Town and Country Planning Department(Planning Permission)

First Floor, Kumaran Commercial Complex, Near Railway Station, Tiruppur-641601

ROC No. 8HOYWVGG/2025/TCP Date : 16/10/2025

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

First Floor, Kumaran Commercial Complex, Near Railway Station, Tiruppur-641601

To :

The President/Special Officer,
Pongalur Panchayat,
Palladam Taluk,
Tiruppur District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the District Town and Country Planning office, Tiruppur District – Proposed formation of Residential layout to an total extent of 2.455 Acres or 9939.00 Sqm. in the land bearing S.F.Nos. 157/1A1B at Pongalur Village and Panchayat – Palladam Taluk-Tiruppur District Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Application Reference No. 8HOYWVGG, dated: 16.07.2025. received through Single Window Portal from Thiru. R. Nithyanandam and Thiru. R. Balusamy.
2. Road pattern plan approved by the Directorate of Town and country planning Office, Tiruppur, dated: 12.08.2025.
3. Letter Roc. No.19799/2020, Dated: 24.12.2020 of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).
4. Gift deed document no. 1561/2025 Dated: 17.08.2025 Uploaded by the applicant Thiru. R. Nithyanandam and Thiru. R. Balusamy. on 08.10.2025.
5. G.O. No.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
6. G.O. No.79, Housing and Urban Development Department, Dated.04.05.2017.
7. G.O.No.18, Department of Municipal Administration and Water supply, dated:04.02.2019, G.O.16 Department of Municipal Administration and Water
8. Supply, dated: 31.01.2020 and G.O. No.181, Department of Housing and Urban Development, Dated: 09.12.2020.
9. G.O. No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
10. G.O. No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 16.07.2022.
11. Government Letter No.19113/4(3)/2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
12. Letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017 of Commissioner of Town and Country Planning, Chennai (Circular).
13. Letter Roc No.320/ 2022/TCP3, Dated:07.01.2022 of Director of Town and Country Planning, Chennai. (Circular).
14. Letter Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).
15. Letter No.K.Dis.E2/ 5291 /2025, dated. 08.07.2025 of Joint Director, Agri Department, Tiruppur District
16. Letter Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).
17. G.O(M.S) No : 53 Housing and Urban Development Department(UD 4(1} Dated: 28.02.2024
18. Payment details of Open Space Reservation charges, Centage charges, Development charge and Sub Division charges received from the applicant respectively on dated 08.10.2025. and 16.10.2025.

ORDER:-

The application seeking technical clearance for the proposed formation of Residential layout to an extent of

2.455 Acres or 9939.00 Sqm. in the land bearing
S.F.Nos. 157/1A1B at Pongalur Village and Panchayat, Palladam Taluk, Tiruppur District, was processed as per the prevailing rules and after perusing the records and
after conducting site inspection, the applicant was directed to hand over the portion of land earmarked for roads, Public purposes meant for local body and
TANGEDCO vide reference 2 nd cited above.

On receipt of gift deeds vide reference 4 th cited above, and on receipt of payment of Open Space Reservation charges, Centage charges , Development charges
and Sub Division charges vide reference 18 th cited above, the technical clearance is issued to the mentioned layout with details given below and subject to the
following conditions:

Layout Details:

Sl.nos	Details	Area Details
1.	Layout Extent	2.455 Acres or 9939 .00 Sq.m.
2.	No of Plots Allotted	41 Nos
3.	Public Purposes Gifted to Local body:	
	i).Layout Roads including Splay	3332.075 Sq.m.
	ii)Public purpose (A)for Local body:	35.18 Sq.m. (0.53%)
	iii)Public purpose (B) for Tangedco:	35.18 Sq.m. (0.53%)

The Applicant paid Rs 1,98,207 /-on 08.10.2025 as Open Space Reservation Charges against allotted Park Area of 585.79 Sq.m. as per Govt Orders mentioned in 5
th Cited above)
The Technical Clearance is issued to the above-mentioned layout and the number is assigned as SWP/DTCP/Tiruppur/LAYOUT No.179 /2025.

General conditions:
1. The local authority shall accord permission duly following the rules/regulations/Orders issued from time to time under the respective Acts.

2. 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.

3. 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.

4. Also, the local authority shall forward the copy of such permission/approval to the Tahsildar concerned with a direction to the applicant to pay the requisite charges
for making mutation in the Tamil Nilam/Collabland website.

5. The acknowledgement of receipt of proceedings and drawing shall be forwarded to this office through mail.

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. Reasonable period to be prescribed for up keep/maintenance of the roads and drains

by the owners/developers. Wherever layouts develop
at a slow pace, the maintenance period shall be extended till 60% of the plots developed in the layout or 5 years whichever is later as envisaged under the directions
issued by the Government Order vide references 8th, 9th and 10th cited above.

3. The local authority shall also ensure that the Layout for the land earmarked for roads, Park, 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.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 3rd 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-
227 non-Taxation fees -
09 Collections (IFHRMS CODE: 0217-60-800-AS 22709)

6. The applicant/owner/developer is hereby directed to handover the gift deed as cited in 4 th reference above to the concerned local body. It is sole responsibility of
the concerned local body to ensure this before issuing final approval.

7. The fees/charges collected from the applicant are as attached .

Assistant Director,
District Town and Country Planning Office,
Tiruppur District.

1. Copy to
Thiru. R. Nithyanandam and
Thiru. R. Balusamy,
D.No. 3/39A,
Alagumalai,
Pollikalipalayam Way,
Semalai Goundenpalayam,
Tiruppur Distrcit.

2. The Tahsildar (TamilNilam).
District Collector Office,
Tiruppur District.

3. The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regularity Authority,
No.1A, CMDA Tower II, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road, Egmore,
Chennai - 600 008.
4. The Assistant Director,
Department of Survey and Land Records, Collectorate Office,
Tiruppur District.

5. The Sub-Registrar,

Palladam Sub Registrar Office,
Tiruppur District.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	14909	16/07/2025
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	14400.00	16/10/2025
4	Development Charges	14908.50	16/10/2025
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	19200.00	16/10/2025

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

Tiruppur District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Tiruppur
Date:2025.10.16 17:09:11

நகர் ஊரமைப்பு துறை(DTCP)

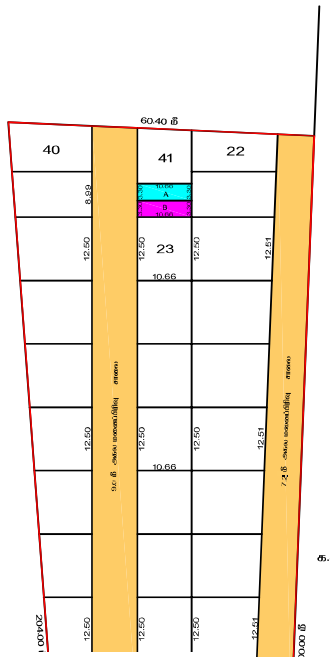
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் திருப்பூர் மாவட்டம்

பொங்கலூர் ஊராட்சி

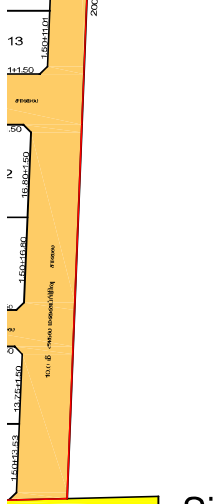
திருப்பூர் மாவட்டம், பல்லடம் வட்டம் , பொங்கலூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் , பொங்கலூர் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் க.ச.எண்: 157/1A1B – ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம் .

அளவு1 :500 (1 செ.மீ = 500மீ) (திட்டமில்லாப்பகுதி)

இணையதள விண்ணப்ப எண் : 8HOYWVGG







குறிப்பு:

மனைப்பிரிவின் பரப்பு : 2.455 ஏக்கர் (அ) 9939.00 ச.மீ

ஒதுக்கிய மனைகள் : 41

மனைப்பிரிவின் எல்லை .....

நிலையிலுள்ள சாலை / அணுகு சாலை .....

மனைப்பிரிவு சாலை .....

பொது ஒதுக்கீடுகள்(உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை):

I.மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பு : 3332.075 ச.மீ

II.ஒதுக்கப்பட வேண்டிய பூங்கா பரப்பு: (மனைப்பிரிவின் பரப்பு – மனைப்பிரிவின் சாலைகளின் பரப்பு) X10%
: (9939.00 ச.மீ – 3332.075 ச.மீ) X (10%) = 660.69 ச.மீ

iii)ஒதுக்கப்பட்ட பூங்கா பரப்பு : 660.69 ச.மீ (10.00%) (ரூ.1,98,207.00 (மனுதாரரால்அரசு ஊடான வழிகாட்டு மதிப்பு தொகை உரிய அரசுகணக்கு தலைப்பில் 10.10.2025 அன்று செலுத்தப்பட்டுள்ளது)

III.பொது உபயோகம் (மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பில் சாலை பரப்பு நீங்கலாக1%)

A) LOCALBODY –க்கு ஒதுக்கப்பட

வேண்டிய பரப்பு : (மனைப்பிரிவின் பரப்பு– மனைப்பிரிவின் சாலைகளின் பரப்பு)X10%
(9939.00 ச.மீ – 3332.075 ச.மீ) X (0.5/100) = 33.03 ச.மீ

ஒப்படைக்கப்பட்ட பரப்பு = 35.18 ச.மீ = 0.53 %

B) TANGEDCO –க்கு ஒதுக்கப்பட

வேண்டிய பரப்பு : (மனைப்பிரிவின் பரப்பு– மனைப்பிரிவின் சாலைகளின் பரப்பு)X10%
(9939.00 ச.மீ – 3332.075 ச.மீ) X (0.5/100) = 33.03 ச.மீ

ஒப்படைக்கப்பட்ட பரப்பு = 35.18 ச.மீ = 0.53 %

கட்டிட வரம்பு : 9.0மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ விடப்படல் வேண்டும்
9.0மீ–க்கு மேல் 18.0மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 3.0மீ விடப்படல் வேண்டும்

மூலை முடக்கு: 12.0மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு1.5மீ x 1.5மீ–ம் விடப்படல் வேண்டும்.
12.0மீ மேல் உள்ள சாலைகளுக்கு4.5மீ x 4.5மீ–ம் விடப்படல் வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்: 18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை (MA–1) நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்: 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை(MA–1) நாள்.31.01.2020 (ம) ஆகியவற்றின் படி மனைப்பரிவு சாலைகள் , பூங்கா A)LOCALBODY–ஒதுக்கீட்டினை உள்ளாட்சிக்கும், B)TANGEDCO–ஒதுக்கீட்டினை TANGEDCO அல்லது உள்ளாட்சிக்கும் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.
2. அரசாணை எண்: 181 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை நாள்.09.12.2020 மற்றும்அரசாணை எண்.141, வீட் டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.16.07.2022–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு சாலைகள், மழைநீர் வடிகால் வசதி, மேல்நிலை நீர்தேக்கத்தொட்டியுடன் கூடிய குடிநீர் வசதிகள் மற்றும் தெருவிளக்கு வசதிகள் ஆகியனவை உள்ளாட்சியின் விருப்பத்திற்கு ஏற்ப அமைக்கப்பட்ட பின்னர் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படல் வேண்டும்.
3. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும்முன் இடத்தினை எந்தத்துறையாலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை என்றும், எந்தத்துறையாலும் நில ஆர்ஜித பட்டியல் மாவட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும் , பொங்கலூர் உள்ளாட்சியால் அவர்கள் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்
4. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என்று அரியப்பட்டாலோ அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.
5. விற்பனைக்குண்டான மனைகள் விற்பனை செய்யும் போது இவ்வரைபட நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட ஆணையின் நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
6. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு விடுதலின்றி நுழைவாயிலில்6' x4' அளவிலான நிரந்தர தகவல்பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.
7. உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் தார் சாலைகளாக அமைக்கப்பட்ட பின்னர் உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகளின் தரம் குறித்து உள்ளாட்சி பொறியாளரிடமிருந்து தகுதிச்சான்று பெற்றுக்கொள்ளப்பட வேண்டும்.
8. உத்தேச மனைப்பிரிவு இடத்தில் செல்லும் குறைந்த அழுத்த மின்கம்பி பாதையை, மனைப்பிரிவு உத்தேச சாலை போக்கிற்கேற்ப மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் மாற்றி அடைக்க வேண்டும்.

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Tiruppur
Date:2025.10.16 17:13:39

SWP / DTCP / TIRUPPUR / LAYOUT NO : 179 / 2025

அளவர் உதவி வரைவாளர்

மேற்பார்வையாளர்

நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருப்பூர் மாவட்டம்.