



Your trusted partner for buying, selling, and managing property,
ensuring hassle-free service with 100% transparency.

3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai, India

hello@verified.realestate

+91 9996 12 9996

Official Property Record

Digitally Verified Record - Powered by Verified  RealEstate™



141

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

ROC No. RXD51M8Q

SouthByPass Road , Xaviercolony, Tirunelveli-627005
/ 2022 / TCP

From

Date 24/08/2022

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

To :

1.Mr.Niyaz Ahamed(Owner) 2. Abul Hassan Sathuly (Power Agent), NO: 128, siththan Street,
Kayalpattinam, Thoothukudi District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Director of town and country planning,
Palayamkottai Panchayat Union, Palayam chettikulam Panchayat, Palayamchettikulam Village, Tirunelveli
district, S.F.No.124/3D1,124/3D3 - extent of 1.90 acre - Technical

- Ref : 1.Applicants 1.Mr.Niyaz Ahamed(Owner) 2. Abul Hassan Sathuly (Power Agent), Letter, Dated:
20.07.2022
- 2.District Town and country planning Office, Tirunelveli District Letter No. RXD51M8Q .(Road pattern
issued on dated:01.08.2022).
- 3 Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.19799 /2020, Dated: 24.12.2020
4. Applicants 1.Mr.Niyaz Ahamed(Owner) 2. Abul Hassan Sathuly (Power Agent) Letter,
Dated: 08.08.2022 .(Gift deed document no 896/2022, dated: 05.08.2022).
- 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 Water Supply, 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

142

13. Demand payment Request Letter, Dated: 12.08.2022 (requiring payment of Centage Fee, Display Board Fee, OSR Guideline Value Fee and Flag Day Fund).
14. Applicants 1. Mr. Niyaz Ahamed (Owner) 2. Abul Hassan Sathuly (Power Agent) Letter, Dated: 16.08.2022. (Payment of Centage Fee, Display Board Fee, OSR Guideline Value Fee and Flag Day Fund).
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 layout in Tirunelveli district, Palayamkottai taluk, Palayamkottai Panchayat Union, Palayamchettikulam Panchayat, Palayamchettikulam Village, comprising of S.F.No. 124/3D1, 124/3D3 to an extent of 1.90 acres forwarded to Director of Town and Country Planning for concurrence.

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Joint Director, District Town and Country Planning on 01.08.2022. Further the applicant 1. Mr. Niyaz Ahamed (Owner) 2. Abul Hassan Sathuly (Power Agent) has gift deed the road and road splay areas has been handed over to the local body on 05.08.2022. 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 Ma.Va/Thi.U.Thi.Ku No:19/2022 and Planning Permission No: 25/2022 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 as per Condition no.9 (b).

145

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 Thasildhar to update in Tamilnilam website Special Conditions

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(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 11th cited and 12th 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

147

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 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)

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

149

decide this.

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

151

S.No	Description of charges	Amount	Receipt no and date
1	Scrutiny fee	11550	11/01/0029
2	OSR Fee	401340	12/08/2022
3	Centage Charges	12000.00	16/08/2022
4	Development Charges	15400.00	16/08/2022
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

Document certified by
Ranganathan.
Signed by: Joint Director
Location: Tirunelveli
Date: 2022.08.17

Joint Director/Deputy Director(i/c)

Enclosure

1. Layout original map and Condition - 2

Tirunelveli District.



ஊராட்சி ஒன்றிய தலைவர், பாளையம் செட்டிகுளம் ஊராட்சி
தலைவர் அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை : திரு.ச.ஏ.மன்

நாள் 07-09-2022

பார்வை : 1)

- குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு-திருநெல்வேலி மாவட்டம்-பாளையங்கோட்டை
ஊராட்சி ஒன்றியம்-பாளையம் செட்டிகுளம் ஊராட்சி - சர்வே எண் : 124/301, 124/303ல்.
குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு திட்ட அனுமதி மற்றும் - D.T.C.P தொழில் நுட்ப ஒப்புதல்
மாவதிமாஅ எண்.19/2022 மற்றும் வரைபடங்களுக்கு மாவதிமாஅ எண்.25/2022 இறுதி
ஒப்புதல் வழங்குதல் - தொடர்பாக
அரசாணை (நிலை) எண் 71 ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சி துறை நாள்
16.08.2003.
- 2) அரசாணை நிலை எண் 255 ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சி துறை நாள்
18.08.1997
- 3) இணை இயக்குநர்-உறுப்பினர் செயலர் (பொறுப்பு) திருநெல்வேலி உள்ளூர்
திட்டக்குழுவும் அவர்களின் கடித ந.க.எண்.ROC NO.RXD 51M8Q/2022/TCP திமா அ-2
நாள்:07.09.2022
- 4) ஊராட்சி தீர்மானம் எண்: 112

உத்தரவு

திருநெல்வேலி மாவட்டம், பாளையங்கோட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம் பாளையம் செட்டிகுளம் ஊராட்சி சர்வே
எண் : 124/301, 124/303ல் 7700.00 சதுரமீட்டர் (1.90 ஏக்கர்) பரப்பளவில் அமையவுள்ள 40 குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளுக்கு
உறுப்பினர் செயலர் (பொறுப்பு) திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக்குழுவும் அவர்களால் (மாவதி மாஅ) மனைப்பிரிவு
எண்.19/2022 என்ற எண்ணில் அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது. இம்மனைப்பிரிவு 7700.00 சதுரமீட்டர் பரப்பில்
அமைந்துள்ளது. இதில் 40 மனைகள் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. இம்மனைப்பிரிவில் உள்ள 2312.88 சதுரமீட்டர்
பரப்பளவுள்ள சாலைகள், பொது உபயோகம் 30.00 சதுரமீட்டர் (0.58%) பரப்பளவுள்ள நிலம் (TANGED CO 32.75 சதுரமீட்டர்
(0.60%), நிலம், தானமாக வழங்கப்பட்டுள்ளது ஆவண எண்.255/2022 நாள் 05.08.2022 மற்றும் பூக்கா உபயோகத்திற்காக
உள்ள நிலத்திற்கு பதிலாக 539 சதுரமீட்டருக்கு (0.58%) உள்ளூர் திட்டக்குழுமத்திற்கு பணமாக செலுத்தப்பட்டது.
இம்மனைப்பிரிவிற்கு கீழ்க்கண்ட விவரப்படி மனைப்பிரிவு உரிமைபாளரால் கட்டணங்கள்
செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

பாளையம் செட்டிகுளம் ஊராட்சிக்கு Layout கட்டணமாக 7700.00 சதுரமீட்டருக்கு ரூபாய் 2000/- ஊராட்சியில்
Receipt No. 5960 நாள்: 07-09-2022-ன்படி செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

எனவே, பின்வரும் நிபந்தனைகளுடன் இக்குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதிஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

- 1) உறுப்பினர் செயலர் (பொறுப்பு) திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக்குழுவும் அவர்களின் ந.க.எண்.ROC NO.RXD
51 M8Q/2022/TCP திமா அ-2 நாள்: 07-09-2022 குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகள்
பின்பற்றப்பட வேண்டும்.
- 2) மேற்படி கடிதத்துடன் வரப்பெற்ற கோப்பு ந.க.எண்: ROC NO.RXD 51 M8Q/2022/TCP தி மா அ-2 நாள் :
07.09.2022 மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி செயல்பட வேண்டும்.
- 3) மனைப்பிரிவிற்கு Layout கட்டணம் செலுத்தியதில் வித்தியாச தொகை ஏதேனும் செலுத்த வேண்டியது
பின்னர் அறியப்பட்டால் அதனை செலுத்த வேண்டும்.
- 4) நீதிமன்ற வழக்கு மற்றும் ஏதேனும் வில்லங்கம் இருப்பின் சாத்ததற்கும்.

இணைப்பு

1. நிபந்தனைக்கடிதங்கள்
2. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடம்

பொறுத்த:

1. Nigaz Ahmed (Owner)
2. Abdul Haseen Sathudy. (Power Agent),
No.51/11th Street, Kayalpattanam,
Thoothukudi District-628204.

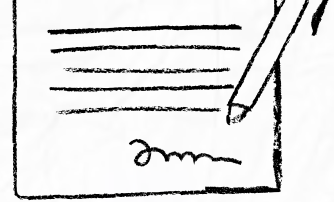
நகல்

1. உறுப்பினர் செயலர் (பொறுப்பு) திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக்குழுவும், திருநெல்வேலி.
2. உதவி இயக்குநர், நில அளவை மற்றும் பதிவேடுகள் துறை, மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலகம்,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.
3. வட்டாட்சியர், திருநெல்வேலி வட்டம், திருநெல்வேலி மாவட்டம்.
4. ஊராட்சி தலைவர், பாளையம் செட்டிகுளம், ஊராட்சி (வரைபடம்-1 இணைப்பு).

ச.ஏ.மன்

துணைவர்

ஊராட்சி தலைவர், பாளையம் செட்டிகுளம் ஊராட்சி,
பாளையங்கோட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம்,
பாளையங்கு செட்டிகுளம்.



our services doesn't just end there



Buying & Selling Services

Property Buying Assistance, Property Selling Support, Market Price Analysis, Owner Outreach and Negotiation.



Legal & Documentation Services

Certified EC, Patta, legal opinions, property verification, due diligence, litigation solutions, and legal heir certificates.



Property Development & Approvals

Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.



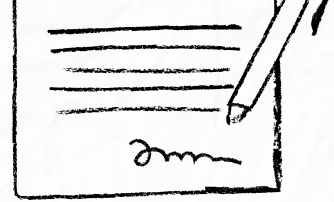
NRI & Investment Services

Escrow Services, Rentals, Litigation Solutions, Property Valuation and Property Management



Compliance & Special Services

Demolition, Vaasthu checks, regularization of unauthorized buildings, and office space solutions.



 **empowering your real estate decisions
with smart tools**



Property Valuation & Cost Estimation

Guideline Value, Apartment Composite Value, Stamp Duty & Registration Fees Calculator, Building Value Calculator, Capital Gains Calculator, Area Unit Converter, Length Unit Converter



Ownership, Compliance & Legal Verification

Encumbrance Certificate (EC) Search, Find Your SRO, Temple Property Check, WAQF Property Check, View Patta/Chitta, View FMB, Patta Analyzer, EC Analyzer



Zoning & Land Use Analysis

Land Use Zone Finder, CRZ Zone Check, Aquifer Zone Check, CBA Check, EWS Check, Road Width Check, Proposed Road Widening Check, FSI Calculator



Property Documentation & Workflow Tools

Forms & Templates, Document Generator, Document Translation, Dictionary



Vastu & Property Management Tools

Home Vastu Shastra, Plot Vastu Shastra, Property Management



We're honored to be part of your
real estate journey

3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai, India

hello@verified.realestate
[+91 9996 12 9996](tel:+919996129996)
www.verified.realestate