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

ஈரோடு மாநகராட்சி ஆணையாளரின் செயல்முறை உத்தரவு
பிறப்பிப்பாளர்: திரு.வ. சிவகிருஷ்ணமூர்த்தி, இ.ஆ.ப.,

ந.க.எண். இ1/506/2024 நாள். 27 .02.2024.

பொருள்:–	மனைப்பிரிவு - ஈரோடு மாநகராட்சி - மண்டலம் - 4 - ஈரோடு இ கிராமம், ரீ.ச.எண்.1280/38A, 1280/38Bல் 0.94 ஏக்கர் (அல்லது) 3800 ச.மீ நிலப்பரப்பில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளூர் திட்டக்குழுமத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியுள்ளது - ஈரோடு மாநகராட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி உத்திரவிடல் - சார்பாக.
பார்வை:–	1. உறுப்பினர் செயலர் / நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் ஈரோடு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபட எண்.SWP/DTCP/Erode/Layout Approval No.495/2023, SWP/DTCP/Erode LPA/Planning Permission No.45/2023. 2. ஈரோடு சார்பதிவாளர் அவர்களின் தான சாசன பத்திரபதிவு ஆவண எண்.7140/ 2023 நாள்14.11.2023. 3. திரு.முகமது ஹாரூன் அலி, முகமது நூரூல் அமீன் ஈரோடு விண்ணப்பம். 4. ஈரோடு மாநகராட்சி மாமன்ற தீர்மான எண். 224 நாள்.16 .02.2024.

****

உத்தரவு:-

பார்வை 1-ல் காணும் உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் ஈரோடு அவர்களின் செயல்முறை உத்திரவில் ரீ.ச.எண்.1280/38A, 1280/38Bல் 0.94 ஏக்கர் (அல்லது) 3800 ச.மீ நிலப்பரப்பில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் எண்.495/2023 மற்றும் திட்ட அனுமதி எண்.45/2023 என எண்ணிடப்பட்டு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கி உத்திரவிடப்பட்டுள்ளது.

வீட்டுமனைப்பிரிவில் சாலைகளுக்கான ஒதுக்கீடுகள் மற்றும் பொது இடங்களை தானபத்திரம் மூலம் ஈரோடு மாநகராட்சி ஆணையாளர் பெயருக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளதை தொடர்ந்து, பார்வை 4ல் காணும் மாமன்ற தீர்மானத்தில் மேற்படி உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்க அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் உள்ளூர்திட்டகுழுமத்தால் வழங்கப்பட்ட கீழக்காணும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு இதன் மூலம் அனுமதி வழங்கி உத்தரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்:

1. உறுப்பினர் செயலர் (பொ) ஈரோடு உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் அவர்களின் நடவடிக்கையின்படி மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளில் உறுப்பினர் செயலர் உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் அவர்களின் ஒப்புதல் இன்றி எவ்விதமாற்றமும் செய்யக்கூடாது.
2. ஈரோடு மாநகராட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை ஆணையாளர் ஈரோடு மாநகராட்சி என்ற பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறையின் சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதன் விவரங்களை உடனடியாக வழங்கவேண்டும்.
3. வருவாய் துறையின் சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதன் விவரங்களை வழங்க காலதாமதம் ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கான இறுதி ஒப்புதல் ரத்து செய்ய ஆணையருக்கு முழு அதிகாரம் உள்ளது.
4. உறுப்பினர் செயலர் (பொ) ஈரோடு உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் அவர்களின் தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கியதன்படி வரைபடத்திற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.
5. ஈரோடு உள்ளூர் திட்டக்குழுமத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும், ஈரோடு உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் உறுப்பினர் செயலரின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
6. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / உரிமையாளர் முறையாக அமைத்து அல்லது அதற்குரிய கட்டணத்தை செலுத்தி ஈரோடு மாநகராட்சிக்கு உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச் சாலையாக பராமரிக்க தற்கால மற்றும் வருங்கால ஈரோடு மாநகராட்சி ஆணையர் அவர்களுக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. (தானப்பத்திரம் எண்.7140/ 2023 நாள்14.11.2023)

7 (1). ஒரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

2. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.

3. விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப்பகுதிக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின்படி தனித்தொரு குடியிருப்பு மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனுமதிப்பட்டட மனையில் ஒரு பக்க இணைந்த வீடுகளே கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையையும் பயன்படுத்தக் கூடாது.

4.அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்படுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 9 மீட்டர் அகல சாலைக்கு 1.50 மீட்டர் மற்றும் 10 மீட்டர் சாலைக்கு 3.0 மீ என்ற அளவில் கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி கட்டிட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டிட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியினை தெருவின் உயர்மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6 அடி) கட்டட விதிகளின்படி 2.4 மீட்டர் (8 அடி) உயரத்திகு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர எந்தவித கட்டடமோ, சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

5. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறந்தவெளி விடப்பட வேண்டும். 10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறந்தவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.

6. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் மாநகராட்சி பகுதிக்கு குறைந்தது 2 மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும்.

7. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

8.கடைக்கல் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.

9. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத்தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

10. மனைப் பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் மாநகராட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

11. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளதுபோல் உட்பிரிவு செய்யப்படவேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

12. மாநகராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட சாலை மற்றும் பூங்கா ஆகிய நிலங்களை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

13. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயரழுத்த மின்கம்பி பாதை / தந்தி கம்பி பாதை அமைந்தால் கம்பி பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றியமைக்க வேண்டும்.

14. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக உள்ளாட்சியுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப்பத்திரங்களின் பகுதியாகச்சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

15. (அ) தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்பு சட்ட அதிகாரிக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.

16. மனுதாரர் உள்ளாட்சியிடம் மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண் மற்றும் நாள் மற்றும் மாநகராட்சியின் உத்திரவு எண் மற்றும் நாள் போன்ற விவரங்களை தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

17. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நிலஉரிமை ஆவணங்களின்படி நிலஉரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நிலஉரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

18. நிலஉரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

19. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

20. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம், விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6' x 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக வைக்கப்பட வேண்டும்.

21. நகர் ஊரமைப்புத்துறை ஈரோடு உள்ளூர்திட்டக்குழுமம் ஈரோடு அவர்களின் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

22. மாநகராட்சிக்கும், TANGEDCO விற்கும் ஒதுக்கப்பட்ட இடத்தை சுற்றிலும் கம்பிவேலி அமைத்து [Fencing] மாநகராட்சிக்கு ஒப்படைக்க வேண்டும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்:

மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு = 0.94 ஏக்கர் (அல்லது) 3800 ச.மீ

ஒதுக்கியமனைகள் = 21 (இருபத்து ஒன்று)

பொது ஒதுக்கீடு

(மனுதாரர் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டது)

மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பு = 644.13ச.மீ

பொது உபயோகம் = 19.52 ச.மீ (0.61%)

Tangedco – விற்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது = 18.60 ச.மீ (0.58%)

மேலே தெரிவிக்கப்பட்ட நிபந்தனைகளை மீறும்பட்சத்தில் இவ்வுத்தரவு உடனடியாக இரத்து செய்யப்படும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

ஆணையாளர்
ஈரோடு மாநகராட்சி.

பெறுநர்: திரு.முகமது ஹாரூன் அலி, முகமது நூரூல் அமீன் ஈரோடு

நகல்: நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் 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.