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

ஓலகடம் பேரூராட்சியின் செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறைகள்
பிறப்பிப்பவர் : திருமதி.அ.சுதாராணி.,

ந.க.எண்.63/2023 நாள் : 30.03.2024

பொருள் : மனைப்பிரிவு – ஈரோடு மாவட்டம் – ஓலகடம் கிராமம், வார்டு எண்.12 பெரியகருக்குப்பாளையம் பகுதியில் ரீ.ச.எண்.362/2A–இல் 3.09 ஏக்கர் (அ) 12500.00ச.மீ பரப்பளவுள்ள இடத்தில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு – நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநரால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியது – மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி அங்கீகாரம் வழங்கி உத்திரவிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், ஈரோடு அவர்களின் செயல்முறை ஆணை ந.க.எண். ERD/ 71W4CTM6/2022/TCP, நாள். 27.04.2023.
2. அந்தியூர் சார்பதிவாளர் அலுவலக தானசாசன எண்.1193, 1194/2023, நாள்.16.03.2023
3. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், ஈரோடு அவர்களின் செயல்முறை ஆணை ந.க.எண். ERD/71W4CTM6/ 2022/TCP,நாள்.18.02.2022 மற்றும் SWP/DTCP/ERODE/ LAYOUT APPROVAL NO.141/2023 என எண்ணிட்ட மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.
4. இளநிலைப் பொறியாளர், நெரிஞ்சிப்பேட்டை பேரூராட்சி தொகுப்பு அவர்களின் சான்று நாள்.18.03.2023
5. ஓலகடம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.60/2023, நாள். 30.06.2023
6. ஓலகடம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.28/2024, நாள்.11.03.2024
7. ஓலகடம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.29/2024, நாள்.11.03.2024

உத்திரவு

பார்வை 1இல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), ஈரோடு அவர்களின் கடிதத்தில் ஓலகடம் கிராமம், வார்டு எண்.12 பெரியகருக்குப்பாளையம் பகுதியில் ரீ.ச.எண்.362/2A–இல் 3.09 ஏக்கர் (அ) 12500.00ச.மீ பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதல் வழங்கும் நடவடிக்கைக்காக மேற்படி மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலைகள் மற்றும் பொதுத்திறவிடங்களை பேரூராட்சிக்கு உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்க தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 2இல் காணும் அந்தியூர் சார்பதிவாளர் அலுவலக தானசாசன ஆவணங்களில் மேற்படி மனைப்பிரிவில் புதியதாக உருவாக்கப்பட்டுள்ள சாலைகள், சாலையின் மூலைமுடுக்குகள், மற்றும் பொது திறவிடங்களை ஓலகடம் பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 3இல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ), ஈரோடு அவர்களின் உத்திரவில் ஓலகடம் கிராமம், வார்டு எண்.12 பெரியகருக்குப்பாளையம் பகுதியில் ரீ.ச.எண்.362/2A–இல் 3.09 ஏக்கர் (அ) 12500.00ச.மீ பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு SWP/DTCP/ERODE/LAYOUT APPROVAL NO.141/2023 என எண்ணிட்டு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 4இல் காணும் இளநிலைப் பொறியாளர், நெரிஞ்சிப்பேட்டை பேரூராட்சி தொகுப்பு அவர்களின் சான்றில் வார்டு எண்.12 பெரியகருக்குப்பாளையம் பகுதியில் ரீ.ச.எண்.362/2A–இல் 3.09 ஏக்கர் (அ) 12500.00ச.மீ பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவில் தார் சாலைகள், வடிகால்கள், தெருவிளக்குகள், குடிநீர் குழாய்கள் மற்றும் 20000 லிட்டர் கொள்ளளவு கொண்ட மேல்நிலைத் தொட்டி விண்ணப்பதாரரால் தரமாக அமைக்கப்பட்டுள்ளதாக சான்று அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 5இல் காணும் ஓலகடம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தில் ஓலகடம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் பெயரில் தானசாசனம் மூலம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட சாலைகள் மற்றும் பொதுதிறவிடங்களை பேரூராட்சியின் பராமரிப்பில் எடுத்துக் கொள்ள அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 6இல் காணும் ஓலகடம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவில் மனுதாரரால் அனைத்து அடிப்படை வசதிகள் நிறைவேற்றிக் கொடுத்துள்ளதால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்க அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது.

எனவே நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ), ஈரோடு அவர்களது கடிதத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொழில்நுட்ப அங்கீகார நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டும், ஓலகடம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானங்களின் அடிப்படையிலும் ஓலகடம் பேரூராட்சிக்கு உட்பட்ட ஓலகடம் கிராமம், வார்டு எண்.12 பெரியகருக்குப்பாளையம் பகுதியில் ரீ.ச.எண்.362/2A–இல் 3.09 ஏக்கர் (அ) 12500.00ச.மீ பரப்பில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவில் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள 53 மனைகளை விற்பனை செய்ய அதன் உரிமையாளர்கள் திருவாளர்கள்.கே.தனசேகரன், கே.ராஜேஸ்வரி, ஆர்.மலர்ச்செல்வி என்பவர்களுக்கு 1920ஆம் ஆண்டு நகராட்சி சட்ட வழிகளின் படி கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி அங்கீகாரம் வழங்கி உத்திரவிடப்படுகிறது.

<u>தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடுகள் விபரம்</u>

1. மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு – 3.09 ஏக்கர் (அ) 12500.00ச.மீ
2. ஒதுக்கிய மனைகள் – 53
3. பொது உபயோகம் (பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைத்தது) – 70.38ச.மீ
4. பொது உபயோகம் (மின்வாரியம்) – 81.85ச.மீ
5. சாலைகள் (பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைத்தது) – 3523.36ச.மீ
6. பூங்கா – 906.30 ச.மீ

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் SWP/ DTCP/ ERODE/ LAYOUT/ APPROVAL NO.141/2023–இல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள அளவுகளின் படி எல்லை கற்களால் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளதை நகர் ஊரமைப்பு துறையிடம் அனுமதி பெறாமல் மாற்றம் செய்யக்கூடாது.

2. பொருளாதாரத்தில் பின்தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது. ஆனால் கிராமப்புற பகுதிகளில் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 3 வருடங்களுக்கு மேலாகியும் EWS மனைகள் விற்க இயலாத நிலை இருப்பின் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை நாள்.31.01.2020இன் படி EWS மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

3. The Tamilnadu Government in G.O Ms. No.112, Housing and Urban Development Department Dated : 22.06.2017 have approved the Tamilnadu Real Estate (Regulation & Development Act 2016). The promoter has to advertise, Market, Book, Sell or offer for sale, or invite personals to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it only after registering the Real Estate Project with the real Estate Regulatory Authority" ன்படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
4. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள், 2019-ல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் பொருந்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.
5. நகர் ஊரமைப்பு துறையில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள் மற்றும் அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனைகளை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
6. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்கான தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகளை தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamilnadu Combined Development Building Rule 2019-இல் குறிப்பிட்டுள்ள Resitential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்புத் துறையின் முன்அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்படும்.
7. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலத்தினை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தக்கூடாது.
8. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / மின்கம்பி பாதை / அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
9. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority)யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுத்தான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதிகளை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
11. 7.20 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.
12. மனுதாரர் ஒலகடம் பேரூராட்சி செயல்அலுவலரிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும் நாளும் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு பலனை வைத்தல் வேண்டும்.
13. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் கண்டிப்பாக உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெறவேண்டும். உள்ளாட்சியின் அதிகார வரம்பிற்கு உட்படாத கட்டிடமாக இருப்பின் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் மூலம் அனுமதி பெற வேண்டும்.

14. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம்/ விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6x4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும், நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும்.

15. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின் படி நில உரிமம் குறித்து பரிசீலக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையின் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

16. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக் கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி பேரூராட்சி செயல்அலுவலர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

17. மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு, நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

18. தள பரப்பு குறியீட்டு எண். (FSI) TNCDBR 2019இன் படி அனுமதிக்கலாம்.

19. கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டிருந்தால், அம்மனைகளை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

20. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23அடி) மற்றும் 9 மீட்டர் (30 அடி) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.5 மீட்டரும் (5அடியும்), 12 மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு) மேல் மற்றும் 15 மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்குட்பட்ட சாலைகளுக்கு 3 மீட்டரும் (10 அடியும்) 15 மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்கு மேலும் 24 மீட்டர் (80அடி) அகலம் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டிட விதிகளின் படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டிட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6 அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டிட விதிகளின் படி 2.4 மீ (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச் சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டிடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

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

22. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 2 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்த வெளி இருத்தல் வேண்டும்.

23. விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப்பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 67 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டப்படக்கூடாது. கட்டிடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்த வெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ அல்லது தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.

24. பூங்கா/ பொது உபயோகத்திற்காக ஒதுக்கப்பட்ட நிலத்தினை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

25. மனைப்பிரிவு உரிமையாளர்கள் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த (கிரையப் பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார ஆவணம் மேலும் பல) ஆவணங்களின் மூலம் விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி மனைப்பிரிவில் சொத்தினை வாங்க விரும்புவோர் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையினை தனியாக உறுதிப்படுத்தி கொள்ள வேண்டும், அதன் மீது வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய இவ்வலுவலகம் பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

26. 1894ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நில சீர்திருத்தச்சட்டம் 1961 தொடர்பாக மனுதாரர் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே இம்மனைப்பிரிவுக்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உட்படின் அதற்கு மனுதாரரே முழு பொறுப்பாவார்.

27. நில ஆர்ஜிதம் தொடர்பாக நிலஆர்ஜிதப்பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்கு பெறப்படவில்லை என்பதால் இம்மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதல் அளிக்கப்படுகிறது. பின்னாளில் இது தொடர்பாக புகார்கள் ஏதும் வரப்பெறின் சம்மந்தப்பட்ட உரிமையாளரே முழு பொறுப்பாவார்.

28. மேற்காணும் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளித்தமைக்கு தணிக்கையில் ஏதேனும் குறைபாடுகள் சுட்டிக்காட்டப்பட்டு இழப்பு தொகை செலுத்த தெரிவிக்கப்பட்டால் அதனை ஒரே தவணையில் உடனடியாக செலுத்த வேண்டும்.

செயல் அலுவலர்,
ஓலகடம் பேரூராட்சி,
ஈரோடு மாவட்டம்.

30/03/2024

இணைப்பு

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ), ஈரோடு. அவர்களது கடிதம் மற்றும் தொழில்நுட்ப அனுமதி மனைப்பிரிவு வரைபடம்.

பெறுநர்

திருவாளர்கள்.கே.தனசேகரன், கே.ராஜேஸ்வரி, ஆர்.மலர்ச்செல்வி,
104, மேட்டாங்காடு,ஆணைக்கவுண்டன் கொட்டாய்,
எடப்பாடி வட்டம், சேலம் மாவட்டம் – 637 101.

நகல்

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்கள்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், அரசினர் தொழிற்பயிற்சி மையம் எதிரில்,
சென்னிமலை ரோடு, ஈரோடு–9.

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்- (DTCP)

ஈரோடு மாவட்டம்

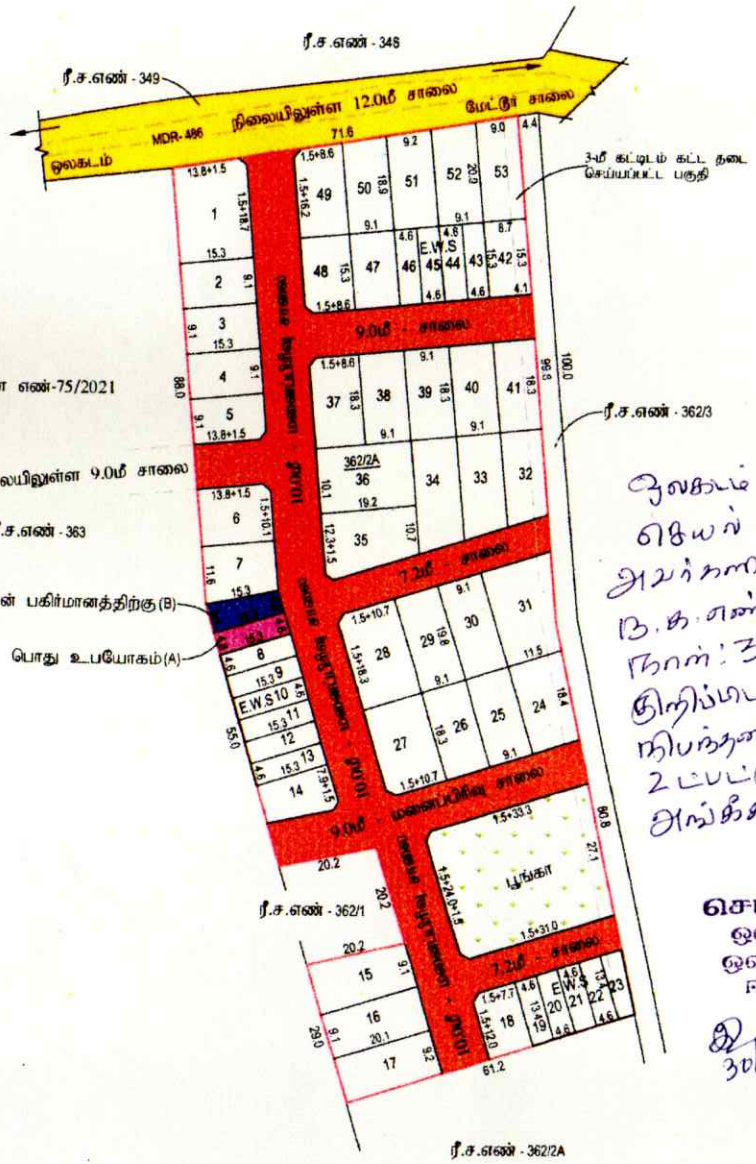
ஓலகடம் பேரூராட்சி

ஈரோடு மாவட்டம், பவானி வட்டம், ஓலகடம் பேரூராட்சி மற்றும் கிராமம், ரீ.ச.எண். 362/2A-ல் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

(திட்டமில்லா பகுதி)

அளவு : 1சதுரமும் = 33அடி (1:400)

இணையவழி விண்ணப்ப எண்: 71W4CTM6



ஓலகடம் பேரூராட்சியின் செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறைகள் ந.க.எண். 63/2023 நாள்: 30.03.2024ல் திறம்படப்பட்ட கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு வரைபடம் அங்கீகரிக்கப்படுகிறது.

செயல் அலுவலர்,
ஓலகடம் பேரூராட்சி.
ஓலகடம் – 638 314.
ஈரோடு மாவட்டம்

30/03/2024

குறிப்பு:

மனைப்பிரிவின் மொத்தப்பரப்பு : 3.09 ஏக்கர் (அ) 12500.0 ச.மீ

ஒதுக்கிய மனைகள் : 53 (E.W.S மனைகள் உட்பட)

மனைப்பிரிவின் எல்லை .....

நிலையிலுள்ள சாலை .....

உத்தேச மனைப்பிரிவின் சாலை .....

E.W.S மனைகளின் பரப்பு - (8-13, 19-23, 43-46) - 979.73ச.மீ (10.91%)

பொது ஒதுக்கீடு : உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை:

மனைப்பிரிவின் சாலையின் பரப்பு : 3523.36 ச.மீ

பூங்கா : (மனைப்பிரிவின் பரப்பு- மனைப்பிரிவின் சாலைகளின் பரப்பு) x10%
: (12500.0 - 3523.36) x10% = 897.66 ச.மீ

பூங்கா மொத்த பரப்பு : 906.30 ச.மீ (10.10%)

பொது உபயோகம் (A) : 70.38 ச.மீ (0.78%) .....

(சாலைகள், பொது உபயோகம் (A), மற்றும் பூங்கா பரப்பு தான ஆவண எண் 1193/2023 நாள் 16.03.2023) ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது)

துணிநூல் மின் உற்பத்தி மற்றும் மின் பகிர்மான வழகத்திற்காக உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை

பொது உபயோகம் (B) : 81.85 ச.மீ (0.91%) .....

TANGEDCO- பரப்பு தான ஆவண எண். 1194/2023, நாள் 16.03.2023) ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது)

கட்டிட வரம்பு :

9.0மீ வரை அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 1.50 மீ விட்டவடல் வேண்டும்
9மீ க்கு மேல் 18.0மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 3.0மீ விட்டவடல் வேண்டும்

மூலை முடக்கு :

12.0மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீx1.5மீ விட்டவடல் வேண்டும்

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்.18 நகர் மற்றும் ஊரமை துறை நாள் 04.02.2019 (ரா) அரசாணை எண்.19 நகர் மற்றும் ஊரமை துறை நாள் 31.01.2020-ன் படி வணிகப்பிரிவு சாலை மற்றும் 0.5கி.மீ உள்ளாட்சிக்கு, 0.5கி.மீ உள்ளாட்சிக்கு (அ) TANGEDCO-க்கு தானமாக பெற்று நடவடிக்கை மேற்கொள்ளவேண்டும்.
2. அரசாணை எண்181 நீர்வ (ரா) நகரக, நாள் 09.12.2020-ன் தெரிவுக்குள்ளானது சாலைகள், மழைநீர் வடிகால் தரை நிலைக்கேற்ப நிலைக்க தெரிவுள்ள கழிவு கழிநீர் வடிகால் (ம) நெடுஞ்சாலைகள் ஆகியவை உள்ளாட்சியின் விருப்பத்திற்கு ஏற்ப வடிவமைக்கப்பட்டவை இதன் ஒன்றாக வடிவமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. அரசாணை எண்141 வீ.நீ.வாரி மற்றும் நகராறு வளர்ச்சித்துறை நாள் 16.07.2021-ன் (ரா) நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.
4. இம்மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும்முன் இத்திட்டம் மத்திய/மாநில நீர் ஆற்றுத் துறைகளுக்கு விண்ணப்பித்து, எல்லா ஒப்புதல்களும் நீர் ஆதாரத்தை பாதுகாக்கும் வகையில் அமைந்துள்ளது என்பதை உறுதி செய்துகொள்ளவேண்டும்.
5. நீர் உரிய குறித்து வடிவமைக்க, சாலைகள் மற்றும் பிரிவுகளைக் கருத்தில்கொண்டு, ஆழமான சிறியமைப்பை கொண்டு அதில் நிலத்தடி நீரை அளவு முறைப்படுத்தவும் தொழிலுட்ப முறைகள் வடிவமைக்க பதிவு செய்து கூடுதல் ஆழமான ஏற்படாமல் மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட நிலத்தடி நீர் முழுமை அளித்து முன்னிலையில் இதற்கு நீர் வளமையை இயக்கும் செலவை அவர்களை ஏற்று செய்யவும்.
6. நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்படியாக தெரிவிக்கும் மனைகள் அனைத்தும் முறை விலையை பதிவுக்கு முன் நிலை நிலையை உறுதிப்படுத்தவும் தொழில்நுட்ப வழிகாட்டி அளிப்பதுடன் முறை விண்ணப்பத்தின் விண்ணப்பத்துடன் வழங்கித் ஆவணங்களில் விண்ணப்பத்தில் குறிப்பு, பதிவு: (அ) நகராக்கத்தின் மேலும் அங்கம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது (ஆ) விண்ணப்பதாரர் வழங்கி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.
7. விற்பனைக்குரிய மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவைகளை நகர்ப்புற நகர் வளர்ச்சித்துறையின் முதன்மை அதிகாரியால் அனுமதிக்கப்பட்ட வரைபடத்தை வாடிக்கையாளர்களுக்கு காட்ட வேண்டும்.
8. முழுமை அனுமதிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் ஒரு மாத்தில் விற்பனைப்பிரிவு அலுவலரின் வசதியான அலுவலக நேரத்தில் நகலெடுக்க ஒரு பொதுமக்கள் பார்வைக்கு வைக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும்.
9. மனைப்பிரிவை சுற்றி மதுரமாக வற்றுகள் (காம்பவுண்ட்) அமைக்கப்படுவதின் அவசர அவசரி முடிவுக்கும் இதற்கு நிதி ஒதுக்கு பொது அலுவலர் வசதியான தொழில்நுட்ப வழிகாட்டி அளிக்கப்பட வேண்டும்.
10. நிலையிலுள்ள மனைப்பிரிவுக்கு இணைப்புகளுக்கான தொழிலுட்ப முறைகள் மட்டுமே வழங்கப்படுவது மனைப்பிரிவு நிலை உரிமையாளர் இதற்கு ஏற்ப நிதி ஒதுக்கி வழங்கப்பட வேண்டும்.
11. நிலையிலுள்ள மனைப்பிரிவு அலுவலர் இதற்கு தேவையான நிதி ஒதுக்கி நிதிவசதி வழங்கி முறை விண்ணப்பத்தின் அடிப்படையில் உள்ளாட்சி அளிக்கப்பட்டுள்ளது.
12. மனைப்பிரிவின் எல்லை செய்யும் தூணுக்கு வழங்கு மின்சாரம் பயன்பாடு வழங்கும் நகர்ப்புற நகர்ப்புற பொருத்து செய்ய வேண்டும் (ம) மனைப்பிரிவு உள்ளாட்சியால் இதற்கு முன்பு வழங்கப்பட வேண்டும்.
13. மேல் பொருளாதாரத்தில் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஒதுக்கீடுசெய்யப்பட்டுள்ளவர்களுக்கு மாற்று இடங்கள் வழங்கும் பகுதிகளில் மனை ஒதுக்கப்பட்டுள்ளது. 3 உரிமையாளர்களுக்கு மேலாக ஒரே மனைக்கு விண்ணப்பித்தால் குலுக்கல் முறையில் மனை 15 நாட்களுக்கு முன்பு குறிப்பு வழங்கப்படுகிறது. நாள் 31.01.2020-ன்படி கண் மனைகள் ஒதுக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் ஆணைப்படி பதிவுக்கு வரும் ஆணைப் பதிவுக்கு வேண்டும்

SWP/DTCP/ERODE/LAYOUT APPROVAL No: 141/2023

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
ஈரோடு மாவட்டம்.

அளவர்/ உதவி வரைவாளர்	
வரைவாளர் நிலை- III	
மேற்பார்வையாளர்/ வரைவாளர் நிலை- II	

Document certified by R.Rani.
Signed by: Assistant Director
Location: Erode
Date: 2023.5[illegible] 05:31

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.