Verified RealEstate™

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™

RPAD :

அனுப்புநர் :

V.M. ராஜேந்திரன், பி.இ.,
நகர் ஊரமைப்பு மண்டல துணை இயக்குநர்(பொ),
செங்கல்பட்டு மண்டலம்,
124, ஜி.எஸ்.டி.ரோடு, செங்கல்பட்டு – 1.
Email : ddcglregion@gmail.com

பெறுநர் :

தனி அலுவலர்/
வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ.),
வடக்குபட்டு ஊராட்சி,
குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
படப்பை (இ), காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்.

ந.க.எண். 2809/15 செம3 நாள் : 01.03.18

அய்யா,

பொருள் : மனைப்பிரிவு - நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அலுவலகம், செங்கல்பட்டு மண்டலம் – காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், திருப்பெரும்புதூர் வட்டம், குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், படப்பை (இ), வடக்குபட்டு ஊராட்சி/கிராமம், சர்வே எண்கள். 52/3C, 53/1, 54/1pt, 2Bpt; 56/2Apt; 59/1, 2A, 2B, 2C, 3, 4, 5pt, 6; 60/1,2; 61/1A; 61/1B, 2A, 2B; 62/1; 64/1; 66/3; 68/3 (ம) 69/1C, 2C, 71/3Apt (ம) பாதர்வாடி கிராமம் சர்வே எண்கள் : 14/1pt, 5, 6pt; 15/1pt, 2pt, 3C, 4C, 5A1, 5B3pt, 5C, 5D, 5E, 6A; 16/1A, 1B, 2, 3; 18; 19/1, 2A, 2B; 20/1,2; 21/1A, 1B, 1C, 2pt; 22/1A, 1B, 2, 3, 4pt; 25/1A, 1B, 1C, 1D1, 1D2, 1F; 26; 27; 28/1,2; 29/1pt, 2, 3, 4pt, 5Apt, 5Bpt (ம) 29/6pt-ல் அமையும் 34.02 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில்நுட்ப வரைபட ஒப்புதல் – குறித்து.

பார்வை :
1. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை கடிதம் ந.க.எண். 342/16 LA1 நாள் : 22.01.18
2. தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ.), வடக்குபட்டு ஊராட்சி கடிதம் எண். 61/2017/ஆ1, நாள் : 23.10.17
3. அரசாணை (நிலை) எண். 79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை ந.வ.4(3) நாள் : 04.5.17

பார்வை(1)ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் உத்தரவில் காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், திருப்பெரும்புதூர் வட்டம், குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், படப்பை (இ), வடக்குபட்டு ஊராட்சி/கிராமம், சர்வே எண்கள். 52/3C, 53/1, 54/1pt, 2Bpt; 56/2Apt; 59/1, 2A, 2B, 2C, 3, 4, 5pt, 6; 60/1,2; 61/1A; 61/1B, 2A, 2B; 62/1; 64/1; 66/3; 68/3 (ம) 69/1C, 2C, 71/3Apt (ம) பாதர்வாடி கிராமம் சர்வே எண்கள் : 14/1pt, 5, 6pt; 15/1pt, 2pt, 3C, 4C, 5A1, 5B3pt, 5C, 5D, 5E, 6A; 16/1A, 1B, 2, 3; 18; 19/1, 2A, 2B; 20/1,2; 21/1A, 1B, 1C, 2pt; 22/1A, 1B, 2, 3, 4pt; 25/1A, 1B, 1C, 1D1, 1D2, 1F; 26; 27; 28/1,2; 29/1pt, 2, 3, 4pt, 5Apt, 5Bpt (ம) 29/6pt-ல் அமையும் 34.02 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு ம.வ./ந.ஊ.இ.எண். 02/2018 என எண்ணிடப்பட்டு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம், உத்தரவு கடிதம் நிபந்தனைகளுடன் பெறப்பட்டு இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது. பார்வை(1)ல் கண்ட உத்தரவில் கண்ட சிறப்பு

நிபந்தனைகள் நிறைவு செய்த பின்னர் உள்ளாட்சியால் ஒப்புதல் வழங்க தெரிவித்து செயலாணை கடிதம் (ம) வரைபடங்கள் தொடர்நடவடிக்கைக்காக அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

பார்வை(3)ல் காணும் அரசாணை (Ms) எண். 79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை ந.வ.4(3) நாள் : 04.5.17-ல்

a. இனம் 3-ன்படி மேற்படி மனைக்கு ரூ.1000/- கூராய்வு கட்டணமாக பெறப்பட வேண்டும்.

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 மனைப்பிரிவின் பரப்பிற்கு சந்தை மதிப்புப்படி (market value of land) 3% தொகையினை அரசுக் கணக்கில் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட 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)"

1.3.18

1/3/18

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ),
செங்கல்பட்டு மண்டலம்.

இணைப்பு : மனைப்பிரிவு வரைபடம் (ம) நிபந்தனைகள் - 2 தொகுப்பு

நகல் : M/s. Evita Constructions (P) Ltd.,
No. 12/38, 2nd Cross Street, Ramkrishna Nagar,
Mandavali, Chennai – 28.

<u>பதிவு அஞ்சல் ஒப்புகை சான்றுடன்</u>

<u>நகர் ஊரமைப்புத் துறை</u>

அனுப்புநர்
டாக்டர் திருமதி. பீலா ராஜேஷ், இ.ஆ.ப.,
நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர்,
நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அலுவலகம்,
807, அண்ணா சாலை,
சென்னை-600 002.
www.tn.gov.in/tcp
email id:dtcp@vsnl.net

பெறுநர்
துணை இயக்குநர் (பொ),
செங்கல்பட்டு மண்டலம்.

<u>ந.க.எண்.342/2016/எல்ஏ1, நாள்:22.01.2018</u>

அய்யா,

பொருள்: மனைப்பிரிவு - நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அலுவலகம், சென்னை-2- செங்கல்பட்டு மண்டலம் / காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்- திருபெரும்புதூர் வட்டம் - வடக்குப்பட்டு ஊராட்சி / கிராமம் சர்வே எண்கள்:52/3C, 53/1, 54/1பா, 2Bபா,56/2Aபா, 59/1,2A,2B, 2C,3,4,5பா,6,60/1,2, 61/1A,61/1B, 2A,2B,62/1,64/1,66/3,68/3 மற்றும் 69/1C,2C,71/3Aபா மற்றும் பாதர்வாடி கிராமம் நில அளவை எண்கள்:14/1பா,5,6பா, 15/1பா,2பா,3C,4C,5A1,5A3பா,5C,5D,5E,6A,16/1A,1B,2,3,18,19/1, 2A,2B,20/1,2,21/1A,1B,1C,2பா,22/1A,1B,2,3,4பா,25/1A, 1B,1C,1D1, 1D2,1F,26,27,28/1,2,29/1பா,2,3, 4பா, 5Aபா, 5Bபா மற்றும் 29/6பா அமையும் 34.02 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப அனுமதி வரைபடம் - ஒப்புதல் வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை:
1. மனுதாரர், M/s.Evita Construction Private Limited, அவர்களின் விண்ணப்பம் நாள்:12.08.2015 மற்றும் பல, மற்றும் 06.10.2017 மற்றும் 12.01.2018.
2. தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ), வடக்குப்பட்டு ஊராட்சி கடிதம் எண்:61/2017/ஆ1, நாள்:23.10.2017.(கடிதம் 2 மடல்)
3. மண்டல துணை இயக்குநர் (பொ), செங்கல்பட்டு மண்டலம் கடிதம் எண்:2809/15/செம3, நாள்:06.01.2016 மற்றும் 30.06.2016.
4. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள்:05.12.2016.
5. இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கை ந.க.எண்:14619/88பிசிசி, நாள்:27.04.1988.
6. இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கை ந.க.எண்:40483/90எல்ஏ1, நாள்:07.11.1992.

7. வட்டாட்சியர், திருபெரும்புதூர் மூ.மு.எண்:8736/06/அ1, நாள்:08.12.2006 மற்றும் 8874/06அ1, நாள்:29.12.2006.
8. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்:7978/2012 எல்ஏ2, நாள்:19.04.2012.
9. இயக்குநர், ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சி இயக்கம், சென்னை-15, கடித ந.க.எண்:9636/2017 ஊராட்சி 3-3, நாள்:03.08.2017.
10. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்:13686/2017/எல்ஏ1, நாள்:08.09.2017.
11. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்:1270/2017 Spl Cell, நாள்:28.09.2017.
12. அதிகாரம் பெற்ற (EC)-ன் 35வது கூட்டம் 09.12.2016 அன்று நடைப்பெற்றதில் பொருள் எண்:17-ன் நிகழ்ச்சி பதிவு.
13. இவ்வலுவலக கடித இதே எண், நாள்:19.01.2017 (ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சி இயக்கம் அவர்களுக்கு முகவரியிட்டது)
14. இவ்வலுவலக கடித இதே எண், நாள்:29.08.2017.

பார்வை 1-ல் சுட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்திற்கான கோரிக்கை, பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 4-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு பார்வை 2-ல் சுட்டிய கடிதம் நாள்:23.10.2017 சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகள் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக வடக்குப்பட்டு ஊராட்சி தான பத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டதைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

2)மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு **ம.வ/ ந.ஊ.இ.எண்:02/2018** என எண்ணிடப்பட்டு 4 அசல் வரைபடங்கள் மேல் நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

3)மேலும், பார்வை 5 மற்றும் 6 ஆகியவற்றில் சுட்டியுள்ள இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவித்துள்ளபடி தொடர் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் எனவும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

4)பார்வை 8-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கையின்படி பொது திறவிடங்கள் மற்றும் சாலைகள் தானப் பத்திரம் மூலம் பதிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்துள்ளதன்படி மனைப்பிரிவு உரிமம் உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5)மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்:15-ன்படி திறவிடம் மற்றும் பூங்காவிற்காக ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள திறந்தவெளி ஒதுக்கீடுகளையும் மற்றும் சாலைகளுக்கென ஒதுக்கப்பட்ட இடத்தையும் தானபத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளதின்படி தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ), வடக்குப்பட்டு ஊராட்சி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் எனவும், மனைப்பிரிவு நிபந்தனை 12(இ),16(உ) குறித்து உறுதி செய்த பின்னரே ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என்று தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

..3..

6)மனைப்பிரிவில் அமையும் உத்தேச சாலைகள் அனைத்தும் (Quality of Roads) உள்ளாட்சியின் தரத்திற்கேற்ப தார் சாலைகளாக அமைக்கப்பட்டுள்ளனவா என்பது குறித்து வட்டார வளர்ச்சி அலுவலரிடம் சான்று பெற்ற பின்னரே உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

7)மேலும், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்:16(ஈ)-ன்படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

(8)உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப் பதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

(8)செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச் சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

மனைப்பிரிவில் தார் சாலைகளாக அமைத்தும், சாலைகளுக்கான இடம், பூங்கா, இடம் ஆகியவற்றை உள்ளாட்சி தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளதாக உள்ளாட்சியிடமிருந்து சான்று பெறப்பட்டதன் பேரில் இம்மனைப்பிரிவுக்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்கி அனுப்பப்படுகிறது. இதன் பின்னர் மனைப்பிரிவில் தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை, வடிகால் துப்புரவு வசதி, தெருவிளக்கு ஆகிய வசதிகள் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளதையும், தார் சாலையாக அமைக்கப்பட்டுள்ளதையும் இட நேராய்வின் மூலம் உறுதி செய்த பின்னரே மண்டல அலுவலகத்தால் இம்மனைப்பிரிவுக்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டதை உள்ளாட்சிக்குத் தெரிவித்து வரைபடங்களை அனுப்பி வைக்க வேண்டும்.

2)பார்வை 13-ல் கண்டுள்ள இவ்வலுவலக கடிதத்தின் மூலம் மனைப்பிரிவில் அமையும் உத்தேச சாலைகள் மற்றும் இதர உள் கட்டமைப்புகள் வசதிகள் ஏற்படுத்த மதிப்பீடு தொகையினை தெரிவிக்குமாறு கோரப்பட்டது.

அதன் தொடர்ச்சியாக 9-ல் சுட்டிய ஊராட்சிகளின் இயக்குநர் அவர்களது கடிதத்தில் மனைப்பிரிவில் சாலைகள், தெரு விளக்குகள், குடிநீர் வசதிகள் மற்றும் இதர அடிப்படை வசதிகளை ஏற்படுத்த ரூ.2,51,77,000/-(ரூபாய் இரண்டு கோடியே ஐம்பத்தி ஒரு லட்சத்து எழுபத்தி ஏழாயிரம் மட்டும்) என தொகை மதிப்பீடு செய்யப்பட்டு விபரம் பெறப்பட்டது. அத்தொகைக்கு ஈடாக ஒரு வருட காலத்திற்கான தேசிய மயமாக்கப்பட்ட வங்கி (Nationalized Bank)-ல் எடுக்கப்பட்ட வங்கியினை (irrevocable Bank Guarantee) மனுதாரரால் சமர்ப்பிக்கப்பட வேண்டும்.

மேலும், பார்வை 4-ல் கண்டுள்ள இவ்வலுவலக கடிதத்தில் அனுப்பப்பட்ட சாலை மற்றும் பூங்கா அமைப்பு வரைபடத்தின்படி சாலைகள் பொது ஒதுக்கீட்டினை உள்ளாட்சிக்கு தானபத்திரம் மூலம் ஒப்படை செய்து, ஒப்படை ஆவண உண்மை நகலினை சுய ஒப்பம் (Self attested) செய்து உள்ளாட்சியிடமிருந்து அதற்கான சான்றும் பெற்று அனுப்பி வைக்க வேண்டும். அதன் பின்னரே மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்க பரிசீலிக்கப்படும் எனத் தெரிவிக்கப்பட்டது.

அதன்படி தானப்பத்திரம் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டு அதற்கான சான்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து பெறப்பட்டுள்ளது. மனுதாரரால் ரூ.2,51,77,000/-ற்கான வங்கி பிணை 06.09.2017 தேதியிட்டது சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆதலால் வங்கி பிணை (irrevocable) வழங்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறு மாதத்திற்குள் பார்வை 4-ல் கண்டுள்ள இவ்வலுவலக கடிதத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டவாறு சாலை மற்றும் உள்கட்டமைப்பு ஏற்படுத்தும் பணிகள் மனுதாரரால் தனது சொந்த செலவில் முடித்து விட வேண்டும் எனவும் அவ்வாறு பணி முடிக்கப்பட்டதை அக்கால கெடுவுக்குள் இவ்வலுவலகத்திற்கு தெரிவிக்க வேண்டும் எனவும் இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது. மேலும், ஆறு மாத கால அவகாசம் நீடிப்பு செய்யப்பட வேண்டுமெனில், ஆறு மாத காலம் முடிவடையும் முன்னரே பணி முன்னேற்றம் குறித்த அறிக்கையுடன் கால நீட்டிப்பு செய்ய விண்ணப்பிக்கலாம்.

(3)பார்வை 10-ல் கட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையில் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறையின் சர்வே எண்கள் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

(4)பார்வை 11-ல் கட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி "The Tamilnadu Government in G.O M.S.No:112, Housing and Urban Development Department, dated:22.06.2017 have approved the Tamilnadu Real Estate (Regulation Development) Act 2016. The Promotor has to advertise market, book sell of offer for sale or invite persons to purchase in any manner any plot apartment (or) building as the case may be in any Real Estate Project or part of it only after Registering the Real Estate Project with the Real Estate Authority-ன்படி நடவடிக்கை தொடருமாறு கேட்டுக்கொள்ள வேண்டும்.

<u>இணைப்பு</u>

வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்
(4 நகல்கள்)

ஒம்/- பீலா ராஜேஷ்
நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர்

<u>நகல்கள்</u>

1)தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ),
வடக்குப்பட்டு ஊராட்சி,
குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
படப்பை (கி),
காஞ்சிபுரம் மாவட்டம் -- கடிதம் மட்டும்

2)M/s.Evita Construction Private Limited,
12/38, 2nd Cross Street,
RK Nagar,
Mandaveli,
Chennai-600 028 -- கடிதம் மட்டும்

..5..

3)இருப்பு கோப்பு -- (வரைபடம்-1 மற்றும் நிபந்தனை படிவம்-1)

4)கோப்பு -- (வரைபடம்-1 மற்றும் நிபந்தனை படிவம்-1)

/ ஆணைப்படி அனுப்பப்படுகிறது/

29/1/14

நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்

29.01.14

தமிழ்நாடு அரசு
நகர் ஊரமைப்புத் துறை, சென்னை

கோப்பு எண்:342/2016/எல்எ1 நாள்:22.01.2018

1) துணை இயக்குநர்(பொ),
செங்கல்பட்டு மண்டலம்,
செங்கல்பட்டு.
2) தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி - அலுவலர் (கி.ஊ),
வடக்குப்பட்டு ஊராட்சி,
குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
படப்பை(இ),
காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்.

மனைப்பிரிவு ம.வ./ந.ஊ.இ.எண்.2/2018

மனைப் பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. 1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./ந.ஊ.இ.எண்.02/2018 என எண்ணிடப்பட்ட வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் ஊராட்சி கட்டட விதிகள் 3(5)-ன்படி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சரளைக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அக்லத்திற்கும் மனுதாரரால் தார் சாலை அமைக்கப்பட்டுள்ளது.

2. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெரு விளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொப்ப மனுதாரர் அமைத்துத் தர வேண்டும்.

3. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர்/உரிமையாளர் முறையாக அமைக்கப்பட்டு வடக்குப்பட்டு ஊராட்சிக்கு உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச் சாலையாக பராமரிக்க தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

5. மேற்படி சாலைகளை பொதுச் சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ) வடக்குப்பட்டு ஊராட்சி செயல் அலுவலர் அதிகாரிக்குச் செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத் தொகையைப் பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும்.

5(a) உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறை சர்வே எண்கள் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

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

3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த 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, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.

5. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு / வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர்(23 அடி) அகல சாலைக்கு 1.50 மீட்டர் (5' அடி) 9 மீட்டர் (30அடி) அகலம் மற்றும் 12 மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 3 மீட்டரும் (10 அடியும்), 18 மீட்டர் (60 அடி) சாலைக்கு 4.5 மீட்டரும் (15 அடியும்), 24 மீட்டர் (80 அடி) அகலம் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப் பகுதியில் தெருவின் உயர்மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6 அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின்படி 2.4 மீட்டர் (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டடமோ, சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

6. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறவெளி விடப்பட வேண்டும். 10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.

7. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3 மற்றும் ஊராட்சி பகுதிக்கு 2 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்கத் திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத் தொழுவம், உந்து வண்டி நிறுத்தும் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச் சார்ந்த கட்டடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம். ஆனால், கட்டிடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும், மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர் / 3.75 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.
8. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
9. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன் படுத்தவோ, நிலச்சரிசை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள், ஏற்படுத்தலோ கூடாது.
10. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.
11. மனுதாரர் மனைப்பிரிவுத் தொடர்புடைய தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ) அலுவலரிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
12. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.
13. பூங்கா, ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும்முன் தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைப்பிடிக்க வேண்டும். இத்தகைய நிலங்களை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.
14. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த/உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை/தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
15. 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.

16. அ. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் (Technical approval) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால், மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

ஆ. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

இ. மனைப்பிரிவு இடம் 1894-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4(1)-ன்படி பிரகடனம் செய்யப்பட்டுள்ளதா? என்பது பற்றி பரிசீலனை செய்த பின்னரும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச் சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பான விதிமுறைகளை நிறைவு செய்வதற்காக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority) மனநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பிரிவுக்கு ஊராட்சி மன்றத்தில் ஒப்புதலளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

ஈ. மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும்போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.

உ. மேலும், மேற்படி சட்டங்களின்படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதப் பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதையும் மனநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பிரிவுக்கு தனி அலுவலர்/ வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ), வடக்குப்பட்டு ஊராட்சி ஆகியோர் ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

17. மனுதாரர், தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ) அலுவலரிடமிருந்து 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.

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

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

20.விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

21. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் /விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6' x 4'' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

22. EWS மனைகள் பொருளாதாரத்தால் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள், இம்மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது.

<u>அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப் பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்</u>

	பரப்பளவு		
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	34.02 ஏக்கர்	137672.90 சதுர மீட்டர்	
ஒதுக்கிய மனைகள்	469 (EWS மனைகள் உட்பட		
<u>பொது ஒதுக்கீடு</u>			
மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது	பூங்கா I =	6268.30 சதுர மீட்டர்	13927.33 சமீ 10.11%
	பூங்கா II =	1052.67 சதுர மீட்டர்	
	பூங்கா III =	989.13சதுர மீட்டர்	
	பூங்கா IV =	2460.70 சதுர மீட்டர்	
	பூங்கா V =	1574.60சதுர மீட்டர்	
	பூங்கா VI =	1581.93 சதுர மீட்டர்	
உத்தேச சாலை மற்றும் மூலை முடக்கு		கட்டிட வரம்பு	மூலை முடக்கு
	7.0 மீ சாலை	1.5 மீ	1.5மீ X 1.5மீ
	9.15மீ சாலை	3.0 மீ	
	12.2மீ சாலை	3.0 மீ	3.0மீ X 3.0மீ
	18.3மீ சாலை	4.5 மீ	
<u>ஒதுக்கீடு</u>			
மனுதாரர் விற்பனைக்குரியது கடை	கடை - 1	220.64 சதுர மீட்டர்	1713.03 1.24%
	கடை - 2	376.78 சதுர மீட்டர்	
	கடை - 3	197.79 சதுர மீட்டர்	
	கடை - 4	167.44 சதுர மீட்டர்	
	கடை - 5	161.37 சதுர மீட்டர்	
	கடை - 6	77.14 சதுர மீட்டர்	
	கடை - 7	164.90 சதுர மீட்டர்	
	கடை - 8	182.15 சதுர மீட்டர்	
	கடை- 9	164.90 சதுர மீட்டர்	

சமுதாயக் கூடம்		4512.07 சதுர மீட்டர்	10316.6 சதுர மீட்டர்
கல்யாண மண்டபம்		5804.53 சதுர மீட்டர்	7.49%
EWS மனைகளின் பரப்பு		10191.56சதுர மீட்டர்	10.06%

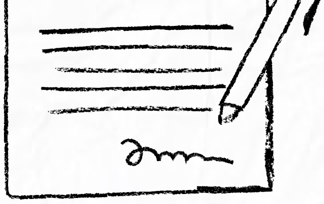
மனை எண்கள்:209-211, 215-222, 225-231, 241-247, 268-344, 377-400, 409-411 மற்றும் 418-462 வரை.

ஒம்/- பீலா ராஜேஷ்
நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர்

/ ஆணைப்படி அனுப்பப்படுகிறது /

29/1/18

நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்



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

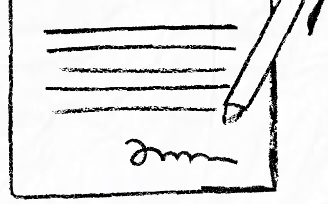
Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.

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

Verified RealEstate™

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
www.verified.realestate