கூடலூர் நகராட்சி ஆணையாளர் அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை : வே.பூவேந்திரன்.,

நக.எண்.3054/2025/எப்1 நாள்.05.01.2026

பொருள் : மனைப்பிரிவு - கூடலூர் நகராட்சி (கோ) - கூடலூர் கிராமம் க.ச.எண். க.ச.எண்.814/3A1A2, 814/3A1A3ல் உள்ள 9470.00 சதுர மீட்டர் அல்லது 2.34 ஏக்கரில் உள்ள இடத்தில் 55 குடியிருப்பு மனைகள் கொண்ட மனைப்பிரிவிற்கு அனுமதி கோரியது - இறுதி ஒப்புதல் - வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை :

1. கோயம்புத்தூர் நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களின் உத்திரவு நக.எண்.CBELPA/GT326JN4/2025/TCP, நாள்.08.11.2025.
2. நகர்மன்றத் தீர்மானம் எண்.1013 நாள்.19.12.2025

-*-

உத்திரவு :-

பார்வை 1ல் கண்டுள்ள கோயம்புத்தூர் நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களின் கடிதத்தில், கூடலூர் நகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட கூடலூர் கிராமம் க.ச.எண். 814/3A1A2, 814/3A1A3ல் உள்ள 9470.00 சதுர மீட்டர் அல்லது 2.34 ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட இடத்தினை நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971ன்படி மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/(கோ.உ.தி.கு) எண்.677/2025, திட்ட அனுமதி எண்.789/2025 என எண்ணிடப்பட்டு சில நிபந்தனைகளுடன் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்க தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 2ல் கண்ட நகர்மன்றத் தீர்மானத்தில் மேற்கண்ட புல எண்களில் அமையும் மனைப்பிரிவிற்கு அனுமதி வழங்க தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் மனைப்பிரிவுக்கான செலுத்தவேண்டிய கட்டணங்கள் கூடலூர் நகராட்சி கணக்குகளில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

எனவே கூடலூர் நகராட்சிக்குட்பட்ட கூடலூர் கிராமம் க.ச.எண். 814/3A1A2, 814/3A1A3ல் உள்ள 9470.00 சதுர மீட்டர் அல்லது 2.34 ஏக்கர் பரப்பளவு உள்ள இடத்தில் 55 குடியிருப்பு மனைகள் கொண்ட மனைப்பிரிவுக்கு (ம.வ/(கோ.உ.தி.கு) எண்.677/2025, திட்ட அனுமதி எண்.789/2025)மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி செயல்பட வேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி இதன் மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்:-

1. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக எந்த மாற்றமும் செய்யக்கூடாது.
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் (SPLAY) அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருத்தத்தோடு அமைக்கப்படவேண்டும்.
3. இறுதி ஒப்புதல் பெறுவதற்கு முன்பு மனையிடத்தில் வேறு எந்த பரிமாற்றமும் செய்யக்கூடாது.
4. வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்படவேண்டும்.

Scanned with OKEN Scanner

5. மனைப்பிரிவில் கட்டிடங்கள் தனித்தனியாக மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும்.
6. கட்டிட வரைபடம் சமர்ப்பிக்கும் பொழுது நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் நிபந்தனையின்படி விதிகளைப் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.
7. மனைப்பிரிவிற்குள் மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்களோ, குழிகளோ ஏற்படுத்தக்கூடாது.
8. மனைப்பிரிவில் உள்ள அனைத்து சாலைகளிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.
9. ஒவ்வொரு மனைபிடங்களில் கட்டிடம் கட்டும்போது உள்ளாட்சியில் தனியே விண்ணப்பித்து கட்டிட அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
10. மனைப்பிரிவு சாலைகள் பாதிக்கின்ற வகையில் மனைப்பிரிவைச் சுற்றி சுற்றுச்சுவரோ, வேலியோ போடக்கூடாது.
11. பத்திரப்பதிவு செய்யும்போது நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களின் நிபந்தனைகளை பத்திரங்களில் சேர்த்துக் கொள்ளவேண்டும்.
12. மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற பின்னர் மனைப்பிரிவு சம்பந்தமான விவரங்கள் அனைத்தும் அறிவிப்புப் பலகை மூலம் தெளிவாக பார்வைக்கு வைக்கவேண்டும்.
13. கோயம்புத்தூர் நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களின் மனைப்பிரிவு அனுமதி எண். ம.வ./கோ.உ .தி.கு.எண்.677/2025ல் தெரிவித்துள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் அனைத்திற்கும் கட்டுப்படவேண்டும்.
14. வரைபடத்தில் கண்டுள்ள மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகளில் எவ்வித மாறுதல்கள் அனுமதியின்றி செய்யக்கூடாது.
15. மனைப்பிரிவில் கண்டுள்ள வளர்ச்சிப் பணிகள் பழுது ஏற்படாமல் மனைகள் வழங்கப்படுவதுடன், நகராட்சி ஆணையாளர் அவர்கள் தெரிவிக்கும் கூடுதல் வளர்ச்சிப்பணிகள் தேவைப்படின் செய்து கொடுக்கப்படவேண்டும்.
16. மேலும் தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சி சட்டம் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971ல் தெரிவித்துள்ளபடி மனைப்பிரிவு விதிகள் அனைத்திற்கும் கட்டுப்படவேண்டும்.
17. எக்காரணத்தைக் கொண்டும் பொது இடங்களை விற்பனை செய்யவோ, ஆக்கிரமிப்பு செய்யக்கூடாது.
18. பொது இடங்களை சுற்றி தற்போது சொந்த செலவில் கம்பி வேலி அமைத்து அதில் பொது உபயோக இடம் என விளம்பரப் பலகை அமைத்து தர வேண்டும்.
19. அனுமதிக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகளை உரிய அனுமதியின்றி உட்பிரிவு செய்தல் கூடாது.

ஆணையாளர்
கூடலூர் நகராட்சி(கோ)

இணைப்பு :- நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களின் செயல்முறைகள்,
நிபந்தனைகள் மற்றும் மனைப்பிரிவு வரைபடம்.

பெறுதல் :-

திரு.ராஜ்குமார் மற்றும் பலர்,
கதவு எண்.10,பாரதி நகர், கவுண்டம்பாளையம்,காமாட்சிபுரம்,நாயக்கன்பாளையம், கோவை- 20.

நகல் :-

1) நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர், கோவை
2) சார்பதிவாளர், பெரியநாயக்கன்பாளையம்அலுவலகம்.

Scanned with OKEN Scanner

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

District Town and Country Planning, Door No: 50, FCI Road, Gandhima Nagar, Ganapathy, Coimbatore .Pin 641 004

ROC No. CBELPA/GT326JN4/2025/TCP

Date : 08/11/2025

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

District Town and Country Planning, Door No: 50, FCI Road, Gandhima Nagar, Ganapathy, Coimbatore .Pin 641 004

To :

The Commissioner,
Gudalur Municipality and Village,
Coimbatore North Taluk,
Coimbatore District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - District Town and Country Planning Office, Coimbatore - Coimbatore LPA - Coimbatore District - Coimbatore North Taluk - Gudalur Village and Municipality - S.F. No. 814/3A1A2 and 814/3A1A3 - for an extent of 2.34 Acre (or) 9470.00 Sq.mt - Application received for residential layout approval - Planning Permission Issued - Forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicant Mr.Rajkumar and others, Coimbatore Online application No: CBE/LPA/ GT326JN4 /2025, Dated: 07.08.2025

2. District Town and country planning Office, Coimbatore District Letter No. CBE/LPA/ GT326JN4 /2025/TCP, (Road pattern issued on dated: 13.09.2025).

3. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc. No 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020.

4. Applicant Mr.Rajkumar and others., Coimbatore, Gift deed document no. 19720/2025 dated: 10.10.2025.

5. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004

6. G.O.18, Department of Municipal Administration and Water Supply, Dated: 04.02.2019.

7. G.O.16, Department of Municipal Administration and Water Supply, dated: 31.01.2020.

8. G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 16.07.2022.

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: 05.11.2025 (requiring payment for Centage Fee, Development Fee and Sub-Division fees) and dated: 13.09.2025 (for OSR fee)

14. Applicant Mr.Rajkumar and others, Coimbatore, (Payment of Centage Fee, Subdivision fees and Development Fees, dated:06.11.2025 and payment of OSR fees dated :03.11.2025)

Scanned with OKEN Scanner

15. Principal Chief Conservator of Forest, Forest Department, Chennai letter no. Ref. K.Dis.No. TS2/1187/2025, dated: 23.04.2025

16. Joint Director, Department of Geology and Mines, Coimbatore letter Roc.No.1073/Mines/2025, dated:11.09.2025

17. Revenue Divisional Officer, Coimbatore North letter Mu.mu.No. 109/2024/A1, dated: 10.01.2025

18. The Commissioner, Gudalur Municipality Road Certificate Roc. No.28/2025, dated: 07.01.2025

With reference to the 1st cited letter, applicants have requested for the approval of residential layout in Coimbatore District, Coimbatore North Taluk, Gudalur Village and Municipality, S.F. No. 814/3A1A2 and 814/3A1A3 for an extent of 2.34 Acre (or) 9470.00 Sq.mt

In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Joint Director / Member Secretary (i/c) on 13.09.2025. Further the Applicant Mr.Rajkumar and others, Coimbatore have gift deed, road with splay and public purposes have been handed over to the local body vide Gift deed document no. 19720/2025 dated: 10.10.2025

Hence, this residential layout has been approved with below conditions.
1. As per the condition, the layout is approved and approved number issued as L.P/CLPA No-677/2025 and Planning Permission No-789/2025 and digitally signed layout drawings. The approved Layout plan is enclosed herewith for taking further action in the regard. The applicant should submit the original Gift deed of 4th cited above to the concerned local body.

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 Tahsildar to update in Tamil Nilam website.

6.The local body may issue the final order, only after confirming that the applicant applied for Bulk Sub division

Special Conditions
1.a) With reference to the 6th, 7th 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

Scanned with OKEN Scanner

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 public purpose reservations 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 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.

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

Description	Amount	Date	E-Challa No
Scrutiny Fees	Rs. 14,205.00	07.08.2025	
OSR Fees	Rs. 22,13,400.00	03.11.2025	20251103013862
Centage Fees	Rs. 18,900.00	06.11.2025	20251106022580
Development Charges	Rs. 37,892.00	06.11.2025	
Sub division fees	Rs. 31,500.00	06.11.2025	

LAYOUT CONDITIONS

1. Alteration of plot sizes, road pattern, sizes, dimensions of public reservations and further subdivision of the plot contrary to the Layout Plan approved by the Town and Country Planning department shall not be done without the prior approval of the District Town and Country Planning department.

2. The corners of the plots located at the junction of two roads should be laid with the splay as shown on the approved Layout Plan.
3. No plot shall be sold, leased or transferred in any other means or to build to build any construction on any plot before conforms to the above two conditions.
4. The plots shown in approved Layout plan should be used only for the construction of residential houses other than the plots selected for public purposes. Also, only in those places where the change is plot land use is requested those developments mentioned in Residential use zone as per TNCDBR - 2019 should be allowed by the local body only after obtaining the prior concurrence of the town and country department.
5. If a low tension / high tension power line / telegraph line is present through the plots, the line should be shifted to the edge of the road or as shown on the approved Layout Plan.
6. The low laying part of the layout area should be raised to street level
7. On all streets exceeding 7.2 meters in width, shading type trees shall be planted in symmetrical type within 1.00 meters from boundary and not more than 9.00 meters in length, of the road.

Scanned with OKEN Scanner

8. The applicant must obtain final approval regarding the plots/ Layout from the concerned Local Body. Also, before constructing any buildings in the plots, the applicant should be obtained necessary permission from the Town and Country Planning department or the Local Body Office concerned.

9. a) As only planning permission / concurrence has been given to the said plot by the District Town and Country Planning Office. If any problem arises regarding the ownership of land for the plot, it should be considered and decided by the local body.

b) When the said plots are approved by the Local Body, a copy of the approval should be sent to this office, along with a copy of certificate / Acknowledgement (gift deed document) of handover of the public open spaces to the local body concerned

10. Once the applicant receives the approval of the layout plan from the district Town and country planning office, the approved layout plan shall be permanently displayed at the entrance of the layout without any change / and compete details for public view through a 60cm x 120cm permanent display board along with the details of resolution number and date of the layout.

11. The Land ownership is considered as per the land ownership documents submitted by the applicant. Therefore, it is also submitted that no right can be asserted on the ground that layout has been approved where there is no actual title to the land.

12. If the Documents provided for the land ownership and others documents submitted for consideration are found to be incorrect or if there is a situation where the Planning Permission / Concurrence approval for the plot might be affected, the planning permission/ concurrence granted to the layout will be cancelled by the District Town and Country Planning department without any prior notice.

13. A copy of the plan approved by the District Town and Country Planning Department along with a copy of this order shall be compulsorily provided to the purchasers while the plots are sold.

ALLOTMENT DETAILS OF APPROVED LAYOUT PLAN
Site Extent : 2.34 Acre or 9470.00 sqm
No. of Plots : 55
Gifted over to Local Body
Layout Road : 3145.99 sqm
Public Purpose : 81.97 sqm (1.29 %)
TANGEDCO Purpose : 81.88 sqm (1.29%)

Copy To:
1. Mr Rajkumar and 2 others,
No.10, Bharathi Nagar,
G.Goundampalayam,
Kamatchipuram,
Naickenpalayam,
Coimbatore North taluk,
Coimbatore - 641020
Ph- 9842413534
Mail- srishivanicbe@gmail.com

2. The Chair Person,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,
CMDA Tower – II 1st Floor, No.1A,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai-600 008.

Scanned with OKEN Scanner

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	14205	07/08/2025
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	18900.00	06/11/2025
4	Development Charges	37892.00	06/11/2025
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	31500.00	06/11/2025

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

Coimbatore District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

ந.க.எண்: 3054/2025/F1 நாள்: 5-1-2026

COMMISSIONER
GUDALUR MUNICIPALITY (CBE)

Signature valid
Signed by: Joint Director
Location: Coimbatore
Date: 2025.11.08 17:04:58

5/11/26

Scanned with OKEN Scanner