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

வடக்கு வள்ளியூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

பிறப்பிப்பவர் : திரு.மூ.சி. கப்பிரமணியன்.

நக.எண்.30/2024/அ1 நாள்: 01.03.2024

பொருள் : மனைப்பிரிவு– திருநெல்வேலி மாவட்டம்– இராதாபுரம் வட்டம்–வடக்கு வள்ளியூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி– வடக்குவள்ளியூர் பகுதிII கிராமம் – சர்வே எண்கள். 1626/1A5, 1A6, 1A7, 1A8 – 9149.00 சமீ (2.26 ஏக்கர்) பரப்பளவுள்ள இடத்தில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கி கடிதம் பெறப்பட்டது – திருநெல்வேலி நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநரின் செயல்முறை ஆணையில் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இறுதி மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்கி ஆணையிடுதல்.

பார்வை : 1. நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருநெல்வேலி மாவட்டம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். ROC No. TRLBXL1X/2023/TCP/2024/ TCP, நாள்.20.01.2024.

2. இவ்வலுவலகக் கடிதம் ந.க.எண்.30/2024/அ1, நாள். 14.02.2024.

3. திரு.T.பலவேசமுத்து, M.சரஸ்வதி, M.அல்லியார், N.ஜமாலுதீன் என்பவரது விண்ணப்பம் நாள்.27.02.2024.

4. பேரூராட்சிகள் குழுமம் வடக்கு வள்ளியூர் (கு/இ), இளநிலை பொறியாளரின் ஆய்வறிக்கை, நாள்.28.02.2024.

5. இவ்வலுவலக தீர்மானஎண்.443/2024, நாள்.15.02.2024.

6. தொடர்பான ஆவணங்கள்

*****

**ஆணை :**

திருநெல்வேலி மாவட்டம், வடக்கு வள்ளியூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி, வடக்குவள்ளியூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி பகுதி II கிராமம் சர்வே எண்கள். 1626/1A5, 1A6, 1A7, 1A8 – 9149.00 சமீ (2.26 ஏக்கர்) பரப்பளவில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு பார்வை 1–இல் காணும் கடிதம் இவ்வலுவலகத்திற்கு வரப்பெறப்பட்டதை தொடர்ந்து பார்வை 2 – இல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதம் வாயிலாக அடிப்படை வசதிகள் மேற்கொண்டு தேவையான ஆவணங்கள் மற்றும் புகைப்படங்களுடன் சமர்பிக்க மனுதாரருக்கு தெரிவிக்கப்பட்டது.

பார்வை 3–இல் காணும் மனுதாரரின் விண்ணப்பத்தின் பேரில் அடிப்படை வசதிகள் அனைத்தும் முடிக்கப்பட்டுள்ளது என தனது விண்ணப்பத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அதனை நேரில் சென்று பார்வை 4–ல் காணும் இளநிலை பொறியாளர், பேரூராட்சி குழுமம், வடக்கு வள்ளியூர் பேரூராட்சி (கு/இ) அவர்கள் ஆய்வு செய்து அடிப்படை வசதிகள் அமைக்கப்பட்டுள்ளது என பார்வை 4–இல் காணும் ஆய்வறிக்கை சமர்பிக்கப்பட்டது. பார்வை 5ல் காணும் வடக்கு வள்ளியூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி தீர்மான எண்.443/2024, நாள்.15.02.2024 இல் இம்மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி இவ்வலுவலக தீர்மானத்தின் அடிப்படையில் உரிய கட்டணங்கள் வசூலிக்கப்பட்டு, திருநெல்வேலி மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் செயல்முறை ஆணை ந.க. எண். TRLBXL1X/2023/TCP/2024, நாள்.20.01.2024–ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு 50 மனையிடங்கள் கொண்ட மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி அங்கீகாரம் வழங்கி ஆணையிடப்படுகிறது.

3. நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணம் ரூ.2,75,842/– (ரூபாய் இரண்டு இலட்சத்து எழுபதைந்தாயிரத்து எண்ணூற்று நாற்பத்து இரண்டு மட்டும்) இணையதளம் மூலம் செலுத்துசீட்டு எண்.20240229021590, நாள்.29.02.2024ன் படி வசூல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

4. மனை கூராய்வு கட்டணம், மனைப்பிரிவு அங்கீகார கட்டணம், காலிமனைவரி இரண்டு அரையாண்டுக்கான கட்டணம் ரூ.1,46,629/– (ரூபாய் ஒரு இலட்சத்து நாற்பத்து ஆறாயிரத்து அறுநூற்று இருபத்து ஒன்பது மட்டும்) செயல் அலுவலர் பெயரில் தமிழ்நாடு மெர்கன்டைல் வங்கி வரைவோலை எண்.770764, நாள்.29.02.2024ன்படி வசூல் செய்யப்பட்டது.

**நிபந்தனைகள்**

1) பார்வை 1–ல் கண்டுள்ள உத்திரவில் உள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைக்குட்பட்டு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்கப்படுகிறது. (இணைக்கப்பட்டுள்ளது).

2) பேரூராட்சி மற்றும் அரசு இதர துறைகளுக்குச் சொந்தமான எந்த ஒரு இடமும் இந்த மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைகளாக விற்கக்கூடாது.

3) செயல் அலுவலரால் அவ்வப்போது கூறப்படும் அறிவுரைகளின்படி உரிமையாளர்கள் செயல்பட வேண்டும்.

4) தற்போது செலுத்தப்பட்ட மனைப்பிரிவு அங்கீகாரக் கட்டணத் தொகைகள் குறைவு எனத் தெரிய வந்தாலோ அல்லது தணிக்கையில் ஆட்சேபிக்கப்பட்டாலோ, வித்தியாசத் தொகையினை உடன் செலுத்தப்படல் வேண்டும். மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சிறப்பு நிபந்தனை குறித்து குறைகள் தணிக்கையில் ஆட்சேபிக்கப்பட்டால் அதை நிவர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும்.

5) இந்த மனைப்பிரிவில் எந்த ஒரு மாறுதல்கள் செய்யப்பட்டாலோ, மனைகள் உட்பிரிவாக பிரிக்கப்பட்டாலோ, நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சி துறையிடம் முறையாக அனுமதி பெறப்படல் வேண்டும். நகர் ஊரமைப்பு துறை சிறப்பு நிபந்தனையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அடிப்படை வசதிகள் அனைத்தும் செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

6) பொது ஒதுக்கீடு இடம் மற்றும் சாலைகள் ஆகியவை வடக்கு வள்ளியூர் சார்பதிவக தானசெட்டில்மெண்ட் ஆவண எண்.4420/2023, நாள்.11.12.2023 –ன் மூலம் பேரூராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட இடங்களில் எவ்வித ஆக்கிரமிப்பும் செய்யக்கூடாது. ஒப்படைக்கப்பட்ட பொது உபயோக இடங்களை பேரூராட்சிக்கு பட்டா மாறுதல் செய்து அளிக்க வேண்டும்.

7) மனைப்பிரிவினிடையே செல்லும் குறைந்த மின் அழுத்தக் கம்பிப் பாதையை தங்களது சொந்த செலவில் சாலையின் போக்கில் மாற்றியமைத்துக்கொள்ள வேண்டும்.

8) இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள நகர் ஊரமைப்பு துறையின் அனைத்து நிபந்தனைகளும் பொருந்துவதாகும். நிபந்தனைகள் மீறி மனையிடங்கள் விற்பனை செய்யப்பட்டால் இவ்வலுவலகத்தின் மூலம் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு அனுமதி ரத்து செய்யப்படும் என்ற நிபந்தனையுடன் இம்மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் அளிக்கப்படுகிறது.

9) ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவில் மனை வாங்கும் ஒவ்வொருவருக்கும் மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் மனுதாரரால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

10) ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவில் மனை விற்கும் போது அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தை கட்டாயம் இணைத்து விற்கப்பட வேண்டும்.

11) இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் மற்றும் பேரூராட்சிக்கு சொந்தமான எவ்வித பொது சொத்தையும் சேர்த்து விற்பனை செய்யப்படக் கூடாது.

12) நகர் ஊரமைப்பு துறையில் 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 ஒப்புதல் இன்றி எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ, வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

13) 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 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.

14) விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப்பகுதிக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், வடக்கு வள்ளியூர் பகுதி 2, சர்வே எண்.1626/1A5, 1A6, 1A7, 1A8 – 9149.00 ச.மீ **(2.26 ஏக்கர்)** பரப்பளவுள்ள இடத்தில் அமையும் 50 மனையிடங்கள் திட்ட விதிகளின்படி தனித்தொரு குடியிருப்பு மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகளே கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ, அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையையும் பயன்படுத்தக்கூடாது.

15) மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்த வேண்டும்.

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

17) 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்தது 9 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

18) மனுதாரர் மனைப்பிரிவிக்கு சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி நிர்வாக அதிகாரியிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

19) மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

20) கோயில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள இடம்/இடங்கள் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். இவைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

21) மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்தம்/உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்து உள்ளவாறோ மாற்றியமைக்க வேண்டும்.

22) மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority)–யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டுத்தான் செயல்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும்

வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாக சேர்த்துக் கொள்ள வேண்டும்.

23) மனுதாரர் சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி நிர்வாக அதிகாரியிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்றத் தீர்மான எண்ணும் நாளும் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

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

செயல் அலுவலர்,
சிறப்புநிலை பேரூராட்சி,
வடக்கு வள்ளியூர் – 627117
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

1.03.2024

இணைப்பு:–
அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் – 1
மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்
அலுவலக நிபந்தனை நகல் – 1.

பெறுநர் :
திரு.டி.பலவேசமுத்து, எம்.சரஸ்வதி,
எம்.அல்லியார், என்.ஜமாலுதீன் ,
67/81, நடுத்தெரு, புதுமனை,
செட்டிகுளம் – 627 120.

நகல் :
1. திருநெல்வேலி நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர், தெற்கு புறவழிசாலை திருநெல்வேலி – 5.
2. சார்பதிவாளர், வடக்கு வள்ளியூர். (ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் உள்ள மனை அளவுகளின் படி பத்திரப்பதிவு மேற்கொள்வதற்காக.)

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.