Town and Country Planning Department(Planning Permission)

56 A, Govt Hospital Road, Villupuram

ROC No. IXH7DXQR /2024/TCP Date : 16/02/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

56 A, Govt Hospital Road, Villupuram

To :

The Panchayat President,
Thoravi Panchayat,
Vikravandi Panchayat Union / Taluk,
Villupuram District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Assistant Director of Town and Country Planning – Villupuram District - Vikravandi Taluk / Panchayat Union – Thoravi Panchayat / Village - S.F.Nos. 49/2 & 49/3C to an extent of 1.21 Acres (or) 4900 Sqm – Technical clearance issued - forwarded for further action – Reg.

Ref :

1. Applicant Thiru. N.Selvaraj, Online Reference No. IXH7DXQR Dated: 14.12.2023.

2. District Town and country planning Office, Villupuram District Letter No. IXH7DXQR/2024/TCP. (Road pattern issued on: 07.02.2024).

3. Joint Director, Agricultural Department, Villupuram District, Letter No.C2/16506/2023 Dated: 04.01.2024.

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

5. Applicant Thiru. N.Selvaraj, Gift deed (Local Body) Document No.545/2024 Dated: 12.02.2024.

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. Applicant Thiru. N.Selvaraj, Letter Dated: 15.02.2024 (Centage Fee).

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, Vikravandi Taluk / Panchayat Union, Thoravi Panchayat / Village, S.F.Nos. 49/2 & 49/3C to an extent of 1.21 Acres (or) 4900 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 07.02.2024. Further the applicant Thiru. N.Selvaraj has gifted the road, road splay areas, public purposes & park areas have handed over to the local body vide Gift deed document No. 545/2024 Dated: 12.02.2024. 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.24/2024. 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.

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. Thiru. N.Selvaraj,
No:36/5, Dhanalakshmi Garden,
Villupuram Town & Taluk,
Villupuram. 605 602.

2. Tahsildar,
Vikravandi 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,
Vikravandi Registrar Office,
Villupuram.

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

GOVERNMENT OF TAMILNADU
TRUTH ALONE TRIUMPHS

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	7350	14/12/2023
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	9000.00	15/02/2024
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

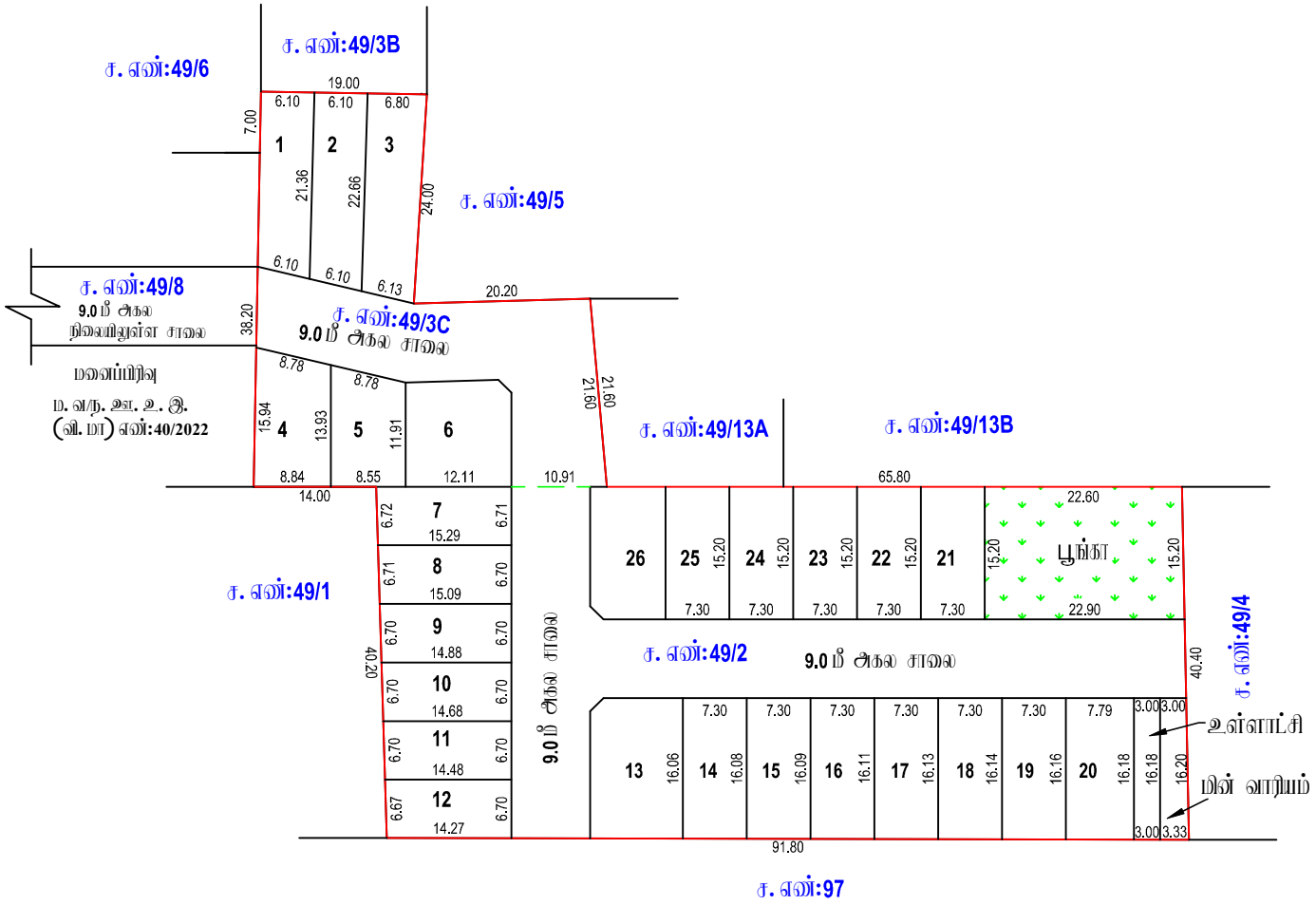
Joint Director/Deputy Director/Assistant Director(i/c)
District Town and Country Planning,
Vilupuram District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Vilupuram
Date:2024.02.16 19:14:18



அளவர்/உதவி வரைவாளர்

Signature valid
Signed by: Assistant Director of Town and Country Planning
Location: Villupuram
Date: 2024.02.16 [illegible] IST

மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை – II

நகர் ஊரமைப்புத்துறை – விழுப்புரம் மாவட்டம்.

விழுப்புரம் மாவட்டம், விக்கிரவாண்டி வட்டம், விக்கிரவாண்டி ஊராட்சி ஒன்றியம், தொரவி ஊராட்சி (ம) கிராமம், சர்வே எண்கள்: **49/2 & 49/3C** -ல் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

வ

இணையதள கோப்பு எண்:**IXH7DXQR/2024/TCP**
அளவு: 1 அங்குலம் 66 அடி (1:800)

குறிப்பு :

மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு : **1.21** ஏக்கர் (**4900** ச.மீ)

ஒதுக்கிய மனைகள் : **26**

மனைப்பிரிவு எல்லை

நிலையிலுள்ள சாலை

பொது ஒதுக்கீடு

உள்ளாட்சிக்கு நானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை:

மனைப்பிரிவு சாலைகள் (ம) முனைமுடக்குகள்: **1458.30** ச.மீ

உள்ளாட்சி : **48.54** ச.மீ (**1.41 %**)

மின்வாரியம் : **51.24** ச.மீ (**1.48 %**)

பூங்கா : **345.80** ச.மீ (**10.04 %**)

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.

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

நிபந்தனைகள்

1. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி அறிவி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் அம் மற்றுமையாரும் நில ஆரிவிற்செய்யப்படவில்லை என்றும் எந்த துறைக்காகவும் நில ஆரிவிற் பட்டியல் மாவட்ட வருவாய்த்துறை அலுவலருக்கு அனுப்படவில்லையென்று உறுதி செய்து கொள்ளவேண்டும் .

2. அரசாணை எண் **71**, ஊ. வ. துறை (ம) நாள் **16. 06. 2003** -ன் படி பூங்கா (ம) சாலை ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியே நானமாக பெற்றுக்கொள்ளு முயற்சிக்கப்பட வேண்டும் என்றும் நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சியே டுடு பொறுப்பு என்றும் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது .

3. நில உரிமை குறித்து வழக்கப்பட்ட சாவிகள் (ம) பரிசலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆணைகள் ரியாகவையில்ல என அறியப்பட்டால் (அ) மனைப்பிரிவிற்கு தொழிற்றுப்பட ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படகூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழிற்றுப்பட ஒப்புதல் முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்புஅலுவலர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

4. இவ்வலுலகத்தால் தொழிற்றுப்பட ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவில் மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொருவருக்கும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும் .

5. இவ்வலுலகத்தால் தொழிற்றுப்பட ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்பந்தப்பட்ட இடத்தில் **5' X 5'** என்ற அளவிற்கு குறையாமல் காவிரிட் நகல் பலகையில் நிரந்தரமாக வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

6. அரசாணை எண்: **18** நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்: **04. 02. 2019** -ன் படியான நிபந்தனை ஒதுக்கீடானது (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 ஊரமைப்புத் துறை சட்டபூர்வமாக தொழிற்றுப்ப அனுமதி அளிப்பதன் முலம் விண்ணப்பதாரரின் மேல் உள்ள நில உரிமைவை உறுதிபடுத்தவில்லை. தொழிற்றுப்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (விலையாத்தம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, நானத்தம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதார் வரிசரி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே ரியாக்கப்படுகிறது. அதன் முலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாருக்கு வரிசரி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தினிது உள்ள உரிமைவை தனியாக உறுதிபடுத்தும் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான நடுநிலை நீதிமன்றத்தில் முன் நீர்த்தும் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

9. பிரச்சனை மனைப்பிரிவில் நீர்நிலைகள் ஏதும் இல்லை என மனுதாரரிடமிருந்து பெறப்பட்ட உறுதிமொழியின் அடிப்படையில் ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

ம. வ / ந. உள. உ. இ. (வி. மா) எண்:24/2024 (இணையதள ஒப்புதல்)

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
விழுப்புரம் மாவட்டம்