



Your trusted partner for buying, selling, and managing property,
ensuring hassle-free service with 100% transparency.

3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai, India

hello@verified.realestate

+91 9996 12 9996

Official Property Record

Digitally Verified Record - Powered by Verified  RealEstate™



ஆரணி பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை : திரு.கி.இரவி

செ.மு.ந.க.எண்..151/ 2017/அ1

நாள்.12.10.2017

பொருள்.

மனைப்பிரிவு - திருவள்ளூர் மாவட்டம் - ஆரணி பேரூராட்சி - கிராம புல எண்கள். 154/1,2,3,4A, 154/4B,5A,5B-ல் மொத்த பரப்பு 4.80 ஏக்கர் (1.94.5 ஹெக்டேர்) பரப்பளவில் மனைப்பிரிவு அமைத்தது - வரைபடம் அங்கீகாரம் வழங்கி உத்திரவிடுதல் - தொடர்பாக.

பார்வை

- 1) திரு.எம்.பி.பிரதாப் எம்.பி.விக்னேஷ் த/பெ.பி.வேலு, 4/707ஹ, வெங்கடேஸ்வரா காம்ப்ளக்ஸ், சர்வீஸ் ரோடு, மகாலக்ஷ்மி நகர், பாடியநல்லூர், சென்னை-52 அவர்களின் மனு நாள். 18-06-2017
- 2) இவ்வலுவலககடித ந.க.எண்.151/2017/அ1நாள்.05.07.2017
- 3) நகர ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மண்டலம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.904/2017/தி.மா.2 நாள்.01.08.2017 மற்றும் 30.08.2017
- 4) இப்பேரூராட்சி தனி அலுவலரின் தீர்மான எண். 96 நாள்.04.09.2017
- 5) தொடர்புடைய ஆவணங்கள்

உத்திரவு :

பார்வை 3 ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் , திருவள்ளூர் மண்டலம் அவர்களின் நில அளவை திமவ/ நஊஉஇ(திவம) எண். 52/2017 ல் வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப வரைபடம் அனுமதி செயல்முறை ஆணை கடிதம் ந.க.எண். 904/ 2017 திவம2 நாள் 30.08.2017ல் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு ஆரணி கிராம புல எண்கள். 154/1,2,3,4A, 154/4B,5A,5B-ல் அமையப்பெற்ற மனைப்பிரிவு கீழ்க்காணும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு அங்கீகரித்து உத்திரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின்படிதான் மனைகள் இருத்தல் வேண்டும்.
2. மனைகளுக்கு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் வழங்கப்பட்ட அளவுகளை மாற்றி அமைக்கவோ , உட்பிரிவு செய்யவோ கூடாது.
3. இருசாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு அமைக்கப்பட வேண்டும்
4. மனைப்பிரிவில் சுட்டிக்காட்டப்பட்டுள்ள காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்றவற்றை குடியிருப்பவர்கள் கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்படவேண்டும்
5. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியினை தெரு மட்டத்திற்கு மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் உயர்த்தி காண்பிக்கப்பட வேண்டும்
6. மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளின் இருபுறங்களும் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் நிழல்தரும் மற்றும் பலன் தரும் மரங்கள் நடப்பட்டு பேரூராட்சிக்கு ஒப்படை செய்ய வேண்டும்

7. எந்த ஒரு மனையையும் , வரைபடத்தில் காண்பிக்கப்பட்ட அளவுகளுக்கு உட்பட்டுதான் விற்பனை செய்ய வேண்டும்
8. மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் எவ்வித முன் அனுமதியும் பெறாமல் மனைகளை உட்பிரிவு செய்தல் கூடாது. அவ்வாறு செய்தால் தங்களுக்கு வழங்கப்பட்ட உத்திரவினை ரத்து செய்யப்படும்
9. பேரூராட்சியாலும் அவ்வப்போது வழங்கப்படும் உத்திரவிற்கு கட்டுபட்டும் 1920 ம் ஆண்டு சட்டதிட்டங்களுக்கு உட்பட்டும் மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் நடத்தல் வேண்டும்

செயல் அலுவலர்
ஆரணி பேரூராட்சி
திருவள்ளூர் மாவட்டம்.

18/10/17

பெறுநர்

எம்.பி.பிரதீப் திரு.எம்.பி.விக்னேஷ் த/பெ.பி.வேலு,
4/707ஹ,வெங்கடேஸ்வரா காம்ப்ளக்ஸ்,
சர்வீஸ் ரோடு, மகாலக்ஷ்மி நகர் , பாடியநல்லூர்,
பாடியநல்லூர், சென்னை-52.

நகல்: உதவி இயக்குநர், நகர ஊரமைப்பு, திருவள்ளூர் மண்டலம் அவர்களின் தகவலுக்காக பணிந்து
அனுப்பிவைக்கப்படுகிறது.

அனுப்புநர்

பெறுநர்

திரு. தி.முருகன், B.E.,
நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்,
திருவள்ளூர் மண்டலம்,
எண்.43/397A, இரண்டாம் தளம்,
அன்னை இந்திரா காந்தி சாலை,
இராஜாஜிபுரம் பகுதி - II,
திருவள்ளூர் - 602 001.
email-tvlregion@gmail.com

செயல் அலுவலர்(பொ),
ஆரணி பேரூராட்சி,
பொன்னேரி வட்டம்,
திருவள்ளூர் மாவட்டம்.

ந.க.எண்.904/2017/திவம2, நாள்.30.08.2017.

அய்யா,

பொருள்: மனைப்பிரிவு - நகர் ஊரமைப்பு துறை - உதவி இயக்குநர் அலுவலகம் - திருவள்ளூர் மண்டலம் - திருவள்ளூர் மாவட்டம் - பொன்னேரி வட்டம் - ஆரணி பேரூராட்சி - ஆரணி கிராமம் - சர்வே எண்கள்.154/1,2,3,4A, 4B, 5A, 5B-ல் 4.80 ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - சம்பந்தமாக.

- பார்வை:
1. செயல் அலுவலர், ஆரணி பேரூராட்சி அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.151/2017/அ1, நாள். 05.07.2017.
 2. மனுதாரர் திரு. M.V. பிரதாப், M.V. விக்னேஷ் ஆகியோரின் கடிதம் நாள். இல்லை.
 3. அரசாணை எண்.134, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.20.09.2002.
 4. நகர் ஊரமைப்பு சிறப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.14619/ 1988-பிசிசி, நாள்.27.04.1988
 5. நகர் ஊரமைப்பு சிறப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.40483/ 1990/எல்ஏ1, நாள்.07.11.1992.
 6. நகர் ஊரமைப்பு சிறப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.16985/ 2000/எல்ஏ2, நாள்.29.09.2007.
 7. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.7978/2012/எல்ஏ2, நாள்.19.04.2012.
 8. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12544/2014/சிபி, நாள்.04.07.2014.
 9. செயல் அலுவலர், ஆரணி பேரூராட்சி அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.151/2017/அ1, நாள்.16.08.2017. (தானப்பத்திர நகல் மற்றும் ஊராட்சி மன்றத் தீர்மானம் பெறப்பட்டது)
 10. நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மண்டலம் அவர்களின் கடிதம், இதே எண், நாள்.23.08.2017.(நன்னிலைவரி கட்டணம் செலுத்தக் கோரியது)
 11. திரு. M.V.பிரதாப், M.V.விக்னேஷ் என்பவர்களின் கடிதம் மற்றும் இணைப்புகள், நாள்.24.08.2017.(நன்னிலைவரி கட்டணம் செலுத்தியது)
 12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.16091/2016/MP1,நாள்.11.05.2017.

1. திருவள்ளூர் மாவட்டம் , பொன்னேரி வட்டம் , ஆரணி பேரூராட்சி , ஆரணி கிராமம் , சர்வே எண்கள்.154/1,2,3,4A, 4B, 5A, 5B-ல் 4.80 ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்கு பார்வை ஒன்று மற்றும் இரண்டில் கண்ட கடிதங்களுடன் பெறப்பட்ட ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்ட உத்தரவு வழங்கப்படுகிறது.

2. பார்வை 9-ல் காணும் கடிதம் மூலம் சாலை மற்றும் பூங்கா உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டதற்கான தானப்பத்திர நகல் மற்றும் ஊராட்சி மன்ற தீர்மான நகல் ஆகியவை பெறப்பட்டுள்ளது. மேலும் நன்னிலை வரி கட்டணம் அரசுக்கு செலுத்த, பார்வை 10-ல் கண்ட இவ்வலுவலக கடிதங்கள் மூலம் கோரப்பட்டு, பார்வை 11-ல் கண்ட மனுதாரரின் கடிதம் மூலம் அரசுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய நன்னிலை வரி ரூ.29,100/- (ரூபாய் இருபத்து ஒன்பதாயிரத்து நூறு மட்டும்) செலுத்தப்பட்டதற்கான விவரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

3. இம்மனைப்பிரிவிற்கு இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுடன் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டமனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு மவ/நஹஉஇ(திவம)எண்.52/2017 என எண்ணிடப்பட்டு இரண்டு தொகுப்புகள் மேல் நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

4. மேலும் பார்வை 4, 5, 6 மற்றும் 7-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் கடிதங்களில் தெரிவித்துள்ளபடி தொடர் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் எனவும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

5. பார்வை 3-ல் சுட்டியுள்ள அரசாணையின்படி சாலைகளை மனுதாரரிடமிருந்து தானப்பத்திரம் மூலம் பெற்றும், சாலைகள், குடிநீர், தெரு விளக்குகள் மற்றும் வடிகால் வசதிகளை செய்து மனைப்பிரிவு முழுமையாக அபிவிருத்தி செய்து அதனை பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைத்த பின்னரும், மேலும் மேற்கண்ட அரசாணையில் கண்டுள்ள இதர நடைமுறைகளை பின்பற்றியும் மன்றத்தின் அனுமதி பெற்றும், இம்மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படவேண்டும் என தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது. இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனை 19(இ), 19(உ) குறித்த உறுதி செய்த பின்னரே ஒப்புதல் வழங்கப்படவேண்டும் என்றும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

6. மனைப்பிரிவிற்கு பேரூராட்சிக்கு இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.19(ஈ)-ன்படி இவ்வுத்தரவின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

7. The Land Ownership is the responsibility of the local Authority, as per the G.O.Ms No.134, MAWS dated:20.09.2002. and this technical approval for the layout is accorded based on the land ownership certificate furnished by the executive authority.

8. பார்வை 9-ல் கண்ட கடிதம் மூலம் பெறப்பட்ட இணைப்புகளில் உள்ளவாறு பேரூராட்சி மன்றத்தால் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட மனைப்பிரிவு சாலைகள் இடத்தினை தனி புலஉட்பிரிவு பெற நடவடிக்கை எடுக்கப்பட வேண்டும்.

9. உத்தேச மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைப்பிரிவு சாலைகள் பேரூராட்சியால் தெரிவிக்கப்படும் சாலையின் அகலம், அதன் உயரம் மற்றும் தரத்திற்கு அமைக்கப்பட்டுள்ளதா? என்பதை சம்பந்தப்பட்ட செயல் அலுவலர் அவர்களால் ஆய்வு செய்து சாலையின் நிலை குறித்த தகுதிச் சான்று பெறப்பட்ட பின்னரே பேரூராட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

10. பேரூராட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப் பதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

11. EWS மனைகள் பொருளாதாரத்தால் பின்தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஆகும். இம்மனைகளை ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது.

சிறப்பு நிபந்தனை

பார்வை 8-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை நக.எண்.12544/2014/சிபி. நாள்.04.07.2014 சிறப்பு நிபந்தனையில் "நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப் பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி / திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி / திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல".

பார்வை 12-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி, அரசாணை எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை ந.வ.4(3), நாள்.4.5.2017-ல்,

a) இனம் 3-ல் மேற்படி மனைக்கு ரூ.1000/- கூராய்வு கட்டணமாக உள்ளாட்சி பெற்றுக் கொண்டும்,

b) இனம் 9-ன்படி, "use conversion charge at the rate of 3% of the market value fixed under section 47-AA of the Indian Stamp Act, 1899 (Central Act 2 of 1899) and deposit the amount in Government head of account and grant permission carrying out the development." என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதால், மேற்படி மனையின் பரப்பிற்கு 3% சந்தை மதிப்பு (Market value of land) தொகையை கீழ்க்கண்ட அரசுக் கணக்கு தலைப்பில் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படல் வேண்டும்.

Head of Account

0217	Urban Development
60	Other Urban Development Schemes
800	Other Receipts
AS	Receipts under Land use conversion charges (DPC: 0217-60-800-AS-0005)

ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள பூங்கா மற்றும் உத்தேச சாலைகளை வருவாய் துறையினரால் உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே, மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட வேண்டும்.

நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்
திருவள்ளூர் மண்டலம்.

இணைப்பு

வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் (2 நகல்கள்)

நகல்

1. M.V. பிரதாப், M.V. விக்னேஷ், S/o. P. வேலு, சன் அசோசியேட்ஸ், எண். 4/707A, வெங்கடேஷ்வரா காம்ப்ளக்ஸ், பாடியநல்லூர், சென்னை - 600 052.
2. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை-2 அவர்களுக்கு மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளுடன் பணிந்து சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.
3. நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மண்டலம், மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள்.



our services doesn't just end there



Buying & Selling Services

Property Buying Assistance, Property Selling Support, Market Price Analysis, Owner Outreach and Negotiation.



Legal & Documentation Services

Certified EC, Patta, legal opinions, property verification, due diligence, litigation solutions, and legal heir certificates.



Property Development & Approvals

Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.



NRI & Investment Services

Escrow Services, Rentals, Litigation Solutions, Property Valuation and Property Management



Compliance & Special Services

Demolition, Vaasthu checks, regularization of unauthorized buildings, and office space solutions.



 **empowering your real estate decisions**
with smart tools



Property Valuation & Cost Estimation

Guideline Value, Apartment Composite Value, Stamp Duty & Registration Fees Calculator, Building Value Calculator, Capital Gains Calculator, Area Unit Converter, Length Unit Converter



Ownership, Compliance & Legal Verification

Encumbrance Certificate (EC) Search, Find Your SRO, Temple Property Check, WAQF Property Check, View Patta/Chitta, View FMB, Patta Analyzer, EC Analyzer



Zoning & Land Use Analysis

Land Use Zone Finder, CRZ Zone Check, Aquifer Zone Check, CBA Check, EWS Check, Road Width Check, Proposed Road Widening Check, FSI Calculator



Property Documentation & Workflow Tools

Forms & Templates, Document Generator, Document Translation, Dictionary



Vastu & Property Management Tools

Home Vastu Shastra, Plot Vastu Shastra, Property Management



We're honored to be part of your
real estate journey

3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai, India

hello@verified.realestate
[+91 9996 12 9996](tel:+919996129996)
www.verified.realestate