Verified RealEstate™

RE REGULATORY RECORD

RERA Document

The document as the regulator published it, reproduced in full behind this page.

Published for reference. The authority's own register is the operative record.

Verified RealEstate™
3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai 600 097, India

hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996
verified.realestate

DIGITALLY VERIFIED RECORD

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. CBEREG/EXZJBJM3/2024/2024/TCP Date : 03/05/2024

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 Commissioner,
Karamadai Municipality,
Mettupalayam Taluk,
Coimbatore District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Director of town and Country planning-DTCP - COIMBATORE DISTRICT- Mettupalayam Taluk - Karamadai Municipality/ Village - S.F.NO- 318/1A1, 609/2B2A - Extent 4.843 acr or 19600.00 sqm-Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : 1.Applicants PRADEEP RAJ M ,Online No: EXZJBJM3, Dated: 21.3.2024

2. District Town and Country Planning Office, Coimbatore District Letter No . CBEREG/EXZJBJM3/2024 (Road pattern issued on dated:
16.4.2024).
3. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No 19799 / 2020, Dated: 24.12.2020
4.Applicant's Gift deed document no. 5365/2024 and 5366/2024, Date-30.04.2024).
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 WaterSupply,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
13.Demand payment Request Letter, Dated: 02.05.2024
14.Applicant's (Payment of Centage Fee, Dated:3.05.2024.)
15.Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.10.2019
16. Joint Director Agricultural Department letter No. E1/ 3825 /2024, Dated: 28.03.2024
17.As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Centage Fee : Rs. 27600.00

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in COIMBATORE DISTRICT, Mettupalayam
Taluk - Karamadai Municipality/ Village - S.F.NO- 318/1A1, 609/2B2A - Extent 4.843 acr or 19600.00 sqm . In the continuation, with
reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the Joint Director on 16.4.2024 Further the applicant
PRADEEP RAJ M has executed a gift deed and the road (including splay) , park,and Public purpose has been handed over to the local body
on 30.04.2024.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/R(C).NO: 138 /2024 and enclosed with 2 set
of original maps and gift deeded 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).
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 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 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 EstateAuthority. The applicant has requested to follow the protocols as perinstruction 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 conversation 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 decide this.
6. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:
Centage Fee : Rs. 27600.00

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 powerline / 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 dept 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 60 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.
14. The Local Body may issue the final order only after conferring that the applicant applied for bulk sub - division.

ALLOTMENT DETAILS OF APPROVED LAYOUT PLAN

Site Extent: 4.843 Acres (or) 19600.00 sq.m
No. of Plots: 92
EWS Plots no : 29-43, 46-54
EWS plot area : 1440.25 sq.m (10.62%)
Gifted over to Local Body :
Layout Road: 6038.95 sq.m
OSR : 1358.41 sq.m (10.02%)
Public Purpose - 1: 72.25 sqm (0.53%)
TNGEDCO Purpose: 70.65 sqm (0.52%)

Copy To:
PRADEEP RAJ M
Door No. S2. A - Block ,Ishwarayam Santhosham Appartments,
VCS nagar 2nd street,G N MILLS POST,
Coimbatore North,
Coimbatore,641029
Land line/Phone Number:8098551144

2. The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regularity Authority,
No.1A, CMDA Tower II, 1st Floor, Gandhi Irwin Bridge Road, Egmore.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	29400	21/03/2024
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	27600.00	03/05/2024
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

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 : 4083/2025/If1 நாள் : 16/3/2026

அனுப்பிவைக்க இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படுகிறது.

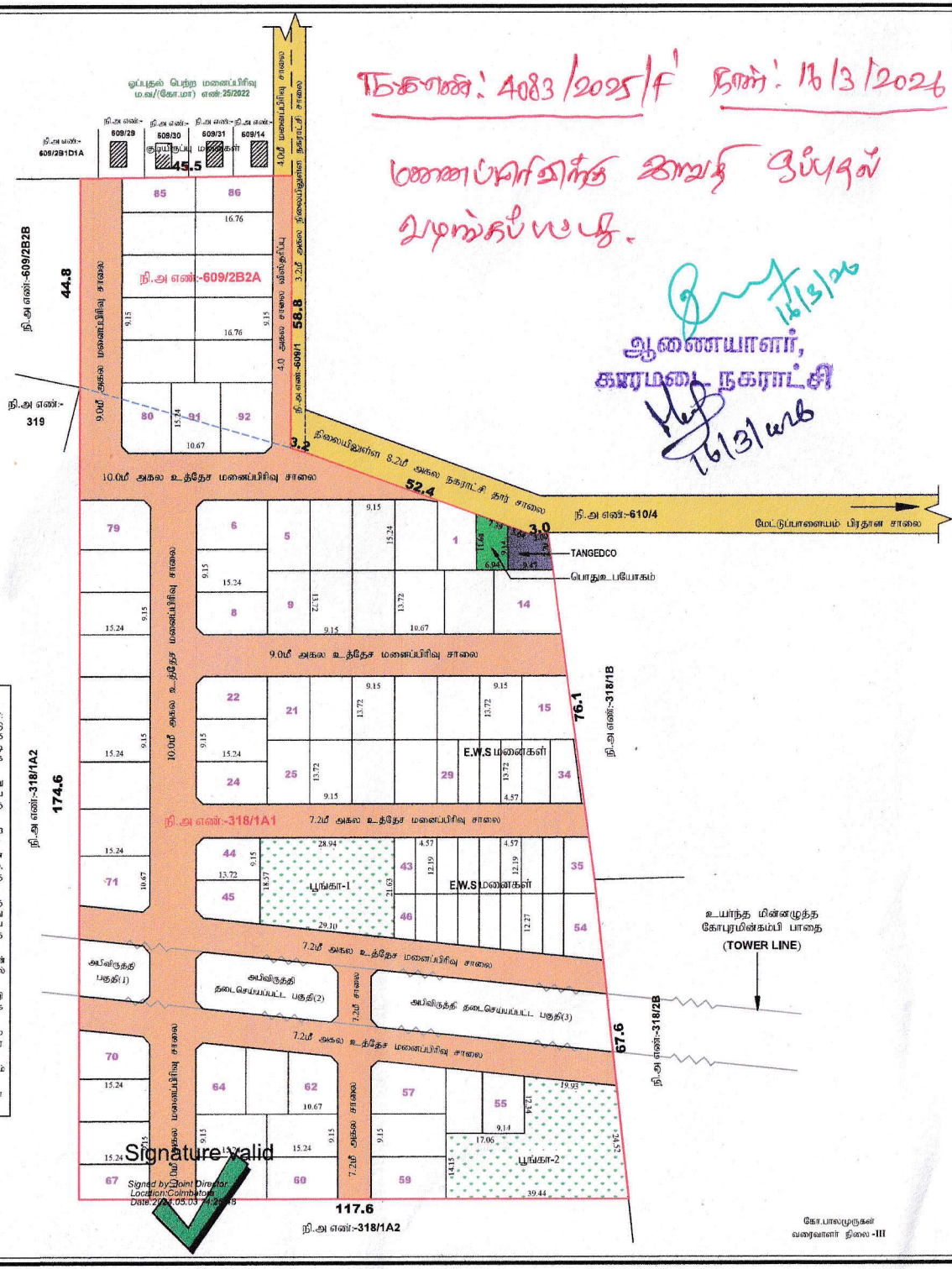
16/3/26

ஆணையாளர்,
கோயமுத்தூர் நகராட்சி

16/3/2026

Signature valid

Signed by: Joint Director
Location:Coimbatore
Date:2024.05.03 14:23:37



நடவண்: 4083/2025/F நாள்: 16/3/2026

மனைப்பிரிவிற்கு அனுமதி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

16/3/26

ஆணையாளர்,
காரமடை நகராட்சி

16/3/26

நிபந்தனைகள்:-

1. அரசாணை எண் : 18 நகராட்சி நிர்வாகம் (மு) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 04.02.2019-ன்படி மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலைகள், பொது உபயோக ஒதுக்கீடு உள்ளாட்சி தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது (மு) அரசாணை எண் : 16 நகராட்சி நிர்வாகம் (மு) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 31.01.2020-ன்படி TANGEDCO ஒதுக்கீட்டினை TANGEDCO (அ) உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.
2. அரசாணை எண் : 181 வீ.வ (மு) ந.வ.து நாள்: 09.12.2020-ல் தெரிவித்துள்ளவாறு சாலைகள், மழைநீர் வடிகால் வசதி மேல்நிலை நீர்தேக்க தொட்டியுடன் கூடிய குடிநீர் வசதிகள் (மு) மின்கம்பங்கள் ஆகியவை உள்ளாட்சியின் விருப்பத்திற்கு ஏற்ப அமைக்கப்பட்ட பின்னர் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
3. அரசாணை எண் :141 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்:16.07.2022-ன்படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேடும்.
4. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும்முன் இடத்தினை எந்தத் துறையாலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை என்றும், எந்தத் துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜித்தப்படியல் மாவட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும், உள்ளாட்சியில் உறுதி செய்துகொள்ளவேண்டும்.
5. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டாலோ அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழிலநுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.
6. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வனையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
7. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவுவாயிலில் 60CM X 120CM அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகரிக்கப்பட வேண்டும்.
8. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவிற்கு இவ்வனுவகத்தால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் மட்டுமே வழங்கப்படுகிறது. மனுதாரரின் நில உரிமத்தை உறுதி செய்த பின்னரே உள்ளாட்சியில் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
9. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவு அமையும் இடம் குறித்து நீதிமன்ற வழக்கு ஏதும் நிலுவையில் உள்ளது என அறியப்படின் இவ்வுத்தரவு செல்லத்தக்கதல்ல.
10. குறைந்த வருவாய்க்கான மனைகள்(E.W.S=29-43,46-54) ஆகியவற்றினை மனை உட்பிரிவு மற்றும் மனை ஒருங்கிணைப்பு செய்யக்கூடாது.

Signature valid
Signed by Joint Director
Location: Coimbatore
Date: 2026.03.05 21:28:18

ச.கார்த்திக்
அளவர்/உதவி வரைவாளர்

கோ.பாலமுருகன்
வரைவாளர் நிலை -III

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்.

காரமடை நகராட்சி

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், மேட்டுப்பாளையம் வட்டம், காரமடை நகராட்சி மற்றும் கிராமம், நி.அ.எண்:-318/1A1 & 609/2B2A-ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

இணையதள விண்ணப்ப எண் : EXZJBJM3/2024
இணையதள விண்ணப்ப நாள் : 21.03.2024
அளவு : 1:800

மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு	: 4.843 ஏக்கர் (அ) 19,600.00 ச.மீ
ஒதுக்கிய மனைகள்	: 92 (E.W.S மனைகள் உட்பட)
மனைப்பிரிவின் எல்லை	:
நிலையிலுள்ள சாலை	:

அப்விருத்தி தடைசெய்யப்பட்ட பகுதி (1+2+3) = 1173.35 ச.மீ

பொது ஒதுக்கீடு :

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை:-

உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை = 6038.95 ச.மீ :

பூங்கா பரப்பு:-

(மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலை) X 10%

(19600.00 ச.மீ - 6038.95 ச.மீ) X 10% = 1356.11 ச.மீ

பூங்கா-1 = 581.69 ச.மீ

பூங்கா-2 = 776.72 ச.மீ

பூங்கா ஒதுக்கீடு பரப்பு = 1358.41 ச.மீ (10.02%) :

பொது உபயோகம் (மு) மின்பகிமாணம்:-

(மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு - மனைப்பிரிவு சாலை) X 0.5%

பொது உபயோகம் (தேவையானவை) = 67.81 ச.மீ (0.50%)

பொது உபயோக ஒதுக்கீடு = 72.25 ச.மீ (0.53%) :

தமிழ்நாடு உற்பத்தி (மு) மின்பகிமானம் கழகத்திற்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை:-

மின் பகிர்மாணம் ஒதுக்கீடு = 70.65 ச.மீ (0.52%) :

மனுதாரர் விற்பனைக்குரியவை:-

EWS மனைகளின் பரப்பு (மனை எண்:29-43,46-54) = 1440.25 ச.மீ (10.62%)

கட்டிட வரம்பு:-

9.0மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.50மீ. விட்டப்படல் வேண்டும்.

9.0மீ முதல் 18.0மீ. வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 3.0மீ. விட்டப்படல் வேண்டும்.

மூலை முடுக்கு:-

12.0மீ. வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.50மீ. X 1.50மீ. விட்டப்படல் வேண்டும்.

ம.வ/(கோ.மா) எண்: 138/2024 இணையவழி ஒப்புதல்

இளை இயக்குநர் (பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்.

THE LANDLENS SUITE

Eight ways to know a piece of land before you pay for it.

This report covers one part of the picture. These cover the rest, drawn from the same government records, for any property in Tamil Nadu.

LandLens One
Ask anything about a property and get an answer grounded in live government records, with the sources shown.
/landlens/one

Verify My Land
Every record check run on one property and returned as a single report.
/landlens/verify-my-land

Legal Opinion
An advocate's written opinion on the title, built on the records we pull for it.
/landlens

One Map
Every layer on one map: the parcel, its boundary, zoning, water bodies and what sits around it.
/landlens/one/map

PriceMap
What land actually changed hands for around this plot, taken from the registered deeds.
/landlens/pricemap

Build Scope
What you are allowed to build here: floor space, height, coverage and setbacks.
/landlens/build-scope

Property Tracker
Watch a property and hear about it when something new is registered against it.
/landlens/property-tracker

Deal Room
Run the transaction in one place: documents, stamping, signatures and the parties.
/landlens/deal-room

FREE TOOLS · NO ACCOUNT NEEDED

Twenty-four checks you can run yourself, at no cost.

Records and verification

The registers themselves, read for you.

- Encumbrance Certificate
- Patta and Chitta
- Field Measurement Sketch
- EC Analyzer
- Bank charge check
- Court case search
- Seller background check
- Approval check by survey

Value and duty

What it is worth and what it costs to register.

- Guideline value by street
- Guideline value by survey
- Stamp duty and registration fees
- Capital gains
- Floor space index
- Area unit converter

Zoning and land use

What the plan says can happen on this land.

- Land use zone finder
- CMDA land use check
- Coastal regulation zone
- Master plan check
- Water bodies finder
- Airport height clearance

Registers and directories

Who holds it, and which office keeps the record.

- Find your registering office
- Temple property check
- Waqf property check
- RERA register

Every free tool
/tools

Services we run for you
/services

The LandLens suite
/landlens/one

Verified RealEstate™

Every claim in this document traces back to a government record.

- Legal opinions, due diligence and title verification
- Building plan, layout and sub-division approvals
- Completion and occupancy certificates, regularisation
- Escrow, negotiation and NRI property management
- Land survey, soil testing, architecture and construction

Verified RealEstate
3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai 600 097, India
hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996

Prepared from the registers named on the page each finding sits on. Where a register could not be read, this document says so in its place rather than leaving the gap to be read as a clean result.