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

அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணை
பிறப்பிப்பவர் : திருமதி.ஜெ.யவனராணி

ந.க.எண்.471/2022 நாள்.19.05.2023.

பொருள் : மனைப்பிரிவு – ஈரோடு மாவட்டம் – மொடக்குறிச்சி வட்டம் – அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி – அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம், வார்டு எண்.10 செம்மண்குழிக்காட்டுவலசு மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.1810/1–இல், பு.ஏ.2.50ஏக்கர் விஸ்தீரண பூமியை "வெல்கம் சிட்டி'' என்ற பெயரில் மனைப்பிரிவாக மாற்றி குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்திக் கொள்ள உரிய அங்கீகாரம் வழங்கி – ஆணையிடப்படுகிறது.

பார்வை : 1.ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களின் கடித ந.க.எண்.2310/2022/ஈமா–2, நாள்.07.11.2022.
2.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு வழங்கப்பட்ட தானசாசனம் பத்திர எண்.1/7661/2022 நாள்.09.09.2022.
3.தமிழ்நாடு மின்வாரியத்திற்கு வழங்கப்பட்ட தானசாசனம் பத்திர எண்.1/7662/2022 நாள்.09.09.2022.
4.மேற்பார்வைப்பொறியாளர், ஈரோடு மின்பகிர்மான வட்டம் அவர்களின் ஒப்புகை கடிதம் ந.க.எண்.27/2023 நாள்.18.04.2023.
5.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.55/2023, நாள்.31.03.2023.
6.சார்பதிவாளர், அவல்பூந்துறை அவர்களிடம் சந்தை மதிப்பீடு வழங்க கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.471/2023 நாள்.08.05.2023.
7.சார்பதிவாளர், அவல்பூந்துறை அவர்களின் சந்தை மதிப்பீடு கடித ந.க.எண்...../2023 நாள்.09.05.2023.
8.சந்தை மதிப்பீடு செலுத்த கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.457/2022 நாள்.17.05.2023.
9.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி உதவிப்பொறியாளரின் சான்று நாள்.18.05.2023.
10.அரசு கருவூலக செலுத்து சீட்டு எண்.20230517007340 நாள்.18.05.2023.
11.திரு.கே.கோபிநாத், 211, கரூர் பைபாஸ் ரோடு, பரிசல்துறை நால்ரோடு, புஞ்சை லக்காபுரம், ஈரோடு மாவட்டம் என்பவர்களால் தொகை செலுத்தப்பட்ட இவ்வலுவலக செலுத்துச்சீட்டு எண்.26/2022–23 நாள்.18.05.2023.
12.தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

ஈரோடு மாவட்டம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி, அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம், வார்டு எண்.10 செம்மண்குழிக்காட்டுவலசு மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.1810/1–இல், பு.ஏ.2.50ஏக்கர் விஸ்தீரண பூமியை "வெல்கம் சிட்டி'' என்ற பெயரில் விஸ்தீரண பூமியை மனைப்பிரிவாக மாற்றி குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக மாற்றிக் கொடுக்க பார்வை–2இல் காணும் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி மனைப்பிரிவின் உத்தேச சாலைகள்–3106.61ச.மீ., பொது உபயோகம் இடம்–36.00ச.மீ. மற்றும் பூங்கா ஒதுக்கீடு பரப்பு–705.00ச.மீ ஆகியவற்றினை அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு தானபத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. பார்வை–3இல் காணும் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி மேற்படி பத்திரத்தில் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு (ஈரோடு மின்பகிர்மானம்) ஒப்படைக்க தெரிவிக்கப்பட்ட உரிய இடமும்–36.00ச.மீ தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–1இல் காணும் ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களின் அலுவலக கடித ந.க.எண்.2310/2022/ஈமா–2, நாள்.07.11.2022இன் மூலம் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம் எண்.ம.வ./ஈமா எண்.306/2022 வழங்கப்பட்டு, உரிய அரசு கணக்குத்தலைப்பில் கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்ட பின்னர், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என, ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களால் இறுதி தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி பார்வை–3இல் காணும் தானபத்திரம் பதிவு மூலம் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு (ஈரோடு மின்பகிர்மானம்) ஒப்படைக்கப்பட்ட இடத்திற்கு பார்வை–4இல் காணும் மேற்பார்வைப்பொறியாளர், ஈரோடு மின்பகிர்மான வட்டம் அவர்களின் ஒப்புகை கடிதம் பெறப்பட்டுள்ளது.

மேலும், பார்வை–2இல் காணும் தானபத்திரம் பதிவு மூலம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட சாலைகள் மற்றும் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள வடிகால்களுக்கு பார்வை–9இல் காணும் படி அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி இளநிலைப்பொறியாளரிடம் சான்று பெறப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–5இல் காணும் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தில் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி மனைப்பிரிவின் உத்தேச சாலைகள் பூங்கா மற்றும் பொது உபயோகம் பெறப்பட்டமைக்கும், மனைப்பிரிவுக்கு நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குனர்(பொ) அவர்களின் உரிய தொழில்நுட்ப அனுமதி பெறப்பட்டதன் அடிப்படையில் உரிய நடவடிக்கை மேற்கொண்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கவும் அங்கீகாரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–6இல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தில், அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அவர்களிடத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவின் சர்வே எண்களுக்கு நாளது வரையிலான சந்தை மதிப்பை தெரிவிக்கக் கோரி கடிதம் அனுப்பப்பட்டு, பார்வை–7இல் காணும் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அவர்களிடமிருந்து மேற்படி மனைப்பிரிவின் சர்வே எண்களுக்கு நாளது வரையிலான சந்தை மதிப்பு பெறப்பட்டு, பார்வை–8இல் காணும் கடிதத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவு உரிமைதாரர்களுக்கு மனைப்பிரிவுக்குண்டான கட்டணங்களை செலுத்தக் கோரப்பட்டது.

பார்வை–8இல் காணும் கடிதத்தில் கோரியவாறு, பார்வை–10இல் காணும் படி அரசு கருவூலகத்தில் நிலப்பயன்மாற்றத்தொகை ரூ.2,42,310/– உரிய அரசு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டு இரசீது மனுதாரால் பேரூராட்சி அலுவலகத்தில் ஒப்படைக்கப்பட்டது.

பார்வை–8இல் காணும் கடிதத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட பரிசீலனைக்கட்டணம் ரூ.6,000/–, கூராய்வு கட்டணம் ரூ.1,000/–, மனைகள் விண்ணப்ப அனுமதிக்கட்டணம் ரூ.52,000/–, மனைப்பிரிவு அங்கீகாரக்கட்டணம் ரூ.9,356/–, வளர்ச்சி கட்டணம் ரூ.75,000/– ஆக மொத்தம் ரூ.1,43,356/–ஐ பார்வை–11இல் காணும் படி இவ்வலுவலக செலுத்துச்சீட்டு எண்.26/2022–23 நாள்.18.05.2023 இன் படி மனுதாரரால் செலுத்தப்பட்டு வரவாக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–1இல் காணும் ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களால் வழங்கப்பட்ட இறுதி தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் கடிதம் அலுவலக கடித ந.க.எண்.2310/2022/ஈமா–2, நாள்.07.11.2022இன் இன் மூலம் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம் எண்.ம.வ./ஈமா எண்.306/2022 என எண்ணிடப்பட்டு, உத்திரவு வழங்கப்பட்டுள்ளதில் கண்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின் அடிப்படையிலும், வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறும், பார்வை–5இல் காணும் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.55/2023 நாள்.31.03.2023 இன் படி, அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம், வார்டு எண்.10 செம்மண்குழிக்காட்டுவலசு மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.1810/1–இல், பு.ஏ.2.50ஏக்கர் விஸ்தீரண பூமியை "வெல்கம் சிட்டி'' என்ற பெயரில் மனைப்பிரிவாக மாற்றி

குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக மாற்றிக் கொடுக்க தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட, புஎ.2.50ஏக்கர் விஸ்தீரண பூமியை "வெல்கம் சிட்டி'' என்ற பெயரில் கோரிய மனைகள் 52க்கு வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறு ஒதுக்கிய மனைகள் 52இல் அடங்கிய மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கான அனைத்து கட்டணங்களையும் வசூலித்துக் கொள்ள அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்பேரில் அரசாணையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள சந்தைமதிப்பில் 3 சதவீத தொகையை நிலப்பயன் மாற்று கட்டணம் பார்வை–10இல் காணும் அரசு கருவூலக செலுத்து சீட்டு எண்.20230517007340 நாள்.18.05.2023 மூலம் தொகை ரூ.2,42,310/– அரசு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. ஆகையால், பேரூராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய அனைத்து கட்டணங்களையும் வசூலிக்கப்பட்டதின் அடிப்படையில் கீழ்க்கண்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு, மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உரிய அங்கீகாரம் வழங்கி ஆணையிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள், 2019–ல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் பொருந்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

2. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ''மனைப்பிரிவு எண்.ம.வ./ஈமா எண்.306/2022'' –என எண்ணிடப்பட்டுள்ள வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம் 175 மற்றும் 179–ம் பிரிவுகளின்படி 300(8) பிரிவின் கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சரளைக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

3. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெருவிளக்கு, குடிநீர் வசதி ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொற்ப மனுதாரர் அமைத்துத்தர வேண்டும்.

4. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள் மற்றும் அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனைகளை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

5. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பத்தாரர் / உரிமையாளர் முறையாக அமைக்கப்பட்டு, அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச்சாலையாக பராமரிக்க அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு தானமாக ஏற்கனவே ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும்.

6. மேற்படி சாலைகளை பொதுச்சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும், செயல் அலுவலர் அதிகாரிக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத்தொகையை பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும்.

7. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Sply) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

8. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும்.கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

9. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை பண்டகச்சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மேலும், மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamil Nadu Combained Development Building Rule 2019–ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள Residential Use–ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்புத்துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயர் அழுத்த மின் கம்பிப்பாதை, தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

11. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23 அடி) மற்றும் 9 மீ (30 அடி) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.5மீட்டரும் (5 அடியும்) 12மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு) மேல் மற்றும் 15 மீட்டர் (50அடி) அகலத்திற்குட்பட்ட சாலைகளுக்கு 3மீட்டரும் (10அடியும்) 15மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்கு மேலும் 24 மீட்டர் (80 அடி) அகலம் மற்றும் இவைகளுக்கு 15–"0" (4.5 மீ) அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டட விதிகளின் படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1. 8மீ (6 அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின் படி 2.4 மீ (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச் சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

12. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறவெளி விடப்படவேண்டும். 10மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத்திறவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5மீட்டர் விடப்படவேண்டும்.

13. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாப்பிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3மீட்டர் அளவுள்ள திறந்த வெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்க திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத்தொழுவம், உந்து வண்டி நிறுத்தும் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அதுபோன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச்சார்ந்த கட்டடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம். ஆனால் கட்டடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில்

மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நீள மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர் / 3.75 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.

14. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

15. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ நிலச் சரிவை சீர் செய்யவோ மனையில் இருந்து மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள் (குழிகள்) ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

16. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற் போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையில் இருந்து 1.00மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

17. மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய **செயல் அலுவலர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி** அவர்களிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

18. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

19. பூங்காவுக்காக, ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைப்பிடிக்க வேண்டும். இத்தகைய நிலங்களை மனைபிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

20. மனையின் சொந்தக்காரர் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority) யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

21. மனுதாரர் **செயல் அலுவலர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி** அவர்களிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6"x4" அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கும் மேலும், மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

22. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி, நில உரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

23. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின்

மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.

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

சிறப்பு நிபந்தனை

''நகர் ஊரமைப்புத்துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பத்தாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பத்தாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும், அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.''

1894–ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச்சீர்த்திருத்தச்சட்டம் 1961 தொடர்பாக மனுதாரர் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உட்படின், அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.

பேரூராட்சிக்கு ஒதுக்கீடு செய்து, ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய பூங்கா ஒதுக்கீடு பரப்பு– 705.00ச.மீ. மற்றும் உள்ளாட்சிக்கான பொது உபயோகம் பரப்பு 36.00ச.மீ.அளவுள்ள மனையினை கம்பி வேலி அமைத்து, "இந்த இடம் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு சொந்தமான இடம்'' என்ற விளம்பர பலகையினை நட்டு ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். ஒப்படைக்கப்பட்ட பொது உபயோக இடங்களை பேரூராட்சிக்கு பட்டா மாறுதல் செய்து மனைப்பிரிவு உரிமையாளர்களால் பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். மேற்கண்ட பணிகளை செய்ய தவறும் பட்சத்தில் தங்களுடைய அனுமதி ரத்து செய்யப் பரிந்துரைக்கப்படும் என அறிவிக்கப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் ''மனைப்பிரிவு எண்.ம.வ./ஈமா எண்.306/2022'', அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.55/2023 நாள்.31.03.2023 மற்றும் இவ்வலுவலக ந.க.எண்.471/2022 நாள்.19.05.2023 ஆகியவை தெளிவாகக் குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள ஈரோடு நகர் ஊரமைப்பு துறையின் அனைத்து நிபந்தனைகளும் பொருந்துவதாகும். நிபந்தனைகளை மீறி மனையிடங்கள் விற்பனை செய்யப்பட்டால் இவ்வலுவலகத்தின் மூலம் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு அனுமதி எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும் என்ற நிபந்தனையுடன் இம்மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் அளித்து ஆணையிடப்படுகிறது.

ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடம் நகல் ஒன்றும் நிபந்தனைகள் அடங்கிய வரைவு கடிதம் ஒன்றும் இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

செயல் அலுவலர்,
அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி,
ஈரோடுமாவட்டம்,

இணைப்பு

1. மனைப்பிரிவு வரைபடம்–1.
2. நிபந்தனை கடிதம்–1.

பெறுதல்

1. திரு.கே.கோபிநாத், 211, கரூர் பைபாஸ் ரோடு, பரிசல்துறை நால்ரோடு, புஞ்சை லக்காபுரம், ஈரோடு மாவட்டம்.
2. தலைவர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி அவர்களுக்கு தகவலுக்காக.

நகல்

1. ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், ஈரோடு – அவர்களுக்கு தகவலுக்காக அனுப்பப்படுகிறது.
2. ஈரோடு மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர், ஈரோடு அவர்களுக்கு தகவலுக்காக
3. ஈரோடு மண்டல பேரூராட்சிகளின் உதவி இயக்குநர், ஈரோடு அவர்களுக்கு தகவலுக்காக
4. சார்பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், அவல்பூந்துறை அவர்களுக்கு தகவலுக்காக
5. வருவாய் வட்டாட்சியர், வட்டாட்சியர் அலுவலகம், மொடக்குறிச்சி அவர்களுக்கு தகவலுக்காக

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.