14.10.2019, 05.02.2020 and 14.08.2021.
16. Circular from The Director, Directorate of Town and Country Planning Office, Chennai, dated: 25.04.2023.

The Layout Proposal received vide the reference 1st cited Online application was processed as per the rules prevailing and after perusing
the records and after conducting inspection, the applicant was directed to handover the portion of land earmarked for roads and for the
public purposes meant for local body and TANGEDCO vide under reference 2nd cited above.
On receiving the gift deed soft copy from the applicant vide through online 4th cited above, and on receiving the payment of charges such as
Centage charges vide under reference 13th cited above, the Technical Concurrence is issued to the said layout

subject to the following
conditions.

1. As per the condition, the layout has been approved and the approved assigned to the layout is SWP/DTCP/RANIPET/LAYOUT No. 146/2023. The approved layout Plan is enclosed herewith for taking further action in this regard. The applicant should submit the Original Gift Deed of 4th cited above to the concerned Local body and it 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.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 acknowledgement of receipt of receiving Maps and Proceeding orders.

5. As per circular cited in 11th,it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Tahsildar to update in Tamilnilam website Special Conditions.

6. The Local authority shall accord permission duly following the rules/regulations/orders issued from time to time under the respective rules.

7. As per G.O:181, the applicants have handed over the OSRA to the respective local body. Before giving final Concurrence by Local Body, get the Original Gift deed document from the applicant.

Special Conditions:

1. As per the directions reference under 09th cited and as per the provisions stipulated in Rule 47(11) of TNCDBR – 2019 vide reference under 06th cited above. 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. 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:
Scrutiny Fee - Rs.6070.00, Dated: 01.08.2023.
Centage Charges - Rs.8400.00, Dated: 31.10.2023.
Display Board Charges - Rs. 10000.00, Dated: 31.10.2023

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. 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 subdivision, 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.

Copy To:

1. Mr. R. Prabhu (Dolphin Construction Company),
New No.10, Old No. 31/A, Kacheri Street,
Salavanpet, Vellore District - 632503.

2. The Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA),
No.1A, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai - 600008.

3. The Sub-Registrar,
Arcot Registrar Office,
Ranipet District.

4. The Assistant Director,
Survey and Land Records,
Ranipet District - 606201.

5. The District Collector,
District Collectorate Office,
Ranipet District.

6. The Tahsildar,
Arcot Taluk,
Ranipet District.


GOVERNMENT OF TAMILNADU
TRUTH ALONE TRIUMPHS

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	6070	18/08/2023
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	8400.00	31/10/2023
4	Development Charges		
5	Display Board Charges	10000.00	31/10/2023
6	Satellite town charge		

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

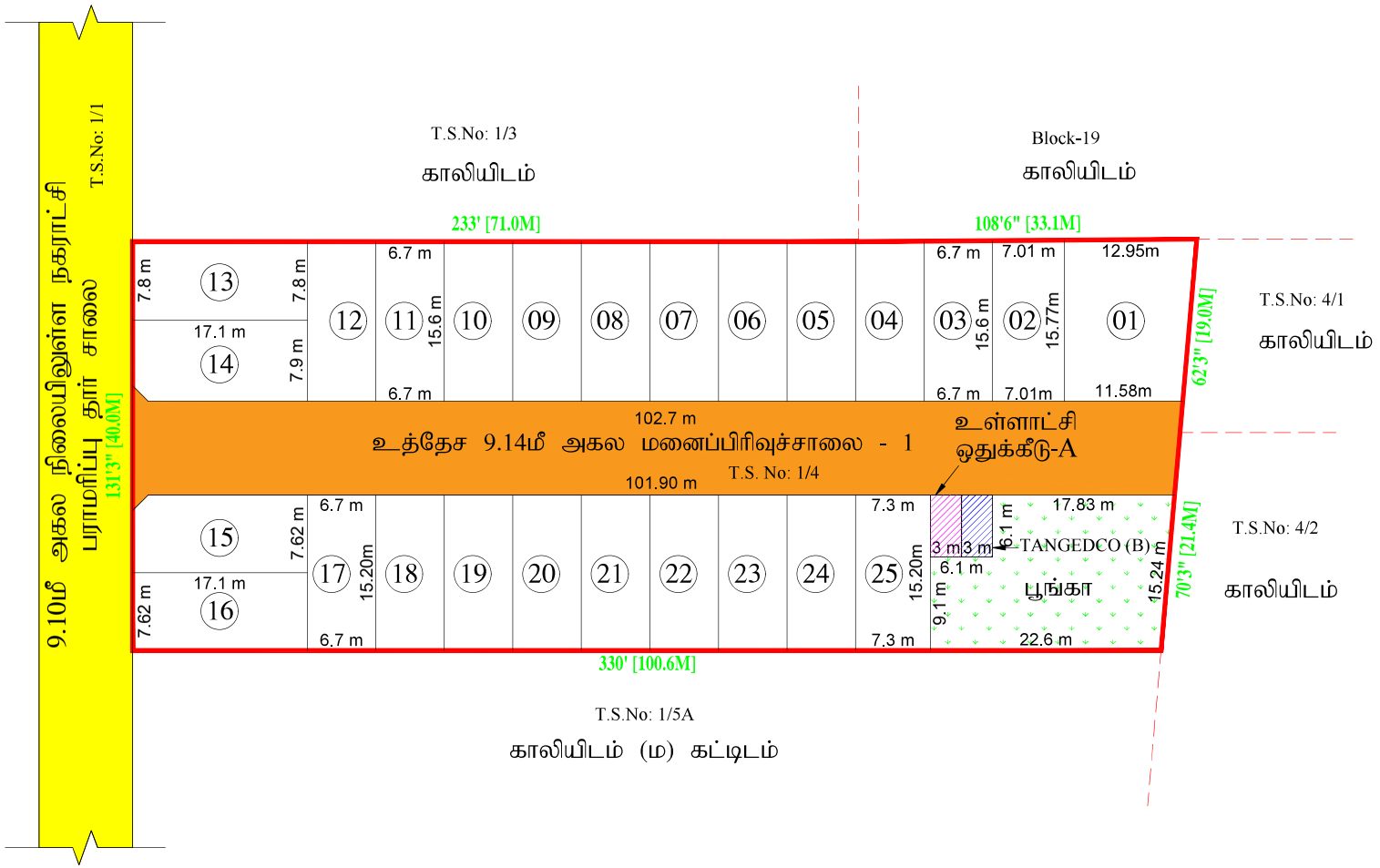
Ranipet District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Ranipet
Date:2023.11.02 19:31:43



J. NOVA
அளவர்/உதவி வரைவாளர்

KARTHIKEYAN
வரைவாளர் நிலை-3

S. SANTHI
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-2

Signature valid

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்

ஆற்காடு நகராட்சி

இராணிப்பேட்டை மாவட்டம், ஆற்காடு வட்டம், ஆற்காடு நகராட்சி, **Ward: B, Block-20, T.S.No:1/4,** - ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான நோடில் முப்பு ஒப்புதல் வரைபடம்(லே-அவுட்) மற்றும்.

மேல் முறையீட்டு எண்	: 7KJH27YW/14779/2023
அலையுதல் விண்ணப்ப எண்	: 7KJH27YW
அளவு	: 1:400 (1சென்டிமீட்டர் : 33.3மீ)

I. நிலப்பரப்பு:

(I) மனைப்பகுதி மொத்த பரப்பு : 4046.86 Sq. m or 1.00 Acres
(பத்தும் மற்றும் புல வரைபடத்தின் - ன் படி பரப்பு விபரம்)
3680.00 Sq. m or 0.91 Acres - Concurrence Area
(நில புல அளவைப் பதிவேடு - ன் படி பரப்பு விபரம்)

(II) சாலையின் பரப்பளவு மற்றும் நில ரிடர்களின் பரப்பு : 938.08 ச.மீ
(III)மனைப்பிரிவு சாலை போக மீதம் உள்ள பரப்பு : 2741.92 ச.மீ
(IV)மனைப்பிரிவு எல்லை
(V) உத்தேச சாலை
(VI) நிலையில் உள்ள சாலை
(VII) மொத்த மனைகள் : 28
(X) ஒதுக்கிய மனைகள் : 25

பொது ஒதுக்கீடு: உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவைகள்

உத்தேச சாலைகள் மற்றும் நில ரிடர்களின் பரப்பளவு : 938.08 ச.மீ -(25.49%)
நில ரிடர்கு 7.2மீ முதல் 12.00மீ வரை : 1.5மீ X 1.5மீ
பூங்கா : 316.89ச.மீ (11.55%)

பொது உபயோகம்:

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

1.உள்ளாட்சிக்காக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய பொது ஒதுக்கீடுகள் பரப்பளவு (A) : 18.58 ச.மீ -0.67%

2.தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்காக ஒதுக்கீடுகள் பரப்பளவு (TANGEDCO)(B): 18.58 ச.மீ -0.67%

II. நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்.18, நக.நி.(மஒ.வ.ப.1)துறை நாள்.04.02.2019, அரசாணை எண்:16 நக.நி.(மஒ.வ (ப.ப.1)துறை நாள்:31.01.2020-ன்படியும் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கடிதஎண்.4367/2019/தொ2, 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 ஒதுக்கீடுனை மின்னாற வாரியத்திற்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மேற்காண் அரசாணைகளின் படி உத்தேச சாலைகளை நிரவாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் தார் சாலையாகவும், தேவையான அடிப்படை வசதிகளை இத்தகில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்ட பின் அதனை உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்து கொண்டு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் உத்தரவு பரப்பளவு வழங்கப்பட வேண்டும்.
2. இம்மனைப்பிரிவு உள்ளாட்சியால் இறுவு ஒப்புதல் வழங்கி நில ரிடர்கில் எல்லு நிலப்பிரிவு மேம்பாடு செய்யும் போது மனைப்பிரிவிற்கு வெளியே ஒப்புதல் வழங்கபடாத மாற்று புறம்போக்கு மற்றும் புறம்போக்கு நிலம் அல்லாத பிற நிலங்களை மனைப்பிரிவு வழங்கிட்ட தொகுதிக்கு ஒப்புதல் வழங்கிய பின்பு மாவட்ட ஆட்சியர் அவர்களால் வழங்கப்பட்ட நிலங்களை உள்ளாட்சி தனது பெயரில் பட்டா மாற்றம் செய்து கொள்ள வேண்டும்.
3. நிலமானது புதிது வழங்கப்பட்ட பகுதி மற்றும் பயன்பாட்டு வழங்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சம்மந்த அனை வரை அறிவிப்பின் அடிப்படையில் தொகுதியை ஒப்புதல் வழங்கிய பின்பு புறம்போக்கு மற்றும் புறம்போக்கு நிலம் அல்லாத பிற நிலங்களை வழங்கிட்ட தொகுதியை ஒப்புதல் வழங்கி நிபந்தனைகளின்படி நகர் அமைவு அங்கீகரி, செய்ய வேண்டும் இந்த செய்யப்பட்டு.
4. விதிமுறைகளுக்கு மாறாகவோ அல்லது சொந்தமாக நகரமைப் நகர்ப்புற நகர் அமைவுத்துறை நிர்வாக வளர்ச்சிப்பணி வரைமுறைகளுக்கு மாறாகவோ பலன் வழங்கப்பட்டதாக கண்டறியப்பட்டால் வழங்கப்பட்ட ஒப்புதல் ரத்து செய்யப்படும்.
5. நகர் அமைவுத்துறை ரப்பிழ்பாக தொழில்நுட்ப அறிவு கண்டிகர் ரில் விண்ணப்பதாரர் வெளி உள்ள நபராகவோ அறுவிறுத்தல்களை தொழில்நுட்ப அறிவுரை அளிப்பதற்கு ரில் விண்ணப்பதாரர் விண்ணப்பத்தில் கண்டுள் ஆவணங்களில் விளக்கம் கோரும் பட்சத்தில் அவற்றை ரில் விண்ணப்பதாரர் தெரிவிக்கத் தவறும் பட்சத்தில் அவரது விண்ணப்பம் நிராகரிக்கப்படும் என்பதை விண்ணப்பதாரருக்கு தெரிவிக்கப்படுகிறது. மேற்படி விண்ணப்பதாரர் தெரிவிக்கும் சரியான முகவரி மற்றும் தவறான முகவரியினால் ஏற்படும் தாமதத்திற்கு நகர் அமைவுத்துறை பொறுப்பாகாது. மேலும் விண்ணப்பதாரர் தெரிவிக்கும் தவறான முகவரியினால் ஏற்படும் தாமதத்திற்கு நகர் அமைவுத்துறை பொறுப்பாகாது.
6. நிலமானது எந்தவகை மரமும் நிலத்தடி நீரும் சமமாக கோணாமல் அனைத்து அமைவு நெறிமுறைகளை நிர்வாகத்தால் நகர் அமைவுத்துறை பொறுப்பாகாது.
7. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு அமைப்பிற்கான எல்லு மாற்றம் அல்லது மனைப்பிரிவு தவறுகளுக்கும் நகர் அமைவுத்துறை பொறுப்பாகாது.
8. இம்மனைப்பிரிவில் இல்லு அருவி உள்ள இத்தொகு செய்யும் அமைப்புகள் மனைப்பிரிவுக்கான சாலையில் மழைநீர் செல்லுது மாற்றும் வகையில் வடிகால் அமைத்து மழைநீர் செல்லுது வகையில் மட்டம் பராமரிக்கப்பட வேண்டும்.
9. உத்தேச மனைப் பிரிவுகளில் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு மற்றும் தனி அடுக்குமாடி குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளுக்கு தனியாக விண்ணப்பம் செய்து முறையான அனுமதி பெற்ற பின்பே கட்டிடம் கட்டுமான பணிகளை மேற்கொள்ள வேண்டும்.
10. மனைப்பிரிவு வழங்கப்பட்ட மொத்த நிலப்பரப்பில் நிறுவனங்கள் (வங்கிகள், ஆயு. ஒப்.எட்.) மற்றும் அரசுக்கு சொந்தமான வழங்கப்பட்ட மொத்த நில பரப்பில் எல்லு மனைப்பிரிவிற்கு அடுவாரம் ரத்து செய்யப்படும்.
11. 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 let to 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 .
12. The Necessary Charges to be collected as per G.O. M.s. No. 79,Housing & Urban Development Department (UD4(3)), dt. 04.05.2017.

APPROVAL NO : SWP/DTCP/RANIPET/LAYOUT NO :146/ 2023

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.