

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

District Town and Country Planning Office, Sector-6, Anaiyur-Mudakathan Main Road, Opp.to Vaigai Apartments, Koodalpuhur, Madurai-625 017.

ROC No. 16397/ 2023 / SWP / JHT8IEZX/2023/TCP

Date : 11/12/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

District Town and Country Planning Office, Sector-6, Anaiyur-Mudakathan Main Road, Opp.to Vaigai Apartments, Koodalpuhur, Madurai-625 017.

To :

Panchayat President ,
Chettikulam Panchayat, (Chettikulam Village)
Madurai West Panchayat Union, Madurai North Taluk,
Madurai District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Sub Division– Assistant Director of Town and country planning, Madurai District – Madurai North Taluk – Madurai West Panchayat Union- Chettikulam Panchayat & Village - S.F.Nos. 15/68 at 0.70 Acre (2832.80 Sqm) - Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1.Applicant. Mr.Jeganathan and Balasubramanian ,Madurai Letter, Dated:06.10.2023.
2.District Town and country planning Office, Madurai District Letter No. 16397/ 2023 / SWP / JHT8IEZX (Road pattern issued on dated: 21.11.2023)
3.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.19799/2020, Dated:24.12.2020.
4. Applicant. Mr.Jeganathan and Balasubramanian, Letter Dated:07.12.2023.
(Local body Rectified Gift deed document no. 7510/2023 & 7511/2023 dated: 29.11.2023 and TANGENDCO Gift deed document no. 7512/2023 dated: 29.11.2023)
5. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
6. G.O.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
7.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.
8.G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020
9.G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020
10.Government Letter No.19113 / Nov 4 (3) / 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
11.Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017.
12.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/ 2022/TCP3, Dated:07.01.2022
13.Demand payment Request Letter, Dated: 07.12.2023 . (requiring payment of Centage Fee).
14. Applicant. Mr.Jeganathan and Balasubramanian, Letter, Dated: 08.12.2023. (Payment of 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 Cited letter, applicant has requested for the approval of residential of layout in, Madurai District – Madurai North Taluk – Madurai West Panchayat Union- Chettikulam Panchayat & Village - S.F.Nos. 15/68 at 0.70 Acre (2832.80 Sqm)- Technical Clearance.

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the directorate on 05.06.2023.

Further the Applicant. Mr.Jeganathan and Balasubramanian, has gift deed the road, road splay and park areas has been handed over to the

Local body Rectified Gift deed document no 7510/2023 & 7511/2023 dated: 29.11.2023 and TANGENDCO Gift deed document no.

7512/2023 dated: 29.11.2023. 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 L.P/M.L.P.A. No.387 /2023 and Planning Permission No.

398 /2023 and enclosed with 2 set of original maps and gift deeded documents has been forwarded with it for further action.

- i. Total No of Plots Given - 15
 - ii. Local Body Space – 21.03 Sq.m (1.01%)
 - iii. TANGEDCO Space – 19.42 Sq.m (0.94%)
 - iv. Layout Road Area – 768.01 Sq.m
 - v. OSR Space - As per Case - V, Guideline value for the extent of 215.00 Sq.m had been paid by applicant through online
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 12th, it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Thasildhar to update in Tamilnilam website Special Conditions

Special Conditions

- 1.a) With reference to the 5th cited and 9th 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(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 10th cited and 11th 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.

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

Enclosure

Layout original map and Condition – 2 sets and

Rectified Gift deed Local Body Document No. 7510/2023 & 7511/2023 dated: 29.11.2023 (original)

Copy to:-

1. Mr.Jeganathan and Balasubramanian,
No.2/97, Melatheru, Thiruppalai, Thirupallai,
Madurai North, Madurai,625014

2. Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,(TNRERA)
No.1A, 1st floor, Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai – 600 008- 1 set.

3. Sub Register,
Chettikulam Sub Register Office,
Madurai District.

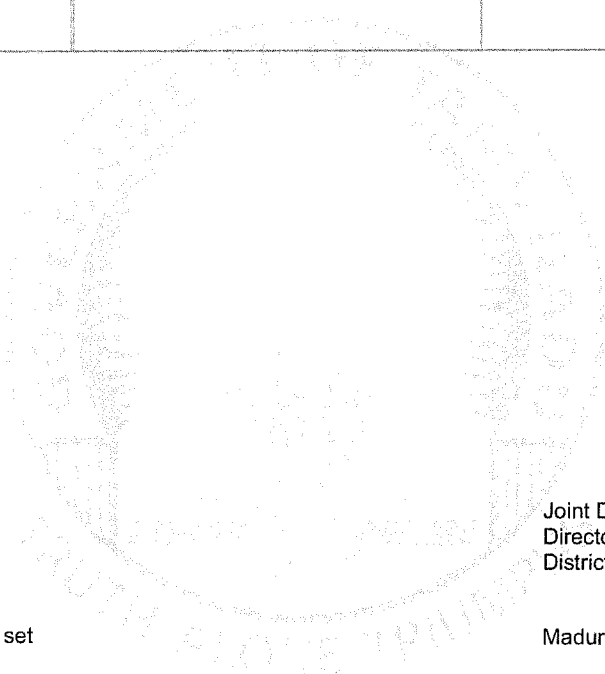
4. Assistant Director,
Survey Land and Records,
Collectorate Campus, Madurai District. 1 set.

5.Tahsildar
Madurai North Taluk. (for incorporation in the Tamil nilam and collabland software)
Madurai District

6. Superintendent Engineer,(PRO)
Superintendent of Engineer Office,
Madurai TNEB, K.Pudur,
Madurai District. 1 set and gift deed Document No. 7512/2023 dated: 29.11.2023 (Original)

83

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	4263	06/10/2023
2	OSR Fee	463756	07/12/2023
3	Centage Charges	7500.00	08/12/2023
4	Development Charges	5000.00	08/12/2023
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		



Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

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

Madurai District.

Signature valid

Signed by: Assistant Director
Location:Madurai
Date:2023.12.11 19:29:18





உதவி இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர் (பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
மதுரை மாவட்டம்

மதுரை மேற்கு ஊராட்சி ஒன்றியம், செட்டிகுளம் ஊராட்சி மன்றத் தலைவரின்
செயல்முறை ஆணைகள்

முன்னிலை : திருமதி. ம. பூங்கோதை

ந.க. எண் : 2 / 2023-24

நாள்: 27-12-2023

பொருள் :- குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - மதுரை மேற்கு ஊராட்சி ஒன்றியம் - செட்டிகுளம் ஊராட்சி - செட்டிகுளம் கிராமம் சர்வே எண்கள் 15/68 -ல் 0.70-ஏக்கர் 2832.80 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட உத்தேச மனைப் பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் மற்றும் திட்ட அனுமதி பெறப்பட்டுள்ளது - மனை பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை:-	1	மனுதாரர் திரு.M.பாலசுப்ரமணியன் & M.ஜெகநாதன் மனு நாள்- 22.12.2023
	2	அரசாணை (நிலை) எண்: 255, ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சிகள் துறை, நாள் : 18.08.1997
	3	அரசாணை எண்: 02, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி (ந.வ.4(நிபமா))த் துறை, நாள் : 04.01.2021
	4	அரசாணை (2ப) எண்:115 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி (ந.வ.4(நிபமா))த் துறை, நாள் : 25.04.2022
	5	அரசாணை (நிலை) எண்: 78மற்றும்79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை, நாள் : 04.05.2017
	6	அரசாணை (நிலை) எண்: 18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி (1) துறை, நாள் : 04.02.2019
	7	அரசாணை (நிலை) எண்: 181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை, நாள் : 09.12.2020
	8	அரசாணை (நிலை) எண்: 26, ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சிகள் துறை (SGS-3), நாள் : 18.02.2015
	9	மதுரை உள்ளூர் திட்ட குழும உதவி இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர் (பொ) அவர்களின் ந.க.எண் 16397/2023 TCP நாள்:11.12.2023
	10	மனுதாரர் திரு.M.பாலசுப்பிரமணியன் & M.ஜெகநாதன் அவர்களிடம் இருந்து உள்ளாட்சி தானமாக பெறப்பட்ட அசல் பத்திரம் எண் 7511/2023 நாள்:29.11.2023 மற்றும் TANGEDCOக்கு தானமாக பெறப்பட்ட அசல் பத்திரம் எண் 7510/2023 நாள்:29.11.2023
	11	மனுதாரர் திரு.M.பாலசுப்பிரமணியன் & M.ஜெகநாதன் வளர்ச்சி கட்டணம் செலுத்தியதற்கான வங்கி வரைவோலை மற்றும் ரசீது

உத்தரவு:

மதுரை உள்ளூர் திட்ட குழும பகுதி, மதுரை மாவட்டம், மதுரை மேற்கு ஊராட்சி ஒன்றியத்திற்குட்பட்ட செட்டிகுளம் ஊராட்சி செட்டிகுளம் கிராமம் சர்வே எண்கள்: 15/68 -ல் 0.70-ஏக்கர் 2832.80 ச.மீ பரப்பளவுள்ள நிலத்தை பார்வை 4 ல் காணும் அரசாணையின் படி ஒப்புதளிக்கப்பட்ட மதுரை முழுமைத் திட்டத்தில் விவசாய உபயோக பகுதியிலிருந்து குடியிருப்பு உபயோகப் பகுதியாக நிலப்பயன் மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன்படி மேற்படி சர்வே எண்கள்: 15/68 -ல் 0.70-ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ம.உ.தி.கு.எண் 387/2023 என எண்ணிடப்பட்டு தொழில்நுட்ப அனுமதியும், மேற்படி உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு 398/2023 என எண்ணிடப்பட்டு திட்ட அனுமதியும் பெறப்பட்டுள்ள மேற்படி உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு பார்வைகளில் காணும் கடிதங்கள் மற்றும் அரசாணைகள் மற்றும் உத்தரவுகள் அடிப்படையில் கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுடன் மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 9-ன் படி மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள மனைகளுக்கான தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின் பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒதுக்கீடு பரப்பு 19.42 ச.மீ மற்றும் உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு 21.03 ச.மீ தானமாக பதிவு செய்து கொடுக்கப்பட்டது. மேலும் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள மனைகளுக்கான திறந்தவெளி ஒதுக்கீடு (OSR) 21.03 ச.மீ பரப்பளவிற்கு ஈடான அரசு வழிகாட்டு மதிப்பீட்டிற்குண்டான தொகை உரிய அரசு தலைப்பில் 07.12.2023 அன்று செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

வளர்ச்சி கட்டணம் செட்டிகுளம் ஊராட்சி கணக்கில் செலுத்தப்பட்டது.

நிபந்தனைகள்:

- 1 தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் -2019-ல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்கும் பொருந்தும். எனவே பொருத்தமான அனைத்து விதிகளையும் பின்பற்ற வேண்டும்.
- a மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ/ம.உ.தி.கு.எண் 387/2023 என எண்ணிடப்பட்டுள்ள வரைபடத்தின் படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் அமையும் தெருக்கள் அனைத்திற்கும் தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் -2019,விதி 47(11)-ன்படி மனைப்பிரிவில் தேவைப்படும் சாலை, குடிநீர் வசதி, வடிகால் வசதி மற்றும் மின்வார வசதிகளை ஏற்படுத்துவதற்கு உள்ளாட்சி மற்றும் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின் பகிர்மான கழகத்தால் (TANGEDCO) மதிப்பீடு செய்யும் தொகையை மனுதாரரே ஏற்றுக்கொள்ள வேண்டும்.
- b மேற்படி மனைப்பிரிவு சாலைகள் மற்றும் பொது உபயோகத்திற்கான இடம் உள்ளாட்சி மற்றும் TANGEDCO விற்கு தான ஆவணம் மூலம் ஒதுக்கப்பட்டுள்ளதை மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் தானப் பத்திர நகலுடன் சம்பந்தப்பட்ட வட்டாட்சியருக்கு அனுப்பி வருவாய்த்துறை ஆவணங்களில் நிலஅளவை செய்து உள்ளாட்சி மற்றும் TANGEDCO பெயரில் உட்பிரிவு செய்து கொடுக்க வேண்டும்.
- 2 மதுரை மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலையின் அமைப்புகள், அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மனையை உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணம் முன்னிட்டும் மதுரை மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தின் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

- 4 இருசாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
- 5 நகர் ஊரமைப்புத்துறை கொள்கை அளவிலான (In Principle) ஒப்புதல் அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறையோ ஊராட்சி ஒன்றியமோ, ஊராட்சியோ பொறுத்தமான அமைப்பு அல்ல.
- 6 சாலையில் இருபுறங்களிலும் 10 அடி தூரத்திற்கு ஒன்றாக நிழல் தரும் மரங்கள் நடப்பட்டு பராமரிக்கப்பட வேண்டும்.
- 7 அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைபிரிவில் உள்ள மனைகளுக்கு மட்டுமே பொருந்தும் மனையில் அமையும் கட்டிடங்கள் வரன்முறைபடுத்தப்பட்டதாக கருதப்படக்கூடாது.
- 8 மனைபிரிவின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை இருந்தால் சாலையின் ஓரமாக மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
- 9 உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு 21.03 ச.மீ தானமாக பதிவு செய்து கொடுக்கப்பட்ட இடத்தில் சுற்றி முள் வேலி அமைத்து உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு ஒதுக்கப்பட்ட இடம் என தகவல் பலகை அமைக்க வேண்டும்.
- 10 மனைப்பிரிவின் ஊடே நீர் பாசன வாய்க்கால் இருந்தால் எந்த விதமான ஆக்கிரமிப்போ மனையில் கட்டப்பட உள்ள வீடுகளின் கழிவுநீரோ விடக்கூடாது.
- 11 இம் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள சாலையின் இறுதி வால்பகுதியை (Road Tail End) எக்காரணம் கொண்டும் தற்காலிகமாவோ அல்லது நிரந்தரமாகவோ அடைப்பு/தடுப்பு ஏற்படுத்தக்கூடாது.
- 12 மேற்காணும் விதிமுறைகள் ஏதும் மீறப்பட்டிருந்தால் மனைபிரிவு வரைபடத்திற்கு வழங்கப்பட்ட அனுமதி எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி தமிழ்நாடு ஊராட்சிகள் சட்டம் 1994-ன் படி செட்டிகுளம் ஊராட்சி மன்ற தலைவர் / செயல் அலுவலர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

அங்கீகரிக்கப்படும் மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்

1	உத்தேச மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பளவு	:	2832.00 ச.மீ
2	உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பளவு	:	768.01 ச.மீ
3	உள்ளாட்சி அமைப்புக்கான ஒதுக்கீடு	:	21.03 ச.மீ
4	தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின் பகிர்மான கழகத்திற்கான ஒதுக்கீடு	:	19.42 ச.மீ
5	மொத்த மனைகளின் எண்ணிக்கை (1 முதல் 15)	:	1 முதல் 15

மேற்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மதுரை உள்ளூர் திட்ட குழும பகுதி, மதுரை மாவட்டம், மதுரை மேற்கு ஊராட்சி ஒன்றியத்திற்குட்பட்ட செட்டிகுளம் ஊராட்சி, கொடிமங்கலம் கிராமம் சர்வே எண்கள்: 15/68 -ல் 0.70-ஏக்கர் 2832.80 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட (1 முதல் 15) 15 எண்ணிக்கையிலான மனைகள் கொண்ட திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி இதன் மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது.

செட்டிகுளம்

தலைவர் / செயல் அலுவலர்
செட்டிகுளம் ஊராட்சி
மதுரை மேற்கு ஊராட்சி ஒன்றியம்

இணைப்பு:

1.அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம்-1

பெறுநர்:

M.பாலசுப்பிரமணியன் & M.ஜெகநாதன்
2/97 மேலத்தெரு
திருப்பாலை
மதுரை-14.

நகல்:

- 1 உதவி இயக்குநர் / உறுப்பினர் செயலர்
மதுரை உள்ளூர் திட்ட குழுமம், மதுரை
- 2 ஊரக வளர்ச்சி உதவி இயக்குநர் (ஊராட்சிகள்),
மதுரை.
- 3 சார்பதிவாளர், பதிவுத்துறை
தல்லாகுளம் அலுவலகம், மதுரை.
- 4 TANGEDCO மதுரை