

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

SouthByPass Road , Xaviercolony,Tirunelveli-627005



ROC No. NZZM756B/2024/TCP/2024/TCP

Date : 14/05/2024

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director
SouthByPass Road , Xaviercolony,Tirunelveli-627005

To :

1.The Commissioner,
Tirunelveli City Municipal Corporation,
Tirunelveli District.

2. Thiru.Mustafa Hasan Kamal &
Sir/ Madam Thiru.S.Mohamed Razeen,
NO: 37/5, A1, Ambai Road,
Melappalayam,
Tirunelveli -627 005.

Sub : Residential Layout - Office of the Tirunelveli District Town and Country Planning – Tirunelveli Local Planning Authority - Tirunelveli District - Tirunelveli Taluk - Tirunelveli Corporation - Chatrampudukulam Village (Old S.F.No: 1010/20 & 25) - Thatchanallur Ward - Ward :A - Block:16 - T.S.No.7/5,7/9 - extent 19959.00 sqm (4.93 Acre) - Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicants Thiru.Mustafa Hasan Kamal & Thiru. S. Mohamed Razeen online letter no.NZZM756B/2024 dated;21.03.2024.
2.District Town and country planning Office,Tirunelveli District Letter No: NZZM756B (Road pattern issued on dated: 12.04.2024).
3.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020.
4.Applicants Thiru.Mustafa Hasan Kamal & Thiru. S. Mohamed Razeen, Letter, Dated: 18.04.2023. (Gift deed document no: 628/2024, dated: 25.04.2024)
5.G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
6.G.O.18, Municipal Administration and Water Supply Department , Dated:04.02.2019 and G.O.16 Municipal Administration and Water Supply Department , dated: 31.01.2020.
7.G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
8.G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020.
9.Government Letter No.19113 / Nov 4 (3) / 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
10.Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017.
11.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/ 2022/TCP3, Dated:07.01.2022.

12.Demand payment Request Letter, Dated. 03.05.2024 (requiring payment of Centage Fee, and Development Fee, Flag Day Fund).

13.Applicants Thiru.Mustafa Hasan Kamal & Thiru. S. Mohamed Razeen Letter, Dated: 04.05.2024 (Payment of Centage Fee, and Flag Development Fee, Flag Day Fund).

14.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 layout in Tirunelveli District, Tirunelveli Local Planning Authority, Tirunelveli Taluk, Tirunelveli Corporation, Chatrapudukulam Village (Old S.F.No: 1010/20 & 25), Thatchanallur Ward, Ward :A, Block:16, T.S.No.7/5,7/9 to an extent of 19959.00 sqm (4.93 Acre).

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Office of the District town and country planning, Tirunelveli District on 12.04.2024 Further the applicants Thiru.Mustafa Hasan Kamal & Thiru. S. Mohamed Razeen has through gift deed the road, road splay and park areas has been handed over to the local body vide gift deed document no 628/2024 on 25.04.2024.Hence, this residential layout has been approved with below conditions.

1. As per the condition, the layout has been approved and approved number is issued as L.P/TVL.DTCP.No-SWP/ 28 /2024 and Planning Permission is issued PP/TL.P/TLPA NO: SWP/ 35/2024 and enclosed with 2 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.

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 11th, it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Thasildhar to update in Tamilnilam website Special Conditions.

1.a) With reference to the 6th cited and 8th 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 9th cited and 10th 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.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 arisesdispute 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.

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



S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	29939	21/03/2024
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	31500.00	04/05/2024
4	Development Charges	39918.00	04/05/2024
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		



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

Tirunelveli District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Joint Director
Location: Tirunelveli
Date: 2024.05.14 18:54:10



திருநெல்வேலி மாநகராட்சி ஆணையாளர் அவர்கள் நடவடிக்கைகள்
நிகழ்வு : திரு.தாக்கரே சுபம் ஞானதேவ் ராவ், இ.ஆ.ப.,
1994ம் வருடத்திய திருநெல்வேலி மாநகராட்சி சட்டம் 250, 251-ன் கீழ்
பிறப்பித்த அனுமதி

ந.க.எண்: 3540/2024/ஜிபி1

நாள்: 25.07.2024

பொருள் : நகரமைப்பு பிரிவு — திருநெல்வேலி மாநகராட்சி — தச்சநல்லூர் மண்டலம்-
சத்திரம் புதுக்குளம் கிராமம் - (பழைய சர்வே எண் : 1010/20 மற்றும் 25)
தச்சநல்லூர் வார்டு A — பிளாக் 16 T.S.No. 7/5, 7/9 — 19959.00 ச.மீ (4.93
ஏக்கர் பரப்பளவு மனையிடத்தில் அமையும் 101 குடியிருப்பு மனைகளுக்கு
மனைப்பிரிவிற்கு திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக்குழுமத்தில் தொழில் நுட்ப அனுமதி
வழங்கப்பட்டுள்ளது — மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்குதல் தொடர்பாக.

- பார்வை :
- 1) திரு. முஸ்தபா ஹஸன் கமால், திரு.முகம்மது ரஸீன் மேலப்பாளையம்
என்பவரது விண்ணப்பம்
நாள் : 29.05.2024
 - 2) இணை இயக்குநர் / உறுப்பினர் செயலர், திருநெல்வேலி உள்ளூர்
திட்டக்குழுமம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண் : NZZM756B/2024/TCP /2024/
TCP நாள் :14-05-2024
 - 3) நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் ந.க.எண் : 12843/2022/டிபி2
எண்ணிட்ட 01.08.2023-ம் தேதிய சுற்றறிக்கை
 - 4) ஆணையாளர், திருநெல்வேலி மாநகராட்சி அவர்களின் உத்திரவு நாள் :
24.06.2024.
 - 5) மாமன்ற அவசரக்கூட்டம் தீர்மானம் எண்: 132 நாள்: 15-07-2024

உத்திரவு :

பார்வை 1-ல் காணும் மனுதாரர் தச்சநல்லூர் மண்டலம் சத்திரம் புதுக்குளம் கிராமம் -
சத்திரம் புதுக்குளம் கிராமம் - (பழைய சர்வே எண் : 1010/20 மற்றும் 25) தச்சநல்லூர் வார்டு A
— பிளாக் 16 T.S.No. 7/5, 7/9 — 19959.00 ச.மீ (4.93 ஏக்கர் பரப்பளவு மனையிடத்தில்
அமையும் 101 குடியிருப்பு மனைகளுக்கு பார்வை 2-ல் காணும் இணை இயக்குநர், திருநெல்வேலி
உள்ளூர் திட்டக்குழுமத்தில் தொழில் நுட்ப அனுமதி SWP 28/2024 என எண்ணிடப்பட்டு
வழங்கப்பட்டுள்ள வரைபடங்களுக்கு SWP 35/2024 என எண்ணிட்டு திட்ட அனுமதி
வழங்கப்பட்டுள்ளது. இம்மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுடன் மாநகராட்சியால்
மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கப்படுகின்றது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி
அளிப்பதன்மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை.

தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

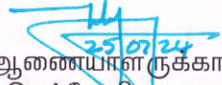
சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல” எனவும் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகின்றது.

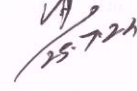
நிபந்தனைகள்

1. மனைப்பிரிவு நில உரிமை சம்மந்தமாக வருங்காலங்களில் ஏற்படும் நீதிமன்ற நடவடிக்கைகளுக்கு மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் கட்டுப்பட வேண்டும்.
2. மாநகராட்சியின் முன் அனுமதியின்றி அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்துக்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள், பொது ஒதுக்கீடு மனைகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டுச் செய்தல் கூடாது.
3. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் அளவுகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறு மூலை முடக்குடன் (Splay) அமைக்க வேண்டும்.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர குடியிருப்பு வீடுகள் கட்டுவதற்கு மட்டும் பயன்படுத்த வேண்டும் அல்லது கடை பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத குடியிருப்பைச் சார்ந்த உபயோகத்திற்கல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக சர்வே ரிக்கார்டுகளில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.
5. தனித்தொரு குடியிருப்பு அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒருபக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையும் திருத்தியமைப்பதோ, உட்பிரிவு செய்வதோ மாறுபட்ட உபயோகத்திற்கு பயன்படுத்தவோ கூடாது.

6. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனையின் எலகைக்கும் கட்டிட வரம்புக்குட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர்மட்டத்திலிருந்து 1.50 மீட்டர் (5" : 0") உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எவ்வித கட்டிடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.
7. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதி தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
8. கடைக்கால் போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ நிலச்சரிவை நேர் செய்யவோ மனையில் இருந்து மண் தோண்டி எடுத்துப் பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதல் கூடாது.
9. 9.0 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்த 9.0 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 0.90 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும். ஏற்கனவே சாலை மற்றும் பூங்கா பகுதியில் நடப்பட்டுள்ள மரங்களை நல்ல முறையில் தண்ணீர் விட்டு பாதுகாக்க வேண்டும்.
10. மனைப்பிரிவில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் மாநகராட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
11. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறு குறைந்த மின் அழுத்தப் பாதையை மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
12. தமிழ்நாடு நகர்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிகளுக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.
13. மனுதாரர் திருநெல்வேலி மாநகராட்சி ஆணையர் அவர்களிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட இடத்தில் அறிவிப்புப் பலகையில் மனைப்பிரிவின் மாதிரி வரைபடம் ஒன்று வரைந்து மாநகராட்சியால் மனைப்பிரிவை அங்கீகரித்த எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும்.
14. மனைப்பிரிவு ஆய்வுக் கட்டணம் ரூ. 42075/- செல்லான் எண்: 146/1/1/24-25/0002702 நாள்: 24.07.2024 -ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
15. மின்விளக்கு கட்டணம் ரூ. 671600/- செல்லான் எண்: 146/1/1/24-25/0002702 நாள்: 24.07.2024 -ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
16. மனைப்பிரிவின் பொது ஒதுக்கீடு இடங்களான சாலைகள் ஆகியவற்றை தானப்பத்திர பதிவு எண்: 628/2024 நாள் 23.04.2024-ன்படி தானமாக மாநகராட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.
17. பாதாள சாக்கடைத்திட்ட பங்களிப்புத்தொகையாக ரூ 101500/-ஐ செல்லான் எண்: 146/1/1/24-25/0002703 நாள்: 24.07.2024 -ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

18. மழை நீர் வடிகால் கட்டணம் ரூ. 2877000/- செல்லான் எண்: 146/1/1/24-25/0002702 நாள்: 24.07.2024 -ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
19. குடிநீர் பகிர்மானக் குழாய் அமைக்க கட்டணம் ரூ. 328800/- செல்லான் எண் 146/1/1/24-25/0002702 நாள்: 24.07.2024 -ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
20. மனைப்பிரிவு பராமரிப்பு கட்டணம் ரூ. 500000/- செல்லான் எண் 146/1/1/24-25/0002702 நாள்: 24.07.2024 -ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
21. இத்துடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் இணைக்கப்பட்டுள்ளது.
22. உள்ளாட்சிக்கு தானமாக சாலை மற்றும் பொது திறவிடம் பகுதிகள் வருவாய் துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்யப்பட்டுள்ளது


 ஆணையாளருக்காக,
 திருநெல்வேலி மாநகராட்சி


 25-7-24

பெறுநர்
 திரு. முஸ்தபா ஹஸன் கமால் &
 திரு. முகம்மது ரஸீன்
 கதவு எண்:37/5, A1 — அம்பை ரோடு
 மேலப்பாளையம்.

நகல்:

1. உதவி ஆணையாளர், தச்சநல்லூர் மண்டலம் (உத்திரவு நகல் மட்டும்)
2. உதவி வருவாய் அலுவலர், தச்சநல்லூர் மண்டலம் (உத்திரவு நகல் வரைபடம் மட்டும்)
காலிமனை வரிவிதிப்பு நடவடிக்கைக்கு
3. இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர், திருநெல்வேலி நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், தெற்கு புறவழிச்சாலை, சேவியர் காலனி, திருநெல்வேலி 5 (உத்திரவு நகல் மட்டும்)
4. சார்பதிவாளர், பாளையங்கோட்டை (உத்திரவு நகல் மட்டும்)
5. துணை இயக்குநர், உடன் தணிக்கைப் பிரிவு (உத்திரவு நகல் மட்டும்)
6. உதவி மற்றும் இளநிலைப்பொறியாளர், தச்சநல்லூர் மண்டலம் (தானப்பத்திரம் உத்தரவு நகல் மற்றும் மனைப்பிரிவு வரைபடம்)
7. நகரசார் அளவர், தச்சநல்லூர் (உத்திரவு நகல் மற்றும் மனைப்பிரிவு வரைபடநகல்)
8. இருப்பு பதிவேடு (ஜிபி1) உத்திரவு நகல் மட்டும்)

