Layout Application - Final Approval Letter

Roc No: 01/2026-2027-226260 **Date:** 4/29/26 6:21 PM

From:

Village Panchayat

Sirumolasi

To :

Mr.M.Ramesh, Mrs.T.Vennila,
Mr.N.Sengotuvel, Mrs.V.Neelavathi,
D.NO 3-279, Mandagapalayam,
Kumaramangalam,
Thiruchengode,
Namakkal- 637 212

Online Application Number: OPWQ9GSB

Sir/ Madam,

Sub :

Residential Layout-District Town and Country Planning Office, Namakkal- The proposal for Residential Layout with an extent of
2.75 Acres (or) 11117.00 Sq.m in S.F.No: 44/2D3A– Sirumolasi Village & Panchayat- Tiruchengode Panchayat Union –
Tiruchengode Taluk - Namakkal District-Technical Concurrence issued - forwarded for further action - Reg.

Ref :

1. Applicants Mr.M.Ramesh, Mrs.T.Vennila, Mr.N.Sengotuvel, Mrs.V.Neelavathi, Namakkal District Online Application Ref No:
OPWQ9GSB (F.No. 57489),
Dated.04.08.2025.
2. G.O (MS) No.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
3. Joint Director Agriculture Department, Namakkal vide Letter K.Dis. E4/8499/2025 [SBT35GZB-29312], Dated:18.08.2025. (Dry
Land NOC Letter)
4. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No:19799/2020/T, Dated: 24.12.2020 & 08.02.2021.
5. District Town and Country Planning Office, Namakkal District Letter No: NKL/ OPWQ9GSB/57489/2025/TCP (Road pattern
issued on dated:
17.12.2025).

6. Applicants Mr.M.Ramesh, Mrs.T.Vennila, Mr.N.Sengotuvel, Mrs.V.Neelavathi, Namakkal District Online Application Ref No:
OPWQ9GSB (F.No. 57489),
88/2026 (TANGEDCO) & Gift deed document No: 90/2026 (LOCAL BODY) , Dated: 06.01.2026.
7. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
8. 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.
9. G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
10. G.O.181 and 141, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020 and 16.07.2022.
11. Government Letter No.19113/Nov4(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. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 13.03.2019, 14.10.2019,
05.02.2020 and 14.08.2021.
15. G.O.(Ms).No.53, Housing and Urban Development Department, Dated: 28.02.2024. [Government Gazette No.28, Part-II,
Section 2,
Dated. 10.07.2024].
16. G.O.(Ms).No.01, Rural Development & panchayat Raj (PR-1) Department, Dated: 06.01.2025.
17. G.O.(Ms).No.155, Housing and Urban Development [UD4(1)] Department, Dated: 08.10.2025.
18. The Block Development Officer, Tiruchengode Office vide letter Roc.No.3635/2025/T6, dated.25.09.2026.
19. This Office Online Demand payment Request Letter, Dated: 22.01.2026. (requiring payment of Centage Fee,
Ref :
Development Charge & Sub Division
Charges).
20. Applicants Mr.M.Ramesh, Mrs.T.Vennila, Mr.N.Sengotuvel, Mrs.V.Neelavathi, Namakkal District Online Application Ref No:
OPWQ9GSB (F.No. 57489),
Dated.02.02.2026. (payment of Centage Fee, Development Charge & Sub Division Charges).

Body:

The application seeking Technical Clearance for the proposed formation of residential layout to an extent of 2.75 Acres (or)
11117.00 Sq.m in S.F.No:
44/2D3A, Sirumolasi Village & Panchayat, Tiruchengode Panchayat Union , Tiruchengode Taluk, Namakkal District was
processed as per rules prevailing and
after perusing the records and after conducting inspection. The applicant was directed to handover the portion of land earmarked
for roads, park & public
purposes meant for local body and TANGEDCO vide under reference 5th cited above.
On receiving the gift deed soft copy from the applicant vide through online 6th cited above, and on receiving the payment of
charges such as Centage
charge, Development Charge & Sub Division Charges vide under references 20th cited above, the Technical Concurrence is
issued to the said layout subject
to the following conditions.
1. As per the condition, the layout has been approved and the approved assigned to the layout is SWP/DTCP/NAMAKKAL/LAYOUT NO: 22/2026.The
approved layout Plan is enclosed herewith for taking further action in this regard. The applicant should submit the Original Gift
Deed of 6th cited above to
The Special Officer, Sirumolasi Panchayat, Tiruchengode Panchayat Union, Tiruchengode Taluk and it 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.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 acknowledgement 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 Tahsildar to update in
Tamilnilam website
Special Conditions.
6. The Local authority shall accord permission duly following the rules/regulations/orders issued from time to time under the
respective rules.
Special Conditions:
As per the directions reference under 8th cited and as per the provisions stipulated in Rule 47(11) of TNCDBR – 2019 vide
reference under 10th cited above.
1. a) 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.
1. 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. (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.
3. 3.With reference to the 11th cited and 12th cited letter, the concern local body must issue the final approval after transfer of
earmarked road S.F.No
sub-division in favour concern local body.
4. 4.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
5. 5.Condition mentioned in the No objection certificates obtained from the Central / State Government Departments must be
followed scrupulously
6. 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

conversion charges, before
issuing the final approval
7. 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)
8. 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.
9. The Owner (or) Developer (or) Promoter sell Economically Weaker Section plots only for this purpose. Amalgamation shall be
permissible in those
cases of EWS plots in areas other than Corporations and Municipalities after a period of three years. In such cases of
Amalgamation, the Planning
Parameters of EWS areas shall not apply.
10. As per G.O.155 Housing and Urban Development Department, dated: 08.10.2025, Layout (Plotted Development)
Requirements. - Telecom utilities in
layout shall be as given below:-
i. Empty pipes (large size Hume pipes / HDPE pipes) of minimum width of 0.15m in diameter shall be laid along the outer edges of
the layout roads in
order to accommodate telecommunication cable.
ii. The layout plans shall clearly indicate the telecom as Utility Infrastructure line."
11. As there is a Channel on the North side of the site Necessary Guidelines should be followed for the development taking place
along water bodies
within 3meter radius of the River/Channel/Pond.
12. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Scrutiny Fee : Rs.16676.00/- Dated.10.12.2025.
Centage Charges : Rs.15000.00/- Dated. 02.02.2026.
E-Challan No. 20260202036800
Development Charges : Rs.22234.00/- Dated. 02.02.2026.
Sub Division Charges : Rs.20000.00/- Dated. 02.02.2026.
Layout Conditions
1. Alteration of plot sizes, road pattern, sizes, dimensions of public allotments and further subdivision of the plot contrary to the
Layout Plan approved
by the District Town and Country Planning Office shall not be done without the prior approval of the District Town and Country
Planning Office.
2. The corners of the plots located at the junction of two roads should be laid with the splays shown on the approved Layout Plan.
3. No plot shall be sold, leased or transferred in any other manner or any building shall be constructed on any plot before fulfilling
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 land use is requested to be changed, only those developments mentioned in
Residential use zone as per
TNCDBR - 2019 should be allowed by the local body only after obtaining the prior approval of

the department.
5. If a low voltage / high voltage power line / telegraph line is laid through the plots, the line should be shifted to the edge of the
road or as shown on
the approved Layout Plan.
6. The hollowed part of the layout should be raised to street level.
7. On all streets exceeding 7.2 meters in width, shade trees shall be planted within 1.00 meters and not more than 9.00 meters in
succession of the road
boundary.
8. The applicant must obtain approval regarding the plots/ Layout. Also, before constructing the buildings in the plots, the
applicant should be obtained
permission from the District Town and Country Planning Office and the Local Body Office concerned for each building.
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 right 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 Authority, a copy of the approval should be sent to this office, along with a copy
of proof (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 published at the entrance of the layout without any change / release fir public view through a 6' x 4' permanent
Display board along with the
details of resolution number and date of approval 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 subdivision has been approved where there is no actual title to the land.
12. If the proofs provided regarding the land ownership and the documents submitted for consideration are found to be incorrect
or if there is a situation
where the Planning Permission / Concurrence approval for the plot may be affected, the planning permission/ concurrence
approval granted to the layout
will be cancelled by the District Town and Country Planning Office without any prior notice.
13. A copy of the plan approved by the District Town and Country Planning office along with a copy of this order shall be
compulsorily provided to the
purchasers while selling plots for sale.

Village

Signature valid

Signed by: Village Panchayat President
Location:Namakkal
Date:2026.04.29 18:21:47

நகர் ஊரமைப்பு துறை(DTCP)
நாமக்கல் மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருச்செங்கோடு ஊராட்சி ஒன்றியம்

நாமக்கல் மாவட்டம், திருச்செங்கோடு வட்டம், சிறுமொளசி ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், சுளன் -44/2D3A -ல் அமைபும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம். (திட்டமில்லா பகுதி)

அளவு : 1:400 (அ) 1"=33'0"
இணையதள எண் : OPWQ9GSB /2025

வ

குறிப்பு:

(i) மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு : 2.75 ஏக்கர்(அ) 11117.00 சதுர.மீ
(ii) கோரிய மனைகள் : 57
(iii) ஒதுக்கிய மனைகள் : 57
(iv) மனைப்பிரிவு எல்லை .....
(v) நிலையில் உள்ள சாலை .....
(vi) தொலைதொடர்பு பயன்பாடு .....

II பொது ஒதுக்கீடுகள் :

(உத்தேச சாலை பரப்பளவு நீங்கலாக மீதமுள்ள மனைப்பிரிவு பரப்பளவிற்கு கணக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது)

உள்ளாட்சிக்கு மனுதாரரால் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை:

உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை மடக்குகளின் பரப்பளவு : 3425.65 சதுர.மீ

பொது உபயோகம் (TNCDBR47(8)) ன் படி தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை 1% ஒதுக்கீடு)

I. உள்ளாட்சி ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு : 45.15 சதுர மீ (0.59%)
II. TANGEDCO க்கான ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு : 42.11 சதுர மீ (0.55%)

பூங்கா-1 பரப்பு : 666.20 சதுர மீ
பூங்கா-2 பரப்பு : 235.40 சதுர மீ
பூங்காவின் மொத்த பரப்பு : 901.60 சதுர மீ (11.72%)

ஒதுக்கீடுகள் விற்பனைக்கு உரியவை
E.W.S மனைகளின் பரப்பு : 856.74 சதுர மீ (11.13%)

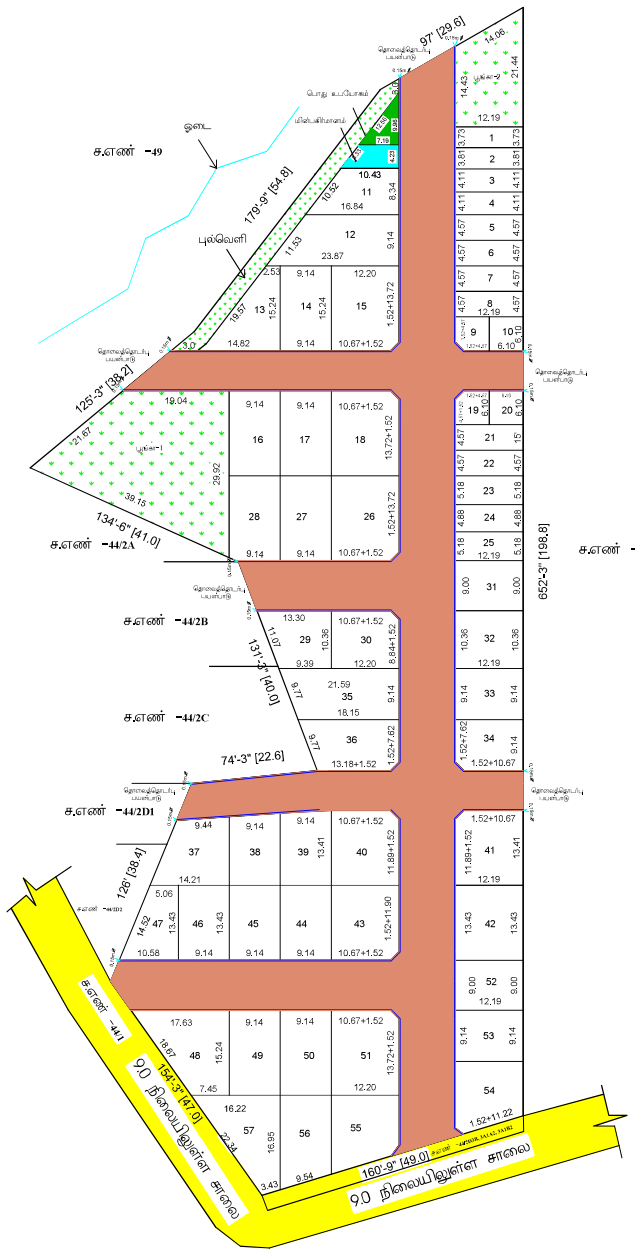
மூலை மடக்கு : 12.0மீ சாலை வரை 1.52மீx1.52மீ

III நிபந்தனைகள் :

1. அரசாணை எண் 18-ன், நகராட்சி நிர்வாகம் (ம1 குபுநி) வழங்கல் துறை நாள் 42.2019-ன் படி உள்ள நிபந்தனைகளை கடைப்பிடிக்க வேண்டும்.
2. அரசாணை எண் 16-ன், நகராட்சி நிர்வாகம் (ம1 குபுநி) வழங்கல் (MA1) துறை நாள் 31.01.2020-ன் படி உள்ள நிபந்தனைகளை கடைப்பிடிக்க வேண்டும்.
3. அரசாணை எண் 181-ன், வீட்டு வசதி (ம1 நகர்புற வளர்ச்சி) துறை நாள் 09.12.2020-ன் படி உள்ள நிபந்தனைகளை கடைப்பிடிக்க வேண்டும்.
4. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன் இத்தகிள எந்தத் துறையாலும் நில ஒரிறுதி நடவடிக்கை எடுக்கப்படவில்லை என்றுஉறுதி துறைகளாலும் நில ஒரிறுதிப் பட்டியல் மாவட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்படவில்லை என்றும் உள்ளாட்சி உறுதி செய்ய வேண்டும்.
5. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட எள்ளுள் மற்றும் பாசிலைளைக்குச் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் மனைப்பிரிவிற்குத் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதில் ஏதேனும் பாதிப்பு ஏற்படக் கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்/துணைபாவ். அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.
6. விற்பனைக்குள்ளான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாளையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களையும் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
7. நகர் ஊரமைப்புத் துறை கட்டுப்பாடுகளை தொழில்நுட்ப அலுவலர் அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் மேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை தொழில் நுட்ப அலுவலர்/ திட்ட அலுவலர் அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களின்மீது சம்பந்தப்பட்ட குத்தகை பத்திரம்பட்டா, தாளப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல விண்ணப்பதாரர் வாரிசு செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறதுஅதன்மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வாரிசு செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்தில் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தில் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம்.இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.
8. உத்தேச மனைப்பிரிவில் ஊடே நீர்நிலைகள் அமைடிமாயின் அதற்கு பாதிப்பு ஏற்படாதவாறு வடிவங்கள் வடிப்பட வேண்டும்.
உத்தேச மனைப்பிரிவில் ஊடே HT LINE, LT LINE, மற்றும் TELEPHONE LINE, செல்லுமாயின் அதனை சாலையின் போக்கிற்கு ஏற்றவாறு மாற்றியமைக்கப்பட வேண்டும்.
9. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை எவ்வித மாற்றமும், விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நடைமுறையில் 6x4 அளவிலான நிரந்து தகவல்பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகடனப்படுத்த வேண்டும்.
10. உத்தேச மனைப்பிரிவு அமைபும் நிலம் தொடர்பாக நீதிமன்ற வழக்கு ஏதேனும் நிலையில் இருப்பின் இந்துறையின் மனைப்பிரிவு அனுமதி வெல்லுத்தக்கது அல்ல.
11. உத்தேச மனைப்பிரிவு இடத்தில் கட்டிடம் கட்டும் போது உரிய விதிகளை பின்பற்றி உரிய அனுமதி பெற்று கட்டப்பட வேண்டும்.
12. உத்தேச மனைப்பிரிவில் எந்தவித மாற்றம் செய்வதாக இருந்தாலும் இத்துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
13. அரசானை எனி 155-ன், வீட்டுவசதி (ம1) நகர்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள் 08.10.2025-ன் படி தொலைதொடர்பு கம்பிகளுக்கு இடமளிக்கும் வகையில் நுறைந்தபட்சம் 0.15மீ விட்டம் கொண்ட வேறு குழாய்கள் (பெரிய அளவிலான HDPE குழாய்கள்) மனைப்பிரிவு சாலைகளின் வெளிப்புறவிளிம்புகளில் அமைக்கப்பட வேண்டும்.
14. குறைந்த வருவாய் பிரிவினருக்கான E.W.S மனைகள் 1-10-25 வரையிலான மனைகளை மனை உட்பிரிவு மனை ஒருங்கிணைப்பு மனை பகமாக மாற்றம் செய்தல் கூடாது. மேலும் 10.0மீ அகல சாலையின் அணையும் E.W.S மனைகளுக்கு கூடுதல் வரிப்பு 10.0மீ பொருந்தும்.

Approval No:SWP/DTCP/NAMAKKAL/LAYOUT NO.22/2026.

E-SIGN
உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
நாமக்கல்.



செ.சந்தியா
வரைவாளர் நிலை-II

யமுனா தேவி
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-II

Signature valid
Signed by: Assistant Director
Location: Namakkal
Date: 2026.02.06 [illegible]

Signature valid
Signed by: Village Panchayat President
Location: Namakkal
Date: 2026.04.29 [illegible]02