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

ஈரோடு மாநகராட்சி ஆணையர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணை
நடவடிக்கைகள் முன்னிலை திரு. மரு. மணிஷ். நா, இ.ஆ.ப.,

ந.க.எண். இ1/1598/2024 நாள். .10.2024

பொருள் திட்ட அனுமதி – குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு – ஈரோடு மாவட்டம் – ஈரோடு மாநகராட்சி ஈரோடு வட்டம்,ஈரோடு இ கிராமம், வார்டு எண்.56, ரீ.சர்வே எண். 576/3ஏ2ல் உள்ள 0.39 ஏக்கர் (அல்லது) 1579 ச.மீ பரப்பளவுள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைக்கான தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடம் – நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), ஈரோடு அவர்களால் வரப்பெற்றது – இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை
1. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 13686/2017/LA1, நாள்.08.09.2017.
2. அரசு ஆணை எண். 79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நவ4(3), நாள். 04.05.2017.
3. வேளாண்மை இணை இயக்குநர், ஈரோடு அவர்களின் கடிதம் எண். அ4/15/2022(100), நாள்.18.03.2022.
4. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி–(1) துறை நாள்.04.02.2019.
5. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), ஈரோடு அவர்களின் – தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கியது MGYT0515/2024/TCP நாள்.14.06.2024.
6. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின் ந.க.எண்.12483/2022/டிபி–2 நாள். 20.10.2022.
7. மாநகராட்சி / மின்பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட தானசாசன பத்திர எண்.3361 / 2024, 3362 /2024 நாள்.17.04.2024.
8. அரசானை எண். 181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.09.12.2020.
9. மாமன்ற தீர்மானம் எண். 560 நாள்.30.09.2024.

****

உத்திரவு

பார்வை 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 மற்றும் 9 ல் காணும் கடிதங்களில் வழங்கப்பட்டுள்ள தெளிவுரைகளை பின்பற்றி ஈரோடு மாநகராட்சி மண்டலம் – 4 க்குட்பட்ட இரணியன் வீதி, லட்சுமி கார்டன் விரிவாக்கம், ஈரோடு இ கிராமம், வார்டு எண்.56, ரீ.சர்வே எண். 576/3ஏ2ல் உள்ள 0.39 ஏக்கர் (அல்லது) 1579 ச.மீ பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனையிடத்திற்கு ஈரோடு மண்டல நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநரால் மனைப்பிரிவிற்கு ம.வ/ஈமா எண்.180/2024 மற்றும் திட்ட அனுமதி எண். 18/2024 நாள். 20.03.2024 என எண்ணிடப்பட்டு, தொழில்நுட்ப அனுமதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைக்கு தானசாசன பத்திர எண்.3361 / 2024, 3362 / 2024 நாள்.17.04.2024– ன்படி மாநகராட்சி மற்றும் மின்பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின் ந.க.எண்.12483/2022/டிபி–2 நாள். 20.10.2022 – ன் படி சாலைகள் அமைக்கப்பட்டு மற்றும் அடிப்படை வசதிகளுக்காக செலுத்தப்பட வேண்டிய உரிய கட்டணங்கள் செலுத்தியுள்ளதாலும், அரசானை எண். 181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.09.12.2020 ல் தெரிவித்துள்ள வழிகாட்டு நெறிமுறைகள் 5 (VI) - ன் படியும் பின்வரும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி வரைபடம் அங்கீகரித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்.

1. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள்2019 –இல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப்பொருந்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.
2. மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கும் முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.
3. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamil Nadu Combined Devcelopment Building Rule 2019 ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use –ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.
4. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயரழுத்த / மின்கம்பி பாதை / தந்தி கம்பி பாதை அமைந்தால் கம்பி பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைவரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றியமைக்க வேண்டும்.
5. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
6. மனுதாரர் குடியிருப்பு மனைக்கு தொடர்புடைய உள்ளாட்சியிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கு நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
7. (அ) மேற்படி குடியிருப்பு மனைக்கு ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவகத்தால் தொழில்நுட்ப அனுமதி மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது. என்பதால் குடியிருப்பு மனைக்கு இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

   (ஆ) மேற்படி குடியிருப்பு மனைக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும்.
8. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நிலஉரிமை ஆவணங்களின்படி நிலஉரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நிலஉரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.
9. நிலஉரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்ய பரிந்துரைக்கப்படும், மேலும், மாநகராட்சியால் வழங்கப்பட்ட இறுதி மனைப்பிரிவு ஒப்புதலும் ரத்து செய்யப்படும்.
10. விற்பணைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு, நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
11. தள பரப்பு குறியீடு எண். (FSI) TNCDBR 2009 – ன்படி அனுமதிக்கப்படுகிறது.
12. கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டிருந்தால், அம்மனைகளை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

13. தமிழ்நாடு நகர்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்பு சட்ட அதிகாரிக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.
14. 1894–ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நில சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பாக உள்ளாட்சி மற்றும் மனுதாரர்கள் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உடன்படின், அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.
15. மேலும், மேற்படி சட்டங்களின்படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதப்பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்கு பெறப்படவில்லை என்பதை உறுதி பெய்து மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1. நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணபத்தாரின் விண்ணபத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரைய பத்திரம், குத்தகைப்பத்திரம், தானபத்திரம், பொது அதிகாரப் பத்திரம், மேலும் பல விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.
2. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு 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 ஊரமைப்பு துறை மற்றும் ஈரோடு மாநகராட்சி பொருத்தமான அமைப்புகள் அல்ல.

<u>தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடுகள் விபரம் .</u>

மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	=	0.39 ஏக்கர் (அல்லது) 1579 ச.மீ
ஒதுக்கிய மனைகள்	=	07 (ஏழு) மனைகள்
பொது ஒதுக்கீடுகள் மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை		
மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு	=	276.80 ச.மீ (10%) பரப்பிற்கு (மனுதாரரால் அரசு வழிகாட்டி மதிப்பீடு தொகை செலுத்தப்பட்டுள்ளது)
உள்ளாட்சிக்கான பொது உபயோகம் பரப்பு தான ஆவண எண். 3361 / 2024 நாள்.28.06.2024. ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.	=	17.51 ச.மீ(1.34%)
மூலை முடக்கு	=	12.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.50 மீ X1.50 மீ விடப்படல் வேண்டும். 12.0 மீ க்கு மேல் அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 4.50 மீ X 4.50 மீ விடப்படல் வேண்டும்.
கட்டிட வரம்பு	=	9.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.50 மீ விடப்படல் வேண்டும். 9.0 மீ க்கு மேல் 18.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 3.00 மீ விடப்படல் வேண்டும்.
தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின்பகிர்மான கழகத்திற்காக உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை தான ஆவண எண்.1807/2024 நாள். 19.03.2024 ல் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.	=	13.93 ச.மீ (1.06%)

மனைப்பிரிவிற்கு தொகை செலுத்திய விபரம்

நகர் ஊரமைப்புத்துறை

வ.எண்	செலுத்தப்பட்ட இனம்	தொகை ரூ.	நாள்.
1	கூராய்வுக்கட்டணம்	2,369/–	21.05.2024
2	திறந்தவெளி இடம்	65,761/–	06.06.2024
3	நன்னிலை வரி	4,200/–	13.06.2024
4	வளர்ச்சிக்கட்டணம்	8,100/–	13.06.2024
5	விளம்பரபலகை கட்டணம்	10,000/–	13.06.2024

மாநகராட்சிக்கு தொகை செலுத்திய விபரம்

வ.எண்	செலுத்தப்பட்ட இனம்	தொகை ரூ.	நாள்.
1	கூராய்வுக்கட்டணம்	1,000/–	23.08.2024
2	வைப்புத்தொகை	1,00,000/–	23.08.2024
3	உட்பிரிவு கட்டணம்	3,200/–	23.08.2024
4	தெருவிளக்கு அமைத்தல் கட்டணம்	34,000/–	23.08.2024 28.08.2024
5	பாதாள சாக்கடை கட்டணம்	1,68,000/–	23.08.2024

வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி (UD4(1) துறையின் அரசாணை எண். 141 , நாள். 16.07.2022 – ன் படி மனுதாரரின் மனைபிரிவு உரிமையாளரால் மேற்கொள்ளப்பட்ட அடிப்படை விதிகளை 5 ஆண்டு வரை அல்லது 60 சதவீதம் மனைகள் அபிவிருத்தி அடையும் வரை பராமரிக்கப்பட வேண்டும் என நிபந்தனை விதிப்பதுடன் மனைபிரிவு உரிமையாளரால் மேற்சொன்ன காலத்திற்கு பராமரிப்பு பணி மேற்கொள்ள தவறும் பட்சத்தில் தாங்கள் செலுத்தி வைப்புதொகையிலிருந்து மாநகராட்சியால் பராமரிப்பு பணி மேற்கொள்ளப்பட்டு வைப்புத்தொகை ஈடுகட்டப்படும் எனவும் நிபந்தனை விதிக்கப்படுகிறது.

ஈரோடு மாநகராட்சி ஸ்தாபிதம் 2008

ஆணையாளர்,
ஈரோடு மாநகராட்சி.

7.10.24

7/10/24

இணைப்பு. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைக்கான
வரைபடம் மற்றும் மனையின் நிபந்தனைகள்
ஒரு தொகுப்பு.

பெறுநர்.

திருமதி.பி. கலைவானி,
10/4, விநாயகர் கோவில் வீதி – 4,
என்.ஜி.ஜி.ஓ காலனி,
ஈரோடு.

நகல் .

1. நகர் ஊரமைப்புத்துணை இயக்குநர் (பொ),
   ஈரோடு மண்டலம்,
   ஈரோடு.
2. சார்பதிவாளர், R1 (இணை),
   ஈரோடு மாவட்ட சார்பதிவாளர் அலுவலகம்,
   ஈரோடு.

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

hello@verified.realestate · +91 9996 12 9996

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.