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

கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி மன்றம்

கூட்ட நடவடிக்கை நகல்

2025ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் மாதம் 31–ம் நாள் புதன் கிழமை காலை 11.00 மணிக்கு கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சியின் சாதாரணக்கூட்டம் ஊராட்சி மன்ற அலுவலகத்தில் நடைபெற்றதன் கூட்ட நடவடிக்கை நகல்.

முன்னிலை:திரு.V.திருநாவுக்கரசு,M.Com., தனி அலுவலர்

தனி அலுவலர் உட்பட கலந்து கொண்டவர்களின் எண்ணிக்கை : 1

பொருள்– 10	தீர்மானம் எண்–387/2025
மொடக்குறிச்சி ஊராட்சி ஒன்றியம், கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி, கஸ்பாபேட்டை "ஆ" கிராமம், ரீ.ச.எண்.471/1–ல் 2.52 ஏக்கர் அல்லது 10200ச.மீ. பரப்பளவுள்ள இடத்தில் 54 குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகள் (பொருளாதாரத்தில் பின்தங்கியவர்களுக்கான மனைப்பிரிவு எண்.12 முதல் 27 வரை உட்பட) அமைப்பதற்கு திரு.K.லோகநாதன், ரங்கம்பாளையம், ஈரோடு அவர்கள் அனுமதி கோரியதன் அடிப்படையில், நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ), நகர் ஊரமைப்புத் துறை, மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் செயல்முறைகள் ஆணை ந.க.எண்.4575/2021/ஈமா–2 நாள்:28.12.2021 –ன் படி உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி தொழில்நுட்ப அனுமதி பெற்ற குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு விண்ணப்பதாரர் தனது குடும்ப சூழ்நிலை காரணமாக குறித்த நேரத்தில் இறுதி ஒப்புதல்கோரி விண்ணப்பிக்கவில்லை. தற்போது இறுதி ஒப்புதல் கோரி உறுதிமொழி ஆவணம் அளித்து விண்ணப்பித்ததின் பேரில் மேற்படி விண்ணப்பம் பரிசீலனை செய்யப்பட்டு, மனுதாரர் ஊராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணங்களை செலுத்தத் தெரிவிக்கப்பட்டு ரூ.6,32,566/–(ஊராட்சி பல்வகை இரசீது எண். 2025–26/10/2/12/7/59 நாள்:26.12.2025)–ன் படி செலுத்தியுள்ளார். மேலும், ஊராட்சிக்கு 835.03ச.மீ. பரப்பளவுள்ள பூங்கா, 2109.37ச.மீ. சாலைப்பரப்பு மற்றும் 59.52ச.மீ. பரப்பளவுள்ள உள்ளாட்சி பொது உபயோக இடம் ஆகியவற்றை அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தானசாசன எண்.8716/2021 நாள்:29.11.2021–ன் படி தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி, கஸ்பாபேட்டை "ஆ" கிராமம், ரீ.ச.எண்.471/1–ல் 2.52 ஏக்கர் அல்லது 10200ச.மீ. பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளித்திட மன்றத்தின் அங்கீகாரம் வேண்டப்படுகிறது.	**தீர்மானம்** **அங்கீகரிக்கப்பட்டது**

//உண்மை நகல்//உத்தரவுப்படி

தனி அலுவலர்
கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி

தனி அலுவலர், கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி /

மொடக்குறிச்சி வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ) அவர்களின் செயல்முறைகள்

பிறப்பிப்பவர் : திரு.வ.திருநாவுக்கரசு,எம்.காம்.

ஈரோடு மாவட்டம் கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி மொடக்குறிச்சி வட்டாரம்

ந.க.எண் : **04/2025-26** நாள் : **02.01.2026**

பொருள் : மனைப்பிரிவு - குடியிருப்பு மனை ஒப்புதல் - நகர் ஊரமைப்புத் துறை - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - ஈரோடு மாவட்டம் - மொடக்குறிச்சி வட்டம் - கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி மற்றும் கஸ்பாபேட்டை "ஆ" கிராமம் - ரீ.ச.எண். 471/1-ல் 2.52 ஏக்கர் அல்லது 10200ச.மீ. பரப்பளவுள்ள இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது - மனைகளாக விற்பனை செய்தல் மற்றும் பத்திர பதிவு செய்தல் - இறுதி அனுமதி வழங்கி உத்திரவிடுதல் - தொடர்பாக.

பார்வை :

1. மனுதாரர் **திரு.K.லோகநாதன்** என்பவரது விண்ணப்பம் நாள்.26.10.2021 இணைய தள விண்ணப்பம் எண்.202102001016346, நாள். 22.10.2021
2. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்: 4575/2021/ஈ.மா-2, நாள்.28.12.2021
3. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களால் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் மனைப்பிரிவு ம.வ./ஈ/மா எண்.390/2021
4. மனுதாரர் திரு.K.லோகநாதன் என்பவரால் கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி நிர்வாகத்திற்கு ஒப்படை செய்யப்பட்ட சாலை பகுதிகள், பூங்கா பரப்பு மற்றும் பொது உபயோக இடங்கள் அவல்பூந்துறை சார் பதிவாளர் அலுவலக தானபத்திர ஆவண எண்.8716/2021 நாள்.29.11.2021 மற்றும் தமிழ்நாடு மின்பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒப்படை செய்யப்பட்ட தானபத்திர ஆவண எண்.8713/2021 நாள்.29.11.2021
5. அரசாணை எண்.138 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.04.06.2004
6. அரசாணை (நிலை) எண் : 79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி (ந.வ.4(3))த் துறை நாள் : 04.05.2017
7. அரசு கடிதம் எண்.19113/ந.வ4(3)/2017-1 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள். 30.08.2017

8. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.13686/2017/LA1, நாள்.08.09.2017
9. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி-(1)துறை,நாள்.04.02.2019
10. அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி-(1)துறை,நாள்.31.01.2020
11. அரசாணை எண்.141 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.23.09.2020
12. அரசாணை எண்.181 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.09.12.2020
13. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.19799/2020, நாள்.24.12.2020
14. அரசாணை எண்.53, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, ந.வ4(1), நாள். 10.07.2024
15. அரசாணை (நிலை) எண்.180, ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சித் துறை (PR II (2) துறை, நாள்.05.12.2024
16. ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சித் துறை இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 4870/2024/PRI.MIS-1, நாள்.16.05.2025
17. மனுதாரர் திரு.K.லோகநாதன் என்பவரது மனைப்பிரிவு அனுமதிக்காக தொகை செலுத்திய விபரம், நாள். 22.12.2025 மற்றும் 26.12.2025 (நில பயன்மாற்ற கட்டனம் மற்றும் மனைப்பிரிவு அனுமதி கட்டணம்)
18. மனுதாரர் திரு.K.லோகநாதன் என்பவரது உறுதி மொழி ஆவண விண்ணப்பம் நாள். 22.12.2025
19. உதவி பொறியாளர், மொடக்குறிச்சி ஊராட்சி ஒன்றியம், ஆய்வறிக்கை நாள். 22.12.2025
20. கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண்: 389/2025 நாள்: 30.12.2025.

****

உத்தரவு :

பார்வை 1ல் காணும் மனுதாரர் திரு.K.லோகநாதன் என்பவரது விண்ணப்பத்தின் பேரில், பார்வை 2ல் காணும் ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்: 4575/2021/ஈ.மா-2, நாள்.28.12.2021-ன் படி, ஈரோடு மாவட்டம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி மற்றும் கஸ்பாபேட்டை "ஆ" கிராமம், ரீ.ச.எண். 471/1-ல் 2.52 ஏக்கர் அல்லது 10200ச.மீ. பரப்பளவுள்ள இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது. உத்தேச குடியிருப்பு மனைபிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ./ஈ/மா எண்.390/2021-ன் படி தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கி உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 4ன்படி, மனுதாரால் கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி நிர்வாகத்திற்கு அவல்பூந்துறை சார் பதிவாளர் அலுவலக தானபத்திர ஆவண எண்.8716/2021 நாள்.29.11.2021-ன்படி 2109.37 ச.மீ சாலைபரப்பு, 835.03 ச.மீ பூங்கா பரப்பு மற்றும் 59.52ச.மீ பொது உபயோக பரப்பு ஆகியவை ஒப்படை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதே போன்று 41.27 ச.மீ பரப்பு தமிழ்நாடு மின்பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒப்படை செய்யப்பட்டுள்ளது. (தானபத்திர ஆவண எண்.8713/2021 நாள்.29.11.2021).

மேற்படி நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் 28.12.2021 அன்று தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் பெறப்பட்ட உத்தேச குடியியுருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு 15.12.2025 வரை மனுதாரர் கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி நிர்வாகத்திடம் இறுதி ஒப்புதல் கோரவில்லை. 4 ஆண்டுகளுக்கு பின்னர் இறுதி ஒப்புதல் கோரிய காரணத்தினால், இம்மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளிப்பதில் யாதொரு வில்லங்கமும் இல்லை என்பதை உறுதி செய்திடும் பொருட்டு மனுதாரரால் பார்வை 18ன்படி உறுதி மொழி ஆவணம் பெறப்பட்டுள்ளது. . ஊராட்சியின் இறுதி ஒப்புதல் பெறாமல் யாதொரு மனைப்பிரிவினையும் எவருக்கும் விற்பனை செய்யவில்லை எனவும் 12 முதல் 27 வரை எண்ணிடப்பட்டுள்ள EWS மனைகள் எவ்வித மாற்றமும் செய்யப்படவில்லை என்பதையும், இம்மனைப்பிரிவில் ஊராட்சிக்கு ஒப்படை செய்யப்பட்ட சாலைகள், பூங்கா மற்றும் பொது உபயோக இடங்கள் அனைத்து உள்ளது உள்ளபடியே பராமரிக்கப்பட்டுள்ளது எனவும் இதில் எவ்வித மாறுதலும் செய்யவில்லை என்பதையும், உத்தேச தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கிடும்போது ஏற்படுத்தப்பட்ட சாலைகள் முழுமையாக எவ்வித மாற்றமும் செய்யப்படாமல், எவ்வித சேதாரமும் இன்றி பராமரிக்கப்பட்டுள்ளது எனவும் தெரிவித்து மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிட கோரியுள்ளார்.

மனுதாரின் விண்ணப்பத்தின்பேரில், மேற்படி மனைப்பிரிவு 22.12.2025 அன்று தல ஆய்வு செய்யப்பட்டு, இறுதி ஒப்புதல் பெறும் பொருட்டு மனுதாரர் ஊராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணங்கள் செலுத்திட தெரிவிக்கப்பட்டதில், பார்வை 6ல் காணும் அரசாணையில் குறிப்பிட்டுள்ளதற்கிணங்க இம்மனைப்பிரிவு திட்டமில்லா பகுதியில் அமைவதால், மனைப்பிரிவிற்கு விதி எண்.3ன்படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/- மற்றும் விதி எண்.9ன்படி சந்தை மதிப்பில் 3 சதவீத தொகை ரூ.1,13,400/- (e Challan No.20251222013656 Dt.22.12.2025, SBI,Erode) வங்கியில் மனுதாரரால் அரசுக்கு செலுத்தப்பட்டுள்ளது. பார்வை 16-ல் காணும் இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.4870/2024/PRI.MIS-1, நாள்.16.05.2025-ன்படி மனுதாரர் மேற்படி மனைப்பிரிவில் மேற்கொள்ள வேண்டிய அடிப்படை வசதிகளில் சாலை மற்றும் வடிகால் வசதி செய்துள்ளதால், குடிநீர் வசதி மற்றும் தெரு விளக்கு வசதி அமைத்திட செலுத்த வேண்டிய தொகையினை மனுதாரர் செலுத்த தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும், மனுதாரர் ஊராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணங்கள் மற்றும் 3 சதவீத நில பயன்மாற்ற கட்டணம் ஆகியவற்றை கீழ்கண்ட விபரப்படி கட்டணங்கள் செலுத்தியுள்ளார்.

மனையிடத்தின் மொத்தப்பரப்பு	**10200 ச.மீ.(2.52 ஏக்கர்)**
மனை ஒப்புதல் மற்றும் திட்ட அனுமதி எண்	**ம.வ./ஈமா எண். 390/2021**
அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் வளர்ச்சித் துறை நாள்.4.5.2017 விதி 9ன்படி சந்தை மதிப்பில் 3% விழுக்காடு (அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தால் வழங்கப்பட்ட வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின்படி மேற்படி இடத்திற்கு ஏக்கர் 1க்கு ரூ.15,00,000) 2.52 X 1500000 = 3780000x 3% = 1,13,400 இணைய வழி ரசீது எண். 20251222013656 நாள்.22.12.2025-வங்கியில் செலுத்தப்பட்ட தொகை ரூ.1,13,400/-	
ஊராட்சிக்கு செலுத்தப்பட்ட கட்டணங்கள்	
பரிசீலனைக் கட்டணம்	**ரூ.5,000/-**
நன்னிலை கட்டணம் (ஏக்கர் 1க்கு ரூ1000/- வீதம்)	**ரூ.3,000/-**
கூராய்வு கட்டணம் ரூ.1000/-வீதம் 54 மனைகளுக்கு (ரசீதுஎண்.2025-2026/10/2/12/7/5நாள். 26.12.2025)	**ரூ.54,000/-**
அரசாணை (நிலை) எண்.180, ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சித் துறை (PR II (2) துறை, நாள்.05.12.2024ன்படி மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் கட்டணம்- மொத்த மனையிட பரப்பு -10200.00 ச.மீ. 109782.6 or 109783 X 2/- =2,19,566.00 (மொத்த மனையிட பரப்பு -10200.00 ச.மீ. உள்ளாட்சி பொது உபயோகம் - 59.52 ச.மீ. மனைப்பிரிவு சாலை - 2109.37 ச.மீ. பூங்கா பரப்பு - 835.03 ச.மீ. மின் பகிர்மான பரப்பு - 41.27 ச.மீ. (பொருளாதாரத்தில் பின் தங்கியோருக்கான மனையின் பரப்பு - மனைகள் (மனை எண். 12 முதல் 27 வரை) - 937.50 ச.மீ.)	**ரூ.2,19,566/-**

ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சித் துறை இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 4870/2024/PRI.MIS-1, நாள்.16.05.2025ன்படி மனுதாரர் மேற்படி மனைப்பிரிவில் மேற்கொள்ள வேண்டிய அடிப்படை வசதிகளுக்காக செலுத்த வேண்டிய தொகை குடிநீர் வசதி — ரூ.1,26,000/- தெருவிளக்கு வசதி — ரூ.2,25,000/-	**ரூ.3,51,000/-**
மொத்த தொகை **(ஊராட்சி பல்வகை ரசீது எண்.** 2025-2026/10/2/12/7/59 **நாள். 26.12.2025-ன்படி வரவாக்கப்பட்டுள்ளது)**	**ரூ.6,32,566/-**

எனவே ஈரோடு மாவட்டம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி மற்றும் கஸ்பாபேட்டை "ஆ" கிராமம், ரீ.ச.எண். 471/1-ல் 2.52 ஏக்கர் அல்லது 10200 ச.மீ. பரப்பளவுள்ள இடத்தில் மேற்கண்ட குடியிருப்பில் அமையவுள்ள மனைகள் 1 முதல் 54 வரை எண்ணிட்டு விற்பனை செய்ய (பொருளாதாரத்தால் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் (EWS PLOTS)12 முதல் 27 வரை உள்பட) இந்த உத்தேச குடியிருப்பு மனைகளுக்கு கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைகளாக விற்பனை செய்யவும் பத்திர பதிவு செய்யவும் ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண்: 387 /2025-26, நாள்.31.12.2025 ன் படி அங்கீகாரம் அளிக்கப்பட்டதின்பேரில் அனுமதி அளித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள் :

1. பார்வை 2ல் காணும் ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் சிறப்பு நிபந்தனைகளை பின்பற்ற வேண்டும்.

2. அரசாணை (நிலை) எண் : 79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி(ந.வ.4(3))த் துறை நாள் :04.05.2017ல் வழங்கப்பட்ட வழிகாட்டு நெறிமுறைகளை தவறாது பின்பற்றவேண்டும்.

3. உத்திரவில் கண்டுள்ள மனை 1 முதல் 54 மனைகள் மட்டுமே ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. அவ்விடத்தில் கூடுதலாக மனைகளை உருவாக்க கூடாது.

4. நிலஉரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என்று அறியப்பட்டாலோ அல்லது மனைக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் மற்றும் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைக்கு வழங்கப்பட்ட தொழிலநுட்ப ஒப்புதல் மற்றும் இறுதி ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சித் துறையால் இரத்து செய்யப்படும்.

5. நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் ஊராட்சி சட்டபூர்வமாக அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையபத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகாரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய நில உரிமையுள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரர்களுக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துகொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சித்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

6. உத்தேச மனையில் எவ்வித மாற்றம் செய்வதாக இருந்தாலும் நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் உள்ளாட்சித்துறையின் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

7. நீதிமன்ற வழக்கு ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் இத்துறையின் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது செல்லத்தக்கதல்ல.

8. **மனைப்பிரிவில் உள்ள சாலைகள் அணுகு சாலைகளாக அமைக்கப்பட வேண்டும். மேற்படி சாலைகளில் சுவர் எழுப்பபட்டிருக்குமாயின் அவை இடித்து அப்புறப்படுத்தப்பட வேண்டும்.**

9. **மனைப்பிரிவில் உள்ள மனை எண்கள்.8,9,30,31,44,45 மற்றும் 54 ஆகியவற்றில் கிழக்கு பகுதியில் 3மீ கட்டிடம் கட்ட தடை செய்யப்பட்ட பகுதியாகும். மேற்படி மனைப்பிரிவுகள் விற்கப்படும் போது மனையினை வாங்குபவர்களுக்கு இவ்விபரங்கள் தெரிவிக்கப்பட வேண்டும்.**

10. அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனை **01** முதல் **54** உள்ள மனை பிரிவுகளில் கட்டுமான பணிகள் மேற்கொள்ளும் போது கட்டாயம் உள்ளாட்சி அமைப்பிடமிருந்து கட்டிட அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

11. **மனுதாரரால் ஏற்படுத்தப்பட்ட சாலை மற்றும் மழைநீர் வடிகால் வசதி போன்ற அடிப்படை வசதிகளை 5 வருடங்கள் அல்லது 60% மனைகள் அபிவிருத்தி அடைந்த பின் இவற்றில் எது அதிக காலமோ அதுவரை முறையாக பராமரிக்கும் பொறுப்பு மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / மனைப்பிரிவு உரிமையாளரைச் சாரும்.**

12. (அ) கட்டிட வரம்பு 9.0 மீ அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ விடப்படல் வேண்டும்.

    (ஆ) கட்டிட வரம்பு 9.0 மீ மேல் 12.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 3.0மீ விடப்படல் வேண்டும்.

    (இ) மூலை முடக்கு12.0 மீ அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ*1.5மீ விடப்படல் வேண்டும்.

ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சித் துறை இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 4870/2024/PRI.MIS-1, நாள்.16.05.2025ன்படி மனுதாரர் மேற்படி மனைப்பிரிவில் மேற்கொள்ள வேண்டிய அடிப்படை வசதிகளுக்காக செலுத்த வேண்டிய தொகை குடிநீர் வசதி — ரூ.1,26,000/- தெருவிளக்கு வசதி — ரூ.2,25,000/-	**ரூ.3,51,000/-**
மொத்த தொகை **(ஊராட்சி பல்வகை ரசீது எண்.** 2025-2026/10/2/12/7/59 **நாள். 26.12.2025-ன்படி வரவாக்கப்பட்டுள்ளது)**	**ரூ.6,32,566/-**

எனவே ஈரோடு மாவட்டம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி மற்றும் கஸ்பாபேட்டை "ஆ" கிராமம், ரீ.ச.எண். 471/1-ல் 2.52 ஏக்கர் அல்லது 10200 ச.மீ. பரப்பளவுள்ள இடத்தில் மேற்கண்ட குடியிருப்பில் அமையவுள்ள மனைகள் 1 முதல் 54 வரை எண்ணிட்டு விற்பனை செய்ய (பொருளாதாரத்தால் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் (EWS PLOTS)12 முதல் 27 வரை உள்பட) இந்த உத்தேச குடியிருப்பு மனைகளுக்கு கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைகளாக விற்பனை செய்யவும் பத்திர பதிவு செய்யவும் ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண்: 387 /2025-26, நாள்.31.12.2025 ன் படி அங்கீகாரம் அளிக்கப்பட்டதின்பேரில் அனுமதி அளித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள் :

1. பார்வை 2ல் காணும் ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் சிறப்பு நிபந்தனைகளை பின்பற்ற வேண்டும்.

2. அரசாணை (நிலை) எண் : 79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி(ந.வ.4(3))த் துறை நாள் :04.05.2017ல் வழங்கப்பட்ட வழிகாட்டு நெறிமுறைகளை தவறாது பின்பற்றவேண்டும்.

3. உத்திரவில் கண்டுள்ள மனை 1 முதல் 54 மனைகள் மட்டுமே ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. அவ்விடத்தில் கூடுதலாக மனைகளை உருவாக்க கூடாது.

4. நிலஉரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என்று அறியப்பட்டாலோ அல்லது மனைக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் மற்றும் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைக்கு வழங்கப்பட்ட தொழிலநுட்ப ஒப்புதல் மற்றும் இறுதி ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சித் துறையால் இரத்து செய்யப்படும்.

13. தற்பொழுது செலுத்தப்பட்ட உத்தேச குடியிருப்பு மனைகளுக்கு செலுத்தப்பட்ட கட்டணங்கள் பின்பு குறைவென தெரிவிக்கப்பட்டால் நிலுவை தொகையினை உடன் செலுத்தப்பட வேண்டும்.

14. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./ஈமா எண்.390/2021 என எண்ணிடப்பட்டு வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி கட்டிட விதிகள் 2019ன்படியும், அரசாணை எண்.181 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர வளர்ச்சி துணை நாள். 09.12.2020ன்படி மனைப்பிரிவு விதிகளுக்கேற்ப மனுதாரரால் நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனைப்பிரிவு சாலைகள் தேவையான பாலங்கள். சாக்கடை வடிகால் துப்புரவு வசதி, சூரிய ஒளி தெருவிளக்கு மற்றும் குடிநீர் (மேல்நிலை நீர்த் தேக்க தொட்டி) ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொப்ப மனுதாரர் அமைத்து தர வேண்டும்.

15. நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் ஊராட்சி நிர்வாகத்திற்கு முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

16. அங்கீகரிப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்ட சாலைகள், பூங்கா பரப்பு மற்றும் பொது உபயோக இடங்கள் கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சிக்கு பதிவு செய்து பொது சாலையாக பராமரிக்க தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

17. மேற்படி சாலைகளை பொதுச்சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சிக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்திட நேரும்போது மனுதாரர் ஊராட்சியால் நிர்ணயம் செய்யப்படும் தொகையினை ஊராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டும்.

18. சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு அமைக்கப்பட வேண்டும்.

19. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் குடியிருப்பு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.

20. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த கட்டிட விதிகள் 2019 விதி எண்.39(a) ன்படி கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். விதி எண்.47(5)ன்படி மனைப்பரிவில் அமையும் 12 மீ வரையில் உள்ள சாலைகளுக்கு உரிய விதிமுறைகளின்படி மூலை முடுக்கு வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனையின் எல்லைக்கும் கட்டிட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியினை தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 6 அடி உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்த வித கட்டிடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

21. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டித்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீ. திறந்த வெளி விடப்பட வேண்டும். 10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீ. விடப்பட வேண்டும்.

22. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

23. 9மீ அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

24. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

25. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6"4 என்ற அளவில் நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு வைக்க வேண்டும்.

26. மனைப்பிரிவினை சுற்றி மனுதாரர்களால் சுற்றுச் சுவர் அமைக்கப்பட்டிருப்பின் அதனை அகற்றி அருகிலிருக்கும் இடத்திற்கு இணைப்பு பாதை அமையும் வகையில் சுற்றுச்சுவர் இடித்து அப்புறப்படுத்தப்பட வேண்டும்.

27. (EWS) பொருளாதாரத்தால் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது. (மனை எண்கள் 12 முதல் 27 வரை) மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு 3 வருடங்களுக்கு மேலாகியும் EWS மனைகள் விற்க இயலாத நிலை இருப்பின் அரசாணை எண். 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.31.01.2020ன்படி EWS மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெற்று கொள்ள வேண்டும்.

28. மனுதாரரால் தானசாசனம் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படை செய்யப்பட்டுள்ள பூங்கா, சிறுவர் விளையாடுமிடம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்கான ஒதுக்கப்பட்ட இடங்கள் வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும்.

29. மனையின் உள்ளே அமைந்த உயர் மின் கம்பிப்பாதையை அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறு அமைக்க வேண்டும்.

30. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள ஆவணங்கள், நகர் ஊரமைப்புத் துறையினரால் வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படுகிறது. மனுதாரரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட விபரங்கள் மற்றும் மனை தொடர்பான ஒப்புதல்களில் பின்னாளில் ஏதேனும் பிரச்சனைகள் ஏற்படின் இந்த இறுதி ஒப்புதலை ரத்து செய்திடும் அதிகாரம் உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு உண்டு.

31. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் /விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

32. மேற்காணும் மனைபிரிவுகளுக்கு இறுதி ஒப்புதல் அளித்தமைக்கு தணிக்கையில் ஏதேனும் குறைபாடுகள் சுட்டிகாட்டப்பட்டு இழப்பு தொகை செலுத்த தெரிவிக்கப்பட்டால் அதனை ஒரே தவணையில் உடனடியாக செலுத்த வேண்டும்.

33. "Tamil Nadu Real Estate (Regulation & Development) Act 2016-ன்படி Real Estate Project with the Real Estate Authority அனுமதி பெற்ற பின்னரே இம்மனைபிரிவில் உள்ள மனையிடங்களை விளம்பரம் செய்யவோ, விற்பனை செய்யவோ அனுமதிக்கப்படுவார்.

34. இம்மனைப்பிரிவில் உள்ள மனையிடங்களை விற்கும் நேர்வில் நில உரிமையாளருக்கும் மனையிடம் வாங்கியவர்களுக்குமிடையில் இம்மனை பிரிவு தொடர்பாக ஏற்படும் வில்லங்களுக்கு ஊரக வளர்ச்சித் துறை பொறுப்பேற்காது.

35. மனைப்பிரிவில் உள்ள குடியிருப்புகள் கட்டும்போது உரிமையாளர்களுக்கு தங்கள் சொந்த செலவில் கழிவு நீர் உறிஞ்சுகுழி அமைத்திட நில உரிமையாளர்களால் தெரிவிக்கப்பட வேண்டும்.

36. இம்மனைபிரிவிற்கான இறுதி ஒப்புதல் மனுதாரரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் மற்றும் மனுதாரர் சமர்ப்பித்து உள்ள உறுதி மொழி ஆவணத்தின் அடிப்படையில் வழங்கப்படுகிறது இதில் ஏதேனும் வில்லங்கம் எனத் தெரியவரின் இந்த இறுதி ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி இரத்து செய்யப்படும்.

தனி அலுவலர்
கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி

தனி அலுவலர்,
வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ),
கஸ்பாபேட்டை ஊராட்சி, மொடக்குறிச்சி வட்டாரம்.

இணைப்பு:

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் கடிதம் மற்றும் உள்ளாட்சியால் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம்.

பெறுதல் :

திரு.K.லோகநாதன்,
VVCR நகர்,
வளையகார வீதி,
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

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.