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

மேலூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் தெற்குத் தெரு ஊராட்சி மன்றத் தலைவர் அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை : திருமதி.ச.வாசுகி சக்கரவர்த்தி அவர்கள்

ந.க. எண். 1 /2023–2024 நாள் :14.11.2023

திரும்பனாணை : 84/16.11.2023

பொருள் : குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு – மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்குதல் – மேலூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் – தெற்குத் தெரு ஊராட்சி / கிராமம் – சர்வே எண்கள் 207/3, 207/6A, 207/6B, 207/7, 207/9, 207/10A, 207/10B, 207/11, 207/12, 207/13, 207/14, 207/15, 216/9A, 216/9B1, 216/9B2, 216/10A, 216/10B, 216/11, 216/12 மற்றும் 216/13ல் 35600.00 சதுரமீட்டரில் (8.765 ஏக்கர்) பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு மாவட்ட நகர் – ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் மதுரை மாவட்டம் அவர்களால் தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு அங்கீகாரம் வழங்கி – உத்தரவிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை :

1) உதவி இயக்குநர் மாவட்ட நகர் – ஊரமைப்பு அலுவலகம் மதுரை அவர்களின் உத்தரவு ந.க. எண். 16520/2023/SWP JFWXZO LQ/2023/ TCP நாள் 10.11.2023.

2) சென்னை நகர் – ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண். 19799/2020/போ, நாள் 24.12.2020.

3) அரசாணை எண். 181 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 09.12.2020.

4) மனுதாரர்கள் விண்ணப்ப நாள் 08.10.2023 மற்றும் 09.11.2023.

*****

<u>உத்தரவு :</u>

1. மனைப்பிரிவு அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைகளுக்கான சாலைகள் மற்றும் பூங்கா 1 மற்றும் பூங்கா 2 ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதனை தெற்குத் தெரு ஊராட்சிக்கு மனுதாரர்களால் தானமாக பத்திரம் பதிவு செய்து கொடுக்கப்பட்டது.

2. வளர்ச்சிக் கட்டணமாக ஊராட்சி மன்றத் தலைவர் தெற்கு தெரு ஊராட்சிக் கணக்கில் ரூபாய் 8770.00 (ரூபாய் எட்டாயிரத்து எழுநூற்று எழுபது மட்டும்) பற்றுச்சீட்டு எண்.....1..... நாள் 28.11.2023 அன்று செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

நிபந்தனைகள் :

1) i) மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட ம.வ. / மா.ந.ஊ.உ.இ. (மதுரை மாவட்டம்) எண். 78/2023 நாள் 10.11.2023 எண்ணிடப்பட்ட வரைபடத்தின்படி எல்லைக் கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும்.

ii) மாவட்ட ந.ஊ. உதவி இயக்குநர், மதுரை அவர்களால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் மாற்றம் செய்தல் கூடாது.

2) இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு அமைக்கப்பட வேண்டும்.

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

4) அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் 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

5) அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்ட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் மற்றும் 9 மீட்டர் அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.50 மீட்டரும், 12 மீட்டருக்கு மேல் மற்றும் 15 மீட்டர் அகலத்திற்கு மேலும் 15 மீட்டர் அகலத்திற்கும் உட்பட்ட சாலைகளுக்கு 4.50 மீட்டரும், 18 மீட்டர் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட

அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6.00 மீட்டர் என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும், கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.80 மீ. மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின்படி 2.40 மீ. உயரத்திற்கு பெறப்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர எந்தவித கட்டடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

6) மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

7) கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்துப் பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

8) 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட 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) i) மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் – ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், மதுரை அவர்களால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் (Technical Approval) – மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்காக இட உரிமைத் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

ii) தமிழ்நாடு நகர்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

iii) மனைப்பிரிவு இடம் 1984ம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4(1)ன்படி பிரகடனம் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பது பற்றி

பரிசீலனை செய்த பின்னரும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச்சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பான விதிமுறைகளை நிறைவு செய்வதற்காக மனுதாரர் உறுதி அளித்ததன் அடிப்படையில் மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியில் ஒப்புதலளித்து அங்கீகாரம் வழங்கப்படுகிறது. இதில் குறைபாடுகள் இருப்பின், அதற்கு மனுதாரர் முழு பொறுப்பு ஏற்க வேண்டும். மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும்.

iv) மேலும் மேற்படி சட்டங்களின்படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதப்பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதனையும் மனுதாரர் உறுதி அளித்ததன் அடிப்படையில் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கப்படுகிறது. இதில் குறைபாடுகள் இருப்பின் அதற்கு மனுதாரர் முழுப்பொறுப்பு ஏற்க வேண்டும்.

11) மனுதாரர் தலைவர் தெற்குத்தெரு ஊராட்சி மன்றம் அவர்களிடம் 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 செய்யப்பட வேண்டும்.

12) மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

13) நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.

14) விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் – ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

15) ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவுவாயிலில் 16'x4' மனுதாரர் அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

16) மனைப்பிரிவின் சாலைகள் அனைத்தும் தொழில்நுட்ப மனைப்பிரிவு வரைபடத்தின்படி உள்ளாட்சி சட்டங்களின்படி சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அபிவிருத்திக்கு எடுத்துக் கொள்ளப்படும். மேலும், பொதுப்பாதையிலிருந்து (Public Road) மனுதாரர் மனைப்பிரிவு அமையும் மனையிடம் வரை அணுகுசாலையாக காட்டப்பட்டுள்ள சாலைப் பகுதியை, உள்ளாட்சி தனது பொறுப்பில் எடுத்துக் கொள்ளும்.

17) மனைப்பிரிவு வரைபடத்தின் மனைப்பிரிவு சாலைகளையும் OSR ஒதுக்கீடு இடங்கள் இருப்பின் அதனையும் மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் தானப் பத்திர நகலுடன் சம்பந்தப்பட்ட வட்டாட்சியருக்கு அனுப்பி வருவாய்த்துறை ஆவணங்களில் உட்பிரிவுடன் தகுந்த பதிவுகள் மேற்கொள்ள நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

18) நகர் – ஊரமைப்புத்துறை தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் (Technical Approval) அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் இதனை முடிவு செய்ய நகர் – ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல. அதேபோன்று ஊராட்சியோ, ஊராட்சி ஒன்றியமோ பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல. அதனை தகுதியான நீதிமன்றத்தின் மூலம் தீர்த்துக் கொள்ள வேண்டும்.

19) சாலையின் இருபுறங்களிலும் 10 அடி தூரத்திற்கு ஒன்றாக மரம் நடப்பட்டு பராமரிக்கப்பட வேண்டும்.

20) மாவட்ட ந.ஊ. உதவி இயக்குநர், மதுரை அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க. எண். 16520/2023/SWP-JFWXZOLQ/2023 TCP நாள் 10.11.2023ல் தெரிவிக்கபபட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளையும் கண்டிப்பாக கடைப்பிடிக்க வேண்டும்.

<u>வரைபடத்தின்படி மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடுகள் விபரம்</u>

மனை இடத்தின் பரப்பளவு	–	35600.00 ச.மீ. (8.765 ஏக்கர்)
கோரிய மனைகள்	–	193
ஒதுக்கிய மனைகள்	–	193

ஒதுக்கீடு

விற்பனைக்குரிய மனைகள்	–	1 முதல் 193 வரை
ஊராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்தது		
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் மற்றும் பூங்காக்கள் மற்றும் மூலை முடக்குகள் உட்பட	–	10655.11 ச.மீ.
TANGEO DCO	–	135.05 ச.மீ.
உள்ளாட்சி உபயோகத்திற்கு	–	132.37 ச.மீ.

மேற்கண்ட நிபந்தனைக்குட்பட்டு தெற்குத் தெரு ஊராட்சி /கிராமம் சர்வே எண்கள் 207/3, 207/6A, 207/6B, 207/7, 207/9, 207/10A, 207/10B, 207/11, 207/12, 207/13, 207/14, 207/15, 216/9A, 216/9B1, 216/9B2, 216/10A, 216/10B, 216/11, 216/12 மற்றும் 216/13ல் 35600.00 ச.மீ. (8.765 ஏக்கர்) பரப்பளவு இடத்தில் தெற்குத் தெரு ஊராட்சி மூலம் மனைகளின் எண். 1 முதல் 193 வரை இதன்மூலம் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி உத்தரவிடப்படுகிறது.

தலைவர்

ஊராட்சி மன்றத் தலைவர்
தெற்குத் தெரு ஊராட்சி

பெறுநர்

1) திரு. K.கருப்பையா மற்றும் M.ராஜா,
கதவு எண். 11, 9வது குறுக்குத் தெரு,
லூர்து நகர் 7வது தெரு, கோ.புதூர், மதுரை–7.

2) சார்பதிவாளர் அவர்கள்,
மேலூர் சார்பதிவக அலுவலகம், மேலூர்.

3) உதவி இயக்குநர் அவர்கள்,
நில அளவைத்துறை, மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலக வளாகம்,
மதுரை–20.

4) கண்காணிப்புப் பொறியாளர் அவர்கள்,
மின்வாரிய பொறியாளர் அலுவலகம்,
கோ.புதூர், மதுரை.

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.