காரமடை நகராட்சி ஆணையாளர் அவர்களின் செயல்முறைகள்

பிறப்பிப்பவர் : திருமதி. அ.மதுமதி,

ந.க.எண்.4192/2023/எப்1 நாள்.06.10.2025.

பொருள் : மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் – உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு, மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துறை, இணை இயக்குநர் கோவை அவர்களால் அனுமதி வழங்கப்பட்டது – காரமடை கிராமம், சர்வே எண்கள்.465/3A–ல் 2.22 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு இந்நகர் மன்றம் ஒப்புதல் வழங்கி உள்ளதால் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை :

1. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துறை, இணை இயக்குநர் கோவை அவர்களின் அனுமதி எண். CBE REGION/ WSPGZ7L9/2023/TCP, திட்ட அனுமதி எண்.349/2023 நாள்.20.11.2023.
2. திரு.மனோகரன் மற்றும் திரு.செந்தில் விவேகானந்தா, அவர்களின் தானபத்திரம் எண்.14765/2023, நாள்.12.11.2023.
3. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12843/2022/டிபி2 நாள்.20.10.2022.
4. ஒதுக்கிய மனைகள் 43 x 1000 = ரூ.43,000/– இந்நகராட்சி இரசீது எண்.167/01/03/25–26/0014710, நாள்.06.10.2025.
5. நன்னிலை கட்டணம் ரூ.13,000/– இந்நகராட்சி இரசீது எண்.167/01/03/25–26/0014710, நாள்.06.10.2025.
6. வைப்புத்தொகை ரூ.2,22,000/– இந்நகராட்சி இரசீது எண்.167/01/03/25–26/0014710, நாள்.06.10.2025.
7. அரசு வழிகாட்டி மதிப்பில் 3% கட்டணம் ரூ.40,000/– இந்நகராட்சி இரசீது எண்.167/01/03/25–26/0014710, நாள்.06.10.2025.
8. கூராய்வுக் கட்டணம் ரூ.22,000/– இந்நகராட்சி இரசீது எண்.167/01/03/25–26/0014710, நாள்.06.10.2025.
9. தெருவிளக்குடன் கூடிய 12 மின் கம்பத்திற்கு உரிய மதிப்பீட்டு தொகை ரூ.2,01,065/– மின்வாரிய அலுவலகத்தில் செலுத்திய இரசீது எண்.PGCCAN688639280 நாள்.12.11.2024.
10. நகர்மன்றத் தீர்மானம் எண்.1264, நாள்.07.08.2025.

.....

உத்தரவு :

பார்வை 1–ல் கண்டுள்ளபடி இந்நகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட காரமடை கிராமம் க.ச.எண்கள்.465/3A–ல் 2.22 ஏக்கர் பரப்பளவில், உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப அனுமதி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துறை, இணை இயக்குநர் கோவை அவர்களின் ROC.No: CBE REGION/ WSPGZ7L9/2023/TCP, நாள்.20.11.2023–ல் அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி

உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு திரு.மனோகரன் மற்றும் திரு.செந்தில் விவேகானந்தா, No.3/6, ராமன் விஹார், சின்னவேடம்பட்டி, கோயம்புத்தூர்-641049 என்ற முகவரியில் உள்ளவர் விண்ணப்பித்தின் பேரில், மேற்படி உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு ம.வ/கோ.ம எண்.349/2023 என எண்ணிடப்பட்டு, இணை இயக்குநர், நகர் ஊரமைப்புத் துறை, கோவை அவர்களால் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு அடிப்படை வசதிகளான தார் சாலை அமைத்தல், சாலையின் இருபுறங்களிலும் மழைநீர் வடிகால் அமைத்தல், சிறுபாலம் அமைத்தல், குடிநீர் பாக பகிர்மான குழாய் அமைத்தல் மற்றும் மின் கம்பங்கள் அமைத்தல் ஆகியவை நல்ல முறையில் அமைக்கப்பட்டுள்ளதாகவும் நகராட்சி பொறியாளர் 21.07.2025-ந் தேதிய குறிப்பில் தெரிவித்துள்ளார்.

மேலும், மேற்படி உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு மனுதாரரால் நகராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டு உள்ளதாலும், இம்மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலைகள், பொது உபயோக இடங்கள் மற்றும் மின்வாரிய ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டிய இடங்கள், மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளர் அலுவலக மூலம் தானப்பத்திர எண்.14765/2023, நாள்.12.11.2023-ன்படி இந்நகராட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

எனவே, மேற்படி தானப்பத்திரத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள சாலைகள் மற்றும் பொது உபயோக இடங்களை நகராட்சி தனது பராமரிப்பிற்கு ஏற்றுக்கொள்ள பார்வை-10இல் கண்டுள்ளவாறு இந்நகர் மன்ற தீர்மான எண்.1264, நாள்.07.08.2025-ன்படி ஒப்புதல் வழங்கியுள்ளது. இந்நகர் மன்றத்தால் ஒப்புதல் வழங்கியுள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு, பார்வை 4,5,6,7 மற்றும் 8இல் கண்டுள்ளவாறு இந்நகராட்சிக்கு உரிய கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. எனவே மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துறை, இணை இயக்குநர் கோவை அவர்களின் அனுமதி உத்தரவில் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகள் சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் மனை அங்கீகார நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு, தங்களால் மேற்கொள்ளப்பட்ட அபிவிருத்தி பணிகளுக்கு மட்டும் மொத்த மனைகளின் எண்ணிக்கையில் 60 விழுக்காடு அபிவிருத்தி அடையும் வரை அல்லது 5 வருட காலத்திற்கு தாங்களே பராமரிக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனைகளோடு குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்:-

1. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக எந்த மாற்றமும் செய்யக்கூடாது.

2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் (SPLAY) அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருத்தத்தோடு அமைக்கப்படவேண்டும்.

3. இறுதி ஒப்புதல் பெறுவதற்கு முன்பு மனையிடத்தில் வேறு எந்த பரிமாற்றமும் செய்யக்கூடாது.

4. மனைப்பிரிவு வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்படவேண்டும்.

5. மனைப்பிரிவில் கட்டிடங்கள் தனித்தனியாக மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும்.

6. கட்டிட வரைபடம் சமர்ப்பிக்கும் பொழுது நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்கள் தெரிவித்துள்ள நிபந்தனையின்படி விதிகளைப் பின்பற்றப்படவேண்டும்.

7. மனைப்பிரிவிற்குள் மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்களோ, குழிகளோ ஏற்படுத்தக்கூடாது.

8. மனைப்பிரிவில் உள்ள அனைத்து சாலைகளிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் அமைக்கப்படவேண்டும்.

9. ஒவ்வொரு மனையிடங்களில் கட்டடம் கட்டும்போது தனியே விண்ணப்பித்து கட்டட அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி பெறப்படவேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவு சாலைகள் பாதிக்கின்ற வகையில் மனைப்பிரிவைச் சுற்றி சுற்றுச்சுவரோ, வேலியோ போடக்கூடாது.

11. பத்திரப்பதிவு செய்யும்போது நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களின் கடிதத்தில் தெரிவித்துள்ள நிபந்தனைகளை பத்திர பதிவில் சேர்த்துக் கொள்ளவேண்டும்.

12. மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற பின்னர் மனைப்பிரிவு சம்பந்தமான விவரங்கள் அனைத்தும் அறிவிப்புப் பலகை மூலம் 60cm x 120cm அளவில் தெளிவாக பொதுமக்கள் பார்வைக்கு வைக்கவேண்டும்.

13. கோயம்புத்தூர் நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களின் மனைப்பிரிவு அனுமதி எண். ம.வ.(கோ.மா).எண்.349/2023-ல் தெரிவித்துள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் அனைத்திற்கும் கட்டுப்படவேண்டும்.

14. வரைபடத்தில் கண்டுள்ள மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகளில் எவ்வித மாறுதல்கள் உரிய அனுமதியின்றி செய்யக்கூடாது.

15. மனைப்பிரிவில் கண்டுள்ள வளர்ச்சிப் பணிகள் பழுது ஏற்படாமல் மனைகள் வழங்கப்படுவதுடன், நகராட்சி ஆணையாளர் அவர்கள் அவ்வப்போது தெரிவிக்கும் கூடுதல் வளர்ச்சிப்பணிகள் தேவைப்படின் செய்து கொடுக்கப்படவேண்டும்.

16. தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சி சட்டம் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் ஆகியவற்றில் தெரிவித்துள்ளபடி மனைப்பிரிவு தொடர்பான விதிகள் அனைத்திற்கும் கட்டுப்படவேண்டும்.

17. பொது இடங்களை விற்பனை செய்யவோ, ஆக்கிரமிப்பு செய்யக்கூடாது.

18. பொது இடங்களை சுற்றியும் தங்களது சொந்த செலவில் கம்பி வேலி அமைத்து அதில் பொது உபயோக இடம் என விளம்பரப் பலகை அமைத்து தர வேண்டும்.

19. அனுமதிக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகளை உரிய அனுமதியின்றி உட்பிரிவு செய்தல் கூடாது.

20. தவறான ஆவணங்கள் சமர்ப்பித்து அனுமதி பெற்ற விவரம் பின்னர் நகராட்சிக்கு தெரியவரும் பட்சத்தில் தங்களது மனைப்பிரிவு அனுமதி முன் அறிவிப்பின்றி இரத்து செய்யப்படும்.

6/10/21

ஆணையாளர்
காரமடை நகராட்சி

6/10/2021

இணைப்பு

முத்திரையிட்ட வரைபடம்

பெறுநர்

திரு.மனோகரன் மற்றும் திரு.செந்தில் விவேகானந்தா,
No.3/6, ராமன் விஹார்,
சின்னவேடம்பட்டி, கோயம்புத்தூர்-641049

நகல்

1. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் கோயம்புத்தூர் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.
2. சார்பதிவாளர், மேட்டுப்பாளையம்.
3. கண்காணிப்பு பொறியாளர் / / SEDC,TANGEDCO, கோயம்புத்தூர்.
4. நகராட்சி பொறியாளர், மேற்கண்ட மனைப்பிரிவில் உள்ள சாலைகளை, சாலைப் பதிவேடு மற்றும் UTIS மென் பொருளில் பதிவு செய்திட
5. வருவாய் ஆய்வர், காலிமனை வரி நிர்ணயம் பணி மேற்கொள்ளும் பொருட்டு
6. நகரமைப்பு ஆய்வாளர், காரமடை நகராட்சி.

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

District Town and Country Planning, Door No: 50, FCI Road, Gandhima Nagar, Ganapathy, Coimbatore .Pin 641 004

ROC No. CBE REGION/WSPGZ7L9/2023/TCP Date : 20/11/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

District Town and Country Planning, Door No: 50, FCI Road, Gandhima Nagar, Ganapathy, Coimbatore .Pin 641 004

To :

The Commissioner
Karamadai Municipality, Mettupalayam Taluk.
Coimbatore district

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the District Town and Country Planning- Coimbatore district– Mettupalayam Taluk – Karamadai Municipality and Village - S.F.No:465/3A - extent of 2.22 acres or 8980.00Sq.m Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1.Applicants :MANOKARAN AND SENTHILVIVEKANANDA online application No: WSPGZ7L9 Dated: 31.08.2023
2.District Town and country planning Office, Coimbatore District Letter No: WSPGZ7L9/2023 (Road pattern issued on dated: 30.10.2023).
3.Applicant's Gift deed document No: 14765 /2023, Date :02.11.2023)
4.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020
5.G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004
6.G.O.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
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 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.Demand payment Request Letter, Dated: 15.11.2023
14.Applicant's (Payment of OSR Fees& Centage Fees) Dated:13.11.2023& 17.11.2023
15.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 15.10.2019
16. Joint Director Agricultural Department letter No E1/7893/2023 dated :26.07.2023
17.As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows;

Centage Fees : Rs.12900 /-
OSR Fees : Rs.67022 /-

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in Coimbatore district– Mettupalayam Taluk – Karamadai Municipality and Village - S.F.No:465/3A - extent of 2.22 acres or 8980.00Sq.m

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Joint Director on
30.10.2023 Further the applicant has executed a gift deed and the road (including splay) and Public purpose has been handed over to the
local body on 02.11.2023. 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 Ma.va / Ko.Ma.No : 349/2023
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 13th, 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 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(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 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 concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked
road, park areas S.F.No 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 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 plots. 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:
Centage Fees : Rs.12900 /-
OSR Fees : Rs.67022 /-
LAYOUT CONDITIONS
1. Alteration of plot sizes, road pattern, sizes, dimensions of public reservations and further subdivision of the plot contrary to the Layout
Plan approved by the Town and Country Planning department shall not be done without the prior approval of the District Town and
Country Planning department.
2. The corners of the plots located at the junction of two roads should be laid with the splay as shown on the approved Layout Plan.
3. No plot shall be sold, leased or transferred in any other means or to build to build any construction on any plot

before conforms to the
above two conditions.
4. The plots shown in approved Layout plan should be used only for the construction of residential houses other than the plots selected for
public purposes. Also, only in those places where the change is plot land use is requested those developments mentioned in Residential
use zone as per TNCDBR - 2019 should be allowed by the local body only after obtaining the prior concurrence of the town and country
department.
5. If a low tension / high tension power line / telegraph line is present through the plots, the line should be shifted to the edge of the road
or as shown on the approved Layout Plan.
6. The low laying part of the layout area should be raised to street level
7. On all streets exceeding 7.2 meters in width, shading type trees shall be planted in symmetrical type within 1.00 meters from boundary
and not more than 9.00 meters in length, of the road.
8. The applicant must obtain final approval regarding the plots/ Layout from the concerned Local Body. Also, before constructing any
buildings in the plots, the applicant should be obtained necessary permission from the Town and Country Planning dept or the Local
Body Office concerned.
9. a) As only planning permission / concurrence has been given to the said plot by the District Town and Country Planning Office. If any
problem arises regarding the ownership of land for the plot, it should be considered and decided by the local body.
b) When the said plots are approved by the Local Body, a copy of the approval should be sent to this office, along with a copy of
certificate / Acknowledgement (gift deed document) of handover of the public open spaces to the local body concerned
10. Once the applicant receives the approval of the layout plan from the district Town and country planning office, the approved layout plan
shall be permanently displayed at the entrance of the layout without any change / and compete details for public view through a 60 x
120cm permanent display board along with the details of resolution number and date of the layout.
11. The Land ownership is considered as per the land ownership documents submitted by the applicant. Therefore, it is also submitted that
no right can be asserted on the ground that layout has been approved where there is no actual title to the land.
12. If the Documents provided for the land ownership and others documents submitted for consideration are found to be incorrect or if
there is a situation where the Planning Permission / Concurrence approval for the plot might be affected, the planning permission/
concurrence granted to the layout will be cancelled by the Town and Country Planning department without any prior notice.
13. A copy of the plan approved by the District Town and Country Planning Department along with a copy of this order shall be
compulsorily provided to the purchasers while the plots are sold.
14. The Local Body may issue the final order, only after conferring that the applicant applied for Bulk sub-division.

ALLOTMENT DETAILS OF APPROVED LAYOUT PLAN

Site Extent : 2.22 Acres (or) 8980.00 sq.m
No. of Plots : 43
Gifted over to Local body
Layout Road : 3152.03sqm
Public Purpose : 36.57 sqm
TANGEDCO : 36.57sqm

Copy to

1. MANOKARAN AND SENTHIL VIVEKANANDA ,
No:3/6,Raman Vihar Chinnavedampatti,Coimbatore-641049
2. TamilNadu Real Estate Regulatory Authority,
No.1A, Ist Floor,Gandhi Irwin Bridge Road, Egmore, Chennai – 600 008.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	13470	31/08/2023
2	OSR Fee	67022	13/11/2023
3	Centage Charges	12900.00	17/11/2023
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

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

Coimbatore District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

15-ம் எண்: 4192/2023/F1 நாள்: 6/10/2025

மனைப்பிரிவுக்கு அனுமதி நிபந்தனை ஆணை வழங்குதல்

6/10/25

ஆணையாளர்,
கூரமடை நகராட்சி

6/10/2025

Signature valid

Signed by: Joint Director
Location: Coimbatore
Date: 2023.11.20 15:15:12