Town and Country Planning Department(Planning Permission)

56 A, Govt Hospital Road, Villupuram

ROC No. K4RPXR0I /2024/TCP

Date : 23/04/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

56 A, Govt Hospital Road, Villupuram

To :

The Panchayat President,
Maragathapuram Panchayat,
Koliyanur Panchayat Union,
Villupuram Taluk / District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Assistant Director of Town and Country Planning – Villupuram District / Taluk - Koliyanur Panchayat Union – Maragathapuram Panchayat / Village - S.F.Nos.55/4, 63/3A, 64/2A, 64/2B, 64/3 & 75/9A to an extent of 6.34 Acres (or) 25650 Sqm – Technical clearance issued - forwarded for further action – Reg.

Ref :

1. Applicants Tvl. 1.S.Jaishankar, 2.J.Priya, 3.J.Nimmadhidasan & 4.K.Sundaramoorthy, Online Reference No. K4RPXR0I dated: 20.03.2024.

2. District Town and country planning Office, Villupuram District Letter No. : K4RPXR0I /2024/TCP. (Road pattern issued on: 08.04.2024).

3. District Collector, Villupuram District letter D.Dis.No:B9/1672724/2024 dated: 19.03.2024.

4. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No: 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020.

5. Applicants Tvl. 1.S.Jaishankar, 2.J.Priya, 3.J.Nimmadhidasan & 4.K.Sundaramoorthy, Gift deed (Local Body) Document No.1859/2024 Dated: 12.04.2024.

6. G.O (Ms) No: 138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.

7. G.O(Ms) No:79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.

8. G.O(Ms) No:18, Department of Municipal Administration and Water Supply,Dated:04.02.2019 and G.O (Ms) No: 16, Department of Municipal Administration and
Water Supply, dated: 31.01.2020.

9. G.O (Ms) No: 141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.

10. G.O (Ms) No: 181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020.

11. Government Letter No.19113 / Nov 4 (3) / 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.

12. Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, dated: 08.09.2017.

13. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/ 2022/TCP3, Dated: 07.01.2022.

14. Applicants Tvl. 1.S.Jaishankar, 2.J.Priya, 3.J.Nimmadhidasan & 4.K.Sundaramoorthy, Letter Dated: 23.04.2024

(Centage Fee & Development Charges).

15. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.10.2019.

With reference to the 1st letter cited, Applicant has requested for the approval of Residential layout in Villupuram District / Taluk, Koliyanur Panchayat Union,
Maragathapuram Panchayat / Village, S.F.Nos.55/4, 63/3A, 64/2A, 64/2B, 64/3 & 75/9A to an extent of 6.34 Acres (or) 25650 Sqm forwarded to District Town and
Country Planning, Villupuram District for concurrence.

In continuation, with reference to the 2nd letter cited, Road pattern for Residential layout has been issued by the Villupuram District office on
08.04.2024. Further the applicants Tvl. 1.S.Jaishankar, 2.J.Priya, 3.J.Nimmadhidasan & 4.K.Sundaramoorthy has gifted the road, road splay areas, public purposes & Park
areas have handed over to the local body vide Gift deed document No. 1859/2024 Dated: 12.04.2024. Hence, this Residential layout has been approved with the
following conditions.

1. As per the condition, the layout has been approved and approved number issued as L.P/A.D.T.C.P (VD) No.81/2024. And enclosed with 5 set of original maps and gift
deed 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 conditions to this office immediately as per Condition no.1(a).

3. After the approval of the local body. It is requested to send the approved residential layout map to the concerned Registration department and survey and land
record 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 Tahsildhar to update in Tamilnilam website.

6. Based on the NOC letter in the reference 3rd cited, proposed layout has been approved.

Special Conditions

1.a) With reference to the 9th cited and 10th Government order, 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 order after transfer of earmarked road areas S.F.No sub-
division in favour of 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.As per G.O.(Ms)No: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 /Spl.cell 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:

Copy to

1. Tvl. 1.S.Jaishankar, 2.J.Priya, 3.J.Nimmadhidasan & 4.K.Sundaramoorthy,
No.4/758, Mariyamman Kovil Street,
Kandiyamadai Village, Maragathapuram Post,
Villupuram – 605 401.

2. Tahsildar,
Villupuram Taluk
Villupuram.

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

4. Sub-Registrar,
Joint-II Registrar Office,
Villupuram.

5. Assistant Director,
Survey and Land Records,
Villupuram District.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	38475	20/03/2024
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	46500.00	22/04/2024
4	Development Charges	51300.00	22/04/2024
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

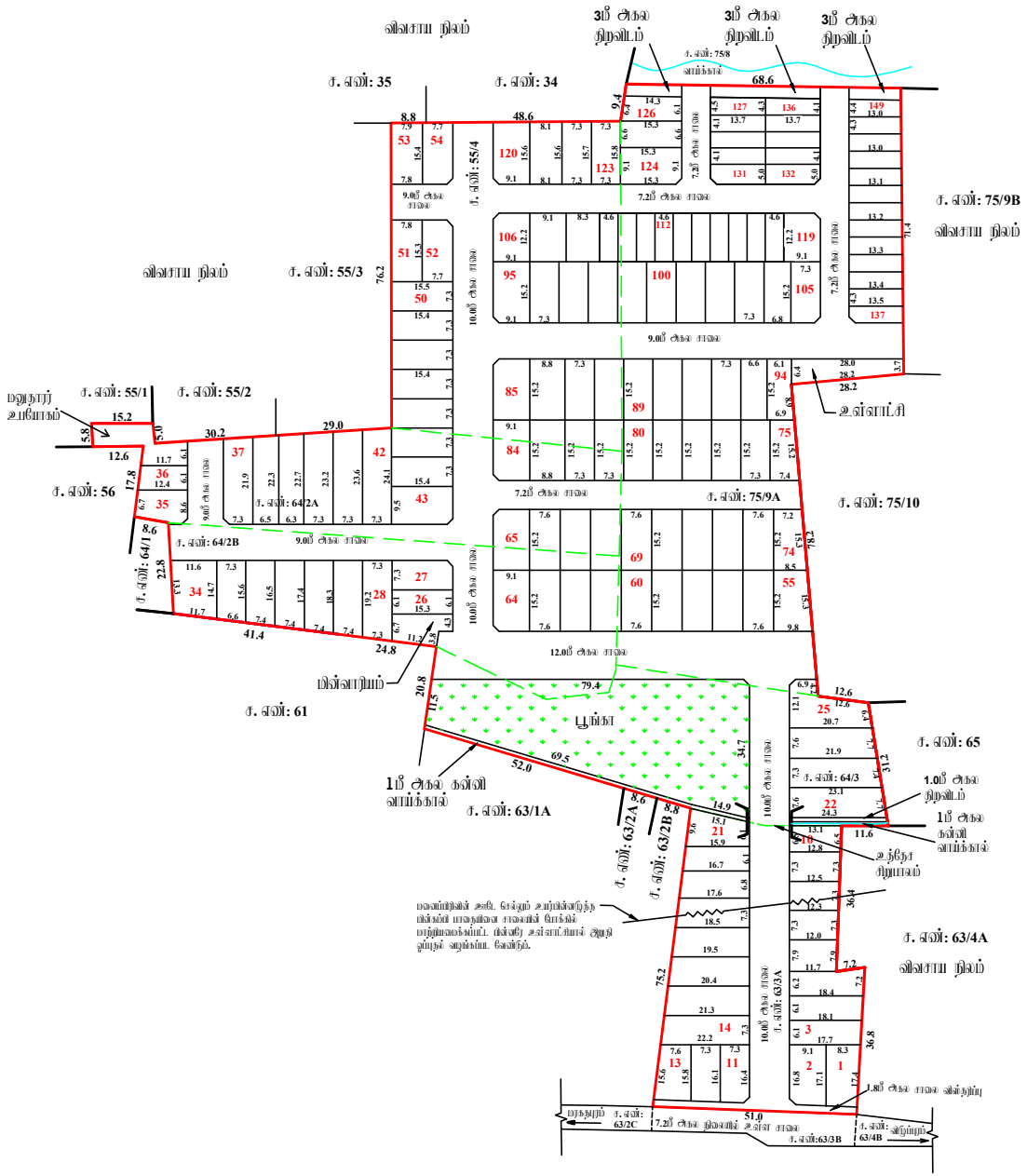
Joint Director/Deputy Director/Assistant Director(i/c)
District Town and Country Planning,
Vilupuram District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Vilupuram
Date:2024.04.23 11:58:46



Signature valid
Signed by: Assistant Director
Location:Vilupuram
Date:2024.03.23

அளவர்/உதவி வரைவாளர்

வரைவாளர் நிலை – III

மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை – II

நகர் ஊரமைப்புத்துறை – விழுப்புரம் மாவட்டம்.

விழுப்புரம் மாவட்டம், விழுப்புரம் வட்டம், கோலியனூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், மரகதபுரம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், சர்வே எண்கள்: **55/4, 63/3A, 64/2A, 64/2B, 64/3, 75/9A** -ல் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

இணையதள விண்ணப்ப எண்: **K4RPXR0I/2024/TCP**

அளவு: 1 அங்குலம் 66 அடி (1:800)

வ

குறிப்பு :

மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு : **6.34** ஏக்கர் (**25650** ச.மீ)

ஒதுக்கிய மனைகள் : **149**

அதில் **EWS** மனைகள் **(109-118, 127- 149)** : **1886.20 (10.23%)**

மனைப்பிரிவு எல்லை

நிலையிலுள்ள சாலை

பொது ஒதுக்கீடு

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை:

மனைப்பிரிவு சாலைகள் (ம) நிலைபடக்குகள்: **7224.50** ச.மீ

உள்ளாட்சி : **141.60** ச.மீ **(0.76 %)**

மின்மாற்றம் : **101.20** ச.மீ **(0.54 %)**

பூங்கா : **1886.40** ச.மீ **(10.23 %)**

திறவிடம் **(1-4)** : **187.50** ச.மீ

கட்டிட வரம்பு

7.20மீ. முதல் **9.0** மீ. சாலை வரை **1.5**மீ. விடப்பட வேண்டும்.
9.0 மீட்டருக்கு மேல் **18.0** மீ. சாலை வரை **3.0**மீ. விடப்பட வேண்டும்.

நிலை நடக்கு

12.0மீ. அகல சாலை வரை **1.5**மீ. x **1.5**மீ. விடப்பட வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்

1. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் அறிவு ஒப்புதல் வழங்கும் நாள் அன்று முதல் இம்மனைப்பிரிவில் விற்பனை செய்யப்படாத மனைகளுக்கு நில வரிவிதிக்கப்படுவதை ஆட்சியர் மாவட்ட வருவாய்த்துறை அலுவலருக்கு அறிவிப்பினை வெளியிட உரிய பரிந்துரை செய்ய வேண்டும் .

2. அரசாணை எண் 71, உ. ச. துறை (ம) நாள் 16. 06. 2003-ன் படி பூங்கா (ம) சாலை ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியே நிர்வாகம் மேற்கொள்ளும் முறையில் மாற்றிக்கொள்ள வேண்டும் என்றும் நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சியே முடிவு பெறுவது என்றும் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது .

3. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் (ம) பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையே என அறிவிப்பாக (அ) மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கும்முன் மாதிரி ஒப்பந்தபடி ஒற்றுமை ஏற்படுத்தி மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் நிபந்தனைகளின்படி நகர் அமைப்புச்சட்டவிதி அனைத்தும் முழு செய்யப்படும்.

4. இவ்வுடன்படிக்கைதான் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கபடும் மனைப்பிரிவில் மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொருவருக்கும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும் .

5. இவ்வுடன்படிக்கைதான் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்பந்தப்பட்ட இடத்தில் 5' X 5' என்ற அளவிற்கு குறையாமல் காண்கிறீட் நகல் மனையில் நிரந்தரமாக வைத்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

6. அரசாணை எண்: 18 உள்ளாட்சி நிர்வாகம் (ம) முதலீ வழங்கல் துறை, நாள்: 04. 02. 2019 -ன் படியான தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த (ம) கட்டிட விதிகளின் படி பொது ஒதுக்கீட்டிற்கான இடம் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

7. The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No: 112, housing and Urban Development Department dated: 22.6.2017 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 Regulatory Authority.

8. நகர் அமைப்புத் துறை சட்டபூர்வமாக தொழில்நுட்ப அறிவுரைகள் மேல் விண்ணப்பதாரரின் பெயரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிசெய்துள்ளோம். தொழில்நுட்ப அறிவுரைகளுக்கு மீறி விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்தில் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (விலைபத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வஞ்சகர் செய்த உரிமை மோசடிகளால் என்ற பட்சத்தில் ரத்துசெய்யப்படுவது. அதன் மேல் நீதிமன்றமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வஞ்சகர் செய்த உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுவது. சொத்தினை வாங்க விற்கும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தினிலே உள்ள உரிமையை தனிமனித உறுதிபடுத்தும் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு ஏதாவது நபர் நகர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை மொத்தமான நகரஅமைப்புத் திறமையற்றதால் ரத்து செய்யலாம். இதனை படிவு செய்ய நகர் அமைப்புத் துறை மொத்தமான அலுவலர் அல்ல.

9. மொத்தமாதத்தில் மின் நுகர்வோர்களுக்கு (EWS) ஒதுக்கப்படும் மனைகளை உயர்வு (மற்றும்) ஒருங்கிணைப்பு செய்தல் கூடாது.

10. மின்சார மனைப்பிரிவில் நீர்வழிகளில் ஏதும் இல்லை என மதுரைமாவட்டத்து மேற்பட்ட உறுதிமொழியில் அடிப்படையில் ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

11. மனைப்பிரிவின் வழி செல்லும் உயர்மின்னழுத்த மின்கம்பி மாதிரியை சாலையில் போக்கில் மாற்றியமைக்கப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அறிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

12. விழுப்புரம் மாவட்ட ஆட்சியர் அவர்களின் கடிதம் ந. த. எண்:**அ9/1672724/2024**, நாள்:**19.03.2024** – ல் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

ம. வ / ந. அ. உ. இ. (வி. மா) எண்:81/2024 (இணையதள ஒப்புதல்)

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
விழுப்புரம் மாவட்டம்