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

சங்ககிரி ஊராட்சி ஒன்றியம் கோனேரிபட்டி அக்ரஹாரம் ஊராட்சி தலைவர்
அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை: திரு.ஆனந்தன் தலைவர்

நி.மு.எண். 1 /2024/ கோனேரிபட்டி அக்ரஹாரம் நாள்: 21.02.2024

பொருள்	மனைப்பிரிவு அனுமதி – சேலம் மாவட்டம் – சங்ககிரி வட்டம் – கோனேரிபட்டி அக்ரஹாரம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் ரீ.ச.எண்.39/2 –ல் 1.5150 ஏக்கர் அல்லது 6134.00ச.மீ பரப்பில் குடியிருப்பு மனைக்கான தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடம் அனுமதியளிக்கப்பட்டு வரப்பெற்றது – மனைப்பிவு அனுமதி அளித்து உத்தரவிடல்– சார்பாக	
பார்வை	1.	அரசாணை எண்.138 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை, நாள்.04.06.2004
	2.	அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை, நாள்.04.05.2017
	3.	அரசாணை எண்.18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி–(1)துறை நாள்.04.02.2019
	4.	அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி–(1) துறை, நாள்.3 1.01.2020.
	5.	அரசாணை எண்.181 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை, நாள்.09.12.2020
	6.	அரசாணை எண்.141 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை, நாள்.23.09.2020
	7.	அரசு கடிதம் எண்.19113/ந.வ4(3)/2017–1 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.30.08.2017
	8.	நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.13686/2017/LA1 நாள்.08.09.2017
	9.	திரு.A.செல்வகுமார் க.எண்.10, மாரப்ப வீதி, சூரம்பட்டி. ஈரோடு இணையதளம் விண்ணப்பம் எண். TP9JQUUQ நாள்.02.09.2023
	10.	நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், சேலம் மாவட்டம், சேலம் அவர்களின் ROC No: TP9JQUUQ/2023/TCP நாள்.12.02.2023
	11.	கோனேரிபட்டி அக்ரஹார ஊராட்சி மன்ற நிர்வாக சபை தீர்மான எண். 5 நாள். 19/02/2024

உத்தரவு:

பார்வை (2) ல் காணும் கடிதத்தில் சேலம் மாவட்டம் – சங்ககிரி வட்டம் – கோனேரிபட்டி அக்ரஹார ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் ரீ.ச.எண்.39/2 –ல் 1.5150 ஏக்கர் அல்லது 6134.00 ச.மீ பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில்நுட்ப அனுமதி SWP/DTCP/SALEM/LAYOUT APPROVAL NO:302/2023 வரைபடம் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ளது..

அதனைத் தொடர்ந்து கோனேரிபட்டி அக்ரஹார ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் ரீ.ச.எண்.39/2 –ல் 1.5150 ஏக்கர் பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைகளுக்கு பார்வை எண்:10–ல் காணும் கடிதத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளின்படி ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட 30 மனைப்பிரிவுகளுக்கு பின்வரும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு மனையிட அனுமதி வழங்கி பத்திர பதிவு செய்ய அனுமதி அளித்தும் இதன்மூலம் உத்திரவிடப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1(1)மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு SWP/DTCP/SALEM/LAYOUT APPROVAL NO:302/2023 என எண்ணிடப்பட்டு வரைபடத்தின்படி எல்லைக் கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவிற்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு ஊராட்சி கட்டிட விதிகள் படி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சாலைக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

1(2)அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை, வடிகால், துப்பரவு வசதி, தெரு விளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரி:யின் கருத்திற்கேற்ப மனுதாரர் அமைத்துத் தர வேண்டும்.

1(3).நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

1(4) அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர்/உரிமையாளர் முறையாக அமைக்கப்பட்டு தனி அலுவலர் / தலைவர், " கோனேரிபட்டி அக்ரஹாரம் " ஊராட்சியால் உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச் சாலையாக பராமரிக்க தலைவர் கோனேரிபட்டி அக்ரஹார ஊராட்சிக்கு ஏற்கனவே தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

1(5).மேற்படி சாலைகளை பொதுச் சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரைய வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் உள்ளாட்சி அதிகாரிக்குச் செலுத்துதல் வேண்டும். நகை முறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவுதொகையை பெறும் வகையிலும் செலுத்த சம்மதம் பெற்று பத்திரத்தில் மனுதாரர் கையொப்பம் இட வேண்டும்.

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

3).மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ கூடாது. எந்த மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

4).அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகசாலை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.

5) அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள நெருக்களுக்கு/ வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23 அடி) கட்டிட வரம்பு சாலைக்கு 1.5 மீட்டரும் (5 அடியும்) 9 மீட்டர் (30 அடி அகலம் மற்றும் 12 மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 3 மீட்டரும் (10 அடிம்) 18 மீட்டர்-க்கு மேல் (50 அடி) சாலைகள் 4.5 மீட்டரும் (15 அடியும்) 24 மீட்டர் வரை (80 அடி அகலம் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும் ஊராட்சி கட்டிட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டிட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப் பகுதியில் தெருவின உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6 அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டிட விதிகளின்படி 24மீ (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவீத கட்டிடமோ, சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

6)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 மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.

7)ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3 மற்றும் ஊராட்சி பகுதிக்கு 2 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்கத் திறந்த வெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத் தொழுவம், உந்து வண்டி நிறுத்தும் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச் சார்ந்த கட்டிடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம். ஆனால் கட்டிடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர்/3.75 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.

8)மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெருமட்டத்திற்கு உயர்த்தப் பட வேண்டும்.

9)கடைக்கால்(Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர்செய்யவோ மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.

10)9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் மூலையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

11)மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய தனி அலுவலர்/தலைவர் கோனேரிபட்டி அக்ரஹார ஊராட்சியால் ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து னுமதி பெற வேண்டும்.

12)மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்

13) பூங்காக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாச்சிர் அவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் உள்ளாட்சி அங்கீரம் வழங்கும் முன் தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைப்பிடிக்க வேண்டும். 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.

14மனையின் ஊடே குறைந்த அழுந்து/உயர் அழுத்த மின்கம்பிப்பாதை/ தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால் கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிப்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காணியிச்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

15)மனையில் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக தலைவர், கோனேரிபட்டி அக்ரஹாரம் ஊராட்சி (Executive Authority)–யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதியாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுத்தான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

16)(அ)மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் (Technical Approval) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத் தொடர்புடைய உச்சவரம்பு சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

(ஆ)தமிழ்நாடு நில உச்சரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இ த்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடையஉச்சவரம்பு சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

17)மனுதாரர் தலைவர் கோனேரிபட்டி அக்ரஹாரம் ஊராட்சியிடமிருந்து மனைபிரிவு வரைபடத்திற்க்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைபிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற

இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும் நாளும் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

18)மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமம் குறித்து பரீசிலிக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்க்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்க்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

19)நிலஉரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்க்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைபிரிவிற்க்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்அறிவிப்புமின்றி இரத்து செய்யப்படும்.

20)ஒப்பப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6x 4அளவிளான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

<u>தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மளைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடுகள் விபரம்:</u>

1) மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு : 1.5150 ஏக்கர் அல்லது 6134.00 ச.மீ

2) கோரிய மனைகள் :30
3) ஒதுக்கிய மனைகள் :30

4)மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பு (மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது) :2027.23 ச.மீ.

5) பொது உபயோகப் பரப்பு :70.42 ச.மீ.

அனைத்தும்
தலைவர்,
உள்ளாட்சி மன்றம்,
கோனேரிபட்டி அக்ரஹார ஊராட்சி

தலைவர்,
கோனேரிபட்டி அக்ரஹார ஊராட்சி,
சங்ககிரி வட்டம்,
சேலம் மாவட்டம்.

பெறுதல்
திரு.A.செல்வகுமார்,
க.எண்–10, மாரப்ப வீதி,
சூரம்பட்டி, ஈரோடு வட்டம்,
ஈரோடு மாவட்டம்–638 009.

நகல்:

1. நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் மற்றும் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் சேலம்.
2. சேலம் வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ), சங்ககிரி வட்டாரம்.
3. சார் பதிவாளர், எடப்பாடி, சேலம் மாவட்டம்.

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.