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. H1RV69YM/2026/TCP Date : 17/02/2026

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 :

Special Officer,
Vellamadai panchayat,
Annur Taluk,
Coimbatore District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - District Town and Country Planning Office - Coimbatore District -Coimbatore Local Planning Authority – Annur Taluk – Vellamadai panchayat and village - S.F.Nos. 310/1, 311/2A and 311/2B - Extent 5885.00 Sqm - Planning Permission Issued - Forwarded for further action - Reg.

Ref : 1. Applicant. Ms G Square Realtors Pvt Ltd, Coimbatore, Online application No: H1RV69YM, Dated: 02.02.2026.
2. Joint Director (FAC), District Town and country planning Office, Coimbatore, District Letter No. H1RV69YM /2026TCP (Road pattern issued on Dated: 12.02.2026).
3. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc. No. 19799/2020, Dated: 24.12.2020
4. Applicant Ms G Square Realtors Pvt Ltd, Coimbatore, Gift deed document No: 3089/2026, Dated: 12.02.2026.
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. OSR Charges and Centage, development, Subdivision charges has been raised in SWP on 12.02.2026 and 13.02.2026.
14. Applicant, Ms G Square Realtors Pvt Ltd, Coimbatore, (Payment of OSR, Centage , Development & Subdivision Charges, Dated:13.02.2026)
15. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021

With reference to the 1st cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in Coimbatore District, Annur taluk, Vellamadai panchayat and village, S.F.Nos:
310/1, 311/2A and 311/2B, Area Extent 5885.00 Sqm. In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Joint
Director / Member Secretary (FAC) on 12.02.2026. Further, road, road splay and Public purposes has been handed over to the local body by Applicant, Ms G Square Realtors Pvt Ltd,
Coimbatore, vide Gift deed documents No: 3089/2026, Dated: 12.02.2026.

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/CLPA No :117/2026 and Planning Permission No:139/2026 and digitally signed layout
drawings and 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 Thasildhar to update in Tamilnilam website.
Special Conditions
1. a) With reference to the 7th, 8th 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. (EWS) Plots reserved for Economically Weaker Section should not be amalgamated or rearranged. But in rural areas, if the EWS plots are not sold after more than 3 years, after
the plot approval, as per G.O.16, Municipal Administration and Water Supply Department, Dated: 31.01.2020, should be applied in appropriate permission for amalgamation of EWS
plots.
3. 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
favor 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. 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. The Local Body may issue the final order, only after conferring that the applicant applied for Bulk sub-division.
7. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Description Amount Date
Scrutiny Fees Rs.8828/- 02.02.2026
OSR charges Rs.130383/- 13.02.2026
Centage Fees Rs.9900/- 13.02.2026
Development Charges Rs.7062/- 13.02.2026
Sub division fees Rs.13200/- 13.02.2026
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.
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	: 0.58.85 Hectare or 5885.00 sqm.
No. of Plots	: 30 No's.
Gifted over to Local Body	
Layout Road	: 1934.47 Sq.m
Public Purpose	: 32.24 Sq.m.(0.82%)
TANGEDCO Purpose	: 31.20 Sq.m.(0.79%)

Copy to
1. M/s. G Square Realtors Pvt Ltd,
Represented by Mr T Prabhakaran,
No.1B Floor, Caledon square,
Pricol, 348, Avinashi - Coimbatore road,
Near Krishnammal Bus stop, Peelamedu.
Coimbatore District – 641004.
2. The Chair Person,
TNRERA Building,
No.133, G-Block, I Avenue,
Anna nagar(East), Chennai – 600102.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	8828	02/02/2026
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	9900.00	13/02/2026
4	Development Charges	7062.00	13/02/2026
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	13200.00	13/02/2026

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

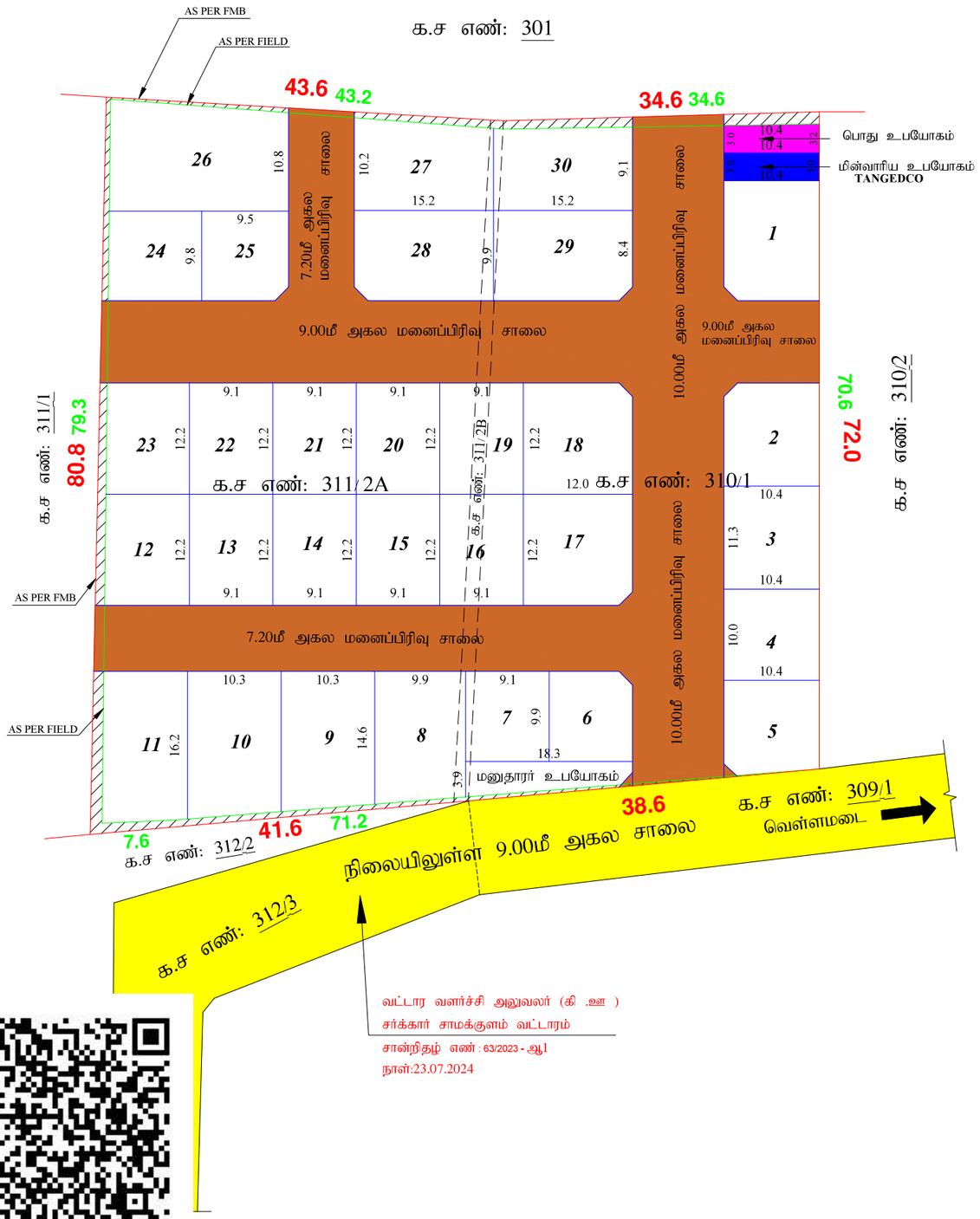
Coimbatore District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Joint Director
Location:Coimbatore
Date:2026.02.17 15:46:23



வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி .ஊ)
சர்க்கார் சாமக்குளம் வட்டாரம்
சான்றிதழ் எண் : 63/2023 - ஆ.
நாள்:23.07.2024

திருமதி மு.அனிதா
அளவர்/உதவி வரைவாளர்

திரு க.ஹரிகிருஷ்ணன்
வரைவாளர் நிலை-III

Signature valid
Signed By: Joint Director
Location: Coimbatore
Date: 2026.02.17 15:53:31 IST

கோயம்புத்தூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,

கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்ட குழுமம்

வெள்ளமடை ஊராட்சி

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், அன்னூர் வட்டம், வெள்ளமடை ஊராட்சி (மு) கிராமம், க.ச எண்கள்: 310/1, 311/2A & 311/2B ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான திட்ட அனுமதி வரைபடம்.

அளவு :- 1:500

இணையவழி விண்ணப்பம் எண் :- H1RV69YM

வ

குறிப்பு:

மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு (As Per Patta)	-----	0.58.85 ஹெக்டேர் (அ) 5885.00 ச.மீ
மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு (As Per Site)	-----	1.43 ஏக்கர் (அ) 5798.46 ச.மீ
மொத்த மனைகள்	-----	30
மனைப்பிரிவின் எல்லை As Per FMB	-----	
மனைப்பிரிவின் எல்லை As Per Site	-----	
நிலையிலுள்ள சாலை	-----	
மனுதாரர் உபயோகம்	-----	57.07ச.மீ

பொது ஒதுக்கீடு :-

1. பொது ஒதுக்கீடான பூங்காவுக்கு தேவையான பரப்பு ----- மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலைகளின் பரப்பு x 10%

(5885.00 - 1934.47) x 10% = **395.05 சமீ** (10.00%)

பூங்கா ஒதுக்கீடு அரசாணை எண்.18 ந.நி. (மு) கு.வ.து. நாள்: 04.02.2019-ன் படி TNCDBR-19-ல் விதி எண்:47(6)-ன் படி பூங்கா பரப்பிற்கு நிகரான வழிகாட்டி மதிப்பு ரூ.130383/- மனுதாரரால் உரிய அரசு கணக்கு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை :-

1. மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு 1934.47 ச.மீ

2. உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை ----- மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலைகளின் பரப்பு x 0.5%

பொது உபயோகம் - I ----- (5885.00 - 1934.47) x 0.5% = 19.75ச.மீ

உள்ளாட்சி தானமாக ஒதுக்கிய பரப்பு ----- **32.24 சமீ** (0.82%)

3. TANGEDCO - க்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை ----- மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலைகளின் பரப்பு x 0.5%

மின்வாரிய உபயோகம் ----- (5885.00 - 1934.47) x 0.5% = 19.75ச.மீ

தானமாக ஒதுக்கிய பரப்பு ----- **31.20 சமீ** (0.79%)

மூலை முடுக்கு :-

12மீ வரை உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ x 1.5மீ விடப்படல் வேண்டும்

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண். 181 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புறவளர்ச்சித் துறை நாள்: 09.12.2020-ன் படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.
2. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன் இடத்தினை எந்தத்துறையாலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை மேற்க்கொள்ளப்படவில்லை என்றும், எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜிதப்பட்டியல் மாவட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்பப்பட வில்லை என்றும், உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்துகொள்ளப்பட வேண்டும்.
3. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என்று அறியப்பட்டாலோ அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.
4. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
5. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பரிவு நுழைவாயிலில் 6' x 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.
6. நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டபூர்வமாக திட்ட அனுமதி அளிப்பதின் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம், மேலும் பல) விண்ணப்பதார் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கபடுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று சரிபார்க்கப்படுகிறது.
7. **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 & At 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. "**

ம . வ (கோ . உ . தி . கு) எண்:117/2026
திட்ட அனுமதி எண்:139/2026

உறுப்பினர் செயலர் / இணை இயக்குநர் (மு.கூ.பொ)
கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்டக்குழுமம்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்.