Town and Country Planning Department(Planning Permission)

Kallakurichi

ROC No. O07TWHLO/18564/2023/2023/TCP Date : 26/12/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

Kallakurichi

To :

The Commissioner,
Kallakurichi Municipality,
Emapper Village,
Kallakurichi Taluk,
Kallakurichi District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Kallakurichi District Town and Country Planning - Kallakurichi District – Kallakurichi Taluk – Kallakurichi Municipality - Emapper Village– Comprised in Survey Nos. 193/8A1A1, 193/100, 193/101 and 193/103 which have an extent of 1.06 acre (or) 4306.00 Sq.m – Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicant: P.Dhanaraj S/O Pandeeswaran Online Application Form, Online Application Number : O07TWHLO/18564/2023, Dated:23.11.2023.
2. District Town and country planning Office, Kallakurichi District Road pattern issued on dated: 30.11.2023.
3. Joint Director, Agriculture Department, Kallakurichi District, Letter No.A3/8031/2023 Dated:10.10.2023.
4. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799/2020, Dated: 24.12.2020.
5. Applicant: P.Dhanaraj S/O Pandeeswaran and Letter, Gift deed (Local Body) document no:3124/2023 dated:11.12.2023. Gift deed
(EB) document no:3125/2023 dated:11.12.2023.
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 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, 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. OSRA Charges payment Request Letter and Centage Fee payment Request Letter, dated: 30.11.2023 & 19.12.2023.
15. Applicant P.Dhanaraj S/O Pandeeswaran OSRA Charges Payment Receipt and Centage Fee Payment Receipt dated: 14.12.2023 &
19.12.2023.
16. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021.

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in Kallakurichi District, Kallakurichi Taluk,
Kallakurichi Municipality, Emapper Village Comprised in Survey Nos. 193/8A1A1, 193/100, 193/101 and 193/103 which have an extent of 1.06
acre (or) 4306.00 Sq.m.

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Assistant Director, District
Town and Country Planning on 30.11.2023. Further the applicant has gift deed the road space areas has been handed over to the concern
local body on 11.12.2023 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 SWP/DTCP/KALLAKURICHI/LAYOUT

No.092/2023 and enclosed with 8 sets 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 Tahsildar to update in Tamilnilam website.

6. As Per TNCDBR-2019, Rule: 47(6), Instead of allocation of OSR Area in the 10% of the Layout Area Excluding Road, the applicant
has paid Guide Line Value.

Special Conditions

1. a) With reference to the 8th cited and 10th cited letter, 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 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 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 areas survey number, 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 plot. 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.

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

Scrutiny Charges	- Rs.6459.00, Dated: 23.11.2023.
OSRA Charges	- Rs.53210.00, Dated:14.12.2023.
Centage Charges	- Rs.7500.00 , Dated:19.12.2023.

Conditions:

1. The permission granted by the competent authority shall not mean responsibility or clearance as per TNCDBR 2019 Rule No.11 of the following aspects

a) Title or ownership of the site or building.

b) Easement Rights.

c) Structural Reports, Structural Drawing and Structural aspects, The Registered Architect or Register Engineer and Structural Engineer on record as the case may be, shall be responsible for defects in the design.

d) Workmanship, soundness of structure and materials use.

e) Quality of building services and amenities the construction of building.

f) Other requirements or licenses or clearance required for the site or premises or activity under various other laws.

2. Alteration of plot sizes, layouts of roads, dimensions, common allotment sizes and further subdivision of plots contrary to the map approved by the Town and country Planning Department shall not be done without the prior approval of the Town and Country Planning Department.

3. Corners of plot located at the junction of two roads should be laid with the splay shown on the approved map.

4. No plot shall be sold, leased or transferred in any other manner or any building shall be constructed on any plot before the fulfilment of the above two conditions.

5. Any plot shown on the approved map shall be used only for the construction of residential houses other than plots selected for public purposes. Also, only where the change of land use is requested, only those mentioned in the Residential Use mentioned in TNCDBR-2019 should be allowed by the local body only after obtaining the prior approval of the Town and country Planning Department.

6. If a low voltage/high voltage power line/telegraph line is laid through the layout, the line should be shifted to the edge of the road or as shown on the approved Layout plan.

7. The hollow portion of the layout should be raised to street level.

8. On all streets exceeding 7.2 meters in width, shade trees shall be planted within 1.00 meters of the road boundary not exceeding 9.00 meters in succession.

9. The petitioner should obtain approval from the local authority concerned for the layout. Before constructing any buildings on the land in the subdivision, permission for each building must be obtained from the Town and country Planning Department and the local body.

10. a) Since only Technical Sanction has been given to the said layout by the Town and country Planning Department, if there is any problem regarding the right of land for the layout, the local body should consider and take a decision.

b) When the said layout is approved by the local authority, a copy of the approval authority's presence action should be sent to this authority. Evidence of handing over of public spaces to the local body should also be attached.

11. Once permission is obtained from the petitioner Town and country Planning Department and approval of the layout plan from the local authority, the approved layout plan shall be permanently published at the location where the layout has been approved without any change/omission through a permanent information board at the entrance of the layout for public viewing and also clearly indicating the date and resolution number of the board of approval of the layout.

12. The land Ownership is considered as per the land title documents submitted by the petitioner. Therefore, it is also submitted that no right can be asserted on the ground that a layout has been approved for a place where there is no actual land Ownership.

13. If the proofs given regarding the land license and the documents submitted for consideration are known to be incorrect or if there

is a situation where the planning permission/concurrence approval for the layout may be affected, Technical Sanction approval given to the
layout will be cancelled by the Town and Country Planning department without any prior notice.

14. A copy of the plan approved by the Town and Country Planning department along with a copy of this order shall be compulsorily
supplied to the purchasers while selling the plots for sale.

15. If any case is pending in the field numbers where the layout is situated, the approval given to the layout will be cancelled without
any prior notice and action will be taken.

16. If any false or malpractices in the Documents Submitted by the applicant are found, the technical concurrence of the Layout approval would be cancelled by the Town and Country Planning department without prior intimation to the applicant

17. If any feature is found affecting the water bodies due to the issued technical concurrence under any circumstances, the same will be
cancelled by the department without any intimation to the applicant.

18. If any part of the layout area is identified to be under Panjami land or condition patta in future at any cost, the technical concurrence will be cancelled by the Town and Country Planning department without prior intimation.

Copy To:

1. Mr. P. Dhanaraj S/O Pandeeswaran,
108/10, J J Nagar,
Emapper,
Kallakurichi,
Kallakurichi District – 606202.

2. The Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA),
No.1A, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai - 600008.

3. The Sub-Registrar,
Kallakurichi Joint I Registrar Office,
Kallakurichi District.

4. The Assistant Director,
Survey Land Records,
Kallakurichi - 606201.

5. The District Collector,
District Collectorate Office,
Kallakurichi District.

6. The Assistant Director (Panchayats),
Kallakurichi District.

7. The Tahsildar,
Kallakurichi Taluk,
Kallakurichi District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	6459	23/11/2023
2	OSR Fee	53210	14/12/2023
3	Centage Charges	7500.00	19/12/2023
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

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

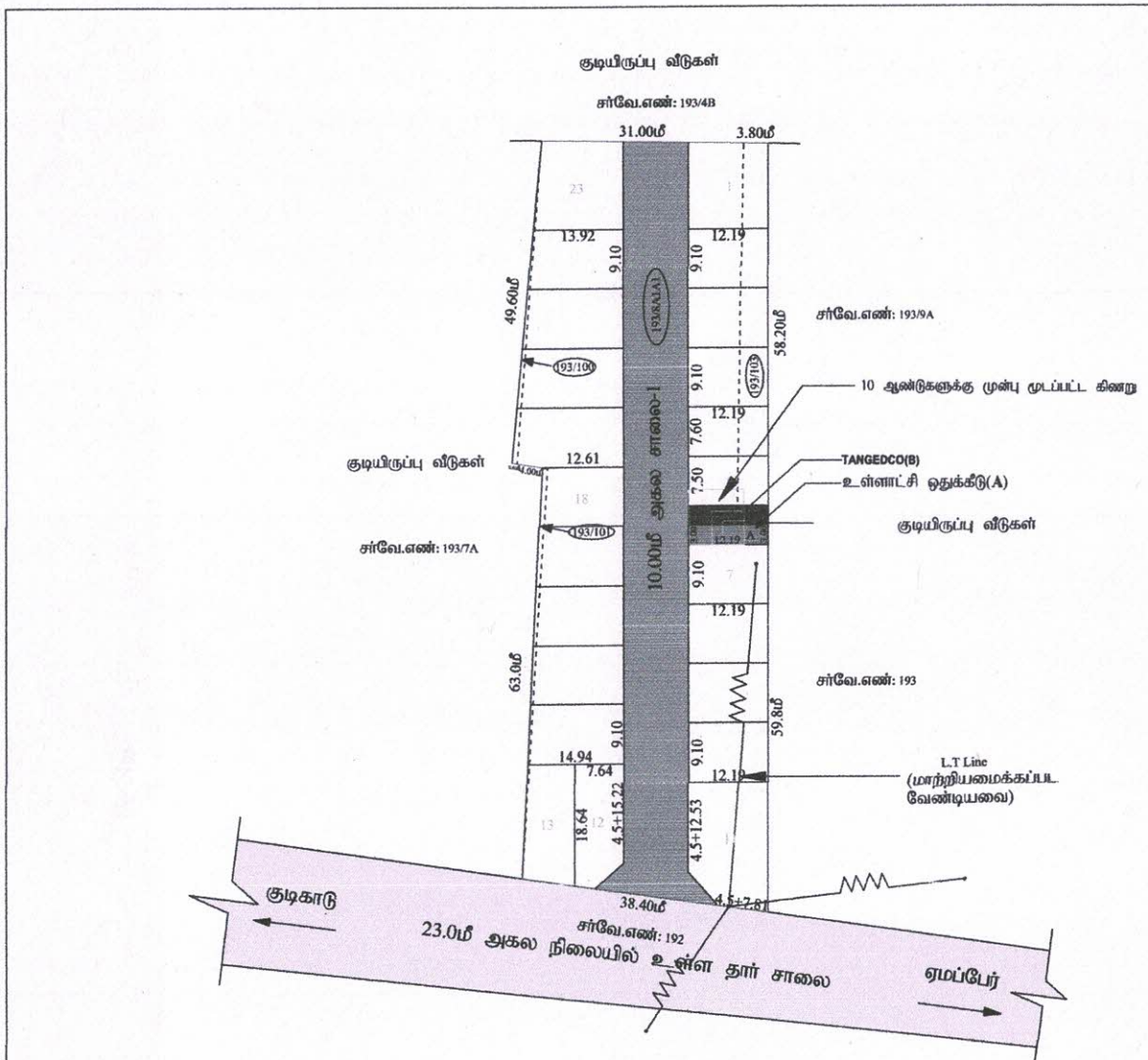
Kallakurichi District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Kallakurichi
Date:2023.12.26 11:10:54



S.Gopalakrishnan
அளவர்/உதவி வரைவாளர்

M.Thirumal
வரைவாளர் நிலை – III

K.Mathi
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை – II

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கள்ளக்குறிச்சி மாவட்டம்

கள்ளக்குறிச்சி நகராட்சி

கள்ளக்குறிச்சி மாவட்டம்,கள்ளக்குறிச்சி வட்டம், கள்ளக்குறிச்சி நகராட்சி, ஏமப்பேர் கிராமம், புல எண்கள்:193/4A1A1, 193/100, 193/101, 193/103-ல் அமைந் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான சாலை அமைப்பு தொடர்பான நகரமைப்பு (திட்டவிரைவாக ஆராய்).

வேப்பு எண் : O07TWHLO/18564/2023
இணையதள அனுமதி எண் : O07TWHLO
அளவு : 1:400 (1அங்குலம் : 33அடி)

I.குறிப்பு:

(I) மனைப்பிரிக்கப் பரிந்துரைப்பு : 1.06 ஏக்கர் (அ) 4306.00 ச.மீ
(II) சாலைகள் மற்றும் பூங்கா ஒதுக்கீடுகள் பரப்பு : 1176.85 ச.மீ
(III)மனைப்பிரிவு சாலை மேல் மீதம் உள்ள பரப்பு : 3129.15 ச.மீ
(IV)மனைப்பிரிவு எல்லை
(V) உத்தேச சாலை
(VI) நிலையில் உள்ள சாலை
(VII) மொத்த மனைகள் : 23
(VIII) குடியிருப்பு மனைகள் : 23

ஆராவை எண் 18-ன், நகராட்சி மற்றும் ஒன்றிய அலுவலர் தேதி நாள் 04.02.2019-ன் படி பூங்காவிற்கான அரசு அறிவிப்பு மதிப்பிற்கு நேரடியான பதிவாளர் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

பொதுஒதுக்கீடு:உள்ளாட்சியிடம் நாமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவைகள்

உத்தேச சாலைகள் மற்றும் டுவை டுடக்குகளின் பரப்பளவு : 1176.85 ச.மீ -(27.33%)
டுவை டுடக்கு 7.20மீ/முதல் 12.60மீ வரை : 1.5மீ X 1.5மீ
டுவை டுடக்கு 12.60மீ/முதல் 30.50மீ வரை : 4.5மீ X 4.5மீ

பொதுஒதுக்கீடு:

(TNCD & BR 2019, விதி எண் : 47 (3)-ன் படி உள்ளாட்சி (I) TANGEDCO-க்கு நாமாக ஒப்படைக்க வேண்டிய 1% ஒதுக்கீடு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது)

1.உள்ளாட்சிக்காக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய பொது ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (A) : 36.60 ச.மீ - 1.17%

2.மின்சார விசி உத்தரி மற்றும் பயிளை வழங்குவதற்காக ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு (TANGEDCO)(B): 36.60 ச.மீ - 1.17%

II.நிபந்தனைகள்:

1. இம்மனைப்பிரிக்கு உள்ளாட்சிகள் அறிவி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் அத்தில் கண்ட நில ஆரிய நடவடிக்கைகள் அனைத்தையும் முடித்தற்காகவும் நில ஆரிவு பட்டியல் மாவட்ட வருவாய் அதிகாரியால் பெறப்பட்டதற்கான சான்றினை உரிய சான்று வேள்ள வேண்டும்.
2. ஆராவை எண் 18-ன்,நகராட்சி நிலைகள் (I) மற்றும் ஒன்றிய அலுவலர் தேதி நாள் 04.02.2019-ன் படி எண் 47(3) ன் படி பூங்காவிற்கான அரசு அறிவிப்பு மதிப்பிற்கு நேரடியான பதிவாளர் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.
3. ஆராவை எண் 181, அட்டு வரி (I) நகரமை வளர்ச்சி தேதி நாள் 09.12.2020-ன் படி இம்மனைப்பிரிவு தொடர்பாக ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.
4. நிலத்தில் குறித்து வழங்கப்பட்ட சாலைகள் மற்றும் பரிசுகளுக்கு ஒதுக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரிபார்க்கை அல்ல என அறிவிப்பாக அல்லது மனைப்பிரிக்கு தொடர்பாக ஒப்புதல் வழங்கியதாக பயிரு ஒப்புக்கூடிய ஒன்றாக ஏதேனும் பகைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொடர்புடைய ஒப்புதல் எண்ணு இச்சான்றிதழ்களை நகர் அமைவு அலுவலர், செங்கை அவர்களால் அரிந்து பரிசீலிக்கப்படும்.
5. விற்கைக்குரிய பகுதிகள் விற்கை செய்யாது இச்சான்றில் நகராட்சி நகர் அமைப்புத்துறை ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் மனை வாரியாகவுக்கு கட்டாயம் வழங்கிய வேண்டும்.
6. நகர் அமைவுத்துறை சட்டப்புவை தொடர்புடைய அனைத்து சலுகைகளும் இச்சான்றுபரரின் தொகை உள்ள நிலத்தினை உறுதிசெய்துகொள்ள தொடர்புடைய அனைத்து விட்ட அனைத்து டுவு இச்சான்றுபரரின் இச்சான்றுடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் பிரிப்பத்தும், நடுகை பத்திரம், பட்டா, தாலம்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மற்றும் மேலும் பல இச்சான்றுபரர்களிடம் சேர்ந்த உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை எங்கு விற்கும் எந்த நபரும் இச்சான்றுபரருக்கு தெரிவிக்கு உள்ள அனைத்து குறைந்த முன்னாக உறுதிப்படுத்தி கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் பேரில் வேறு யாரேனும் நபர் நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் ஆதரை பொருத்தமான நபருள்ள நீதிமன்றத்தில் நபர் நீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் அமைவுத்துறை பொறுப்பாளர் அல்லர் அல்ல.
7. நீதிமன்ற வழக்குகள் ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் இந்தவரையில் மனைப்பிரிவு அனுமதி செய்துக்கப்படாது.
8. ஒப்புதல் வெளியிடப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை விற்கும் பத்திரம் விற்கப்பிரிவு மனைப்பிரிவு நுழைவாயில் மற்றும் வளாகமான இரண்டு நடைமுறை நேரம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பராமரிக்கப்பட வேண்டும்.
9. இம்மனைப்பிரிவு இருந்து அதன் உள்ள அடுத்தடுத்து செல்லும் வரைபடத்தில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு சாலையில் வழங்கிய சாலைகள் போக்குவரத்து பயன்படும் வகையில் வடிகால் அமைப்பு ஏற்படுத்தி இருப்பின் அதனை அகற்றிய வேண்டும்.
10. உத்தேச மனைப்பிரிவுத்தலைவரின் அங்கீகாரமில் வழங்கப்பட்ட பட்டா அல்லது பத்திரம் நிலம் ஆகிய வகைப்பாடில் ஒதுக்கப்பட்டதிலின் நகல்களை வழங்கப்பட்ட அறிவிப்பை செய்து முன்னறிவிப்பின்றி நீக்கு செய்யப்படும்.
11. மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொடர் நபர் ஒப்புதல் நிபந்தனைகள் (மொத்தம், ஆறு. ஏ(1 to.) பாதிக்கும் அம்சங்கள் ஏதும் அமைவாகாக வழங்கப்பட்ட தொடர் நபர் ஒப்புதல் எண்ணு முன்னறிவிப்பின்றி இத்துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

ம.வ / ந.அ.உ.இ (ந.நி) எண் : 092 / 2023

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கள்ளக்குறிச்சி மாவட்டம்

Signature valid