Town and Country Planning Department(Planning Permission)

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

ROC No. ETGZA0FX/2023/TCP

Date : 29/12/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

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

To :

The President.
Periyavalavadi Village Panchayat,
Udumalaipettai.
Tiruppur District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - District Town and Country Planning office -Tiruppur District – Udumalaipettai Taluk– Udumalaipettai Panchayat Union - Periyavalavadi Village and Panchayat – S.F.No. 132/2 - extent of 9028.00 Sqm - Technical Clearance issued - Forwarded for further action -Reg.

Ref :
1. Application Reference No. ETGZA0FX Received through Single Window Portal from Thiru.R.Chandran Dated: 15.11.2023.
2. Road pattern plan approved by the District Town and country planning Office, Tiruppur, dated: 18.12.2023.
3. G.O. No.79, Housing and Urban Development Department, Dated.04.05.2017.
4. Letter No. K.Dis.E2/10261/2023, dated.06.11.2023 of Joint Director, Agriculture Department, Tiruppur District.
5. Letter Roc. No.19799/2020, dated: 24.12.2020 of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).
6. Gift deed document nos.14695/2023 dated.21.12.2023 Uploaded by the Applicant Thiru.R.Chandran on 27.12.2023.
7. G.O. No.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
8. G.O. No.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. No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
10. G.O. No.181, Department of Housing and Urban Development, dated:09.12.2020 and 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. Demand raised for payment of OSR Charges and Centage charges, dated.18.12.2023 & 27.12. 2023.
15. Payment details of OSR Charges and Centage charges received from the applicant respectively on 27.12.2023 & 27.12.2023.
16. Letter Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).

ORDER: -

The application seeking Technical Clearance for the proposed formation of Housing Layout to an extent of 9028.00 Sqm in the land bearing S.F.No.132/2 of Periyavalavadi Village and Panchayat of Udumalaipettai Panchayat Unoin, Udumalaipettai 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 handover the portion of land earmarked for Roads and Public purposes meant for LOCALBODY and TANGEDCO vide reference 2nd cited above.

On receipt of gift deeds vide reference 6th cited above, and on receipt of payment of OSR Charges and Centage charges

vide reference 15th cited above, the Technical Clearance issued to the mentioned layout subject to the following conditions:

1.The Technical Clearance issued to the above-mentioned layout and the number is assigned as SWP/DTCP/TIRUPPUR/LAYOUT No.346/2023.

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

3.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.

4.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.

5.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 TamilNilam/Collabland website.

6. 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 sub division for the land earmarked for Roads and land meant for Public purposes such as Local body and TANGEDCO are properly carried out and transferred in favour of the LOCALBODY / 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 6th 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 follows:
Scrutiny Fee : Rs.13542/- dt:15.11.2023
OSR Charges : Rs.125322/- dt:27.12.2023
Centage Charges : Rs.12000/- dt:27.12.2023

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

Copy to
1. Thiru.R.Chandran,
D.NO.22, Sornapushpam Colony,
Venkatesha Colony,
Pollachi,
Coimbatore-642001.

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,
Udumalaipettai Sub Registrar Office,
Tiruppur District.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	13542	15/11/2023
2	OSR Fee	125322	27/12/2023
3	Centage Charges	12000.00	27/12/2023
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

GOVERNMENT OF TAMILNADU
TRUTH ALONE TRIUMPHS

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:2023.12.29 17:58:04

நகர் ஊரமைப்புத்துறை (DTCP)

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் திருப்பூர் மாவட்டம்

பெரியவாளவாடி ஊராட்சி

திருப்பூர் மாவட்டம், உடுமலைப்பேட்டை வட்டம், உடுமலைப்பேட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம், பெரியவாளவாடி ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், க.ச.எண்: 132/2 -ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம். (திட்டமிடைபகுதி)

இணையதள விண்ணப்ப எண்: ETG/2405X, நாள்.15.11.2023

அளவுத் திட்டம்: 1 :500

வ

குறிப்பு :

மனைப்பிரிவின் பரப்பளவு : 2.23 ஏக்கர் (அ) 9028.00 ச.மீ

ஒதுக்கிய மனைகள் : 34

மனைப்பிரிவு எல்லை

நிலையிலுள்ள சாலை/ அணுகுசாலை

மனைப்பிரிவு சாலை

பொது ஒதுக்கீடுகள்:

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை

i. மனைப்பிரிவின் சாலை பரப்பு : 2534.57 ச.மீ

ii. பூங்கா

i) ஒதுக்கப்பட வேண்டிய பூங்கா பரப்பு (மனைப்பிரிவின் பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலைகளின் பரப்பு)x10%

- (9028.00 - 2534.57)x 10% = 649.34 ச.மீ

ii)TNCDBR - 2019 விதி 47(6)-ன் படி பூங்கா (OSR 10%) பரப்பு 649.34 சமீக்கு சமான அரசு வழிகாட்டு மதிப்பு தொகை ரூ.1,25,322.00 - நாள் - 27.12.2023 - ல் மனுதாரால் உரிய அரசு கணக்குத் தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

iii. பொது உபயோகம் (மனைப்பிரிவின் மொத்தபரப்பில் சாலை பரப்பு நீங்கலாக 1%)

(A) LOCALBODY - க்கு ஒதுக்கப்பட வேண்டிய பரப்பு (9028.00 - 2534.57) x 0.5 % = 32.47 ச.மீ (0.50 %)

ஒப்படைக்கப்பட்ட பரப்பு = 41.38 ச.மீ (0.64 %)

(B) TANGEDCO - க்கு ஒதுக்கப்பட வேண்டிய பரப்பு (9028.00 - 2534.57) x 0.5 % = 32.47 ச.மீ (0.50 %)

ஒப்படைக்கப்பட்ட பரப்பு = 40.90 ச.மீ (0.63 %)

சாலை முடக்கு :

12.0மீ வரை அகல வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.5மீ x 1.5மீ-ம் விடப்படல் வேண்டும்.

12.0 மீ மேல் உள்ள சாலைகளுக்கு 4.5மீ x 4.5மீ -ம் விடப்படல் வேண்டும்.

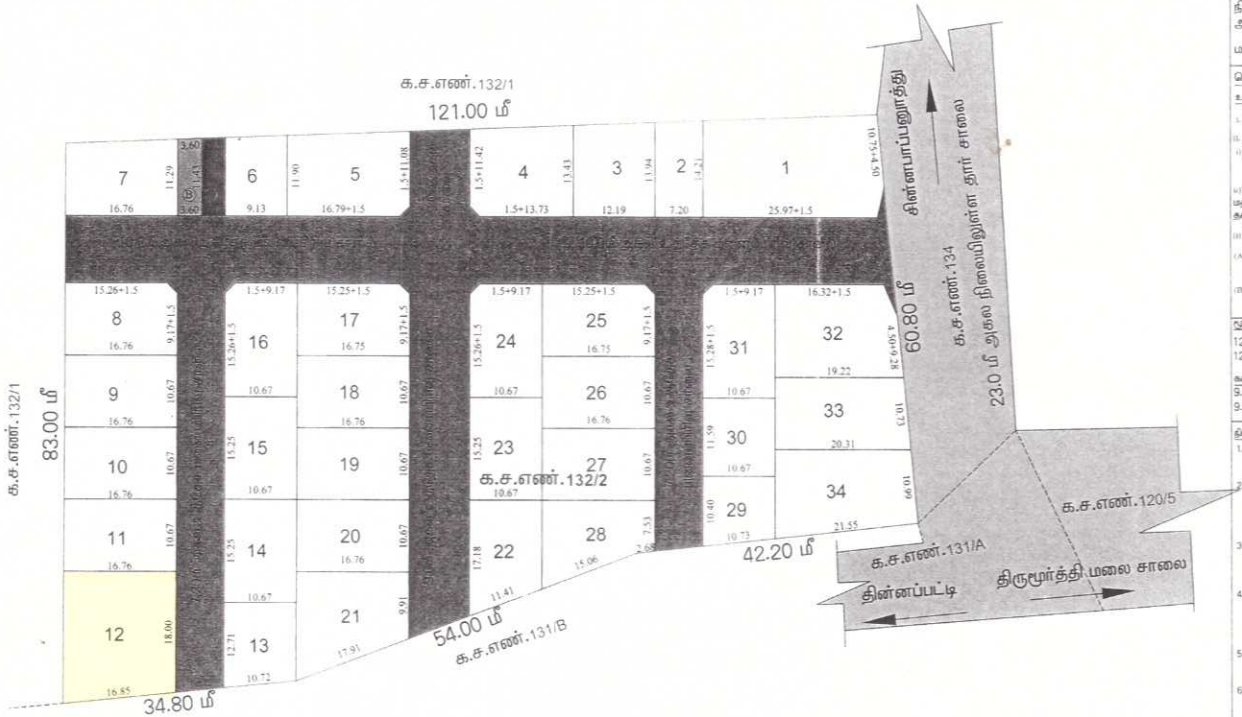
கூட்டு வாய்ப்பு :

9.0 மீ அகல வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.50மீ -ம் விடப்படல் வேண்டும்.

9.0 மீ முதல் 18.0மீ அகல வரையிலான சாலைகளுக்கு 3.0மீ -ம் விடப்படல் வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்

1. அரசாணை எண்:18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை (MA1) நாள் 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்:16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை (MA1) நாள் 31.01.2020-ன் படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.
2. அரசாணை எண். 181 வீட்டு வசதி (ம) நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.09.12.2020- மற்றும் அரசாணை எண். 141 வீட்டு வசதி (ம) நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.16.07.2022-ல் தெரிவித்துள்ளவாறு சாலைகள், மனைகள் வகைப் வசதி, சேர்ந்தை நிர்நேக்கத்தொடர்புடன் கூடிய வசதிகள் மற்றும் நெருங்கிய வசதிகள் ஆகியவை உள்ளாட்சியின் விருப்பத்திற்கு ஏற்ப அமைக்கப்பட்ட பின்னர் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
3. இம் மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன் இடத்தினை எந்தத்தரைவாறு நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை எடுக்கப்படவில்லை எனும், எந்தத் துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜித படவில் மாவட், வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்பப்படவில்லை எனும் உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.
4. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பிரச்சனைக்கு சமபந்தப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என தெரியவரும் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.
5. விற்பனைக்குரிய மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வரைபட நகலோடு பாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட ஆணையின் நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
6. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்தவித மாறுபாடுமின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 0.6மீ x 1.2மீ அளவிலான நிரந்தர தகவல்பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகடனப்படுத்த வேண்டும்.
7. உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் நகர் சாலைகளாக அமைக்கப்பட்ட பின்னர் உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகளில் நகர் குறித்து வரியன் பொதுமளரிடமிருந்து தகுதிச்சான்று பெற்று கொள்ளப்பட வேண்டும்.



Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location: Tiruppur
Date: 2023.12.29

SWP/DTCP/TIRUPPUR/LAYOUT NO.346/2023

நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருப்பூர் மாவட்டம்