

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

No.6, Sannathi Street, Subramaniya Nagar, Suramangalam, Salem 636 005.

ROC No. SLM/ YBL8PAJB /10307/2023 /2023/TCP

Date : 14/12/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

No.6, Sannathi Street, Subramaniya Nagar, Suramangalam, Salem 636 005.

To :

The Commissioner,
Attur Municipality,
Attur Taluk,
Salem District

Sir/ Madam,

Sub : Revised Residential Layout - Office of the Salem District Town and Country Planning – Attur Local Planning Area - Salem District – Attur Taluk – Attur Municipality - Ward-F, Block-8, T.S.No.6/7,6/9, 7/2 and 7/3 – Extent of 2.275 Acres or 9214.00 sq.m- Technical Clearance issued - forwarded for further action – Regarding.

Ref : 1. Applicant Mr.S.Arivazhagan - Online Application No.YBL8PAJB, Dated: 18.03.2023
2. Proceedings of Assistant director town and country planning Salem district. Roc.No.SLM/J6PE81U8/7096/2022 dated:19.01.2023
3. District Town and Country Planning Office, Salem District, Revised Road Pattern Issued on dated: 30.11.2023.
4. Applicant Mr.S.Arivazhagan Letter dated Rectification deed (Local Body) document no. 7562/2023, dated: 05.12.2023, Gift deed (Local Body) document no. 7664/2023, dated: 08.12.2023 and Rectification deed (TANGEDCO) document no. 7561/2023, dated: 05.12.2023.
5. Circular from the Director of Town and Country Planning Roc.No.19799/2020 Dated 24.12.2020.
6. G.O.138, Housing and Urban Development Department, dated 04.06.2004.
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.181, Housing and Urban Development Department, dated 09.12.2020.
9. G.O.141, Housing and Urban Development Department, dated 16.07.2022.
10. Government Letter No.19113/UD4 (3)/2017-1, Housing and Urban Development Department, dated 30.08.2017.
11. Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1 dated 08.09.2017.
12. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.320/2022/TCP3 dated 07.01.2022.
13. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.4367/2019/TCP2 dated 14.10.2019.
14. Demand payment Request letter dated 29.12.2022 and 12.12.2023 (Requiring payment of Centage Charge & Development Charge).
15. Applicant Mr.S.Arivazhagan, letter dated.29.12.2023 and 12.12.2023 (Payment of Centage Charge & Development Charge).

With reference planning permission cited 2nd the applicant had obtained planning permission for residential layout approval number. SWP/DTCP/SALEM/LAYOUT NO. 05/2023

Now the applicant has requested for the Revised approval of residential layout to the letter in the 1st cited, in Salem District, Attur Local Planning Area, Attur Taluk, Attur Municipality, Ward-F, Block-8, T.S.No.6/7,6/9, 7/2 and 7/3, Extent of 2.275 Acres or 9214.00 sq.m
In the continuation, with reference to the letter in the 3rd cited, road pattern for residential layout has been issued by the Assistant Director, Salem District Town and Country Planning on 30.11.2023. Further the applicant has submitted Rectification deed of road and road splay areas by handing over to the local body on 05.12.2023. Hence, this residential layout revised approval with following conditions.

1.As per the condition, the layout has been approved and approved number is issued as SWP/DTCP/SALEM/LAYOUT No. 296/2023 & Planning Permission No.106/2023 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 proceedings to this office immediately.

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 having receipt of maps and proceeding orders.

5.As per circular in 12th cited, it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Tahsildar to update in Tamilnilam website special conditions.

Special Conditions

1.a) With reference to the 7th cited and 8th cited letter [TNCDBR-2019, Rule No. 47(11)], 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 applicants 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 OHT, 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, PP-1 site areas 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, is 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 Charges - Rs.13686.00, Dated: 18.03.2023

OSR Charges:-

1) Rs.1,52,025.00, Dated: 29.12.2022 (Application No.J6PE81U8).

2) Rs.87,365.00, Dated: 06.12.2023 (Application No. YBL8PAJB).

Centage Charges:-

1) Rs.12,900.00, Dated: 29.12.2022 (Application No.J6PE81U8).

2) Rs.3,200.00, Dated: 12.12.2023 (Application No. YBL8PAJB).

Development Charges:-

1) Rs. 18,428.00, Dated: 29.12.2022 (Application No.J6PE81U8).

2) Rs. 2,428.00, Dated: 12.12.2023 (Application No. YBL8PAJB).

Enclosure

Layout Original Map and Condition - 2 sets and

Rectification deed no. 7562/2023, dated: 05.12.2023 and,
Gift deed no. 7664/2023, dated: 08.12.2023

Copy to

1 Mr.S.Arivazhagan,
D.No.153B,
Amman Nagar,
Ammapalayam,
Salem-636141.

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

3. Sub-Registrar,
Attur Salem east-Registrar Office,
Salem District – 1 Set

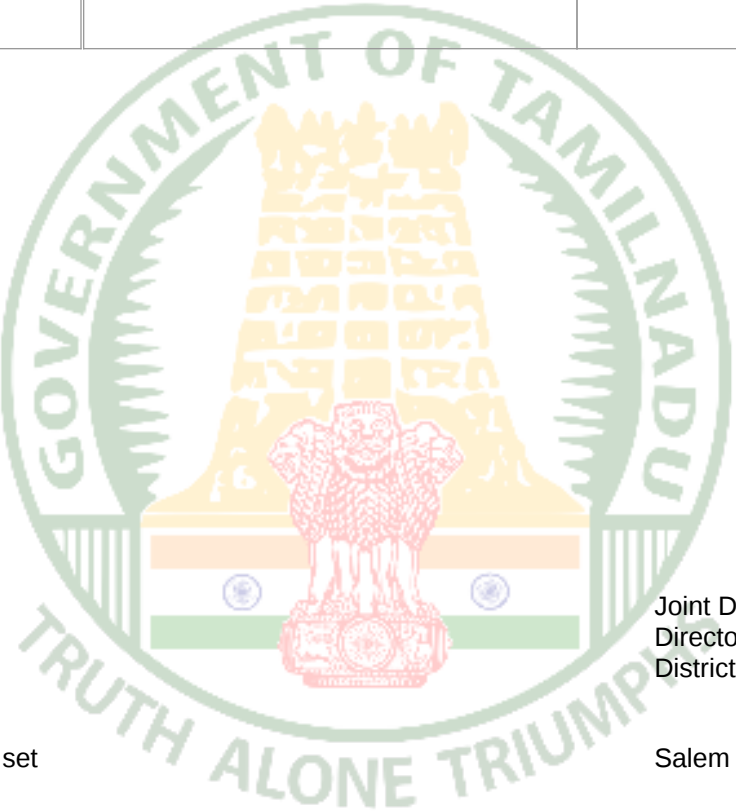
4. Assistant Director,
Survey Land Records,
Salem District– 1 Set

5. Tahsildar,
Attur Taluk,
Salem District – 1 Set

6. Superintending Engineer,
Tamilnadu Generation and Distribution Corporation Limited (TANGEDCO),
Udayapatti Electricity Distribution Circle,
Salem District –Rectification deed No. 7561/2023, dated: 05.12.2023. – Original 1 Set



S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	13686	18/03/2023
2	OSR Fee	87365	06/12/2023
3	Centage Charges	3200.00	12/12/2023
4	Development Charges	2428.00	12/12/2023
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		



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

Salem District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

மாஸ்ட்ட நகர் ஊராமைப்பு அலுவலகம் (MIPC) சேலம் மாவட்டம்

அகத்தர் உள்ளர் திட்டக் குழுமப் பகுதி

அகத்தர் நகராட்சி

சேலம் மாவட்டம், அகத்தர் வட்டம், அகத்தர் உள்ளூர் திட்டப்பகுதி/நகராட்சி, அகத்தர் அபிவிருத்தி திட்டம்:4 வார்டு, பிளாக்-8, ந.அ.எண்: 6/7, 6/9, 7/2, 7/3-ல் அமைப்பும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகள் திருத்திய தொழில்நுட்ப ஒப்பந்தம் அனுமதி வரையிடம். (திட்டப் பகுதி)

கோப்பு எண் - SLM/VBL/SALE/10307/2023

இணைப்பை விண்ணப்ப எண் - VBL/SALE

அளவு திட்டம் - 1:400

அனைத்து அளவுகளும் மீட்டரில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளன

ஒப்பீடு :

மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு - 2.275 ஏக்கர் (அ) 9214.00 சதுரமீட்டர்

கோரிய மனைகளின் எண்ணிக்கை - 44

ஒதுக்கீடு மனைகளின் எண்ணிக்கை - 40

உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் பரப்பளவு மூலக் குகை உட்பட - 2652.53 சதுரமீட்டர்

மனைப்பிரிவின் எல்லை -

நிலையிலுள்ள சாலை -

அகத்தர் பிரிவு அபிவிருத்தி திட்டம் எண்-4 நிலையிலிருந்து திட்டம் 60 அடி அகலம் 88 மற்றும் 40 அடி அகலம் CC திட்ட சாலை

பொது ஒதுக்கீடுகள் (மனுதாரர்கள் உள்பட) தாமதம் ஒப்படைக்கப்படலாம்:

உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் மற்றும் மூலக் குகைகளின் பரப்பளவு : 2652.53 சதுரமீட்டர்

அகத்தர் பிரிவு அபிவிருத்தி திட்டம் எண்-4 நிலையிலிருந்து திட்டம் 60 அடி அகலம் திட்ட சாலை பரப்பளவு : 566.50 சதுரமீட்டர்

அரசாணை எண் 18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019-ன் படி படிக்க ஒதுக்கீடு 10% பரப்பளவு இடத்திற்கு அரசு வழங்கிய மதிப்பீட்டின்படி தொகையினை மனுதாரர்கள் அரசு கணக்கில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

பொது உபயோகம் :

(TNCBR 2019, ஏக-ன் படி மனுதாரர்கள் உள்பட) தாமதம் ஒப்படைக்கப்படலாம்

(அ) உள்பட) தாமதம் ஒப்படைக்கப்படலாம் பொது உபயோகம் மனை பரப்பளவு: உள்பட) தாமதம் ஒப்படைக்கப்படலாம் பொது உபயோகம் (PP1) மனை பரப்பளவு : 44.69 சமீட்டர் (0.74%)

(ஆ) TANGEDCO-க்கு தாமதம் ஒப்படைக்கப்படலாம் பொது உபயோகம் மனை பரப்பளவு: TANGEDCO-க்கு ஒதுக்கப்படலாம் பொது உபயோகம் (PP2) மனை பரப்பளவு : 40.16 சமீட்டர் (0.66%)

மனுதாரர்கள்:

12 மீ வரை அகலம் உள்பட சாலைகளுக்கு 1.5 மீ x 1.5 மீ மூலக் குகை விட்டம் வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்-18, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019 -ன் படி உள்பட நிபந்தனைகள் கடைப்பிடிக்க வேண்டும்.

2. அரசாணை எண்-16, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் (M1) துறை நாள் 31.01.2020-ன் படி உள்பட நிபந்தனைகள் கடைப்பிடிக்க வேண்டும்.

3. அரசாணை எண்-18, விட்ட வசதி (ம) நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 09.12.2020-ன் படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

4. இம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்பட) இறுதி ஒப்பந்தம் அளக்கும் முன் இடத்தினை எந்தவிதமான பரப்பளவு நில அலுவலகம் எடுக்கப்படவில்லை என்றும், எந்தவித துறைக்காகவும் நில அலுவலகத்திடம் பரப்பளவு அளவைக்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும், உள்பட) நிர்வாக அதிகாரி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

5. நில உடையம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையாக இருக்க வேண்டும். அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்பந்தம் வழங்கியதால் பரப்பளவு ஒதுக்கப்படும் ஒதுக்கீட்டினை மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்பந்தம் எவ்வித முன்னறிவிடம் இன்றி நகர் ஊராமைப்பு உத்தர் இடப்பகுதி-ஆவணப்பள்ளி அளக்கப்படலாம்.

6. விநியோகத்தின்படி மனைகளை விநியோகம் செய்யும் பொது இல்லையுடைய நகராட்சி நகர் ஊராமைப்புத்துறையின் ஒப்பந்தம் அளிக்கப்பட்ட ஆவணப்பள்ளி நகர் மனை வளக்குப்பல்களுக்கு கட்டப்பட வழங்கப்பட வேண்டும்.

7. நகர் ஊராமைப்பு துறை சட்டப்படிமமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பெயரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்துவதற்காக தொழில்நுட்ப அனுமதி / திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்தினை சமர்ப்பித்த ஆவணகளில் (கிரயப்பத்திரம் - குத்தகை பத்திரம் - பட்டா-தாதுபத்திரம் - பொது அதிகாரி பத்திரம் போன்ற பல்) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி பெறும் உரிமையுள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொந்தினை வளக்க விருப்பம் எந்த நடவடிக்கை விண்ணப்பதாரருக்கு சொந்தினை மீது உரிமை உரிமையை தயக்கம் உறுதிப்படுத்தி கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாருக்கும் தனி பல் உரிமை கோரினால் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நிர்வாகத்தின் முன் தீர்மானம் கொள்ளப்படும். இதனை முன்பு செய்ய நகர் ஊராமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

8. நிர்வாகம் பரப்பளவுபடாத விண்ணப்பம் கட்டப்பட வேண்டும்.

9. ஒப்பந்தம் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த வித மற்றும் விருத்தி/நிலை மனைப்பிரிவு நுழைவாயில் 6' x 4' என்ற அளவினை நிர்வாக தகவல்பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிர்வாகம் பிரகடனிக்கப்பட வேண்டும்.

10. நிர்வாகம் வழக்கு ஏதேனும் நிலையையில் இருப்பின் இத்தகைய மனைப்பிரிவு அனுமதி செல்லத்தக்கது அல்ல.

11. இம்மனைப்பிரிவிலிருந்து அருகிலுள்ள இடத்திற்கு செல்லும் வரைபடத்தில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ளனவா மனைப்பிரிவு சாலைகளின் குறுக்கே சாலைமீது போகவினை பரப்பளவு வரைபடம் கருத்துகள் கட்டப்படப்படுபின் அனுமதிப்பட வேண்டும்.

12. உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகளுக்கு மனுதாரர்கள் தாசாலை அளக்கப்பட்ட நகராட்சி பொதுமக்கள் அளக்கப்படும் தரம் குறித்து தகுந்தகாலம் மேற்கட்ட பின் உள்பட) சமர்ப்பிக்கும் இறுதி ஒப்பந்தம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

APPROVAL NO: SWP/DTCP/SALEM/LAYOUT NO: 05/2023 (Old Approval No)

REVISED APPROVAL NUMBER

SWP/DTCP/SALEM/LAYOUT NO: 296/2023

PLANNING PERMISSION NO: 106/ 2023

உத்தர் இயக்குநர்

மாஸ்ட்ட நகர் ஊராமைப்பு அலுவலகம்

சேலம் மாவட்டம்