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

திண்டுக்கல் மாவட்டம், அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை:- திருமதி.கா.கல்பனா தேவி,

ந.க.எண். 677 /2023/அ

நாள்.05/03/2024

பொருள் : மனைப்பிரிவு வரைபட அனுமதி – திண்டுக்கல் மாவட்டம் . – அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சி – புல எண்.1012/1C2, 1012/3c, 1012/7A–ல் 1.61 ஏக்கர் (6500 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள 1 மற்றும் 32 குடியிருப்பு மனைகளுக்கு – மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. திரு.G.நாகராஜன், த/பெ கோவிந்தராஜ், திண்டுக்கல் அவர்களின் விண்ணப்ப நாள் : .01.2024

2. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் திண்டுக்கல் அவர்களின் ந.க.எண். SDA5QA9I /2023/TCP நாள் 08.09.2023.

*****

ஆணை:-

திண்டுக்கல் மாவட்டம், அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சி சர்வே எண்.1012/1C2, 1012/3c, 1012/7A–ல் 1.61 ஏக்கர் (6500 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் உள்ள மனைப்பிரிவினை வரன்முறைப்படுத்திட திரு.G.நாகராஜன், த/பெ கோவிந்தராஜ், திண்டுக்கல் என்பவர் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், திண்டுக்கல் மண்டலம் அவர்களுக்கு விண்ணப்பித்ததன்பேரில், மேற்படி இடத்திற்கு உரிய தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கி, கடிதத்தில் கண்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு, உரிய கட்டணம் வசூல்செய்து, உரிய இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிட, பார்வை 2–ல் காணும் கடிதத்தில் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் செயல்முறைகள் ஆணை என்ன ந.க.எண். SDA5QA9I /2023/TCP நாள்.08.09.2023.–ன் படி ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, சர்வே எண்.1012/1C2, 1012/3c, 1012/7A–ல் 1.61 ஏக்கர் (6500 சதுர மீட்டர்) (32 வீட்டு மனைகள்) உள்ள மனைப்பிரிவிற்கு மனை ஒன்றுக்கு கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.2000/– (ரூபாய் இரண்டாயிரம் மட்டும்), வளர்ச்சிக்கட்டணம் தொகை ரூ.45,340/–, காலியிட வரி மதிப்பீட்டு தொகை ரூ.5,07,758/–, நூலக வரி தொகை ரூ.63,422/– வரைபட ஒப்புதல் கட்டணம் தொகை ரூ.6,801/–, நிலபயன்மாற்றக் கட்டணம் தொகை ரூ.10,000/– விண்ணப்பக் கட்டணம் தொகை ரூ.100/– மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் தொகை ரூ.2000/– ஆகமொத்தம் ரூ.6,37,421/–(ரூபாய் ஆறு இலட்சத்து முப்பத்தி ஏழாயிரத்து நானூற்றி இருபத்தி ஒன்று மட்டும்) (சௌத் இந்தியன் வங்கி வரைவோலை எண்.823098 நாள்: 23.02.2024) அதன்படி செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ/ந.ஊ.து.இ(மம) ந.க.எண் மற்றும் எண்.SDA5QA9I/2023/TCP நாள்.08.09.2023 SWP/DTCP/DINDIGUL/LAYOUT NO170/2023 என எண்ணிடப்பட்ட வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்படவேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு நகராட்சி கட்டிட விதிகள் 1972–ன்படி ஏற்படுத்தப்பட்ட விதிகளுக்கேற்ப தார் கற்களைக்கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்படவேண்டும்.

2. தேவையான சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி மற்றும் தெருவிளக்கு, மின்சார வாரியத்தால் மின்விளக்குகளுக்கு மதிப்பீடு கோரப்பட்டு தொகை செலுத்துப்பட்டுள்ளது.

3. நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும், நகர்ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர்கள்/உரிமையாளர் முறையாக அமைத்து அல்லது அதற்குரிய கட்டணத்தை செலுத்தி செயல் அலுவலர், அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சிக்கு உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச்சாலையாக பராமரிக்க செயல் அலுவலர், பேரூராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

5. மேற்படி சாலைகளை பொதுச்சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் செயல் அலுவலர், அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சிக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைபடுத்த மனுதாரர்களிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத்தொகையை பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெறவேண்டும். மேலும், உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படவேண்டும்.

6. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் பேரூராட்சி பகுதிக்கு குறைந்தது 3 மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்கத் திறந்த வெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத்தொழுவம், உந்துவண்டி நிறுத்தம், கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச்சார்ந்த கட்டிடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம். ஆனால் கட்டிடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒருபாகத்திற்கு மேற்படாமலும், மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும், இருத்தல் வேண்டும்.

7. விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப்பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டப்படக்கூடாது. கட்டிடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்தவெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ, தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ, துப்புரவாக பராமரித்தல்வேண்டும்.

ஆ) தமிழ்நாடு நகர்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் – 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.

இ) மனைப்பிரிவு இடம் 1984–ம் ஆண்டு நிலைம் கையகப்படுத்துதல் சட்டபிரிவு 4(1)ன் படி பிரகடனம் செய்யப்பட்டுள்ளதா? என்பது பற்றி பரிசீலனை செய்தபின்வரும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச்சீர்திருத்தச்சட்டம் 1961 தொடர்பான விதிமுறைகளை நிறைவு செய்வதற்கு செயல் அலுவலர், அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சிக்கு மனநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதலளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும் படி தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

ஈ) மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும்போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்பவேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்படவேண்டும்.

உ) மேலும், மேற்படி சட்டங்களின் படி நில ஊர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஊர்ஜிதப்பட்டியல் எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதையும் மனை நிறைவு (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதையும் மனநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் செயல் அலுவலர், அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சி ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

18 மனுதாரர்கள் செயல் அலுவலர், அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சியில் மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண், நாள் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாள், எண் ஆகியவற்றை தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்டு அறிவுப்பு செய்யப்படவேண்டும்.

19 தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி மனைப்பிரிவு மனையின் பரப்பு 10 சதுர மீட்டருக்கு குறைவாக இருந்தால் கட்டிட விதிகள் மட்டுமே பொருத்தும்.

20 நிலவங்கி என ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட இடங்களை அரசாணை எண் 1139 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள் 14.09.1993ன் படி தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்திற்கு நில உரிமை மாற்றம் செய்யப்படவேண்டும்.

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

22 நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர்ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.

23 விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்படவேண்டும்.

8. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்படவேண்டும்.

9. கடைக்கல் (Foundation) போடத்தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர்செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள் குழிகள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.

10. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்படவேண்டும்.

11. மனுதாரர்களால் மனைப்பிரிவு அமைக்கப்பட்டுள்ள இடத்தை செயல் அலுவலர், அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சி அவர்களிடம் இறுதிஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ளவேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதிபெறவேண்டும்.

12. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையின் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளதுபோல் உட்பிரிவு செய்யப்படவேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தவேண்டும்.

13. கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள இடம்/இடங்கள் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளதுபோல் உட்பிரிவு செய்யப்படவேண்டும். இவைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தவேண்டும்.

14. பூங்கா, சிறுவர் விளையாடுமிடம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவுசெய்து உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைக்கவேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைப்பிடிக்கவேண்டும். இத்தகைய நிலங்களை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

15. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த/உயர் அழுத்த மின்கம்பிப்பாதை. தந்திக்கம்பிப்பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்கவேண்டும்.

16. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக செயல் அலுவலர் (Executive Officer) உடன் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ளவேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவுசெய்து கொள்ளவேண்டும்.

17. மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுத்தான் செய்யப்படவேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்படவேண்டும்.

18. அ) மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர்ஊரமைப்புத்துறையாளல் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் (Technical Approvel) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால், மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத்தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்படவேண்டும்.

24 ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம், விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 0.60 மீ x 1.20 மீ அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக வைக்கப்பட்ட வேண்டும்.

25 நகர்ஊரமைப்பு துறை மூலம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட வரைபடத்தில் உள்ளவாறு உள்ள மனை எண்கள் 1 முதல் 32 வரை ஆகியவற்றை கூடுதலாக உட்பிரிவு செய்தல் மற்றும் மனை எண்களை மாற்றங்கள் ஏதும் செய்யக்கூடாது.

எனவே, நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் ம.வ/ந.ஊ.துஇ (மம) ந.க. எண்.SDA5QA91/2023/TCP நாள்.08.09.2023–ன்படி தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளதன்படி மனுதாரரால் அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணங்கள் அனைத்தும் செலுத்தியதன் அடிப்படையில் மேற்கூறிய நிபந்தனைகள் அடிப்படையில் மனுதாரருக்கு சர்வே எண்.1012/1C2, 1012/3c, 1012/7A–ல் 1 முதல் 32 வரை உள்ள மனைகளுக்கு மட்டும் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி இதன்மூலம் ஆணையிடப்படுகிறது.

செயல் அலுவலர்
அய்யம்பாளையம் பேரூராட்சி

பெறுதல் :–

திரு.G.நாகராஜன்,
த/பெ கோவிந்தராஜ்,
கதவு எண்.162/2, ஆஞ்சநேயர் கோவில் தெரு,
திண்டுக்கல்– 624 001.

நகல் :–

1. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்கள், திண்டுக்கல் மண்டலம்.
2. சார்பதிவாளர் அலுவலகம், அய்யம்பாளையம்.

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.