



தமிழ்நாடு கட்டட மனை விற்பனை ஒழுங்குமுறை குழுமம்

திட்ட மேம்பாட்டாளர்களுக்கான வேண்டுகோள்

தமிழ்நாடு கட்டட மனை விற்பனை ஒழுங்குமுறை குழுமத்தில் (TNRERA) சமர்ப்பிக்கப்படும் திட்டப் பதிவு விண்ணப்பங்கள் பரிசீலிக்கப்படுவதில் காலதாமதம் ஏற்படுவதாகவும், பரிசீலனையின் போது அதிக எண்ணிக்கையிலான கேள்விகள் எழுப்பப்படுவதாகவும் பொதுவாகக் கருத்து நிலவுகிறது. ஒரு விண்ணப்பத்தைப் பரிசீலித்து முடிப்பதற்கான காலம், திட்ட மேம்பாட்டாளரால் சமர்ப்பிக்கப்படும் விண்ணப்பம் மற்றும் அதனுடன் இணைக்கப்படும் ஆவணங்கள் முழுமையாகவும், சரியாகவும் இருப்பதைப் பொறுத்தே அமைகிறது என்பதை குழுமம் தெளிவுபடுத்துகிறது.

01.01.2026 முதல் 15.09.2026 வரை, குழுமத்தில் 5,423 திட்டப் பதிவு விண்ணப்பங்கள் பெறப்பட்டுள்ளன. அவற்றில் 3,251 விண்ணப்பங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளன, 1,199 விண்ணப்பங்கள் முழுமையற்றதாக இருந்ததால் திருப்பி அனுப்பப்பட்டுள்ளன. மீதமுள்ள 973 விண்ணப்பங்கள் தற்போது பரிசீலனை, குறைநிவர்த்தி மற்றும் மறுசமர்ப்பிப்பு உள்ளிட்ட பல்வேறு நிலைகளில் உள்ளன.

பல விண்ணப்பங்களில், வருவாய்த்துறை ஆவணங்களான பட்டா, உரிமைப் பத்திரங்கள் (Title Deeds) உள்ளிட்டவற்றில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிலத்தின் பரப்பளவும், நகர ஊரமைப்பு துறை இயக்குநரகம் (DTCP) மற்றும் சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள பரப்பளவும் வேறுபடுவது கண்டறியப்பட்டுள்ளது. இத்தகைய முரண்பாடுகள் பின்னாளில் நில உரிமை தொடர்பான பிரச்சினைகளை ஏற்படுத்தக்கூடும்; மேலும், இது வீடு வாங்குபவர்களின் நலனையும் பாதிக்கக்கூடியதாகும். எனவே, திட்ட மேம்பாட்டாளர்கள் அனைத்து ஆவணங்களிலும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிலத்தின் பரப்பளவை மிகுந்த கவனத்துடன் சரிபார்த்து, அவற்றில் ஒருமைப்பாடு இருப்பதை உறுதி செய்யுமாறு கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

நகர ஊரமைப்பு துறை இயக்குநரகம் (DTCP) மற்றும் சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் வழங்கப்படும் ஒப்புதல்களில், பொதுவாக மனைப்பிரிவு சாலைகள், மேல்நிலை நீர்த்தேக்கத் தொட்டி (OHT), தெருவிளக்குகள், மழைநீர் வடிகால்கள், மரங்கள்/மரக்கன்றுகள் நடுதல் உள்ளிட்ட உள்கட்டமைப்பு வசதிகளை நிறைவு செய்ய வேண்டுமென வலியுறுத்தப்படுகிறது.

இருப்பினும், சில விண்ணப்பங்களில் இவ்வசதிகள் முழுமையாக ஏற்படுத்தப்படாததும், சமர்ப்பிக்கப்படும் புகைப்பட ஆதாரங்கள் அனைத்து வசதிகளையும் தெளிவாகக் காட்டாததும் கண்டறியப்பட்டுள்ளது. எனவே, திட்ட மேம்பாட்டாளர்கள் அனைத்து வசதிகளும் முறையாக நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளதை உறுதி செய்து, அவற்றைத் தெளிவாகக் காட்டும் Geo-tagging செய்யப்பட்ட புகைப்பட ஆதாரங்களை முழுமையாக பதிவேற்றுமாறு கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

மேல்நிலை நீர்த்தேக்கத் தொட்டி அமைப்பது தொடர்பாக, ஊரக வளர்ச்சித் துறை இயக்குநர் அவர்களால் Roc.No.4870/2024/PRI.MIS-1, நாள் 17.06.2025 என்ற சுற்றறிக்கை வெளியிடப்பட்டுள்ளது. அதன்படி, 10,000 சதுர மீட்டருக்கும் குறைவான பரப்பளவு கொண்ட மனைப்பிரிவுகளுக்கு மேல்நிலை நீர்த்தேக்கத் தொட்டி (OHT) தேவையில்லை என்றும், 10,000 சதுர மீட்டருக்கும் அதிகமான பரப்பளவு கொண்ட மனைப்பிரிவுகளில் மேல்நிலை நீர்த்தேக்கத் தொட்டியை அமைக்க வேண்டும் அல்லது அதற்கான செலவை சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு செலுத்த வேண்டும் என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. திட்ட மேம்பாட்டாளர்கள் மேற்கண்ட சுற்றறிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிமுறைகளைப் பின்பற்றலாம்.

மேலும், குழுமம் சார்பில் விண்ணப்பப் படிவங்கள் மற்றும் விண்ணப்பப் பரிசீலனை நடைமுறைகளை எளிமைப்படுத்தி, விண்ணப்பங்களைப் பரிசீலித்து முடிப்பதற்கான காலத்தை குறைக்கும் நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட்டு வருகின்றன.

அனைத்து திட்ட மேம்பாட்டாளர்களும், தேவையான அனைத்து சட்டப்பூர்வ ஒப்புதல்கள் மற்றும் ஆவணங்களுடன் விண்ணப்பங்களை ஆரம்ப நிலையிலேயே முழுமையாக சமர்ப்பிக்கவும்; விண்ணப்பத்தில் குறிப்பிடப்படும் விவரங்கள் அனைத்து ஆவணங்களிலும் சரியாகவும் ஒரே மாதிரியாகவும் இருப்பதை உறுதி செய்யவும் மற்றும் பரிசீலனையின் போது எழுப்பப்படும் கேள்விகளுக்கு முழுமையான மற்றும் தெளிவான பதில்களை உரிய காலத்திற்குள் அளிக்கவும் என குழுமம் கேட்டுக்கொள்கிறது.

இவ்வாறு முழுமையான மற்றும் சரியான தகவல்கள் மற்றும் ஆவணங்களுடன் விண்ணப்பங்கள் சமர்ப்பிக்கப்படுவது, தமிழ்நாடு கட்டட மனை விற்பனை ஒழுங்குமுறை குழுமம் விண்ணப்பங்களை திறம்படவும் விரைவாகவும் பரிசீலிக்க உதவுவதுடன், திட்டங்கள் தேவையற்ற காலதாமதமின்றி பதிவு பெறுவதற்கும் வழிவகுக்கும்.

தமிழ்நாடு கட்டட மனை விற்பனை ஒழுங்குமுறை குழுமம் (TNRERA)

சென்னை

16.09.2026



TAMIL NADU REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

Appeal to Project Developers

There is a general perception that project registration applications submitted to the Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA) are subject to considerable delay and that a large number of queries are raised during the scrutiny process. TNRERA clarifies that the time taken for processing an application depends on the completeness and correctness of the application and the supporting documents submitted by the promoter.

During the period from 01.01.2026 to 15.09.2026, TNRERA has received 5,423 project registration applications. Of these, 3,251 applications have been approved, while 1199 applications have been returned as they were incomplete. The remaining 973 applications are presently under various stages of scrutiny, rectification and resubmission.

A number of applications are received wherein the extent of land mentioned in the revenue records like patta/title deeds differs with the extent of land as approved by the DTCP and concerned local bodies. Developers are specifically advised to carefully verify the extent of land in all records as such discrepancies could result in title related issues eventually affecting the home buyers.

The approvals issued by DTCP and the concerned local bodies generally insists on completion of all the infrastructure such as Layout Roads, Over Head Tanks, Street lights, Storm water drains, trees/plantations. However, it is found that some of the applicants do not provide the amenities completely, and the photographic evidence submitted does not cover all the amenities clearly. Developers are therefore requested to upload photographic evidence covering all the amenities with proper Geo-tagging.

With respect to providing Over Head Tank, the Director of Rural Development has issued a circular viz. Roc.No.4870/2024/PRI.MIS-1, dated 17.06.2025, mentioning that for Layouts with area less than 10,000 sq.mts., there is no need for Over Head Tank and for area more than 10,000 sq.mts., the developer has to provide Over Head Tank or pay the cost to the local bodies concerned. Developers may follow the circular. TNRERA on its part is trying to

simplify the Forms, processing of applications and eventually reduce the processing time of applications.

The Authority appeals to all promoters to submit applications with all requisite statutory approvals and documents at the initial stage and to furnish comprehensive replies to queries raised during scrutiny. This will help TNRERA process applications more efficiently and, importantly, enable projects to obtain registration without delay.

Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA)

Chennai

16.09.2026