

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/OT5B1NTU/2025/TCP

Date : 22/07/2025

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 Special Officer / Block Development Officer,
Keeranatham Village,
Sarkarsamakulam Panchayat Union,
Coimbatore.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout – District Town and Country Planning Office - Coimbatore LPA – Coimbatore District – Annur Taluk - Keeranatham Village – S.F Nos: 253/4, 253/5A, 253/5B, 253/6, 253/7 & 253/8A for an extent of 1.525 Acre (or) 6242.00 Sq.m - Planning Permission Issued - Forwarded for further action - Reg.

Ref : 1.Applicants.Mr. V S Krishnaraj and Others., Coimbatore Online application no: CBE/LPA/OT5B1NTU/2025, Dated : 11.06.2025.
2.District Town and country planning Office, Coimbatore District Letter No. CBELPA/ OT5B1NTU/ 2025 (Road pattern issued on dated: 01.07.2025)
3.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020
4.Applicants. Mr. V S Krishnaraj and Others., Coimbatore Letter, Gift deed document no: 13373/2025 Dated: 09.07.2025.
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: 01.07.2025 & 18.07.2025 (requiring payment of OSR Fee, Centage Fee, Development Fee & Subdivision charges)
14.Applicants. Mr. V S Krishnaraj and Others., Coimbatore.
(Payment of OSR Fee, Centage Fee, Development Fee & Subdivision charges Dated: 15.07.2025 & 21.07.2025)
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, Keeranatham

Village, S.F Nos: 253/4, 253/5A, 253/5B, 253/6, 253/7 & 253/8A for an extent of 1.525 Acre (or) 6242.00 Sq.m.

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 01.07.2025. Further road, road splay and Public purposes has been handed over to the local body by Applicants.

Mr. V S Krishnaraj and others., coimbatore vide Gift deed document no: 13373/2025 Dated: 09.07.2025.

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- 365/2025 and Planning Permission No - 443/2025 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 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:

Scrutiny Fees	: Rs. 9363.00	Dated: 11.06.2025
Centage Fee	: Rs. 15600.00	Dated: 21.07.2025
Development Fee	: Rs. 7500.00	Dated: 21.07.2025
Sub division Fee	: Rs. 20800.00	Dated: 21.07.2025
OSR Fee	: Rs. 340798.00	Dated: 15.07.2025

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.

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 complete 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 canceled 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	: 1.525 Acre (or) 6242.00 Sq.m.		
No. of Plots	: 27		
Gifted over to Local Body	:		
Layout Road	: 2136.52	sq.m	
Public Purpose - 1	: 22.80	sq.m	(0.58 %)
TANGEDCO Purpose	: 21.67	sq.m	(0.55 %)

Copy to:

1. Mr. V S Krishnaraj And Others
Doo No.14 Sri Lakshmi Complex,Saravanampatti,
Coimbatore North,

Coimbatore- 641035.
Mobile Number-9360506441

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	9363	11/06/2025
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	15600.00	21/07/2025
4	Development Charges	7500.00	21/07/2025
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		
7	Sub Division Charge	20800.00	21/07/2025



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

Coimbatore District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

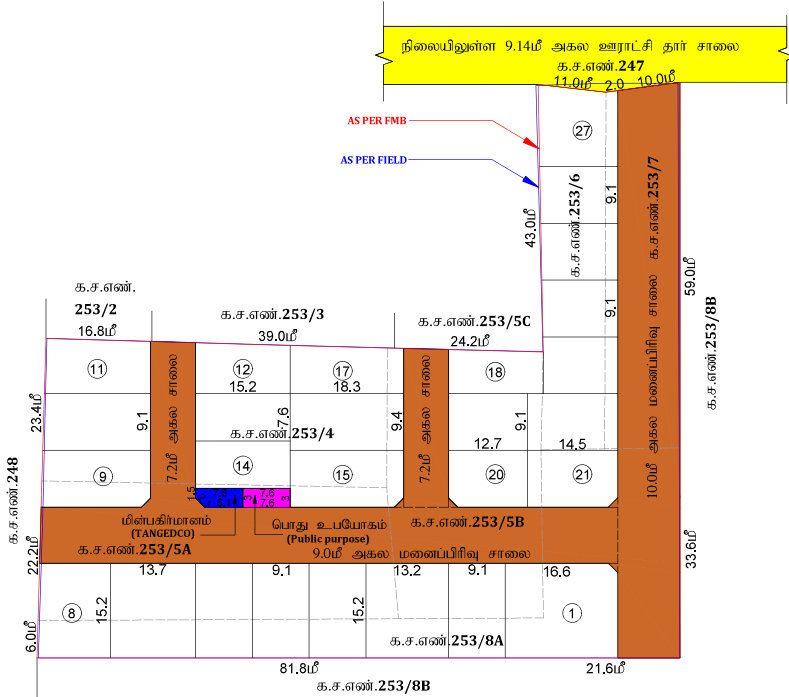
Signature valid

Signed by: Joint Director
Location:Coimbatore
Date:2025.07.22 14:42:53





Signature valid



கோயம்புத்தூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கோயம்புத்தூர் உள்நகர் திட்டக்குழுமம்

கிரணத்தம் ஊராட்சி

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம் / அன்னூர் வட்டம், கிரணத்தம் கிராமம்,

க.ச.எண்.253/4, 253/5A, 253/5B, 253/6, 253/7, 253/8A -ல் அமைபும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளைத் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

இணையவழி விண்ணப்படம் எண்: OTSB1NTU

அளவு : 1:400



குறிப்பு:-

மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு (AS PER PATT) : 6242.00 ச.மீ
மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு (AS PER DOCUMENT) : 1.52 ஏக்கர்
மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு (AS PER FMB) : 1.50 ஏக்கர் (அ) 6089.82 ச.மீ
மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு (AS PER FIELD) : 1.50 ஏக்கர் (அ) 6090.36 ச.மீ
ஒதுக்கிய மனைகள் : 27

மனைப்பிரிவின் எல்லை

: [Red line]

நிலையிலுள்ள சாலை

: [Yellow area]

பொது ஒதுக்கீடு:

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை:-

உத்தேச சாலை மற்றும் மூலை முடுக்குகளின் பரப்பளவு 2136.52 ச.மீ : [Red area]

பூங்காவிற்கு தேவையான பரப்பு : (மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு -

மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு) X10%

பூங்காவிற்கு தேவையான பரப்பு : (6089.82 - 2136.52) X10% : 395.33 ச.மீ

அரசாணை எண்:18 ந.நி (ம) கு.வ துறை நாள்: 04.02.2019-ன் படி 10% பூங்கா ஒதுக்கீடு 395.33 ச.மீ பரப்பிற்கான அரசு வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின் படி தொகை மனுதாரரால் முழுமையாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட பொது ஒதுக்கீடு பரப்பு:-

(மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு) X 0.5%

(6089.82- 2136.52)X 0.5%

தேவையான பரப்பளவு - 19.77 ச.மீ

ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு - 22.80 ச.மீ (0.58%)

: [Pink area]

TANGEDCO-பரப்பு உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட பொது ஒதுக்கீடு பரப்பு:-

(மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு) X 0.5%

(6089.82- 2136.52)X 0.5%

தேவையான பரப்பளவு - 19.77 ச.மீ

ஒதுக்கீட்டின் பரப்பளவு -21.67 ச.மீ (0.55%)

: [Blue area]

மூலை முடுக்கு:-

12.0 மீ வரை உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீX1.5மீ வீட்படல வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:-

- அரசாணை எண்:18 ந.நி (ம) கு.வ துறை நாள்:04.02.2019-ன் படி சாலை (ம) பொது உபயோகம் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக, (அரசாணை எண்:16 ந.நி (ம) கு.வ துறை நாள்: 31.01.2020-ன் படி (TANGEDCO) -க்கு ஒப்படைக்கப்பட்ட வேண்டிய பகுதியின் மீது பராமரிக்கப்படும் அல்லது உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டிருக்கிறது.
- இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் இடத்தின் எந்த துறைமாவும் நில ஆர்ஜிதப்படிமம் மாவட்ட வரைபட அலுவலகக்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும், உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்யப்படாத உள்ளாட்சியின் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டிருக்கிறது.
- நில உரிம ஒதுக்கீடு வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரிபார்க்கப்படும் அல்லது அறிவிக்கப்பட்டிருக்கிற அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தெரிவிக்கப்பட்ட ஒப்புதல் வழங்கப்படும் பரப்பு ஒதுக்கப்படும் ஒதுக்கீட்டின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தெரிவிக்கப்பட்ட ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவித்திற்கும் தடையாக இருக்காது.
- விற்பனைக்குரிய மனைகளை விற்பனை செய்யப்போது இம்மனைப்பிரிவு நகரின் தடையாக இருக்காது என்றும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட தகவல் மனை வாரியாட்களுக்கு கட்டப்படும் வரைபடம் வேண்டும்.
- ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மனதும் விரிதரவில்லை மனைப்பிரிவு துறைமாவைப்போல் 60cm X 120cm அளவிலான நிந்தர தகவல் பணம் கொடுக்கப்படும் பரப்பளவு நிந்தரமாக பரிசீலிக்கப்பட வேண்டும்.
- உத்தேச மனைப்பிரிவின் அளவு உள்ள குறைந்த அளவுத் திட்டம் பரப்பு மனைப்பிரிவு சாலைக்கு ஏற்றவாறு அமைந்துள்ளது.
- அரசாணை எண்:181 வீ.வ (ம) தகவது நாள்: 09.12.2020-ல் தெரிவிக்கப்பட்டிருக்கிற சாலை, மனதறிவு வகை வசதி, மனதறிவு நிந்தர, பெருமூலம் வகை, குடிநீர் வசதி (ம) பெருமூலத்தின் ஆய்வுகள் உள்ளாட்சியின் விருத்தத்திற்கு உடனடி நடவடிக்கை எடுக்கப்படும் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
- மனுதார உபயோகத்திற்கு ஏற்றவாறு அளிக்கப்பட்டிருக்கும் பெருமூலத்தின் பரப்பளவு இத்தகவலின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

ம.வ / (கோ.உ.தி.கு) எண் : 365 / 2025 } இணைய தள வழியாக
திட்ட அனுமதி எண் : 443 / 2025 }

உறுப்பினர் செயலர் இணை இயக்குநர் (மு.க.பொ)
கோயம்புத்தூர் உள்நகர் திட்டக்குழுமம்
கோயம்புத்தூர்