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

பெரும்பாக்கம் ஊராட்சி மன்றத் தலைவர் அவர்களின்
செயல்முறைகள்
முன்னிலை.. திரு. செ. மனோகரன்

ஊ.ம.ந.க.எண்.1/2024/ம1 நாள்.11.03.2024

பொருள் .. வீட்டு மனை பிரிவு - செங்கல்பட்டு மாவட்டம் - அச்சிறுபாக்கம் ஊராட்சி ஒன்றியம் - பெரும்பாக்கம் ஊராட்சி (ம) பெரும்பாக்கம் கிராமம் சர்வே எண்.165/1B-ல் 0.0055 ஏக்கர் (ம) 0.55 சென்ட் (2225.57.மீ) பரப்பளவு இடத்தில் புதிய வீட்டு மனை பிரிவு அமைக்க உள்ளாட்சி அனுமதி அளித்து - உத்திரவிடுதல்.

பார்வை.. 1.திரு. செல்லப்பன், பெரும்பாக்கம் கிராமம், மதுராந்தகம் தாலுக்கா அவர்களின் விண்ணப்ப நாள். 16.06.2023.
2.Joint Director / Deputy Director / Assistant Director, Town and Country Planning Department (Planning Permission) ROC No. BPQH8A5N/2023/TCP Dated 16.06.2023.
3.தானபத்திர எண்.5644/2023 நாள்.07.11.2023.
4. ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.62 நாள்.07.09.2023.

****

உத்தரவு..

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், அச்சிறுப்பாக்கம் ஊராட்சி ஒன்றியத்திற்குட்பட்ட பெரும்பாக்கம் ஊராட்சி (ம) பெரும்பாக்கம் கிராமம் சர்வே எண்.165/1B-ல் 0.0055 ஏக்கர் (அ) 0.55 சென்ட் (2225.57.மீ) பரப்பளவு இடத்தில் புதிய வீட்டு மனை பிரிவுக்கு, நகர ஊரமைப்பு மண்டல துணை இயக்குநர் செங்கல்பட்டு அவர்களால் அனுமதி அளிக்கப்பட்டு, பார்வை 2-ல் கண்டுள்ள செயல்முறைகளில் தெரிவித்துள்ளபடி URBAN Development Schemes வங்கி கணக்கில் இ-செலான் எண்.20240309000192 தொகை ரூ.7,560/- நாள்.09.03.2024-ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும், உள்ளாட்சி வளர்ச்சி கட்டணம் ரூ.24,456/- நாள்.13.02.2024 பலவகை ரசீது எண்.917061) பெரும்பாக்கம் ஊராட்சி பொது கணக்கில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. இதன்படி கீழ்கண்ட நிபந்தனைகள்படி வீட்டுமனை பிரிவு அமைக்க அனுமதியளித்து உத்திரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1) அ. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./ந.ஊ.து.இ(செம) எண்.254/2023 என எண்ணிடப்பட்ட வரைபடத்தின்படி எல்லைக் கற்கள் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் ஊராட்சி கட்டிட விதிகள் 3(5)ன்படி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சரளைக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரால் நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் அமைக்கப்படவேண்டும்.
ஆ. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால் துப்பரவு வசதி, தெருவிளக்கு ஆகிய வசதிகள் நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கேற்ப மனுதாரர் அமைத்து தர வேண்டும்.
இ. நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றவை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்புத் துறையின் முன் ஒப்புதல் இன்றி செய்தல் கூடாது.

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

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

4) அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகச்சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் 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.

5) விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப் பகுதிக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு இனி திட்டவிதிகளின்படி தனித்தொரு குடியிருப்பு மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகளே கட்டப்பட வேண்டும்.

6) மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5.மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3மீ திறந்தவெளி விடப்படவேண்டும். 10மீ வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத்திறந்தவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5.மீ விடப்பட வேண்டும்.

7) ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3மீ அளவுகள் திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்தப் பின்பக்கத் திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத்தொழுவம், உந்துவண்டி நிறுத்தம், கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லது ஆனால் அதைச் சார்ந்த கட்டிடங்கள் மட்டுமே அமைக்கபடலாம். ஆனால் கட்டிடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3மீ / 3.75மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.

8) விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப் பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 67 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டப்படக் கூடாது. கட்டிடம் விடப்படும் திறந்தவெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.

9) மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

10) கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ நிலச்சரிவை சரி செய்யவோ மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

11) 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்தது 9 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்படவேண்டும்.

12) கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள இடம் / இடங்கள் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். இவைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

13) மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால் கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாலோ மாற்றியமைக்க வேண்டும்.

14) மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலம் ஊராட்சி மன்றத் தனி அலுவலர் உடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்துக்கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுத்தான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாக சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

15) மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையில், நில உரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

16) நில உரிமை குறித்த வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக் கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

17) இவ்வலுவலகத்தால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொது மக்கள் பார்வைக்கு சம்மந்தப்பட்ட இடத்தில் 6 அடி X 4 அடி என்ற அளவுக்கு குறையாமல் கான்கிரீட் பலகையில் வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

18) ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொரு மனுதாரருக்கும் மனைப்பிரிவு வரைபடம் நகல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைப்பிரிவு வரன்முறைப்படுத்தி அங்கீகாரம் வழங்கப்படுகிறது.

C. M 11/03/24

தலைவர்,
பெரும்பாக்கம் ஊராட்சி
அச்சிறுபாக்கம் ஊராட்சி ஒன்றியம்

தலைவர்
53, பெரும்பாக்கம் ஊராட்சி
அச்சிறுபாக்கம் ஒன்றியம்
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்

பெறுநர்..

திரு.C. செல்லப்பன்,
பெரும்பாக்கம் கிராமம்,
மதுராந்தகம் தாலுக்கா,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

நகல்.. சார்பதிவாளர், அச்சிறுப்பாக்கம் அவர்களுக்கு கடிதம் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

தீர்மான நகல்

அச்சிறுபாக்கம் ஊராட்சி ஒன்றியத்தைச் சேர்ந்த பெரும்பாக்கம்
ஊராட்சியில் 7-9-2023 தேதியன்று அவசர கிழமை முற்பகல் / பிற்பகல் 10:30 மணிக்கு
தலைவர் / ~~துணை அலுவலர்~~ திரு. C. மனோகரன் அவர்களின் தலைமையில்
ஊராட்சி மன்ற அலுவலகம் இடத்தில் நடைபெற்ற சாதாரண / அவசர / சிறப்பு
கூட்டத்தின் நடவடிக்கைகள் :-

வ. எண்.	பொருள்	தீர்மானம்
	பெரும்பாக்கம் ஊராட்சிக்குட்பட்ட பெரும்பாக்கம் கிராமத்தை சேர்ந்த திரு. C. அன்பழகன் என்பவரின் சர்வே எண் : 165/1B-ல் 0.0055 ஹெக். (ம) 0.55 ஏரைட் (2225.57 ச.மீ) பரப்பில் அமையும் 2ந்தேத குடியிருப்பு மனை மின் இணைப்பு அனுமதி அளிக்க மன்றத்தின் ஒப்புதல் கோருதல்	மன்றம் ஒப்புதல் வழங்கி ஏகமனதாக தீர்மானிக்கப்படுகிறது.
		/உண்மைநகல்/
		(ஒப்பம் xxxxx) தலைவர் 53. பெரும்பாக்கம் ஊராட்சி அச்சிறுபாக்கம் ஒன்றியம் செங்கல்பட்டு மாவட்டம்
	C. Manoharan தலைவர் 53. பெரும்பாக்கம் ஊராட்சி அச்சிறுபாக்கம் ஒன்றியம் செங்கல்பட்டு மாவட்டம்	

ஊராட்சி படிவம் எண் : 6 No. A 11382

பலவகை வரவு ரசீது

அசல்

புத்தக எண். பற்றுச் சீட்டு எண்.

.....பரும்பாக்கம்.....ஊராட்சி நாள் : 13/2/2024

திரு.....ச. ஏசன்னப்பன்.....கிராமம்.....பரும்பாக்கம்.....என்பவரிடமிருந்து

ரூபாய்.....24456/-.....(ரூபாய்.....இருபத்து நான்காயிரத்து நானூற்று அறுபத்தாறு.....மட்டும்)

.....வகைக்காக பெற்றுக்கொள்ளப்பட்டது.

ச. ஏசன்னப்பன் 31/01/24

பணம் செலுத்துபவரின் கையொப்பம். ஊராட்சி செயலர். ஊராட்சி தலைவர் / தனி அலுவலர்.

குறிப்பு: 1. இந்த பற்றுச் சீட்டு தனி அலுவலர் / ஊராட்சி தலைவரின் Fascimiles - யும் மற்றும் ஊராட்சி கையொப்பமும் இருந்தால்தான் செல்லுபடியாகும்.

2. பணம் செலுத்துபவரின் கையொப்பம் தவறாது பெறப்பட வேண்டும். இடது கை பெருவிரல் ரேகையும் மாவட்டம் இனத்தில் அசல் மற்றும் நகல் இரண்டு பிரதிகளிலும் பெற வேண்டும்.

ரெட்கோ, செங்கை.

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.