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)

No.33/I 95, kotrampalayam Street,
Old Employment Office

ROC No. SCR48G09/2026 /2026/TCP

Date : 19/02/2026

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

No.33/I 95, kotrampalayam Street,
Old Employment Office

To :

1. M/s. Lotus Castle Private Limited and
G Square Realtors Private limited,
Represented by B.Nagendran,
No75, Century Center,
TTK Road, Mylapore,
Chennai – 600 018.
Mobile Number : 8825787661
Email Id : vishnu@gsquarehousing.com.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - District Town and Country Planning office Kancheepuram District - Formation of a residential layout to an extent of 4.72 Acres (19100.00 sq.m) in the Land Bearing of S.Nos.188/1A1, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 3A, 3B & 4 – Mevalurkuppam 'A' village/Panchayat, Sriperumpudur Panchayat Union / Taluk, Kancheepuram District – Concorence Received - Technical Approval issued - Forwarded for further action - Regarding.

Ref :
1. Director of Town and Country Planning, Chennai, Road Pattern issued for the online application No. SCR48G09/ 2026/ TCP5, Dated: 13.02.2026.
2. M/s.Lotus Castle Private Limited and Others, Online Application No. SCR48G09, Dated: 06.01.2026 & 10.02.2026.
3. District Collector, Kanchipuram District Wetland NOC Pa.Mu. No.4275/2022/B2, Dated: 08.01.2025.
4. The Assistant Director, Kancheepuram District Town and Country Planning Office Inspection Report Dated: 09.01.2026.
5. M/s. Lotus Castle Private Limited and Others, document received through online Dated: 17.02.2026. (Road Gift deed document No.1909/2026, dt:16.02.2025).
6. Circular Roc. No.19799/2020, Dated: 24.12.2020 of Director of Town and Country Planning, Chennai.
7. Director of Town and Country Planning, Chennai circular ROC No.24282/2005/LA-2, Dated: 04.05.2006.
8. G.O.(Ms) No.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
9. G.O.(Ms) No.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
10. G.O. (Ms)No.18, Department of Municipal Administration and Water supply, dated:04.02.2019, G.O.(Ms) No.16 Department of Municipal Administration and Water
Supply, dated: 31.01.2020.
11. G.O.(Ms)No.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020.
12. G.O.(Ms)No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
13. G.O.(Ms)No.53, Housing and Urban Development Department, Dated: 28.02.2024.
14. Government Letter No.19113 / Nov 4 (3) / 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
15. Circular Roc No.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017 of Commissioner of Town and Country Planning, Chennai.
16. Chief Engineer, Chennai region, WRD NOC Letter No:DB/T5(3)/F/RCC Bridge 3348 Mevalurkuppam-A/2025, Dated:02.05.2025.
17. Circular Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021 of Director of Town and Country Planning, Chennai.
18. Demand requested through online, Dated: 18.02.2026.
19. Payment received through online, Dated: 06.01.2026, 18.02.2026.

ORDER:-
The application was processed as per the prevailing rules and after perusing the records and after conducting site inspection, the applicant was directed to handover the
portion of land earmarked for roads and public purposes meant for local body and TANGEDCO vide reference 1st cited above. On receipt of gift deeds vide reference 5th cited above, and on receipt of payment of charges such as Centage fees, Scrutiny fees, Display board Deposit, Flag day fund,
Subdivision Charges and Development charges vide reference 19th cited above, the Technical Approval is issued to the mentioned layout subject to the following
conditions:
1. The Technical Approval is given issued to the above mentioned layout and the number is assigned as SWP/L.P/D.DTCP/Kancheepuram District - LAYOUT No.42/2026
subject to the following conditions:
2. The local authority shall accord permission duly following the rules /regulations/Orders issued from time to time under the respective Acts.
3. The local authority shall accord permission/approval after collecting requisite fees/charges as applicable and the copy of the approval issued shall be forwarded to this
office for record.
4. Also, the local authority shall forward the copy of such permission/approval to the office of the Sub registrar of Registration department and the office of the Assistant
Director of Survey and land records concerned for information and for making mutation in their records.
5. Also, the local authority shall forward the copy of such permission/approval to the Tahsildhar concerned with a direction to the applicant to pay the requisite charges for
making mutation in the TamilNilam/Collabland website.
SPECIAL CONDITIONS:
1. This office has not legally certified the title to the ownership by granting the technical clearance and planning permission. Only the entitlement to develop the land by the
applicant is verified through the documents uploaded in the web portal. Any person wishing to purchase the property must individually ascertain the ownership of the
property of the developer/seller. If any dispute arises towards the ownership, the same shall be settled through the appropriate forum. This office is not the appropriate
authority to decide on this.
2. The owners / developers shall be allowed either to carry out Infrastructure development works as per the standards specified by the local body concerned or to pay the
estimate cost to the local body. Concerned local body shall prescribe the standards for the provisions of basic infrastructure like roads, drains, water supply etc. for the
layout, as per existing rules. Before taking over the infrastructure developed by the owners / developers, the local bodies shall ensure the quality of the works done by the
owners/ developers.
3. The local authority shall also ensure that the sub division for the land earmarked for road and land meant for public purposes such as Local body and TANGEDCO are
properly carried out and transferred in favour of the local body/TANGEDCO concerned before issuing the final approval.
4. As envisaged under 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 to comply the said provisions.
5. (EWS) Plots reserved for Economically Weaker Section should not be amalgamated or rearranged. But in rural areas, if the EWS plots are not sold after more than 3 years,
after the plot approval, as per G.O.16, Municipal Administration and Water Supply Department, Dated: 31.01.2020, should be applied in appropriate permission for
amalgamation of EWS plots.
6. The Conditions stipulated in the Wet Land NOC Mentioned in ref No:3 shall be complied.
7. The Conditions stipulated in the Chief Engineer, Chennai region, WRD NOC Mentioned in ref No:16 shall be complied.
8. If the layout is located in an area other than planning area, the local authority shall also collect the Scrutiny fee Rs-1000 /- per plot and 3% of market value of land as land
use conversion charges before issuing the final approval as envisaged in Government Order under the reference 7th cited above. The payment of charges shall be made
under the following head of account.

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)”

9. The fees/charges collected from the applicant are as follows:
Scrutiny Fees : Rs.28,532/- Date – 06.01.2026
Centage Charge. : Rs.33,000/- Date – 18.02.2026
Challan Number - 20260218034705
Display board Charge. : Rs.10,000/- Date – 18.02.2026
Development Chagres : Rs.97,500/- Date – 18.02.2026
Subdivision Chagres : Rs.44,000/- Date – 18.02.2026
Armed Forces Flag Day Fund : Rs.10,000/- Date – 19.02.2026

To:
The President,
Mevalurkuppam ’A’ village/Panchayat,
Sriperumpudur Panchayat Union / Taluk,
Kancheepuram District.

Copy to:
1. M/s. Lotus Castle Private Limited and
G Square Realtors Private limited,
Represented by B.Nagendran,
No75, Century Center,
TTK Road, Mylapore,
Chennai – 600 018.
Mobile Number : 8825787661
Email Id : vishnu@gsquarehousing.com.

2.Tasildar Concerned (Tamil Nilam)
Sriperumpudur Taluk,
Kancheepuram District.

3.The Chair Person,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,
TNRERA Building, No.133, G-Block, I Avenue,
Anna Nagar (East), Chennai – 600 102.

4. Sub Registrar,
Sriperumpudur Sub Registrar Office,
Kancheepuram District.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	28532	06/01/2026
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	33000.00	18/02/2026
4	Development Charges	97500.00	18/02/2026
5	Display Board Charges	10000.00	18/02/2026
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	44000.00	18/02/2026

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

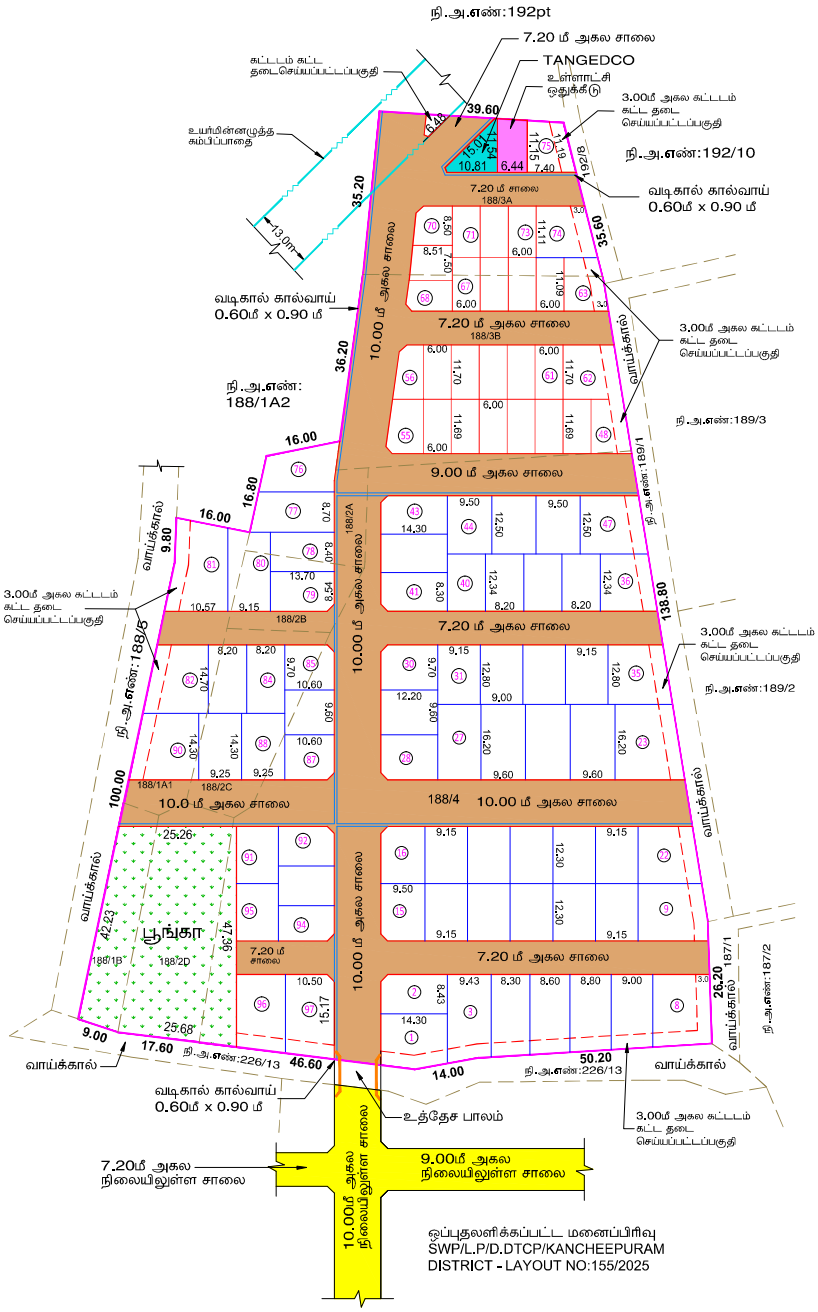
Kancheepuram District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Deputy Director
Location:Kancheepuram
Date:2026.02.19 20:44:15



நகர் ஊரமைப்பு இயக்ககம்

காஞ்சிபுரம் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்

மேவளூர்குப்பம் ஊராட்சி

காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், திருப்பெரும்புதூர் வட்டம், மேவளூர்குப்பம் 'அ' கிராமம், நி.அ.எண்கள்:188/1A1,1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 3A, 3B, 4 - ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு சாலைகள் அமைப்பு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

கோப்பு எண் : SCR48G09 / 2026 / TCP5

அளவுத் திட்டம் : 1 : 1000

குறிப்பு:

மனைப்பிரிவின் பரப்பளவு : 19100.00 ச.மீ (4.72 ஏக்கர்)

சாலையின் பரப்பளவு : 5701.00 ச.மீ

மீதமுள்ள பரப்பளவு : 13399.00 ச.மீ

கோரிய மனைகள்	.....	112
ஒதுக்கிய மனைகள்	.....	97 (EWS மனைகள் உட்பட)
EWS மனைகள்	.....	மனை எண்கள்:48 முதல் 61 வரை, 63 முதல் 73 வரை, 75
EWS மனைகளின் பரப்பு	.....	1717.00 ச.மீ (12.81%)

மனைப்பிரிவின் எல்லை :

நிலையிலுள்ள சாலை :

A. பொது ஒதுக்கீடுகள்:- (உத்தேச சாலைப்பரப்பளவு நீங்கலாக மீதமுள்ள மனைப்பிரிவு பரப்பளவிற்கு கணக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது)

உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டவை

பூங்கா : 1350.00 ச.மீ 10.08 %

உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பளவு : 5701.00 ச.மீ

B. பொது உபயோகம்:-

(TNCD&BR 2019, 47 (8)-ன் படி தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட 1% ஒதுக்கீடு)

1. உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீட்டின்

பரப்பளவு : 73.00 ச.மீ 0.55 %

2.தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி (ம) பகிர்மான கழகத்திற்கான ஒதுக்கீடு (TANGEDCO)

பரப்பளவு : 73.50 ச.மீ 0.55 %

(அரசாணை எண்:16.ந.நி(ம) கு.வ.துறை நாள்:31.01.2020- படி TANGEDCO-க்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட வேண்டிய பகுதியினைவிட பகிர்மான கழகம் அல்லது உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.)

மூலைமுடக்கு

7.20 மீ - 12.00 மீ அகல சாலை : 1.50 மீ x 1.50 மீ

நிபந்தனைகள்:

1. தலைமை பொறியாளர், நீர்வள ஆதாரத்துறை, சென்னை அவர்கள் கடிதம் எண்.DB/T5(3) /F RCC Bridge 3348 Mevalurkuppam -A / 2025 நாள்:02.05.2025 - ல் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகள் யாவும் மனுதாரரால் கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும்.

2. மாவட்ட ஆட்சியர், காஞ்சிபுரம் அவர்கள் தடையின்மைச்சான்று ப.மு.4275/2022/ஆ2, நாள்:08.01.2025 - ல் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகள் யாவும் மனுதாரரால் கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும்.

3. இம்மனைப்பிரிவுக்கு சம்மந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல்திட்ட அனுமதி வழங்கும் முன் இடம் எந்த துறைக்காகவும் நில ஆஸ்திதம் செய்யப்படவில்லை என்றும், எந்த துறைக்காகவும் நில ஆஸ்திதமாற்றம் மாவட்ட வருவாய்த்துறை அலுவலருக்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

4. அரசாணை எண்.18 நாள்:04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16 31.01.2020நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை-மடிப சாலை ஒதுக்கீடுகளை (ம) பொது உபயோக பகுதியினை உள்ளாட்சியே தானமாக பெற்றுக்கொண்டு பராமரிக்க வேண்டும் என்றும், நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சியே முழுபொறுப்பு என்றும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

5. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியில் இறுதி ஒப்புதல்திட்ட அனுமதி வழங்கும் முன் அரசாணை எண்.181 வீவ (ம) நகஅ எண் நாள்: 09.12.2020 Para 4(b) -ல் தெரிவித்த கீழ்கண்ட நிபந்தனைகள் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

உள்ளாட்சி அமைப்பு, மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல்திட்ட அனுமதி வழங்குவதற்கு முன் மனுதாரர் சாலை அமைப்பு வசதத்தினிப்பு தாரசாலைகள் அமைத்துள்ளதை உறுதிசெய்த பின்னரே இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.மேலும் DHT அமைத்து நீர் வழங்குதல் வசதிகள், கழிவுநீர் வடிகால் (ம) தெருவிளக்குகள் போன்ற வசதிகள் உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள விதிகளின்படி அமைக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதனை உறுதி செய்து இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட விபரத்தினை மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்திற்கு தெரிவிக்கப்பட வேண்டும்.

6. நில உரிமம் குறித்த வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் (ம) பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் (அ) மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல்திட்ட அனுமதி வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட திட்ட அனுமதி/தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

7. இவ்வலுவலகத்தால் நிர்ட அனுமதி/தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொரு மனுதாருக்கும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

8. இவ்வலுவலகத்தால் திட்ட அனுமதி/தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்மந்தப்பட்ட இடத்தில் 90' x 60' என்ற அளவுக்கு குறையாமல் காங்கிரீட் பலகையில் வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

9. சாலை அமைப்பு வரைபடத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மின்வாரியத்திற்காக (TANGEDCO) ஒதுக்கப்பட்டுள்ள இடத்தினை மின்னளிய (TANGEDCO) பயன்பாட்டிற்காக இடத்தின் அளவுகள், பரப்பளவு ஆகிய விவரங்களுடன் குறிப்பிட்ட தானமாக தானப்பத்திரம் மூலம் மின்வாரியத்திற்கு ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவில் அமைவும் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட சாலைகளை தடை செய்யாமல் பயுக்க சாலைகளாக தினை நிறுத்தப்பட வேண்டும்.

11. குறைந்த வருவாய் பிரிவினர்களுக்கான EWS மனை எண்கள்:48 முதல் 61 வரை, 63 முதல் 73 வரை, 75 வரையிலான மனைகளை மனை உட்பிரிவு மனை உபயோக மாற்றம் மற்றும் மனை ஒருங்கிணைப்பு செய்தல் கூடாது. மேலும் 10.0மீ அகல சாலையில் அமையும் EWS மனைகளுக்கு 1.0மீ கட்டட வரம்பு பொருந்தும்.

சிறப்பு நிபந்தனை:

நகர் ஊரமைப்புத்துறை சட்ட பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி (அ) திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் மேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிபடுத்தவில்லை தொழில் நுட்ப அனுமதி (அ) திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், முத்தகையத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிபடுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் பொருத்தமான நீதிமன்றத்தின் முன் நிரந்தர் கொள்ளலாம். இதனை முழுவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

APPROVAL No:SWP/L.P/D.DTCP/KANCHEEPURAM DISTRICT - LAYOUT No:42/2026

துணை இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்.

Signature valid

Signed by: Deputy Director
Location: Kancheepuram
Date: 2026.02.19 17:30:00

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.