Verified RealEstate™

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™



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. CBE LPA/ OSU8F60V/2024/2024/TCP Date : 20/11/2024

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 president
Appanaickenpatti Panchayat,
Sulur Taluk
Coimbatore.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout – District Town and Country Planning Office, Coimbatore - Coimbatore LPA – Coimbatore District – Sulur Taluk – Appanaickenpatti Pancahyat / Village - S.F.No. 89/1, 90/1B & 90/2-for an extent of 5.73 Acre (or) 23200.00 Sq.mt - Application received for residential layout approval- Planning Permission Issued - Forwarded for further action - Reg.

Ref :
1.Applicants. Mr. S BALAJI, Coimbatore. Online application No: CBELPA /OSU8F60V/2024 Dated: 24.10.2024
2.District Town and country planning Office, Coimbatore District Letter No. CBE LPA /OSU8F60V/2024 , (Road pattern issued on dated: 08.11.2024).
3.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020
4. Applicants. Mr. S BALAJI , Coimbatore, Gift deed Document No: 16744/2024 Dated: 14.11.2024
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: 16.11.2024 (requiring OSR and Payment of Centage Fee & Development Fee).
14. Applicants. Mr. S BALAJI , Coimbatore (Payment of Centage Fee and Development Fee, Dated: 16.11.2024,
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 LPA – Coimbatore District – Sulur Taluk – Appanaickenpatti Pancahyat /
Village - S.F.No. 89/1, 90/1B & 90/2-for an extent of 5.73 Acre (or) 23200.00 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 08.11.2024. Further the Applicants Mr. S BALAJI Coimbatore has gift deed, road ,splay, EB and Public purposes has been handed over to the
local body vide Gift deed Document No. 16744/2024 Dated: 14.11.2024
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 - 619/2024 and Planning Permission No - 734/2024 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 Thasildhar to update in Tamilnilam 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 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. The Local Body may issue the final order, only after conferring that the applicant applied for Bulk sub-division
6.As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Centage Fee : Rs. 42000.00 Dated: 19.11.2024
Development Fee : Rs. 27840.00 Dated: 19.11.2024
SubDivision Charges : Rs. 56000.00 Dated: 19.11.2024
OSR Fees : NIL (Giftdeed to Local Body)
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	: 5.73 Acre (or) 23200 Sq.mt.
No. of Plots	
Normal Plots(1-54, 65-66, 87-125)	: 95 Nos
EWS Plots (55-64, 67-86)	: 30 Nos (10.85%)
Gifted over to Local Body	
Park Area	: 1550.20 sq.mt (10.05%)
Layout Road	: 7776.45 sq.mt
Public Purpose	: 78.90 sq.mt (0.51%)
TANGEDCO Purpose	: 78.50 sq.mt (0.51 %)

Copy to:

1. Mr. S BALAJI,
   DOOR NO.5/2A, GANDHI NAGAR,
   KAVUNDAMPALAYAM,
   Coimbatore,641030
   Phone No – 9842026220
   Mail : jaleel.qsigns@gmail.com

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

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	34800	24/10/2024
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	42000.00	19/11/2024
4	Development Charges	27840.00	19/11/2024
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	56000.00	19/11/2024

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

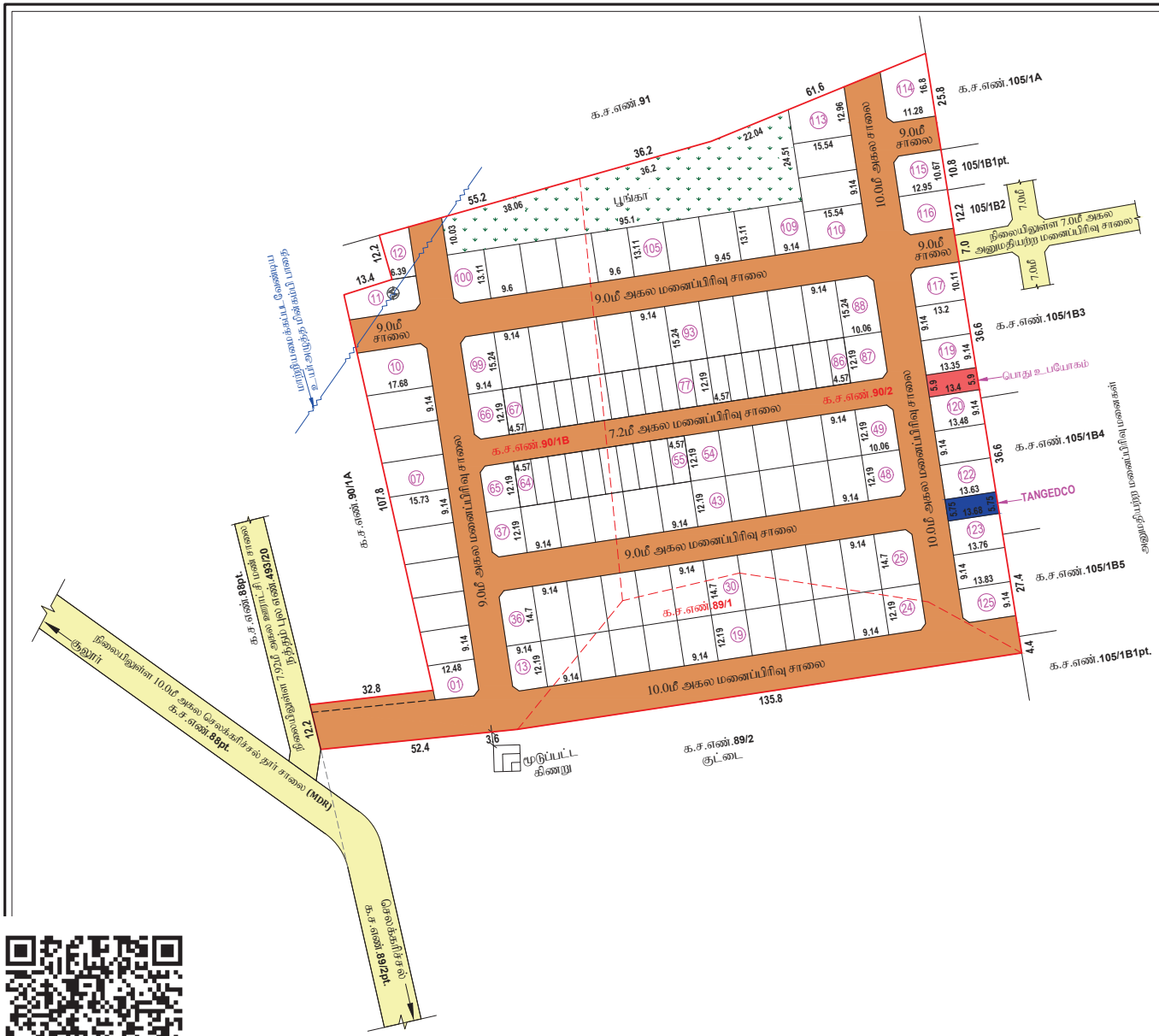
Coimbatore District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Signature valid

Signed by: Joint Director
Location:Coimbatore
Date:2024.11.20 11:21:57



மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் கோயம்புத்தூர்

கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்டக்குழுமம்

அப்பநாயக்கன்பட்டி ஊராட்சி

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், சூலூர் வட்டம், அப்பநாயக்கன்பட்டி ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், க.ச.எண்கள் **89/1, 90/1B** மற்றும் **90/2**-ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

இணையதள விண்ணப்ப எண் : **SWP/36750/OSU8F60V/2024**

அளவு : **1:800**

வ

குறிப்பு:-

மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு : 5.73 ஏக்கர் (அ) 23200.00 ச.மீ

ஒதுக்கிய மனைகள்:-

சாதாரண மனைகள் : மனை எண்கள் 1-54,65-66,87-125 = 95
EWS மனைகள் : மனை எண்கள் 55-64, 67-86 = 30
: 125 மனைகள்

மனைப்பிரிவின் எல்லை :

நிலையிலுள்ள சாலை :

பொது ஒதுக்கீடு :

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது:-

மனைப்பிரிவு சாலைகள் (ம) மூலை முடுக்கு பரப்பு : 7772.10 ச.மீ :

மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பளவு நீங்கலாக மனைகளின் பரப்பளவு = (மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு - உத்தேச சாலை பரப்பு)
(23200.00ச.மீ - 7772.10 ச.மீ) = 15427.90 ச.மீ

பூங்காவுக்கு தேவையான பரப்பளவு:-

(மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு - உத்தேச சாலை பரப்பு) **X 10%**
(23200.00 ச.மீ - 7772.10ச.மீ) **X 10%**

பூங்காவுக்கு தேவையான பரப்பளவு = 1542.79 ச.மீ (10.00%)

பூங்கா ஒதுக்கீட்டு பரப்பளவு = 1550.20 ச.மீ (10.06%)

பொது உபயோகம் (ம) **TANGEDCO**-விற்கு தேவையான பரப்பளவு:-

(மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு) **X 0.5%**
(23200.00ச.மீ - **7772.10** ச.மீ) **X 0.5%**

தேவையான பரப்பளவு = 15427.00 ச.மீ **X 0.5% = 77.14** ச.மீ

பொது உபயோக ஒதுக்கீடு : 78.90 ச.மீ (0.51%) :

TANGEDCO ஒதுக்கீடு : 78.50 ச.மீ (0.51%) :

மனுதாரர் விற்பனைக்குறியவை:-

E.W.S மனைகள் :55-64, 67-86 = 30 மனைகளின் பரப்பு = 1672.30 ச.மீ (10.85%)

மூலை முடுக்கு:-

12.0மீ. வரை உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ. X 1.5மீ. விடப்படல் வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:-

1.அரசாணை எண் 18 நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 04.02.2019-ன்படி மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலைகள், பொது உபயோக ஒதுக்கீடு உள்ளாட்சி தானமாக்கிற்கு நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் (ம) அரசாணை எண் : 16 நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 31.01.2020-ன்படி **TANGEDCO** ஒதுக்கீட்டினை உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

2.இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும்முன் இடத்தினை எந்தத் துறையாலும் நில ஆறிதிந்த நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை என்றும், எந்தத் துறைக்காகவும் நில ஆறிதிப்படுத்தல் மாவட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும், உள்ளாட்சியில் உறுதி செய்துகொள்ளவேண்டும்.

3.நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டாலோ அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

4.விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5.ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவுவாயிலில் 60CM X 120CM அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகரிக்கப்பட வேண்டும்.

6.குறைந்த வருவாய்க்கான மனைகள் (E.W.S-55-64, 67-86) ஆகியவற்றினை மனை உட்பிரிவு மற்றும் மனை ஒருங்கிணைப்பு செய்யக்கூடாது.

7.அரசாணை எண் 181 வீட்டுவசதி (ம) நகர்புற வளர்ச்சி துறை நாள்: 09.02.2020-ன்படி உத்தேச மனைப்பிரிவில் சாலைகள், மழைநீர் வடிகால் வசதி, குடிநீர் வசதிகள் (ம) தெருவிளக்குகள் ஆகியவை உள்ளாட்சியின் விருப்பத்திற்கு ஏற்ப அமைக்கப்பட்ட பின்னர் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

8.அரசாணை எண் : 141 வீவ (ம) நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

ம.வ. / கோ.உ.தி.கு.எண்: 619 / 2024 (இணையவழி ஒப்புதல்)
திட்ட அனுமதி எண் : 734 / 2024 (இணையவழி ஒப்புதல்)

G.பாண்டீஸ்வரன்
வரைவாளர் நிலை-**III**

R.மணிமொழி
கட்டிடக்கலை / திட்ட உதவியாளர்

உறுப்பினர் செயலர் / இணை இயக்குநர் (பொ.)
கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்டக்குழுமம்
கோயம்புத்தூர்

Signature valid
Signed by: Joint Director
Location: Coimbatore
Date: 24.11.20



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

Verified RealEstate™

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
www.verified.realestate