Town and Country Planning Department(Planning Permission)

2nd Floor, Ex- Service man Welfare office Building campus, opposite to periyar park, Vellore

ROC No. VLR / S8ILEP6O / 122 /2024/TCP

Date : 24/10/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

2nd Floor, Ex- Service man Welfare office Building campus, opposite to periyar park, Vellore

To :

The President,
Bojanapuram Village,
Gudiyatham Panchayat Union,
Gudiyatham Taluk,
Vellore District.

Sir/ Madam,

Copy to:
Tvl. S CHANDRA & RAMESH,
DOOR NO.47,
GOODANGARAM ROAD,
BOSEPET,
GUDIYATHAM,VELLORE DISTRICT - 632602

Sub : Residential Layout- Office of the Joint Director of Town and country planning, Vellore District – Gudiyatham Panchayat Union – Bojanapuram Panchayat / Village, S.F.No.30/4 of GudiyathamTaluk, Vellore district - extent 0.86 Acre Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicants Tvl. S CHANDRA & RAMESH, Letter Dated:24.09.2024.

2. District Town and country planning Office, Vellore District Letter No. VLR / S8ILEP6O / 122 – 2024 / TCP (Road pattern issued on dated: 17.10.2024).

3. Joint Director of Agricultural Department, Noc No. A3/6600/2024, dated. 01.10.2024.

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

5. Applicants Tvl. S CHANDRA & RAMESH, Letter Dated: 22.10.2024. (Gift deed document no.9753/2024, dt.19.10.2024).

6. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004

7. G.O.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.

8. G.O.18, Department of Municipal Administration and WaterSupply,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, 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. Demand payment Request Letter, Dated.22.10.2024. (requiring payment of Centage Fee, Display Board Fee).

15. Applicants Tvl. S CHANDRA & RAMESH, Letter, Dated:23.10.2024. (Payment of Centage Fee, Display Board Fee).

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

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in Vellore District – Gudiyatham Panchayat Union – Bojanapuram Panchayat / Village, S.F.No.30/4 of GudiyathamTaluk, Vellore district - extent 0.86 Acre forwarded to Director of Town and Country Planning for concurrence.

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the directorate on 17.10.2024 Further the applicant Tvl. S CHANDRA & RAMESH, has gift deed the road, road splay areas has been handed
over to the Bojanapuram Panchayat local body on 19.10.2024 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 L.P. / D.T.C.P. (VLR) No108/2024 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 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.

6. As per Tamil Nadu Combined Development Building Rules – 2019 Rule No.68 (2). – In granting of building permit for any development the Executive Authority may wherever it is appropriate, make adequate provision for the preservation or planting of trees, as may be specified.

On all streets exceeding 7.2 meters in width, shade trees shall be planted not more than 9.00 meters in succession and within 1.00 meters of the road boundary and the Land Owner developer should plant a tree for every 600 Sq.ft of the plot area which be monitored by the concern Local Body.

7. Site Boundary is Different From FMB & Site Based on Applicant Affidavit As per site condition Issuing Layout Pattern if any issue come applicant is to clear the problem.

Special Conditions

1.a) With reference to the 8th cited and 10th cited letter,if the located site lies in the Municipal/ Corporationareas: Collecting the necessary fees including the charges for providing amenities like roads,storm water drains and street lights from the applicantsAfter 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 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.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.

ALLOTMENT DETAILS OF APPROVED LAYOUT PLAN
Site Area : 3481.00 Sqmt. (or) 0.86 Acre
No.of Plots :18 nos
Gifted Over to Local Body:
Layout Road : 1372.76 sqmt
Public Purpose: 10.69 (0.50%) sqmt
TANGEDCO Purpose: 11.25 (0.54%) sqmt

6.As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	5222	24/09/2024
2	OSR Fee	21082	22/10/2024
3	Centage Charges	6900.00	23/10/2024
4	Development Charges	6962.00	23/10/2024
5	Display Board Charges	10000.00	23/10/2024
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	9200.00	23/10/2024

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

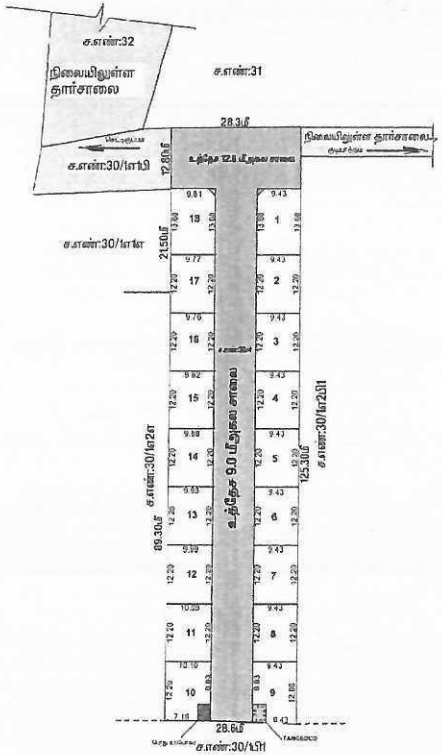
Vellore District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Validity unknownSignature valid

Signed by: Joint Director
Location:Vellore
Date:2024.10.24 17:19:47



Validity
unknown Signature valid
Signed by: Joint Director
Location: Vellore
Date: 2024.12.24

நகர் ஊரமைப்பு துறை

வேலூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்

மாவட்டம்	:	வேலூர்
வட்டம்	:	குடியாத்தம்
உள்ளாட்சி	:	போஜனாபுரம்
ஊராட்சி / கிராமம்	:	போஜனாபுரம்
சர்வே எண்கள்	:	30/4

இணையதள விண்ணப்பம் எண்	:	S8ILEP6O
அளவு	:	1 : 400
கோப்பு எண்	:	VLR / S8ILEP6O / 122 -2024

வ

குறிப்பு :

மனைப்பிரிவின் பரப்பு	:	3481.00 ச.மீ. (அ) 0.86 ஏக்கர்
கோரிய மனைகள்	:	18
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	18
மனைப்பிரிவின் எல்லை	:	
நிலையிலுள்ள சாலை	:	

பொது ஒதுக்கீடு :

உத்தேச சாலை	:	
மனைப்பிரிவின் பரப்பு	:	3481.00 ச.மீ. (அ) 0.86 ஏக்கர்
மனைப்பிரிவில் அமையும் உத்தேச சாலைகளின் பரப்பு	:	1372.76 ச.மீ.
	:	மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு – உத்தேச சாலைகளின் பரப்பு
		(3481.00 ச.மீ. – 1372.76 ச.மீ.) = 2108.24 ச.மீ.

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது :

பொது உபயோகம் (PP)	:	10.69 ச.மீ.	- 0.50 %
TANGEDCO ஒதுக்கீடு	:	11.52 ச.மீ.	- 0.54 %
உத்தேச சாலை மற்றும் மூலை முடக்கு	:	1372.76 ச.மீ.	- 39.43 %

மூலை முடக்கு கட்டட வாம்பு

10 % பூங்கா பொது ஒதுக்கீட்டுக்கு ஈடாக அரசின் வழிகாட்டி மதிப்பீட்டு கட்டணம் ரூ.21,082/– நாள். 22.10.2024–ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

உத்தேச சாலை

7.20 மீ, 9.00 மீ (அ) 10.00 மீ அகல சாலைகளுக்கு 1.50 மீ. x 1.50 மீ. 1.50 மீ.

நிபந்தனைகள் :

1. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன் இடத்தினை எந்த துறையாலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை எடுக்கப்படவில்லை என்றும், எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜித பட்டியல் மாவட்ட வருவாய் அலுவலகத்திற்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும் தலைவர் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

2. ஆசனை எண் : 71, ந.க.துறை நாள்: 16.06.2003 (அ) அரசாணை எண் : 134, ந.நி(ம) கு.வ.துறை, நாள்: 20.09.2002-ன்படி சாலைகள் ஒதுக்கீட்டினை உள்ளாட்சிக்கு மறுஆராய்வு தலமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி அரசாணையில் தெரிவிக்கப்பட்டவாறு நில உரிமைக்கு உள்ளாட்சியே பொறுப்பு எனவும், உள்ளாட்சியினால் வழங்கப்பட்ட நில உரிமை சான்றின் அடிப்படையிலேயே இம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

3. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என்று அறியப்பட்டாலோ அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏறபடின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

4. விற்பனைக்குள்ளான மனைகள் விற்பனை செய்யும் போது இவ்வனுமதியின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்பு துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த விதமான மாற்றமின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'0" x 4'0" அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

6. அரசாணை எண் 191, நாள் 09.12.2020–ல் குறிப்பிட்டுள்ள வழிகாட்டுதல்களை தவறாமல் அறுசரிக்கப்பட வேண்டும்.

7. மறுஆய்வு மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள உத்தேச சாலைகள், பூங்கா மற்றும் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட பகுதிகளை வருவாய் துறையின் உட்பிரிவு செய்து பின்னரே இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படல் வேண்டும். மேலும், மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள சாலைகள் அனைத்தும் அருகே அமைந்துள்ள இடத்திற்கு செல்லும் வகையில் பாதிப்பின்றி பராமரிக்கப்பட வேண்டும்.

8. உத்தேச மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் வழங்கப்பட்ட பட்டா அல்லது பத்திரம் நிலம் ஆகிய வகைப்பாட்டில் ஒதுக்கப்பட்டதாகும் இவ்விடங்களை வேறு வகைப்பாட்டிற்கு அனுமதி எனில் முன்னறிவிப்பின்றி இத்துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

9. மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழிற்நுட்ப ஒப்புதலால் நிறுவனங்கள் (வங்கிகள், ஆதா ஸ்ரீ) ஆகியவை பாதிக்கும் அம்சங்கள் எதும் அரசுயாரின் வழங்கப்பட்ட தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி இத்துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

10. The Necessary Charges to be collected as per G.O.M.s. No.79, Housing & Urban Development (UD4(3) Department, Dated. 04.05.2017.

ம. வ. / மா. ந. ஊ. அ. (வே.மா.) எண் : 108 / 2024

இணை இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
வேலூர் மாவட்டம்.