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

பாலப்பள்ளம் முதல்நிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் (பொ) அவர்களின் நடவடிக்கை
பிறப்பிப்பவர் திரு.தை சத்தியதாஸ்

ந.க.எண்.102/2023/அ1 நாள்.17.05.2024

பொருள்: மனைப்பிரிவு - கன்னியாகுமரி மாவட்டம் - பாலப்பள்ளம் முதல்நிலை பேரூராட்சி - கீழ்மிடாலம் அ கிராமம் சர்வே எண். 50/25A இல் 3350.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவு இடத்தில் 2477.22 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் 20 குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - அங்கீகாரம் வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை:

1. திரு.ஸ்டாலின் ஜெபதாஸ், எண்.52/1, பழவிளை, ஈத்தவிளை, மேக்காமண்டபம், கோதநல்லூர் கல்குளம்-629166 அவர்களின் இணைய வழி விண்ணப்பம் நாள்.01.02.2024 மற்றும் வரைபட ஆவணங்கள்.
2. கன்னியாகுமரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத்துறை உதவி இயக்குநர் அவர்களின் தொழில்நுட்ப அனுமதி கடிதம் எண்.5MCM 20TY-2024- TCP- நாள்.01.02.2024
3. நகராட்சி நிர்வாக ஆணையரகம் சென்னை - 28 அவர்களின் மனைப் பிரிவு எளிமைப்படுத்துதல் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12843/2022/டிபி2 நாள்.20.10.2022
4. இவ்வலுவலக இளநிலை பொறியாளர் அவர்களின் மதிப்பீட்டு அறிக்கை நாள்.25.04.2024.
5. கருங்கல் சார்பதிவாளர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.22/2024 நாள்.06.02.2024
6. பாலப்பள்ளம் முதல்நிலை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.368, நாள்.15.03.2024.
7. தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

....

உத்தரவு

கன்னியாகுமரி மாவட்டம், பாலப்பள்ளம் முதல்நிலை பேரூராட்சிக்குட்பட்ட பகுதியில் பார்வை (2)ல் காணும் உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாகர்கோவில் அவர்களின் கடிதத்தில் இணைத்தனுப்பப்பட்ட கீழ்மிடாலம் அ கிராமம் சர்வே எண். 50/25A-ல் 3350.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் 2477.22 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் 20 உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்காக தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், உத்தேச மனைப்பிரிவு அமையும் இடத்தில் பொது ஒதுக்கீடாக உத்தேச மனைப்பிரவு சாலை மற்றும் மூலை முடுக்குகளின் பரப்பளவு 872.77 சதுர மீட்டர் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பூங்கா பரப்பு 96.594 சதுர மீட்டருக்கு அரசு வழிக்காட்டி மதிப்பீட்டின் படி உரிய தொகை மனுதாரரால் அரசுக்கு செலுத்தப்பட்டுள்ளது. TNCD&BR 2019 விதி 47(8) ன் படி உள்ளாட்சி உபயோகத்திற்கு 13.05 சதுர

மீட்டர் (0.52 சதவீதம்) மற்றும் TANGEDCO -க்கு 13.05 சதுர மீட்டர் பரப்பளவு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டு தானப்பத்திரம் எண்.3860/2023 மற்றும் 3861/2023, நாள் 22.12.2023-ன்படி ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. திட்டமில்லா பகுதியின் மனைப்பிரிவுயெனில் விதி எண்.3-ன்படி ஆய்வுக் கட்டணம் ரூ.20,000/-, கூர்ந்தாய்வு கட்டணம் ரூ.20,000/- தெருவிளக்கு அமைக்க மதிப்பீடு கட்டணம் ரூ17,500/-, குடிநீர் வசதிக்கு ரூ.200000/-, மனைப்பிரிவு அபிவிருத்தியாளர் அல்லது மனை உரிமையாளர் வரன்முறைப்படுத்துதல் கட்டணம் சென்ட் 1க்கு ரூ.100/- வீதம் 0.827 ஏக்கருக்கு ரூ.82000/-, ஆக மொத்தம் ரூ.3,39,500/- ஒற்றைச் சாளர போர்டல் மூலமாக ஆன்லைனில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. பார்வை 5ல் காணும் கருங்கல் சார்பதிவாளர் அவர்களின் கடிதத்தில் அரசாணை எண் 79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.04.05.2017ல் விதி (9)ன் படி நில பயன் மாற்று கட்டணமாக இந்திய முத்திரைச் சட்டம் (மத்திய சட்டம் 2/1899) உட்கூறு AA பிரிவு 47ன் கீழ் சந்தை மதிப்பில் 3% கட்டணம் ரூ.12416/- IFHRMS செலுத்துச் சீட்டு எண்.2024050302593 நாள்.03.05.2024ன் படி செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மேற்படி மனைப்பிரிவு அமையும் இடத்தில் அடிப்படை வசதிகளான தார்சாலை, மழைநீர் வடிகால், குடிநீர் வினியோக பைப் மற்றும் மின்வசதி அமைக்கப்பட்டுள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்டதையடுத்து பேரூராட்சி செயல் அலுவலரால் நேரில் சென்று ஆய்வு செய்யப்பட்டதில் மனைப்பிரிவிற்கான அடிப்படை வசதிகள் முறையாக அமைக்கப்பட்டது உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி சர்வே எண். 50/25A-ல் 3350.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் 2477.22 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் 20 உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகள் அமைக்க பார்வை(6)-ல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.368. நாள்.15.03.2024-ன்படி நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளது.

மேலும், இவ்வலுவலக தீர்மானத்தின் அடிப்படையிலும் கீழ்மிடாலம் அ கிராமம் சர்வே எண். 50/25A-ல் 3350.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் 2477.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் 20 உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளாக பிரிக்க அனுமதித்து கன்னியாகுமரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துறையின் மூலம் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபட அனுமதி மற்றும் தொழில்நுட்ப அனுமதியில் காணும் பொது நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு திருஸ்டாலின் ஜெபதாஸ், பழனிளை, ஈத்தவிளை, மேக்காமண்டபம் என்பவருக்கு சொந்தமான மேற்கண்ட சர்வே எண்ணில் 20 குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளாக பிரிக்க கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு அனுமதித்து இதன் மூலம் ஆணையிடப்படுகிறது.

<u>நிபந்தனைகள் :</u>

1. பேரூராட்சியின் முன் அனுமதியின்றி அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்துக்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள், பொது ஒதுக்கீடு மனைகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டு செய்தல் கூடாது
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் அளவுகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பக் கோடு (Splay) அமைக்க வேண்டும்.

3. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனையின் எல்லைக்கும் கட்டிட வரம்புக்குட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர்மட்டத்திலிருந்து 1.50 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எவ்வித கட்டிடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர குடியிருப்பு வீடுகள் கட்டுவதற்கு மட்டும் பயன்படுத்த வேண்டும் அல்லது கடை பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத குடியிருப்பைச் சார்ந்து உபயோகத்திற்கல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக சர்வே ரிக்கார்டுகளில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.

5. தனித்தொரு குடியிருப்பு அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையும் திருத்தியமைப்பதோ, உட்பிரிவு செய்வதோ மாறுபட்ட உபயோகத்திற்கு பயன்படுத்தவோ கூடாது.

6. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்தில் குறைந்தது 1.50 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். ஒரு பக்கத்தில் இணைந்த வீடுகளுக்கு கட்டிட இணைப்பில்லாத பக்கம் 3.00 மீட்டர் திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும்.

7. மனையில் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்கத் திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத் தொழுவம், உந்துவண்டி நிறுத்தும் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத அதைச் சார்ந்த கட்டிடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம். ஆனால் அக்கட்டிடங்களின் அகலம் பின் எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நிலமட்டத்திலிருந்து 3.00மீ / 3.75மீ உயரத்திற்கு மேற்படாமல் இருத்தல் வேண்டும்.

8. மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 57 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டக்கூடாது. கட்டாமல் விடப்படும் திறந்தவெளியினைத் தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட உபயோகத்திற்கான சுகாதாரமான நிலையில் துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.

9. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதி தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

10. கடைக்கால் போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ நிலச்சரிவை நேர் செய்யவோ மனையில் இருந்து மண் தோண்டி எடுத்துப் பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதல் கூடாது.

11. 9.0 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்த 9.0 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 0.90 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும். ஏற்கனவே சாலை மற்றும் பூங்கா பகுதியில் நடப்பட்டுள்ள மரங்களை நல்ல முறையில் தண்ணீர் விட்டு பாதுகாக்க வேண்டும்.

12. மனைப்பிரிவில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் பேரூராட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

13. இடங்களை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். இவைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

14. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறு குறைந்த மின் அழுத்தப் பாதையை மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

15. இட உரிமையாளர் தக்க இடத்தில் தற்போதைய மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட விபரத்தை தமிழ்நாடு நகர்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் மேற்கண்ட இடம் அடங்கிய பகுதிக்கு அமல் படுத்தினால் இத்தகைய சட்டத்தை அமுல்படுத்தும் உரிய அதிகாரிகளுக்கு தெரிவிக்க வேண்டும்.

16. மனுதாரர் பாலப்பள்ளம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றதை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட இடத்தில் அறிவிப்புப் பலகையில் மனைப்பிரிவின் மாதிரி வரைபடம் ஒன்று வரைந்து பேரூராட்சியால் மனைப்பிரிவை அங்கீகரித்த எண்ணும் நாளும் 6' x 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்

17. மனைப்பிரிவின் பொது ஒதுக்கீடு இடமும் சாலைகள் மற்றும் பூங்கா ஆகியவற்றை தானப்பத்திர எண்:3860/2023 மற்றும் 3861/2023, நாள்.22.12.2023-ல் தானமாக ஒப்படைத்துள்ளதை யாரும் ஆக்கிரமிப்பு செய்யாதவாறு பாதுகாப்பு வேலி அமைக்க வேண்டும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

2. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு (Planning Permission / Concurrence) ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்படையக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட (Planning Permission / Concurrence) ஒப்புதல் எவ்வித முன் அறிவிப்புமின்றி பேரூராட்சி செயல் அலுவலரால் ரத்துசெய்யப்படும்.

3. மனைப்பிரிவு இடத்திற்கான வளர்ச்சி கட்டணத்தை மனைப்பிரிவு செய்யப்பட்ட உரிமையாளரின் வசூல் செய்து கொள்ளுமாறு தங்களின் கடிதம் நாள்.24.01.2022ன் மூலம்

தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, மனைப்பிரிவிற்கான வரைபட அனுமதி வழங்கப்படும் பொழுது இடத்திற்கான வளர்ச்சி கட்டணம் / இதர கட்டணங்கள் வசூல் செய்யப்பட்ட பின்னரே வரைபட அனுமதி வழங்கப்படும்.

4. மனைப்பிரிவில் மனை உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்டுள்ள அடிப்படை வசதி பணிகளான தார்சாலை, வடிகால், பைப்லைன் மற்றும் இதர பழுதுகள் ஏற்பட்டாலோ அல்லது சேதம் அடைந்தாலோ ஐந்து ஆண்டுகள் வரை மனையின் உரிமையாளரே அவற்றை சரிசெய்யும் பொறுப்புடையவர் ஆவார்.
5. குடிநீர் இணைப்புகள் அரசு விதிமுறைகளுக்கு உட்பட்டே வழங்கப்படும்.
6. மனைப்பிரிவில் உள்ள கச்சா வடிகாலினை, பக்கா வடிகாலாக ஒரு முறை மட்டும் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரே தனது சொந்த செலவில் அமைத்துதர வேண்டும்.
7. இத்துடன் இணைத்து வழங்கப்படும் சென்னை நகர் ஊரமைப்பு துறை நிபந்தனைகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும். மேலும் அரசால் அவ்வப்போது வழங்கப்படும் அறிவுரைகளை தவறாது பின்பற்றிட வேண்டும்.

17/5/2024

செயல் அலுவலர்,
பாலப்பள்ளம் முதல்நிலை பேரூராட்சி.

பெறுநர்

திரு.ஸ்டாலின் ஜெபதாஸ்,
எண்.52/1, பழவிளை, ஈத்தவிளை, மேக்காமண்டபம்,
கோதநல்லூர் கல்குளம்-629166

17/5/24

17/5/2024

நகல்:

1. உதவி இயக்குநர், பேரூராட்சிகள், நாகர்கோவில் மண்டலம் அவர்களுக்கு பணிந்து சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.
2. உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாகர்கோவில், கன்னியாகுமரி 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.