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

துணிப்பையை கையில் எடுப்போம்!!
பிளாஸ்டிக் பையை கைவிடுவோம் !!!

குப்பைகளை தரம்பிரித்து வழங்குவோம்
'மழைநீரை சேமிப்போம்'

சேலம் மாவட்டம், பெத்தநாயக்கன்பாளையம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் (பொ) அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை : திரு.அ.கணேசன்

திருவள்ளுவராண்டு 2055, குரோதி வருடம், ஆனி திங்கள் – 12

ந.க.எண்.74/2024/அ1 நாள்.26.06.2024

பொருள் : மனைப் பிரிவு – சேலம் மாவட்டம் – பெத்தநாயக்கன்பாளையம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி – சர்வே எண்.161/1பி1பி, 284/1சி2 மற்றும் 284/2பி–ல் 2.4536 ஏக்கர் (9931 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவு இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைக்க – நகர் ஊரமைப்புத் துறையில் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் பெறப்பட்டது – மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி உத்தரவிடப்படுகிறது.

பார்வை :
1) பெத்தநாயக்கன்பாளையம் சார்பதிவாளர் அலுவலக தானசெட்டில் மென்ட் பத்திர எண்.4554/2023 நாள்.05.10.2023.
2) சேலம் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.SLM/AKQFUOQV/13644/2023/TCP நாள்.16.10.2023.
3) பெத்தநாயக்கன்பாளையம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.421(12) நாள்.25.06.2024.
4) இவ்வலுவலக அறிவிப்பு கடித ந.க.எண்.74/2024/அ2 நாள்.25.06.2024.
5) பெத்தநாயக்கன்பாளையம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி செலுத்து சீட்டு எண்.128/2024–25 நாள்.25.06.2024.

ஆணை:

சேலம் மாவட்டம், பெத்தநாயக்கன்பாளையம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட பெத்தநாயக்கன்பாளையம் கிராமம், சர்வே எண்.161/1பி1பி, 284/1சி2 மற்றும் 284/2பி–ல் 2.4536 ஏக்கர் (9931 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு அங்கீகாரம் வேண்டி நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்திற்கு ஆன்லைன் விண்ணப்பம் சமர்ப்பிக்கப்பட்டதில், பார்வை 1இல் காணும் மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலைகள் மற்றும் பொது உபயோக இடத்தினை மேற்படி இட உரிமையாளரால் பெத்தநாயக்கன்பாளையம் பேரூராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 2இல் காணும், சேலம் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் கடிதத்தில் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கி மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு கூராய்வு கட்டணமாக ஒவ்வொரு மனைக்கும் ரூ.1000/– ஐயும் மற்றும் விதி எண் 9–ன்படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3 சதவீதம் தொகையை நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் வசூல் செய்த பிறகு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

த.பி.பா..

பார்வை 3இல் காணும், பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தின்படி, உரிய தொகைகள் பெற்றுக்கு கொண்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்க அனுமதி அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

அதனைத் தொடர்ந்து, பார்வை 4இல் காணும் இவ்வலுவலகக் அறிவிப்பு கடிதத்தின்படி, மேற்படி கட்டணங்களை உரிய தலைப்பில் செலுத்தக் கோரி இக்கடிதம் அனுப்பப்பட்டு, மேற்படி, அரசாணை எண்.79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.04.05.2017ன் படி 3% Market Value வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின் படி 3 சதவீகித தொகை ரூ.36804/- ஐ 25.06.2024ஆம் தேதியில் உரிய தலைப்பில் செலுத்திப்பட்டுள்ளது.

மேலும் நகர் ஊரமைப்பு துறை மூலம் அளிக்கப்பட்ட சாலை அமைப்பு வரைபடத்தின்படி தார்சாலைகள் அமைத்து, தேவையான இடங்களில் மழைநீர் வடிகால் வசதி, மேற்படி மனைப்பிரிவில் உள்ள நிலத்திற்கு முறைப்படுத்துதல் கட்டணம் ரூ.119172/- மற்றும் கூராய்வு கட்டணம் 1000 X 43 = ரூ.43000/- ஆக மொத்தம் ரூ.162172/- பார்வை 5இல் காணும், இவ்வலுவலக செலுத்து சீட்டு படி தொகை செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

எனவே, கீழ்க்குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு, மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. சேலம் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.SLM/AKQFUOQV/13644/2023/TCP நாள்.16.10.2023இல் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளின்படி விண்ணப்பதாரர் செயல்பட வேண்டும்.
2. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
3. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும், பொது காரணங்களுக்கான தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டக சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை வரைபடங்களில் ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலை அகலம் வரைபடத்தில் கட்டிட வரம்பு 9 மீட்டருக்கு கீழ் 1.5 மீட்டரும், 9-மீட்டருக்கு மேல் 12 மீட்டருக்கு கீழ் 3.0மீ அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20 அடி) என்ற

அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். நடைமுறையில் உள்ள பேரூராட்சி கட்டட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின்படி 2.40 மீ (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

5. மனையின் பக்க எல்லைக்குள் கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அவ்வப்போது நிர்ணயிக்கப்படும் அளவிற்கு திறந்தவெளி விடப்படவேண்டும்.

6. இரு சாலைகள் சந்திக்குமிடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

7. விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப் பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 67 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டடம் கட்டப்பட கூடாது. கட்டடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்த வெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றாமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.

8. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்துப் பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

9. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள் எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1,00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டப்படுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் பெத்தநாயக்கன்பாளையம் பேரூராட்சியிலிருந்து தனி அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

11. பூங்கா, பொது உபயோகம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து பெத்தநாயக்கன்பாளையம் பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைக்க வேண்டும். அதற்கு ஏற்படும் செலவினங்களை மனைப்பிரிவு உரிமையாளர்களே ஏற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.

12. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப் பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே உரிய அனுமதி பெற்று மனுதாரர்களே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

13. மனைப்பிரிவின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக பேரூட்சியுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து தர வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான்

செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களில் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும். பதிவு செய்துகொள்ள வேண்டும். மேலும், Real Estate Regulatory Authority-ல் கண்டிப்பாக பதிவு செய்துகொள்ள வேண்டும்.

14. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைத்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

15. மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் மனைப்பிரிவு நுழைவு வாயிலில் 6'X4' அளவிலான நிரந்தர அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த நகர ஊரமைப்பு அனுமதி எண் மற்றும் நாள் தெளிவாக குறிப்பிட்டு பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

16. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என பின்னர் அறியப்பட்டால் அல்லது இம்மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட இறுதி ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்

விபரம்	=	பரப்பளவு/விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	–	2.4536 ஏக்கர் (அ) 9931 ச.மீ.
ஒதுக்கிய மனைகள்	–	43
உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலைமுடுக்குகள்	–	3590.694 ச.மீ
உள்ளாட்சிக்கு ஒதுக்கப்பட்ட உபயோக மனையின் பரப்பு	–	35.40 ச.மீ (0.56%)

செயல் அலுவலர்(பொ),
தேர்வுநிலை பேரூராட்சி,
பெத்தநாயக்கன்பாளையம்,
சேலம் மாவட்டம்.

இணைப்பு – இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைப்படம்

பெறுநர்

திருமதி.ஏ.கவிதாதேவி,
11/132, மாணிக்கவாசகர் தெரு, பாலாஜி நகர்,
பேர்லேண்ட்ஸ், சேலம் மாவட்டம் – 636 016.

நகல் – 1)சேலம் மண்டல சேலம் மண்டல நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக அனுப்படுகிறது.

2)சார்பதிவாளர், பெத்தநாயக்கன்பாளையம் (தக்க நடவடிக்கைகாக இம்மனைப்பிரிவின் வரைபடத்தினை அங்கீகரித்து இத்துடன் இணைத்தனுப்பப்படுகிறது).

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.