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

நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறைகள்

பிறப்பிப்பவர் : திருமதி.கா.பூங்கொடிமுருகு

ந.க.எண்.17/2024/அ2, நாள்.15–03–2024.

பொருள் : மனைப்பிரிவு நகர் ஊரமைப்பு துறை – திண்டுக்கல் மாவட்டம் – நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட 1வது வார்டு மீனாட்சிபுரம் ரோடு சர்வே எண்.278/3A, 284/1B1B and 284/1B2B ல் 9214.00 ச.மீட்டர் (2 ஏக்கர் 28 சென்ட்) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள 41 மனையிடங்கள் மற்றும் மனுதாரர் உபயோகம் 1 ஆக மொத்தம் 42 மனையிடங்களுக்கு புதிதாக உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளுக்கு தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது – பேரூராட்சியின் இறுதி ஒப்புதல் அங்கீகாரம் வழங்கி உத்தரவிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1) துணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திண்டுக்கல் மாவட்டம், திண்டுக்கல் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். HCMYHR08/2023/TCP, நாள்.07.09.2023

2) தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019, விதி 47(11)–ன்படியும் அரசாணை எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.04.05.2017

3) அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019

4) அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020.

5) திரு.ஞா.ராகவன், த.பெ.ஞானதேசிகன், கதவு எண்.6–2–52, பெரியார் காலனி, நிலக்கோட்டை என்பவரது மனு நாள்.09.01.2024.

6) நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி மன்றத் தீர்மான எண்.115/2023, நாள்.08.03.2024.

****

உத்தரவு.–

அங்கீகாரம் செய்து இத்துடன் இணைத்திருக்கும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்தின்படி வேறுமாறுதல்களின்றி திண்டுக்கல் மாவட்டம், நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட 1வது வார்டு மீனாட்சிபுரம் ரோடு சர்வே எண்.278/3A, 284/1B1B and 284/1B2B ல் 9214.00 ச.மீட்டர் (2 ஏக்கர் 28 சென்ட்) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள 41 மனையிடங்கள் மற்றும் மனுதாரர் உபயோகம் 1 ஆக மொத்தம் 42 மனையிடங்கள் துணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திண்டுக்கல் மாவட்டம், திண்டுக்கல் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.HCMYHR08/2023/TCP, நாள்.07.09.2023 என எண்ணிடப்பட்ட வரைபட அனுமதி எண்.SWP/DTCP/திண்டுக்கல்/மனைப்பிரிவு 163/2023ன்படியும் உள்ளாட்சி அமைப்பில் இறுதி ஒப்புதல் செய்ய வேண்டி பார்வை 6ல்காணும் நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி மன்றத் தீர்மான எண்.115/2023, நாள்.08.03.2024ன் தேதியில் ஒப்புதல் பெறப்பட்டுள்ளது.

மேலும் திட்டமில்லாத பகுதிக்கான நில உபயோக மாற்ற விதிகள் 2017 எண்.(3)ன்படி கூர்ந்தாய்வு கட்டணங்கள் மற்றும் நிலப்பயன் மாற்றுக் கட்டணமாக 1899ம் ஆண்டு இந்திய முத்திரைச்சட்டம் (மத்திய சட்டம் 2/1899) உட்கூறு AA பிரிவு 47ன் கீழ் சந்தை மதிப்பில் 3 விழுக்காடு நிர்ணயம் செய்தும் அதனை உரிய அரசு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. இதன் அடிப்படையில் மேற்கண்ட சர்வே எண்.278/3A, 284/1B1B and 284/1B2B ல் 9214.00 ச.மீட்டர் (2 ஏக்கர் 28 சென்ட்) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள 41 மனையிடங்கள் மற்றும் மனுதாரர் உபயோகம் 1 ஆக மொத்தம் 42 மனையிடங்களுக்கு போடப்பட்டுள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு கீழே குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் செய்து இதன் மூலம் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படுகிறது.

...2...

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட துணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திண்டுக்கல் மாவட்டம், திண்டுக்கல் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். HCMYHR08/2023/TCP, நாள்.07.09.2023 என எண்ணிடப்பட்ட வரைபட அனுமதி எண்.SWP/DTCP/திண்டுக்கல்/ மனைப்பிரிவு 163/2023ன்படி எண்ணிடப்பட்ட வரைபடத்தின்படி எல்லைக் கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். தமிழ்நாடு ஊராட்சி கட்டிட விதிகள் 1997ன்படி ஏற்படுத்தப்பட்ட தார் கற்களை கொண்டு மனுதாரரால் நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் தார்ச்சாலை அமைக்கப்பட வேண்டும்.
2. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி தெரு விளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கேற்ப மனுதாரர் அமைத்து தர வேண்டும்.
3. நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைபிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர்கள் / உரிமையாளர் முறையாக அமைத்தது அல்லது அதற்குரிய கட்டணத்தை செலுத்தி நிலக்கோட்டை பேரூராட்சிக்கு உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச்சாலையாக பராமரிக்க நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி செயல் அலுவலருக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும்.
5. மேற்படி சாலைகளை பொதுச்சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும், நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி செயல் அலுவலருக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரர்களிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத்தொகையை பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும். மேலும் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சி பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படும்.
6. விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப்பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பு 50 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டப்பட கூடாது. கட்டிடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்தவெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.
7. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
8. கடைக்கல் போடத்தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ மனையிலிருந்துமண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.
9. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம், விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவு வாயிலில் 6x4 என்ற அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக வைக்கப்பட வேண்டும்.

..3..

10. தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி மனைப்பிரிவு மனையின் பரப்பு 10 சதுர மீட்டருக்கு குறைவாக இருந்ததால் கட்டிட விதிகள் மட்டுமே பொருந்தும்.
11. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழிநுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியுள்ளதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழிநுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.
12. மேற்படி மனைபிபிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும்போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்தற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.
13. நகர் ஊரமைப்புத்துறை துணை இயக்குநர், திண்டுக்கல் அவர்களின் தொழில்நுட்ப அனுமதியில் தெரிவித்துள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டும், மேற்படி மனைப்பிரிவில் அடிப்படை வசதிகள் சம்பந்தமாக குறைகள் கண்டுபிடிக்கும்பட்சத்தில் தங்களது மனைப்பிரிவு அங்கீகார உத்தரவு எவ்வித முன் அறிவிப்பின்றி உரிய நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்தப்படும் என்பதை தெரிவிக்கப்படுகிறது.

செயல் அலுவலர்,
நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி,
திண்டுக்கல் மாவட்டம்.

15/03/24

இணைப்பு.–
வரைபடம் மற்றும் உத்திரவு நகல்.

பெறுநர்

திரு.ஞா.ராகவன், ‘
த.பெ.ஞானதேசிகன்,
கதவு எண்.6–2–52,
பெரியார் காலனி,
நிலக்கோட்டை

நகல்.–

1) திண்டுக்கல் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், திண்டுக்கல் அவர்களின் தகவலுக்கு சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.
2)நிலக்கோட்டை சார்பதிவாளர், மாவட்ட பதிவாளர் அலுவலகம், திண்டுக்கல் அவர்களின் நடவடிக்கைக்காக அனுப்பப்படுகிறது.

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.