Town and Country Planning Department(Planning Permission)

56 A, Govt Hospital Road, Villupuram

ROC No. PZU7DI8Z/2026/TCP

Date : 16/02/2026

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

56 A, Govt Hospital Road, Villupuram

To :

The Panchayat President,
Kavarai Panchayat & Village
Villupuram District.

19.5.26
உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
விழுப்புரம் மாவட்டம்.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Assistant Director of Town and Country Planning – Villupuram District – Gingee Taluk – Gingee Panchayat Union - Kavarai Panchayat & Village - S.F.No: 21/6D1, 43/1B1, & 43/1B3 to an extent of 2.41 ½ Acres (or) 9771.00 Sqm – Technical clearance issued – forwarded for further action – Reg.

9753 Sq M.

Ref :
1. Applicant Thiru.J.Anwar Basha, Online Reference No:PZU7DI8Z, dated:30.01.2026.
2. District Town and country planning Office, Villupuram District Letter No:PZU7DI8Z/2025/TCP. (Road pattern issued on dated:06.02.2026).
3. The Collector, Villupuram District letter no: L.Dis.No: B9/3280733/2025, Dated: 22.12.2025 (Wet Land NOC).
4. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No:19799/2020, Dated:24.12.2020.
5. Applicant Thiru.J.Anwar Basha, Gift deed (Local Body) Document No.394/2026, Dated:10.02.2026.
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/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. OSR and Demand Payment Request Letter, Dated:06.02.202 & 11.02.2026
15. Applicant Thiru.J.Anwar Basha, Letter Dated:11.02.2026 & 16.02.2026, (OSR Fee & Demand Fee).
16. 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, Gingee Taluk, Gingee Panchayat Union, Kavarai Panchayat & Village, S.F.No: 21/6D1, 43/1B1, & 43/1B3 to an extent of 2.41 ½ Acres (or) 9771.00 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 06.02.2026. Further the applicant Thiru.J.Anwar Basha, has gifted the road, road splay areas, public purposes area have handed over to the local body vide Gift deed document No:394/2026, Dated:10.02.2026. 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:53/2026. And enclosed with 5 set 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.1(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 Tahsildhar to update in Tamilnilam website.

Special Conditions

1. a) With reference to the 8th 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. Plots reserved for Economically Weaker Section (EWS) should not be amalgamated or rearranged. But in rural areas, if the EWS plots are not sold out more than 3 years, after the plots approval as per G.O (Ms) No:16, Department of Municipal Administration and Water Supply, dated:31.01.2020, should be applied in appropriate permission for amalgamation of EWS plots.
3.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.
4.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.
5. 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)

6. 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:

Scrutiny Charges – Rs.14629.00, Dated:30.01.2026
OSR Charges – Rs.40457.00, Dated:11.02.2026
Sub Division Charges – Rs.24000.00, Dated:16.02.2026
Development Charges – Rs.19542.00, Dated:16.02.2026
Centage Charges – Rs.18000.00, Dated:16.02.2026

Copy to

1. Thiru.J.Anwar Basha
No:6/254,
Bajar Mulim Veethi,
Malapadi Road,
Appampattu,
Villupuram District.

2. The Tahsildar,
Gingee Taluk,
Villupuram District.

3. Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA),
TNRERA Building,
No:133,
G-Block, I Avenue,
Anna Nagar (East),
Chennai – 600102.

4. The Registrar,
Gingee Registrar Office,
Villupuram District.

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

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	14629	30/01/2026
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	18000.00	16/02/2026
4	Development Charges	19542.00	16/02/2026
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	24000.00	16/02/2026

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:2026.02.16 18:22:16

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் – விழுப்புரம் மாவட்டம்.

விழுப்புரம் மாவட்டம், செஞ்சி வட்டம், செஞ்சி ஊராட்சி ஒன்றியம், கவரை ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், சர்வே எண்: **21/6D1,43/1B1,43/1B3** - ல் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

இணையதள விண்ணப்ப எண்: PZU7DI8Z/2026/TCP

அளவு: 1 அங்குலம் **66** அடி (1:800)

வ

குறிப்பு :

மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு : **2.41 1/2** ஏக்கர் **(9771.00** ச. மீ) (9753 ச.மீ)

ஒதுக்கிய மனைகள் மனைப்பிரிவு எல்லை : **55**

நிலையிலுள்ள சாலை

பொது ஒதுக்கீடு

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கவேண்டியவை:

மனைப்பிரிவு சாலைகள் (ம) முலைமுடக்குகள்: **3010.16** ச. மீ

உள்ளாட்சி : **38.85** ச. மீ **(0.57%)**

மின் வாரியம் : **40.83** ச. மீ **(0.60%)**

பூங்கா : பொது ஒதுக்கீட்டிற்கான தொகையினை அரசு வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின் படி உரிய அரசு கணக்கு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது

கட்டிட வரம்பு

7.20மீ. முதல் 9.0 மீ சாலை வரை 1.5மீ. விடப்பட வேண்டும்.

9.0 மீட்டருக்கு மேல் 18.0 மீ. சாலை வரை 3.0மீ. விடப்பட வேண்டும்.

முலை முடக்கு

12.0மீ.அகல சாலை வரை 1.5மீ. x 1.5மீ. விடப்பட வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்

1. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் அனுமதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் இடம் எந்தவுறையாலும் நில ஆக்கிரமிப்பில்லை என்றும் எந்த உள்ளாட்சிக்காகவும் நில ஆக்கிரம் பட்டியல் மாவட்ட வருவாய்த்துறை அலுவலருக்கு அனுப்படவில்லையென்று உறுதி செய்து கொள்ளவேண்டும்.

மின் வாரியம்

2. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் (ம) பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையில்ல என அறியப்பட்டால் (அ) மனைப்பிரிவிற்கு தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் ஏற்படும் பாதிப்பு ஏற்படுகடியை சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் ரத்து செய்யபடும்.

3. இவ்வலுவலகத்தால் தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கபடும் மனைப்பிரிவில் மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொருவருக்கும் ஒப்புதல் அளிக்கபட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும் .

4. இவ்வலுவலகத்தால் தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்பந்தப்பட்ட இடத்தில் 5' X 5' என்ற அளவிற்கு குறையாமல் காய்தீர்ட் தகவல் பலகையில் நிரந்தரமாக வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

5. அரசாணை எண்: **18** நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்: **04. 02. 2019** -ன் படியான தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த (ம) கட்டட விதிகளின் படி பொது ஒதுக்கீட்டிற்கான இடம் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

6. 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.

7. நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டபூர்வமாக தொழிற்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் முலம் விண்ணப்பதாரரின் பெரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிபடுத்தவில்லை. தொழிற்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையபத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் முலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான நகருள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் நீரூத்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

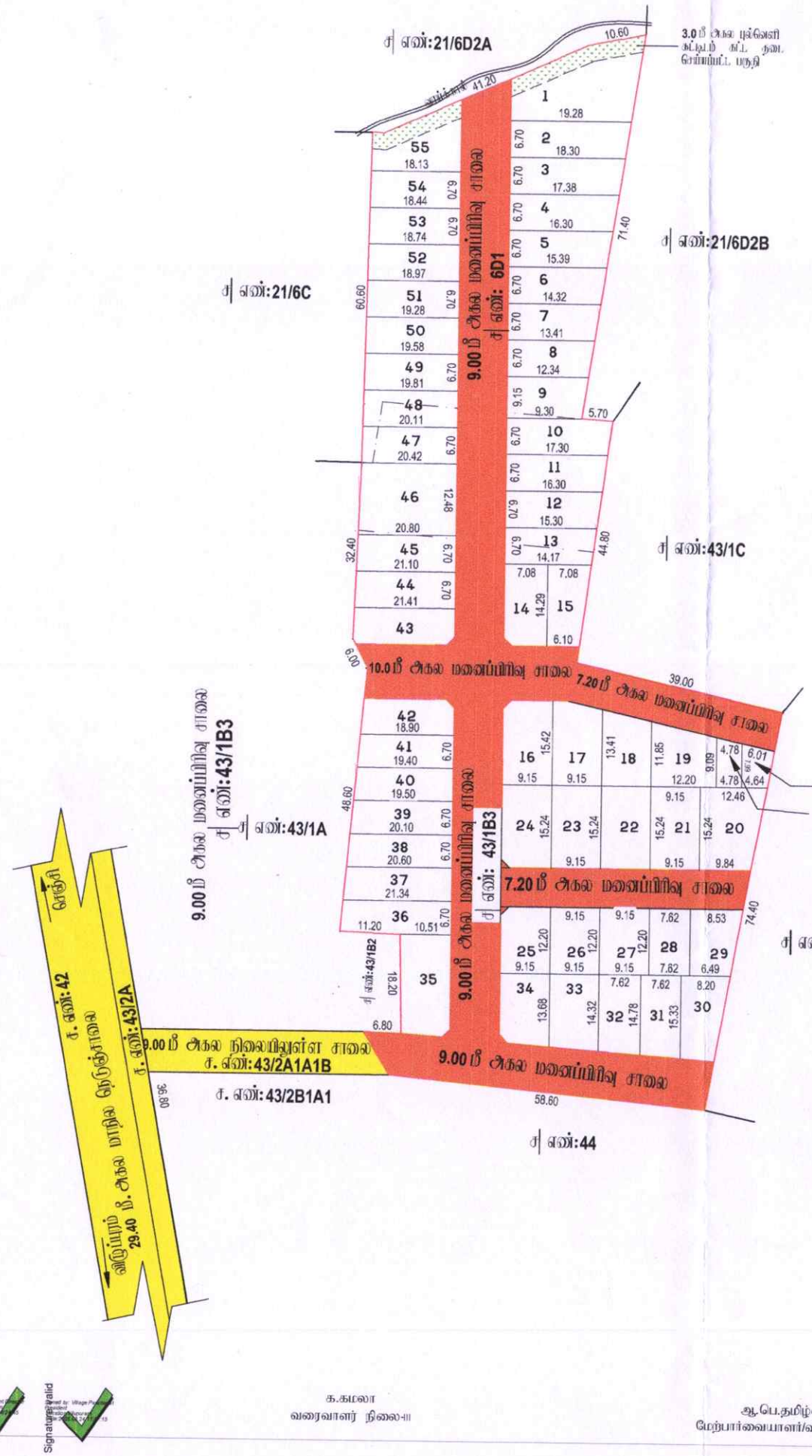
8. பிரிக்காத மனைப்பிரிவில் நீர்நிலைகள் ஏதும் இல்லை என மனுதாரிடமிருந்து பெறப்பட்ட உறுதிமொழியின் அடிப்படையில் ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

ம. வ / ந. ஊ. உ. இ. (வி. மா) எண்: **53/2026** (இணையதள ஒப்புதல்)

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
விழுப்புரம் மாவட்டம்

19.5.26

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலக
விழுப்புரம் மாவட்டம்.



Signature Valid — Signed by: Assistant Director Tamil Nadu Government

Signature Valid — Signed by: Village Panchayat Development Officer

க.கமலா
வரைவாளர் நிலை-II

ஆ.பெ.தமிழ்வாணன்
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை-II