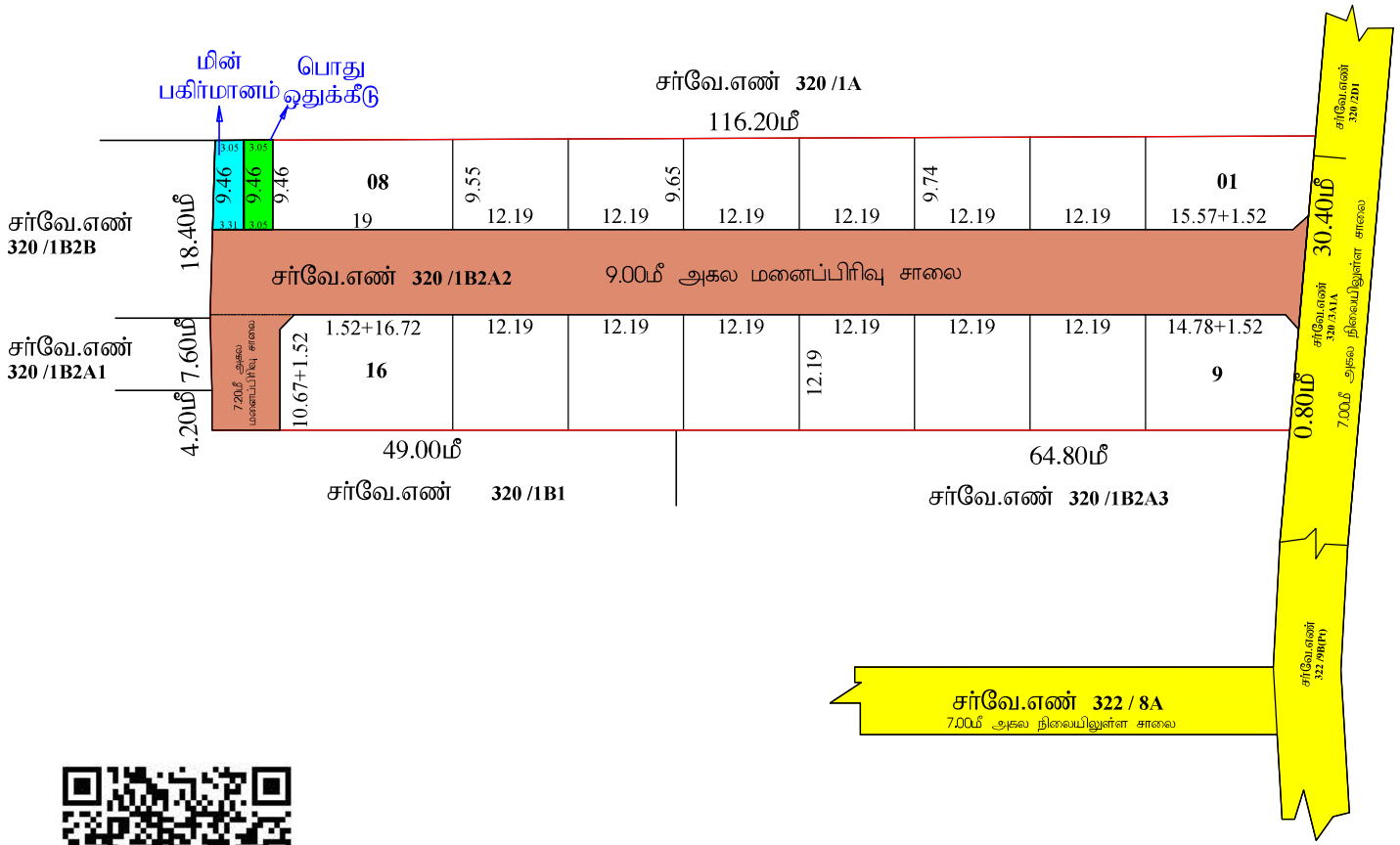


மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் (DTCP) நாமக்கல்

திருச்செங்கோடு ஊராட்சி ஒன்றியம்

நாமக்கல் மாவட்டம், திருச்செங்கோடு வட்டம், திருச்செங்கோடு ஊராட்சி ஒன்றியம், ஓராஞ்சாவாய்: ஊராட்சி / கிராமம், சர்வேஎண்-**320 /1B2A2** -ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான மனைகள் அமைப்பு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம். (திட்டமில்லாத பகுதி)

அளவு : 1:400 (அ) 1"=33'0"

இணையதள விண்ணப்ப எண்: **KWJ3NIYO (36924/2024-NKL)**

<u>முகுப்பு:</u>

(i) மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு : 0.8675 ஏக்கர் (அ) 3512.00 சதுமீ

(ii) சாலை மற்றும் மூலை மடக்குகளின் பரப்பு : 1129.08 சதுமீ

(iii) மனைப்பிரிவு எல்லை .....

(iv) உத்தேச சாலை .....

(v) நிலையில் உள்ள சாலை .....

(vi)மேரிய மனைகள் : 18

(vii)ஒதுக்கிய மனைகள் : 16

(viii)பொது ஒதுக்கீடு-
(உத்தேச சாலை பரப்பளவு நீங்கலாக மீதமுள்ள பரப்பளவிற்கு கணக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது)

(ix) ஒதுக்கப்படவேண்டிய பூர்வாவிற்கான பரப்பு = மனைப்பிரிவின் மொத்தபரப்பு- சாலைகளின் மொத்தப்பரப்பு) X (10 /100)
= (3512.00 - 1129.08) X (10 /100)
= 238.29 சமீ

அரசாணை எண் 18-ன், நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 4.2.2019-ன் படி 10% பரப்பிற்கு பதிலாக அரசு வழிகாட்டி மதிப்பிட்டு தொகையினை மனுதாரரால் அரசு கணக்கில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

<u>முபொது ஒதுக்கீடுகள் :</u>

சாலை மற்றும் மூலை மடக்குகளின் பரப்பு : 1129.08 சதுமீ

TNCDBR 2019, பகுதி I(b) தாளமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

ஒப்படைக்கப்பட்ட மின்பகிர்மானம் மனையின் பரப்பு (HANDED OVER TO TANGEDCO) : 30.08 சதுமீ (1.26%)

ஒப்படைக்கப்பட்ட பொது ஒதுக்கீடு மனையின் பரப்பு (HANDED OVER TO LOCAL BODY) : 28.85 சதுமீ (1.21%)

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

<u>III நிபந்தனைகள் :</u>

1. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன் இடத்தினை எந்தத் தாழ்வாகவும் நில குழிநீர் உபயோகம் எடுக்கவேடவில்லை எனும்மாறுத் தாழ்வாகவும் நில ஆரிநீர் படியங்கள் பாவட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்பப்படவில்லை எனும் உண்மைச் உறுதி செய்ய வேண்டும்.
2. உதாரணை எண் 18, 16 -ன், நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கள் தூறை நாள் 4.2.2019 மு 31.01.2020-ன் படி நகினை அளைத்தும் பொருந்தும்.
3. உதாரணை எண் 181 -ன், ஊரக வளர்ச்சி தூறை நாள் 19.12.2020-ன் படி நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சி நிர்வாக அதிகாரி முழு நிலைமையில் உள்ளது என சான்றுரித்தல் பேரில் இம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழிலுப்பு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது.
4. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட ஆவணங்கள் மற்றும் பரிசீலனைக்குக் கூறப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் மனைப்பிரிவிற்குத் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதில் எதேனும் பாதிப்பு ஏற்படக் கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்/அலுவலர் அவர்களால் திரத்து செய்யப்படும்.
5. விற்பனைக்குள்ளான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வமைப்பின் நகரோடு நகர் ஊரமைப்புதூறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களையும் மனை வாங்குபவர்களுக்கு காட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
6. நகர் ஊரமைப்புத் தூறை கட்டுப்பாடுகளை தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரிட மேலும் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை தொழில் நுட்ப அனுமதி திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்பித்த ஆவணங்களின்மேற்பத்திரம் சுத்தகை பத்திரம்பட்டா தாசப்பத்திரம். பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல விண்ணப்பதாரர் வணக்கி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது.அதனாலும் முதற்பட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வணக்கி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.
சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தினைமீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதனை மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம்.இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் தூறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.
7. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை எவ்வித மாற்றமும் விற்பனைபிற்கு மனைப்பிரிவு நுழைவாயில்ல் 6x4 அளவினான தகவல்பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகாசப்படவேண்டும்.
8. உதேதச மனைப்பிரிவு அனைத்து நிலம் தொடர்பாக நீதிமன்ற வழக்கு ஏதேனும் நிலையில் இருப்பின் இத்தூறையின் மனைப்பிரிவு அனுமதி செல்லத்தாது அல்ல.
9. உதேதச மனைப்பிரிவில் ஊடே நிரஞ்சனைகள் அமைவுமையின் அதற்கு பாதிப்பு ஏற்படாதவாறு கட்டமைக்க கட்டப்பட வேண்டும்.
10. உதேதச மனைப்பிரிவின் ஊடே HT LINE, LT LINE மற்றும் TELEPHONE LINE, செல்லுமையின் அதனை சாலையில் போகிற்கு ஏற்றவாறு மாற்றியமைக்கப்பட வேண்டும்.
11. உதேதச மனைப்பிரிவு இடத்தில் கட்டிடம் கட்டும் போது உரிய விதிகளை பின்பற்றி உரிய அனுமதி பெற்று கட்டப்பட வேண்டும்.
12. உதேதச மனைப்பிரிவில் எந்தவித மாற்றம் செய்வதாக இருந்தாலும் இத்தூறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
13. உத்தரிவு வருத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சிறப்பு நிபந்தனைகள் ம மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் தவறாது கடைப்பிடிக்கப்பட வேண்டும்.

Approval No: SWP/DTCP/NAMAKKAL/LAYOUT NO :355/2024

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location: Namakkal
Date: 2024.12.31 10:07:08

செ.சந்தியா
வரைவாளர் நிலை - III

பொ. யமுனாதேவி
மேற்பார்வையாளர்

உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
நாமக்கல்.

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

Assistant Director,O/o District Town and Country Planning Office, First Floor, Collectorate Masterplan Complex,Namakkal 637003

ROC No. NKL/ KWJ3NIYO/36924/2024/TCP Date : 31/12/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

Assistant Director,O/o District Town and Country Planning Office, First Floor, Collectorate Masterplan Complex,Namakkal 637003

To :

The Panchayat President,
O.Rajapalayam Panchayat,
Tiruchengode Panchayat Union,
Tiruchengode Taluk,
Namakkal District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout-District Town and Country Planning Office, Namakkal- The proposal for Residential Layout with an extent of 0.8675 Acres (or) 3512.00 Sq.m in S.F.No:320/1B2A2 – O.Rajapalayam Village & Panchayat – Tiruchengode Panchayat Union – Tiruchengode Taluk - Namakkal District-Technical Concurrence issued - forwarded for further action - Reg.

Ref :
1. Applicants Mr.P.Yogeswaran and Mr.P.Karunakaran, Namakkal District Online Application Ref No: KWJ3NIYO (F.No. 36924), Dated.19.11.2024.
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. E4/12719/2024, Dated:18.11.2024 [KWJ3NIYO-16039].(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/ KWJ3NIYO/36924/2024/TCP (Road pattern issued on dated: 26.12.2024).
6. Applicants Mr.P.Yogeswaran and Mr.P.Karunakaran, Namakkal District Online Application Ref No: KWJ3NIYO (F.No. 36924), Gift deed document No: 11130/2024 (LOCAL BODY) & 11131/2024 (TANGEDCO), Dated: 28.12.2024.
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. The Block Development Officer, Tiruchengode BDO Office vide letter Roc.No.32/2024/t3, Dated.14.11.2024.
17. Demand payment Request Letter, Dated: 26.12.2024 & 30.12.2024. (requiring payment of OSR Charge,

Centage Fee , Development
Charge & Sub Division Charges).
18. Applicants Mr.P.Yogeswaran and Mr.P.Karunakaran, Namakkal District Online Application Ref No: KWJ3NIYO (F.No. 36924), Dated.
30.12.2024 & 31.12.2024. (payment of OSR Charge, Centage Fee, Development Charge & Sub Division Charges).

****

The Layout Proposal received vide the reference 1st cited Online Application was processed as per the rules prevailing and after perusing the
records and after conducting inspection the applicant was directed to handover the portion of land earmarked for roads & public purposes
meant for local body and TANGEDCO vide under reference 5thcited 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
OSR Charge, Centage charge , Development Charge & Sub Division Charges vide under references 18th 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:
355/2024.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 Panchayat President, O.Rajapalayam Panchayat 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 10th cited and as per the provisions stipulated in Rule 47(11) of TNCDBR – 2019 vide reference under
8thcited above.
1. a) The local body shall issue the final approval to the applicant(s) directly after collecting usual fees and necessary fees towards the cost of
laying improvements to the system in respect of road, water supply, sewage, drainage or electric power supply that may be required as
assessed by the authority concerned namely, the local body and TANGEDCO, in the case of corporation and municipalities.
b) The local body shall issue the final approval to the applicant(s) directly after usual; fees and after ensuring the applicant has laid tar road,
provided other amenities such as storm water drains, water supply facilities by constructing OHT, etc., provided street lights as per the
standards prescribed by the local body in the case of other than corporation/municipalities.
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
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.Condition mentioned in the No objection certificates obtained from the Central / State Government Departments must be followed

scrupulously.
5. 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.
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)
6. 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.
7. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Scrutiny Fee : Rs.5268.00/- Dated.19.11.2024.
OSR Charge : Rs.61955.00/- Dated.30.12.2024.
Centage Charges : Rs.6600.00/- Dated.31.12.2024.
Development Charges : Rs.7024.00/- Dated. 31.12.2024.
Sub Division Charges : Rs.8800.00/- Dated. 31.12.2024.
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.

Assistant Director,
District Town & Country Planning Office,
Namakkal.

Copy to:

1. Mr. Mr.P.Yogeswaran and Mr.P.Karunakaran,
203/3 K K N Road Near,
Near Nesavalar Colony,
Sengodampalayam,
Thiruchengode,
Namakkal-637 211.

2. The Assistant Director,
Department of Land Survey and Records,
Namakkal District.

3. Tahsildar,
Tiruchengode Taluk,
Namakkal District.

4. Sub-Registrar,
Tiruchengode Sub-Registrar Office,
Namakkal District.

5. The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regularity Authority,
No.1A, CMDA Tower II,
1st Floor, Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore,
Chennai-600 008.

6. Superintendent Engineer,
Tamil Nadu Generation and Distribution
Corporation Limited (TANGEDCO),
Namakkal Electricity Distribution Circle,
Namakkal District.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	5268	19/11/2024
2	OSR Fee	61955	30/12/2024
3	Centage Charges	6600.00	31/12/2024
4	Development Charges	7024.00	31/12/2024
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	8800.00	31/12/2024

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

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Namakkal
Date:2024.12.31 16:05:47