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

சங்ககிரி சிறப்பு நிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலரின் செயல்முறைகள்
பிறப்பிப்பவர் : திருமதி.ஜி.உஷா

ந.க.எண்.134/2024/அ1

நாள் : 06.05.2024

சங்ககிரி சிறப்பு நிலை பேரூராட்சி அலுவலகம் சேலம் மாவட்டம். * சங்ககிரி

பொருள் : மனைப்பிரிவு – சேலம் மாவட்டம் – சங்ககிரி சிறப்புநிலை பேரூராட்சி – கஸ்தூரிப்பட்டி கிராமம் – சர்வே எண்.122/4D–இல் 1.5875 ஏக்கர் பரப்பளவில் திரு.வி.எம்.சண்முகம் த/பெ.முத்துசாமி என்பவரால் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைக்கப்பட்டுள்ளது – மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டது – பேரூராட்சி மூலம் இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை :

1. சேலம் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் கடிதம் எண். SLM/FZWZ4YHI/14893/2023/TCP நாள்.21.12.2023
2. திரு.வி.எம்.சண்முகம், த/பெ.முத்துசாமி, 12/77, கத்தேரி, வளையகாரனூர், சங்ககிரி என்பவரின் விண்ணப்பம் நாள்.20.02.2024
3. சங்ககிரி சார்பதிவாளர் பத்திர பதிவு எண்.4983/2023 நாள்.06.02.2023.
4. சங்ககிரி பேரூராட்சி தொகுப்பு இளநிலை பொறியாளரின் சான்று நாள். 21.02.2024
5. சங்ககிரி பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.243(30) நாள் 28.02.2024
6. தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

ஆணை

சேலம் மாவட்டம், சங்ககிரி பேரூராட்சிக்குட்பட்ட கஸ்தூரிப்பட்டி வருவாய் கிராமம் சர்வே எண். 122/4D–இல் 1.5875 ஏக்கர் பரப்பளவில் திரு.வி.எம்.சண்முகம், த/பெ.முத்துசாமி என்பவரால் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைக்கப்பட்டு, அம்மனைபிரிவில் அமைந்துள்ள சாலைகள், மூலை முடக்குகள், பூங்கா மற்றும் உள்ளாட்சி பயன்பாட்டிற்கான பொது ஒதுக்கீடு ஆகியவற்றை அரசுக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்படி பார்வை 1 இல் காணும் சேலம் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் கடிதத்தின்படி மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது. அதனடிப்படையில் பேரூராட்சியின் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கக் கோரி திரு.வி.எம்.சண்முகம், த/பெ.முத்துசாமி என்பவரால் பார்வை 2–இல் காணும் விண்ணப்பித்தின்படி கோரப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 3 இல் காணும் சங்ககிரி சார்பதிவாளர் அவர்களின் பத்திர பதிவின்படி மேற்படி மனைப்பிரிவில் வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு அமைந்துள்ள சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள் உட்பட 1231.71 சதுர மீட்டர் மற்றும் உள்ளாட்சி பயன்பாட்டிற்கான பொது ஒதுக்கீடு 42.44 சதுர மீட்டர் உள்ள இடங்களை அரசுக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் பொது ஒதுக்கீட்டிற்கான அரசு மதிப்பீட்டு வழிகாட்டித் தொகை ரூ.415104/– விண்ணப்பதாரரால் உரிய தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி மனைப்பிரிவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள தார்சாலை மற்றும் சாலையின் இருபுறமும் அமைக்கப்பட்டுள்ள கழிவுநீர் வடிகால்கள் சங்ககிரி பேரூராட்சி தொகுப்பு இளநிலை பொறியாளரால் ஆய்வு செய்யப்பட்டு அவை தரமானதாக உள்ளதாகவும், 5 எண்ணிக்கையிலான தெருவிளக்குகள் மற்றும் குடிநீர் குழாய்கள் அமைக்கப்பட்டுள்ளதாகவும் பார்வை 4 இல் காணும் விபரப்படி சங்ககிரி பேரூராட்சி தொகுப்பு இளநிலை பொறியாளரால் சான்றளிக்கப்பட்டுள்ளது.

–த.பி.பா–

மேலும் அரசுக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள் உட்பட 1231.71 சதுர மீட்டர் மற்றும் உள்ளாட்சி பயன்பாட்டிற்கான பொது ஒதுக்கீடு 42.44 சதுர மீட்டர் உள்ள பகுதிகளை பேரூராட்சி மூலம் தானமாக பெற்றுக்கொண்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்க பார்வை 5-இல் காணும் விவரப்படி இப்பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தின்படி அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் பொருட்டு கீழ்க்கண்டவாறு கட்டணங்கள் அரசு தலைப்பில் செலுத்த வேண்டி ரூ.4,15,104/- யும் மேலும் பேரூராட்சி கணக்கில் செலுத்த வேண்டிய கீழ்கண்டவாறு கட்டணம் ரூ.1,30,743/- யும் ஆகமொத்தம் ரூ.5,45,847/- இவ்வலுவலக செலுத்து சீட்டு எண். 77/2024-2025 நாள்.02.05.2024 இன்படி தொகை செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும் அரசுத் தலைப்பில் செலுத்த வேண்டிய தொகை ரூ.415104/- Echallan No. 20240506014623 நாள். 06.05.2024 இன் படி இப்பேரூராட்சி கணக்கிலிருந்து உரிய தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

1)	அரசு தலைப்பில் செலுத்த வேண்டியது	=	4,15,104/-
2)	சூராய்வு கட்டணம் (ரூ.1000 *25 மனைகள்)	=	25000/-
3)	மனைப்பிரிவு மனு சீரமைப்பு கட்டணம் (1 ச.மீ 1.50/-) 6427.39 சதுர மீட்டர் x 1.50	=	9641/-
4)	மனைப்பிரிவு மறு வகைப்பாடு (Lumpsum)	=	20000/-
5)	1) காலியிட வரி (C Zone - 0.20 Paise) per sq.ft 1.5875 Acre to Square Feet 69184 சதுர அடி x 0.20 (5 அரையாண்டுகளுக்கு)	=	69184/-
	2) காலியிட வரிக்கு நூலக வரி 10%	=	6918/-
	மொத்தம்		ரூ.5,45,847/-

எனவே கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி இதன் வழி ஆணையிடப்படுகிறது.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப 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
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தகைகள் நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

-த.பி.பா-

4. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே TNCDBR-2019 இல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பிப்பாதை / தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்
7. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.
8. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் அதன் அளவீடுகளை பொருத்து நகர் ஊரமைப்பு அல்லது செயல் அலுவலரின் அனுமதி பெற வேண்டும்.
9. மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும், நாளும் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.
10. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது இம்மனைப்பிரிவிற்கு Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும்
11. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகலை மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
12. மனைப்பிரிவு அமையும் புல எண்களில் வழக்கு ஏதும் நிலுவையில் இருப்பது பின்னர் அறியப்பப்பட்டால் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கிய ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி ரத்து செய்ய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.
13. பொருளாதாரத்தால் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றியமைக்கவோ கூடாது. ஆனால் கிராமப்புற பகுதிகளில் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 3 வருடங்களுக்கு மேலாகியும் EWS மனைகள் விற்க இயலாத நிலை இருப்பின் அரசாணை என். 16 நகராட்சி நிர்வாக மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள். 31.01.2020 இன் படி EWS மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
14. கடை, பண்டகசாலை 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.
15. மேற்படி சாலைகளை பொது சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவுத் தொகையினையும் இப்பேரூராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டும்.
16. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீ அளவுள்ள திறந்த வெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறவெளி விடப்பட வேண்டும். 10 மீட்டர் வரை அகலமுடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்படவேண்டும்.

-த.பி.பா-

17. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்க திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருகுழி, மாட்டுத் தொழுவம், உந்துவண்டி நிறுத்தும் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவைபோன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச் சார்ந்த கட்டடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படவேண்டும். ஆனால் கட்டடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நிலமட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர்/3.75 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.
18. விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப் பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின் படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 67 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டப்பட கூடாது. கட்டிடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்த வெளியினை தோட்டமாகவோ திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ தூய்மையாக பராமரிக்க வேண்டும்.
19. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.
20. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6' x 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

7/5/2024

செயல் அலுவலர்,
சங்ககிரி சிறப்பு நிலை பேரூராட்சி,
சேலம் மாவட்டம்.

இணைப்பு -வரைபடம்

7/5/2024

பெறுதல்

திரு.வி.எம்.சண்முகம்,
த/பெ.முத்துசாமி,
12/77, கத்தேரி,
வளையகாரனூர்,
சங்ககிரி

நகல்

1. சேலம் மண்டல பேரூராட்சிகளின் உதவி இயக்குநர் அவர்களுக்கு பணிந்தனுப்பப்படுகிறது.
2. நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், சேலம் மண்டலம், சேலம்
3. சார்பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், சங்ககிரி.
4. இருப்பு கோப்பிற்கு

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.