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™

நகர் ஊரமைப்புத்துறை
கன்னியாகுமரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர் (பொ)
அவர்களின் செயல்முறை ஆணை
பிறப்பிப்பவர் - திரு. சி.மதிவாணன்,பி.இ.,

ந.க.எண்.1198/2020 நாஉ திகு நாள். 12.11.2020

பொருள் : மனைப்பிரிவு - நாகர்கோவில் உள்ளூர் திட்டப்பகுதி – நாகர்கோவில் மாநகராட்சி, தர்மபுரம் வடக்கு கிராமம், சர்வே எண் 100/2C,2D,3C,4B,4C-ல் 0.94.22ஹெக்டேர் (2.328 ஏக்கர்) பரப்பளவு இடத்தில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் மற்றும் திட்ட அனுமதி வழங்குதல் – குறித்து.

பார்வை :

1. இணையதள மனைப்பிரிவு விண்ணப்பம் எண். 202003801016920, நாள் 29.08.2020.
2. மனுதாரர் திரு.R.லிங்கராஜன் மற்றும் லதாவதி விண்ணப்பம் நாள் 29.08.2020, 09.11.2020 மற்றும் 11.11.2020
3. ஆணையர், நாகர்கோவில் மாநகராட்சி கடிதம் ந.க.எண் 6669/2020/எப்1 நாள் 08.09.2020 மற்றும் 09.11.2020.
   1. (பொது உபயோகம்-(A) ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தானப்பத்திர ஆவண எண்.3313/2020 நாள்.06.11.20).
   2. தான பத்திர ஆவண எண். 3314/20, நாள். 06.11.2020 (பொது உபயோகம்-(B) TANGEDCO-ற்கு ஒப்படைக்கப்பட்டது).
4. நாகர்கோவில் உள்ளூர் திட்டக்குழும கூட்ட தீர்மானம் எண் 5 நாள் 01.10.2020
5. அரசாணை எண்.18 மற்றும் 16 நகராட்சி நிர்வாகம், மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019 மற்றும் 31.01.2020.
6. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை, ந.க.எண். 13686/2017/எல்ஏ-2, நாள். 08.09.2017.
7. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது கடிதம், ந.க.எண். 12201/2017/சிபி, நாள். 28.09.2017.
8. மனுதாரர் வளர்ச்சிக் கட்டணம் , நன்னிலைவரி OSR இடத்திற்கான வழிகாட்டி மதிப்பு தொகை ஆகிய கட்டணங்களை செலுத்திய நாள் 09.11.2020 மற்றும் 11.11.2020.

---------x---------

<u>உத்தரவு</u>

கன்னியாகுமரி மாவட்டம், அகஸ்தீஸ்வரம் வட்டம், நாகர்கோவில் மாநகராட்சி, தர்மபுரம் வடக்கு கிராமம், சர்வே எண் 100/2C,2D,3C,4B,4C-ல் 0.94.22ஹெக்டேர் (2.328 ஏக்கர்) பரப்பளவு இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு <u>ம.வ/நாஉ திகு எண்.08/2020</u> என எண்ணிடப்பட்டு தொழில்நுட்ப அனுமதியும், மேற்படி உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச்சட்டம் 1971-ன் பிரிவு 49-ன் கீழ் <u>திட்ட அனுமதி எண்.தி.அ/ம.வ/நாஉ திகு எண்.14/2020</u> என எண்ணிடப்பட்டு கீழ்க்கண்ட சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி திட்ட அனுமதியும் வழங்கப்படுகிறது.

மேற்படி, உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு நகராட்சி கட்டிட விதிகள் மற்றும் வழிமுறைகளை பின்பற்றி ஆணையர், நாகர்கோவில் மாநகராட்சி அவர்களிடம் இருந்து மனுதாரர் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள் :-</u>

1) நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக 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.

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

3) பார்வை 6-ல் சுட்டியுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கையின்படி, "உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட சாலைப்பகுதிகளை மனுதாரர் சொந்த செலவில் வருவாய் உட்பிரிவு செய்து, அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே, உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்".

4) பார்வை 7-ல் சுட்டியுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கையின்படி, "The Tamil Nadu Government in G.O. Ms. No: 112, Housing and Urban Development Department, Dated: 22.06.2017 have approved the Tamilnadu Real Estate (Regulation & Development) Act 2016. The promoter has to advertise, Market, book, sell or 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 Regulatory Authority".

5) தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள், 2019, விதி எண்.47(11)-ன்படி, மனைப்பிரிவில் தேவைப்படும் சாலை, குடிநீர் வசதி, வடிகால் வசதி,

கழிவுநீர் வசதி மற்றும் மின்சார வசதிகளை ஏற்படுத்துதல்/ மேம்படுத்தலுக்காக உள்ளாட்சி மற்றும் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மானக் கழகத்தால் மதிப்பீடு செய்யப்படும் செலவுத்தொகையினை மனுதாரரிடமிருந்து பெற்றுக்கொள்ளப்பட வேண்டும்,

6). சென்னை உயர்நீதிமன்றம் மதுரை கிளை வழக்கு நீதிமன்ற உத்தரவு நாள் 12.04.19இன்படி **This order is passed subject to the outcome of the writ petition WP(MD)No.8948 of 2019.**

மேற்படி சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் இத்துடன் இணைத்து அனுப்பிவைக்கப்படுகிறது.

12/11/2020

இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர்(பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கன்னியாகுமரி மாவட்டம்

<u>இணைப்பு</u> -

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடங்கள் -2 12/11/2020 12/11/2020
மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் -2

<u>பெறுநர்</u>
ஆணையர்,
நாகர்கோவில் மாநகராட்சி

<u>நகல் -</u>

1. செயலாளர் (திட்டம்), தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்குமுறை ஆணையர்(TNRERA) 1ஏ, காந்தி இர்வின் பாலம் ரோடு முதல் தளம், எழும்பூர், சென்னை
2. மேற்பார்வை பொறியாளர், கன்னியாகுமரி மின்பகிர்மான வட்டம், பார்வதிபுரம், நாகர்கோவில் } வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் -1 தொகுப்பு
3. எண் 1இணை சார்பதிவாளர் கன்னியாகுமரி }
4. திரு.R.லிங்கராஜன் மற்றும் லதாவதி 88, அம்மன் கோவில் தெரு, கலைநகர், கோட்டார் அஞ்சல் நாகர்கோவில் } கடிதம் மட்டும்
5. வைப்பறை - வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனை

19

தமிழ்நாடு அரசு

நகர் ஊரமைப்புத்துறை

கன்னியாகுமரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்

நாகர்கோவில் மாநகராட்சி

மனைப்பிரிவு ம.வ. / நாஉ திகு எண்.08/2020-ன் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

கோப்பு எண்.1198/2020நாஉ திகு

1. (i) தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள், 2019-இல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் பொருந்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

(ii) மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ/நாஉ திகு எண்.08/2020 என எண்ணிடப்பட்டு வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் அமையும் தெருக்கள் அனைத்திற்கும் தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019, விதி 47(11)-ன்படி மனைப்பிரிவில் தேவைப்படும் சாலை, குடிநீர் வசதி, வடிகால் வசதி, கழிவுநீர் வசதி மற்றும் மின்சார வசதிகளை ஏற்படுத்துவதற்கு உள்ளாட்சி மற்றும் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மானக் கழகத்தால் மதிப்பீடு செய்யப்படும் செலவுத் தொகையினை மனுதாரரே ஏற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.

(iii) மேற்படி மனைப்பிரிவு சாலைகள், பூங்கா மற்றும் பொது உபயோகத்திற்கென மனைகள் (உள்ளாட்சி மற்றும் TANGEDCO) ஒதுக்கப்பட்டிருப்பின் அம்மனைகள் உள்ளாட்சி மற்றும் TANGEDCO -விற்கு தான ஆவணம் மூலம் ஒப்படைப்பு செய்து, அவைகளை நில அளவை செய்து உட்பிரிவு செய்வதற்கான செலவு / கட்டணத் தொகையினை மனுதாரரிடமிருந்து உள்ளாட்சி மற்றும் TANGEDCO நிறுவனங்கள் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.

(iv) கன்னியாகுமரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நாகர்கோவில் உள்ளூர் திட்டக் குழுமத்தின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

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

மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

3. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும். இதில் கடை, பண்டக சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது உபயோகத்திற்காக தெரிவு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.

4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் பொருளாதார ரீதியாக நலிவடைந்த பிரிவினருக்காக ஒதுக்கப்படும் மனைகளுக்கு 1 மீட்டரும், மற்ற மனைகளுக்கு (Other than EWS Sites) 9மீ அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.5 மீட்டரும், 9மீட்டருக்கு அதிகமாகவும் மற்றும் 18 மீட்டர் வரையிலுமான அகலமுள்ள சாலைகளுக்கு 3.0 மீட்டரும், 18மீட்டருக்கு அதிகமாகவும் மற்றும் 30.50 மீட்டர் வரையிலான அகலமுள்ள சாலைகளுக்கு 4.50 மீட்டரும், 30.50 மீட்டருக்கு அதிகமாக அகலமுள்ள சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் என்ற அளவிலும் கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டிட விதிகளின்படி மனையின் எல்லையில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.5 மீ (5அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டிட விதிகளின்படி 2.4மீ (8அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்த வித் கட்டிடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

5. தள பரப்பு குறியீடு எண் (FSI) TNCDBR 2019 -ன்படி அனுமதிக்கலாம்.

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 ஏற்படுத்தவோ கூடாது.

8. 9.00 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா மனைப்பிரிவு சாலைகளிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் நடப்பட வேண்டும். மரங்கள் சாலைகளின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டர் விடப்பட்டு சாலைகளின் ஓரமாக இருபுறமும் 9.00மீட்டர் இடைவெளிகளில் நடப்பட வேண்டும்.

இ) 1894-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச் சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பாக உள்ளாட்சி மற்றும் மனுதாரர்கள் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உட்படின், அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.

ஈ) மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது நிர்வாக அதிகாரியின் அங்கீகார நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும்.

உ)மேலும், மேற்படி சட்டங்களின்படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதப்பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதை உறுதி செய்து மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

15. மனுதாரர் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்றத் தீர்மான எண்ணும் நாளும் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

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

17. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டாலோ அல்லது இம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பொது மக்களுக்கோ அல்லது சுற்றுச்சார்பு சூழலுக்கோ பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவுப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும்.

18. உள்ளாட்சி அதிகாரியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் ஒன்றும் நிபந்தனை படிவம் ஒன்றும் சம்பந்தப்பட்ட பதிவுத் துறை அலுவலருக்கு மேல் நடவடிக்கைக்காக அனுப்பி வைக்குமாறு உள்ளாட்சி அதிகாரியை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

19. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு, நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

20. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 0.6மீ X 1.2மீ அளவிலான நிரந்தர அறிவிப்பு தகவல் பலகை பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக நிறுவப்பட வேண்டும்.

21. EWS மனைகள் பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்த பிரிவினர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகளை ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது.

<u>அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்</u>

கன்னியாகுமரி மாவட்டம், அகஸ்தீஸ்வரம் வட்டம் நாகர்கோவில் மாநகராட்சி மற்றும் தர்மபுரம் வடக்கு கிராமம், சர்வே எண் 100/2C,2D,3C,4B,4C

	பரப்பளவு	விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	: 9422.00ச.மீ (2.328 ஏக்கர்)	
ஒதுக்கிய மனைகள்	: 32	
மனைகளின் பரப்பு	: 7030.73ச.மீ	

<u>பொது உபயோகத்திற்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள நிலப்பரப்பு விபரங்கள்</u>

மனைப்பிரிவு சாலை மற்றும் சாலை விரிவாக்க பகுதி	பரப்பு	: 2391.27ச.மீ	
பொது உபயோகம் (A) (உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட பரப்பு) தானப்பத்திரம் எண் 3313/2020ன்படி		: 36.20 ச.மீ	0.51 %
பொது உபயோகம் (B) (TANGEDCO-க்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட பரப்பு) தானப்பத்திரம் எண் 3314/2020ன்படி		: 36.27 ச.மீ	0.51 %
பூங்கா பரப்பளவு		- 703.07ச.மீ	- 10%

பூங்கா பரப்பிற்கு சமமான நிலத்திற்கு அரசுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய ரூ25,41,700-/னை நாள் 06.11.2020-ல் SBI வங்கி செலான் மூலம் உரிய கணக்கு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

12/11/2020

இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர்(பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கன்னியாகுமரி மாவட்டம்

12/11/2020 12/11/2020

மாநகராட்சி ஆணையாளர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணை

முன்னிலை: ஆஷா அஜித், இ.ஆ.ப.,

(நாகர்கோவில் மாநகராட்சி சட்டம் 2019 பிரிவு 250,251–இன் கீழ்)

ந.க எண்:6669/2020/எப்1 நாள்.27.11.2020

பொருள்: மனைப்பிரிவு – நாகர்கோவில் மாநகராட்சி – மாநகராட்சிக்குட்பட்ட தர்மபுரம் வடக்கு கிராமம் புல எண்:100/2C, 2D,3C,4B,4C–இல் 0.94.22 ஹெக்டேர் (2.328 ஏக்கர்) பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு அனுமதி உத்தரவு வழங்குதல்– தொடர்பாக.

பார்வை:
1. கன்னியாகுமரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் / உறுப்பினர் செயலர் (பொ) அவர்களின் செயல்முறை ஆணை உத்தரவு கடிதம் ந.க.எண்:1198/2020 நாஉதிகு, நாள்:12.11.2020.
2. மாமன்ற தீர்மானம் எண்:537, நாள்:20.11.2020.
3. மாநகர பொறியாளர் அவர்களின் அறிக்கை நாள்:19.10.2020.

****

நாகர்கோவில் மாநகராட்சிக்குட்பட்ட தர்மபுரம் வடக்கு கிராமம் புல எண்:100/2C, 2D,3C,4B,4C–இல் 0.94.22 ஹெக்டேர் (2.328 ஏக்கர்) பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு பார்வை 1–இல் கண்டுள்ள கன்னியாகுமரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துறை இணை இயக்குநர் அவர்களின் கடிதத்தின் படியும் பார்வை (2)–இல் கண்டுள்ள மாமன்ற தீர்மானத்தின்படியும் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தின்படியும் திரு. R. லிங்கராஜன் மற்றும் லதாவதி ஆகியோரின் மனைப்பிரிவிற்கு கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளின்படி மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டட விதிகள் 2019–இல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்கு பொருந்தும். எனவே பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்படவேண்டும்.
2. உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை மனுதாரர் சொந்த செலவில் வருவாய் உட்பிரிவு செய்து பட்டா பெயர் மாற்றம் செய்து ஒப்படைக்கப்படவேண்டும்.
3. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம் ம.வ/நாஉதிகு எண்.08/2020–என தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட வரைபடத்தின்படி எல்லை கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். 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 ஊரமைப்புத் துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

4. தெருமுனையில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின்படி திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
5. மேற்சொன்ன இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றும் முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ அல்லது வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.
6. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்தக்கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுளள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகத்திற்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவை ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.
7. விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப் பகுதிக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி தனிதொரு குடியிருப்பு மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒருபக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒருபக்கம் இணைந்த வீடுகளே கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் அனுமதிக்கப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ, அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையையும் பயன்படுத்தக்கூடாது.
8. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்படவேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் முதல் 9 மீட்டர் வரையிலான அகல சாலைகளுக்கு முன்பக்க இடைவெளிகள் 1.5 மீட்டரும், 9 மீட்டருக்கு மேல் 12 மீட்டர் வரையிலான சாலைகளுக்கு 3.00 மீட்டரும் 12 மீட்டருக்கு மேல் 18 மீட்டர் வரையிலான அகல சாலைகளுக்கு 4.5 மீட்டரும், 18 மீட்டருக்கு மேல் அகல சாலைகளுக்கு 6 மீட்டரும் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும்.
9. மனையின் பக்க எல்கைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்த வெளி அல்லது ஒருபக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறந்தவெளி விடப்படவேண்டும். 10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்படவேண்டும்.
10. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெருமட்டத்திற்கு உயர்த்தப்படவேண்டும்.
11. 12 மீட்டர்வரை அகலம் கொண்ட மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் குறைந்தது 1.5 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்த வெளி இருத்தல் வேண்டும்.

9. மனுதாரா் மனைப்பிரிவிற்கு தொடா்புடைய மாநகராட்சி/ நகராட்சி/ பேருராட்சி/ ஊராட்சியிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் மாநகராட்சி/ நகராட்சி/ பேருராட்சி/ ஊராட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவில் கடை /கடைகளுக்கான மனைகள் ஒதுக்கப்பட்டிருந்தால், அம்மனைகளை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டும் பயன்படுத்த வேண்டும்.

11. கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டிருந்தால், அம்மனைகளை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

12. மனைப்பிரிவின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயா் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை, தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் ஓரமாக அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

13. மனைப்பிரிவின் சொந்தக்காரா்கள் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிா்வாக அதிகாாி (Executive Authority)-யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடா்புடைய சாா் பதிவாளா் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனை பத்திரங்களின் பகுதியாக சோ்க்கப்பட வேண்டும்.

14. அ)அரசாணை எண்.134, நகராட்சி நிா்வாகம் மற்றும் குடிநீா் வழங்கல்துறை , நாள் 20.09.2002-ன்படி நில உாிமை குறித்து உறுதி செய்து கொள்வது உள்ளாட்சி நிா்வாகத்தின் பொறுப்பானதாகும் மற்றும் நிா்வாக அதிகாரியால் Executive Authority நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றின் பேரில் இத்தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகா் ஊரமைப்புத்துறையால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் (Technical Approval) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமை தொடா்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பாிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

ஆ)தமிழ்நாடு நகா்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடா்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாாிகளுக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.

மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்க்குட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 2 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எவ்வித கட்டடமோ, சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

13. கடைக்கால் (Foundation) அமைக்க தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர்செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண்தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.

14. மனையில் உள்ள ஒவ்வொரு குடியிருப்பு வீட்டிலும் மழைநீர் வடிகால் வசதி, கழிவு நீர் சாக்கடை வசதி போன்ற சுகாதாரவசதி பேன்றவை சுகாதார அதிகாரியின் ஒத்திசைவிற்கு ஏற்ப அமைத்தல் வேண்டும்.

15. மூலை முடக்கு பகுதிகளில் மின்கம்பங்கள், தெருவிளக்கு கம்பங்கள் எதுவும் நடுதல் கூடாது.

16. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல்தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்படவேண்டும்.

17. மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய உள்ளாட்சி அதிகாரியிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ளவேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெறவேண்டும்.

18. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளதுபோல் உட்பிரிவு செய்துகொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டும் பயன்படுத்த வேண்டும்.

19. கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள இடம், இடங்கள் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்துகொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

20. மனுதாரரால், தானபத்திரம் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ள பூங்கா, சிறுவர் விளையாடுமிடம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட இடங்கள் வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைக்க வேண்டும்.

21. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயர் அழுத்த மின்கம்பி பாதை, தந்திக்கம்பி பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

22. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Excecutive Authority) உடன் ஒப்பந்தம் செய்துகொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்துகொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு

விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனை பத்திரங்களின் பகுதியாக சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

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

24. **நிலஉரிமை** குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட **ஆவணங்கள் சரியானவை** அல்ல என அறியப்பட்டாலோ அல்லது இம்மனைப்பிரிவிற்கு **தொழில்நுட்ப ஒப்புதல்** வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் **வழங்கப்பட்ட** தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் / மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் எவ்வித **முன்னறிவிப்பு**மின்றி ரத்துச் செய்யப்படும்.

25. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் – விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6x4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

26. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்படவேண்டும்.

27/11/20

ஆணையாளர்,
நாகர்கோவில் மாநகராட்சி.

27.11.2020

<u>இணைப்பு:</u>

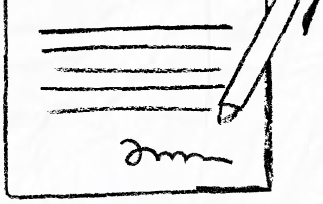
அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம்.

<u>பெறுநர்:</u>

திரு. R. லிங்கராஜன் மற்றும் லதாவதி,
88, அம்மன்கோவில் தெரு,
கலை நகர், கோட்டார்– அஞ்சல்,
நாகர்கோவில்.

<u>நகல்:</u>

1. நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாகர்கோவில்.
2. மாநகராட்சி பொறியாளர்,(அடிப்படை வசதிகள் பராமரிப்பின் பொருட்டு).
3. மாநகராட்சி வருவாய் அலுவலர் (பொ), (காலியிட வரிவிதிப்பின் பொருட்டு).



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