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™

பதிவு அஞ்சல் மூலம்

நகர் ஊரமைப்புத் துறை

அனுப்புநர்
திரு.பா.கணேசன், இ.ஆ.ப.,
நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்,
807, அண்ணா சாலை,
சென்னை - 2.

பெறுநர்
இணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர் (மு.கூ.பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
தென்காசி மாவட்டம்.

ந.க.எண்.9010 / 2020 / TCP-6, நாள்.01.12.2020.

அய்யா,

பொருள்: மனைப்பிரிவு - நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அலுவலகம், சென்னை-02 - தென்காசி மாவட்டம், சங்கரன்கோவில் நகராட்சி (சங்கரன்கோவில் விரிவு அபிவிருத்தி திட்ட எண்.1) வார்டு-ஏ, பிளாக்-1, நகரளவை எண்கள்.8/3; 9/3, 4; 10/1, 3பி, 4, 5, 6, 7, 9; 11/3; (சங்கரன்கோவில் கிராமம், சர்வே எண்கள்:228/1ஏ, 229/1, 2பகுதி, 3ஏ, 3பி, 3சிபகுதி, 4ஏ, 4பி, 230/2ஏ, 2பி, 2சி, 2டி, 2இ, 231 பகுதி-ல் 10.77 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப அனுமதி வரைபடம் - ஒப்புதல் வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை:
1. மனுதாரர் திரு.அனந்தகிருஷ்ணன் விண்ணப்பம் நாள்:08.06.2020.
2. ஆணையாளர் (பொ), சங்கரன்கோவில் நகராட்சி, அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.1238/2020/எப்1, நாள்:12.11.2020.
3. இணை இயக்குநர்/உதவி இயக்குநர் (முகூபொ), தென்காசி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.205/2020/தெ.மா.ந.ஊ.அ. நாள்:17.11.2020.
4. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண். நாள்:07.08.2020.
5. இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.14619/88/பிசிசி, நாள்:27.04.1988.
6. இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.40483/90/எல்ஏ1, நாள்:07.11.1992.
7. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.7978/2012/எல்ஏ2, நாள்:19.04.2012.
8. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.13686/2007/எல்ஏ1, நாள்:08.09.2017.
9. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.2201/2017/Spl cell, நாள்:28.09.2017.
10. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றம் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்:31.01.2020.
11. அரசாணை எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்:04.06.2004.
12. அரசாணை எண்.141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் (UD4(3)) துறை, நாள்:23.09.2020.
13. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் கடிதம் Roc.No.7671/2020/T(1), நாள்:25.09.2020.

பார்வை 1-ல் சுட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்திற்கான கோரிக்கை, பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 4-ல்சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் நாள்.07.08.2020 மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு, பார்வை 3-ல் சுட்டிய கடிதம் நாள்.17.11.2020-ல் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகள் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப் பத்திர எண்:3365 மற்றும் 3364, நாள்.10.11.2020 ஒப்படைக்கப்பட்டதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

<u>இணைப்பு:</u>

வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்
(4 நகல்கள்)

(ஒம்)/- பா.கணேசன்
நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்

<u>நகல்:</u>

1. ஆணையாளர்(பொ),
   நகராட்சி அலுவலகம்,
   சங்கரன்கோவில் (பத்தி ஒன்று மட்டும்)

2. மனுதாரர் (கடிதம் மட்டும்)
   திரு.ஆர்.அனந்த கிருஷ்ணன்,
   1, வாரச்சந்தை தெரு, (பத்தி ஒன்று மட்டும்)
   சங்கரன்கோவில்,
   தென்காசி-627 756.

3. இருப்பு கோப்பு (வரைபடம்-1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம்-1)

4. கோப்பு (வரைபடம்-1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம்-1)

/ ஆணைப்படி அனுப்பப்படுகிறது /

02/12/2020
நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்

02/12/2020

தமிழ்நாடு அரசு

நகர் ஊரமைப்புத் துறை, சென்னை

கோப்பு எண்.9010 / 2020 / TCP-6 நாள் :01.12.2020.

இணை இயக்குநர் /
உதவி இயக்குநர் (முகூ.பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
தென்காசி மாவட்டம்.

மனைப்பிரிவு ம.வ./ந.ஊ.இ.எண்.54/2020

<u>மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்</u>

1.

1) மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./ந.ஊ.இ.எண்.54/2020 என எண்ணிடப்பட்ட வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சிகள் கட்டிட விதி 2019-ன்படி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சரளைக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாகஅதிகாரியால் (Executive Authority) நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் தார்சாலை 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 தார் சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / உரிமையாளர் முறையாக அமைக்கப்பட்டு ஆணையாளர்(பொ), சங்கரன்கோவில் நகராட்சி உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச் சாலையாக பராமரிக்க தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

5) மேற்படி சாலைகளை பொதுச் சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் சங்கரன்கோவில் நகராட்சி ஆணையாளருக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத் தொகையைப் பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெற 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.

207

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. விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப்பகுதிக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின் படி 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 பயன்படுத்தக் கூடாது.

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

7. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் 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.

8. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டத்திற்கும் 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, கட்டடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும், மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர் / 3.75 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.

9. விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப் பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின் படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 57 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டடம் கட்டப்படக்கூடாது. கட்டடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்தவெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

209

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

12. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

13. மனுதாரர் மனைப்பிரிவுத் தொடர்புடைய ஆணையாளர்(பொ), சங்கரன்கோவில் நகராட்சி ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். தொழிற்சாலை மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

14. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

15. பூங்கா போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் 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.

16. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த /உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும். அதனை இணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர்(பொ), தென்காசி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் அவர்கள் உறுதி செய்து கொள்ளப்பட வேண்டும்.

17. 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.

18. 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.

211

இ. மனைப்பிரிவு இடம் 1894-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4(1)-ன் படி 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 ஒப்புதலளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

ஈ.மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது 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 ஆணையாளர்(பொ), சங்கரன்கோவில் நகராட்சி ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

19. மனுதாரர் ஆணையாளர்(பொ), சங்கரன்கோவில் நகராட்சி அவர்களிடமிருந்து 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.

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

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

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

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

24. EWS மனைகள் பொருளாதாரத்தால் பின்தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள், இம்மனைகளை ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது.

213

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப் பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்

	பரப்பளவு	விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	: 10.77 ஏக்கர் (அ) 43585.00 சதுர மீட்டர்	
ஒதுக்கிய மனைகள்	198 மனைகள் (EWS மனைகள் உட்பட)	

பொது ஒதுக்கீடுகள் :-
மனுதாரர் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது

பூங்கா-1	-	1433.25 ச.மீ	2949.94ச.மீ 10.23%
பூங்கா-2	-	938.64 ச.மீ	
பூங்கா-3	-	578.05 ச.மீ	

2. உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள்	14754.77 ச.மீ	-	33.85%
3. உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீடு	149.01 ச.மீ	-	0.52%
4. தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கானது	145.50 ச.மீ	-	0.51%
EWS மனைகளின் பரப்பு -	2984.05 ச.மீ	-	10.35%

மனை எண்கள் - 91-109, 112-133 மற்றும் 187-197

(ஒம்)/- பா.கணேசன்
நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்

/ ஆணைப்படி / அனுப்பப்படுகிறது /

02/12/2020
நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்

02/12/2020

(2)

Record

215

அனுப்புநர்
திரு.சி.மதிவாணன், பி.இ.,
இணை இயக்குநர்/உதவி இயக்குநர்(மு.கூ.பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
எண்-5,பாரதிநகர் முதல் தெரு,மேலகரம்,
தென்காசி - 627 818.
e-mail:dtcp.tenkasi@gmail.com
phone : 04633 295294.

பெறுநர்,
ஆணையர்,
சங்கரன்கோவில் நகராட்சி,
சங்கரன்கோவில்.

ந.க.எண்.205/2020 தெமாநஊஅ நாள்.11.12.2020

அய்யா,

பொருள் : மனைப்பிரிவு -தென்காசி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - தென்காசி மாவட்டம் - சங்கரன்கோவில் நகராட்சி (சங்கரன்கோவில் விரிவு அபிவிருத்தி திட்டம் எண்.1) வார்டு ஏ - பிளாக் - 1, நகரளவை எண்கள். 8/3; 9/3, 4;10/1, 3பி, 4, 5, 6, 7, 9; 11/3 (சங்கரன்கோவில் கிராமம் - சர்வே எண்கள் - 228/1ஏ, 229/1, 2பகுதி, 3ஏ, 3பி, 3சி பகுதி, 4ஏ, 4பி, 230/2ஏ, 2பி, 2சி, 2டி, 2இ, 231 பகுதி)-ல் 10.77 ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது - தொடர்பாக.

பார்வை :

1. மனுதாரர் திரு.அனந்தகிருஷ்ணன் விண்ணப்பம் நாள் 08.06.2020.
2. நகர் ஊரமைப்பு சென்னை அவர்களின் செயலாணை கடிதம் ந.க.எண்.9010/2020/டிசிபி-6. நாள்.01.12.2020.
3. ஆணையாளர்(பொ), சங்கரன்கோவில் நகராட்சி , அவர்கள் கடிதம் ந.க. எண் 1238/2020 எப்1, நாள் 12.11.2020.
4. நகர் ஊரமைப்பு சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.9010/2020டிசிபி-6. நாள்.07.08.2020.
5. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண் 14619/88/பிசிசி, நாள் 27.04.1988.
6. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண் 40483/90/எல்ஏ1 , நாள் 07.11.1992.
7. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண் 7978/2012 எல்ஏ2, நாள் 19.04.2012.
8. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண் 13686/2007 எல்ஏ1, நாள் 08.09.2017.
9. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண் 2201/2017 Splcell, நாள் 28.09.2017.
10. அரசாணை எண்.18 மற்றும் 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019 மற்றும் 31.01.2020.

11. அரசாணை எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.04.06.2004.
12. அரசாணை எண்.141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்(UD4(3))துறை நாள்.23.09.2020.
13. நகர் ஊரமைப்பு சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.7671/2020டி1, நாள்.25.09.2020.

பார்வை 1-ல் கண்டுள்ள கடிதத்துடன் பெறப்பட்டுள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு உத்தேசம் பரிசீலிக்கப்பட்டு பார்வை 2-ல் கண்டுள்ள 01.12.2020 நாளிட்ட நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் கடிதம் மூலம் கீழ்காண் சிறப்பு நிபந்தனை மற்றும் இணைக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளுடன் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

தென்காசி மாவட்டம், சங்கரன்கோவில் வட்டம், சங்கரன்கோவில் நகராட்சி (சங்கரன்கோவில் விரிவு அபிவிருத்தி திட்டம் எண்.1) வார்டு ஏ - பிளாக் எண் - 1, நகரளவை எண்கள். 8/3, 9/3, 4; 10/1, 3பி, 4, 5, 6, 7, 9; 11/3, - (சங்கரன்கோவில் கிராமம், சர்வே எண்கள்: 228/1ஏ, 229/1, 2 பாகம், 3ஏ, 3பி, 3சி பாகம், 4ஏ, 4பி, 230/2ஏ, 2பி, 2சி, 2டி, 2இ, 231 பாகம்)-ல் 10.77 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கிட ஏதுவாக பார்வை 4-ல் கண்டுள்ள நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் 07.08.2020 நாளிட்ட கடிதத்துடன் அனுப்பப்பட்ட சாலை அமைப்பு வரைபடத்திற்கேற்ப தார் சாலைகள் அமைக்கப்பட்டு, சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகள் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப்பத்திர எண்.3365 மற்றும் 3364 நாள்.10.11.2020-ல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பார்வை 3-ல் கண்டுள்ள கடிதம் பெறப்பட்டதனைத் தொடர்ந்து நிபந்தனைகளுடன் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் ம.வ/நஊஇ எண் 54/2020 என எண்ணிடப்பட்டு அனுப்பபட்ட வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மேல் நடவடிக்கைக்காக இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்:

1. மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண் 15-ன் படி சாலை மற்றும் பூங்காவிற்கென ஒதுக்கப்பட்ட இடத்தினையும் தானப்பத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளதன்படி ஆணையர்(பொ), சங்கரன்கோவில் நகராட்சி அவர்கள் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் எனவும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனை 18(இ), 18(உ) குறித்து உறுதி செய்த பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டுமெனவும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.
2. பார்வை 5 மற்றும் 6 ஆகியவற்றில் சுட்டியுள்ள நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவித்துள்ளபடி தொடர் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.
3. பார்வை 7-ல் சுட்டிய சுற்றறிக்கையின்படி பொது திறவிடங்கள் மற்றும் சாலைகள் தானப் பத்திரம் மூலம் பதிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்துள்ளபடி மனைப்பிரிவு உரிமம் உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

4. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைப்பிரிவு தார் சாலைகளின் தரத்தினை (Quality of Layout Roads) ஆணையர்(பொ), சங்கரன்கோவில் நகராட்சி உறுதி செய்த பின்னரே மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரபதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள் :

1. மனைப்பிரிவில் தார்சாலையாக அமைத்தும், சாலைகளுக்கான இடம் மற்றும் அணுகுசாலை, விஸ்தரிப்புப் பகுதி, பூங்கா இடம் ஆகியவற்றை உள்ளாட்சி தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளதாக உள்ளாட்சியிடமிருந்து சான்று பெறப்பட்டதன் பேரில் இம்மனைப்பிரிவுக்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்கப்படுகிறது. இதன் பின்னர் மனைப்பிரிவில் தேவையான பாலங்கள், சாக்கடைகள், வடிகால். துப்புரவு வசதி தெருவிளக்கு ஆகிய வசதிகள் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளதையும், தார் சலைகளாக அமைக்கப்பட்டுள்ளதையும் உள்ளாட்சி உறுதி செய்து அதன் விபரம் அனுப்பி வைக்கப்பட வேண்டும்.

2. நகர் ஊரமைப்பு 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.

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

3. உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

4. பார்வை 9-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றிக்கையின் படி The Tamil Nadu Government in G.O. (Ms) No. 112, Housing and Urban Development Department, dated 22.06.2017 have approved the Tamil Nadu Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. The Promoter has to advertise, market, book, sell or offer for sale, are invite person to purchase in any manner, any plot, of it only after

building as the case may be in any Real Estate Project or paid of it only after registering the Real Estate project with the Real Estate Regulatory Authority-ன் படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண் 18(ஈ)-ன் படி அவ்வுத்தரவின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

இணை இயக்குநர் / உதவிஇயக்குநர் (மு.கூ..பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
தென்காசி.

இணைப்பு
ஒப்பப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள் - 2 நகல்கள்

நகல்

1.திரு ஆர். அனந்தகிருஷ்ணன்
த/பெ.திரு.இராமமூர்த்தி
1, வாரச்சந்தை தெரு,
சங்கரன்கோவில்
தென்காசி மாவட்டம் - 627 756
} கடிதம் மட்டும்

2. செயலாளர் (திட்டம்), தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்குமுறை ஆணையம் (TNRERA), 1ஏ, காந்தி இர்வின் பாலம் ரோடு முதல் தளம், எழும்பூர், சென்னை

3.தொழில் நுட்ப வைப்பறை
(உத்தரவு கடிதம் மற்றும் வரைபடம் நிபந்தனைகளுடன்)

சங்கரன்கோவில் நகராட்சி ஆணையாளர்(பொ) அவர்களின் செயல்முறை உத்திரவு
முன்னிலை பீ.முகைதீன் அப்துல் காதர்

ந.க.எண்.1238/2020/எப்1 நாள் - 14.12.2020

பொருள் : மனைப்பிரிவு - தென்காசி மாவட்டம் , சங்கரன்கோவில் வட்டம் சங்கரன்கோவில் நகராட்சி - வார்டு A, பிளாக் - 1, நகரளவை எண். 8/3, 9/3, 4, 10/1, 3B,4,5,6,7,9,11/3, சர்வே எண்கள்-228/1ஏ, 229/1, 2 பாகம் 3ஏ,3பி,3சி பாகம் , 4ஏ, 4பி,230/2ஏ,2பி,2சி,2டி,2இ,231பாகம் ல் 10.77 ஏக்கர் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்குவது - சம்மந்தமாக

பார்வை:
1. தங்களின் விண்ணப்பம் நாள் 24.06.2020, 13.10.2020, 28.10.2020 மற்றும் 12.11.2020.
2. இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.1238/2020/எப்1 நாள்.29.06.2020.
3. இந்நகர் மன்ற தீர்மான எண் 1034 நாள் 29.10.2020.

3. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்/உதவி இயக்குநர்(மு.கூ.பொ) தென்காசி அவர்களின் கடித ந.க.எண்.205/2020 தெமாநஊஅ நாள் 11.12.2020.

******

உத்திரவு:-

தென்காசி மாவட்டம் - சங்கரன்கோவில் வட்டம் - சங்கரன்கோவில் நகராட்சி - வார்டு A, பிளாக் - 1, நகரளவை எண். 8/3, 9/3, 4, 10/1, 3B,4,5,6,7,9,11/3, சர்வே எண்கள்-228/1ஏ, 229/1, 2 பாகம் 3ஏ,3பி,3சி பாகம் , 4ஏ, 4பி,230/2ஏ,2பி,2சி,2டி,2இ,231பாகம் ல் 10.77 ஏக்கர் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு கீழே கண்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு அங்கீகாரம் வழங்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. அனுமதி பெற்ற வரைபடத்தின் படி தான் மனுதாரர் மனைகளை விற்பனை செய்து கொள்ளவேண்டும்
2. மனைப்பிரிவின் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு நடந்து கொள்ள வேண்டும்.
3. மேற்படி மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகளுக்கு காலிமனை வரிவிதிப்பு விதிக்க வருவாய் பிரிவினை அணுகவும்.

14.12.2020

ஆணையாளர்(பொ)
சங்கரன்கோவில் நகராட்சி

14/12/2020

இணைப்பு-
1. வரைபடம்
2. நிபந்தனை பட்டியல்

பெறுநர்

திரு.R. ஆனந்தகிருஷ்ணன்,
S/O திரு.ராமமூர்த்தி
No. 1, வாரச்சந்தை தெரு
சங்கரன்கோவில் - 627756

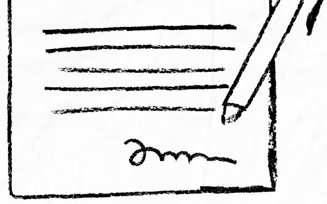
நகல்

நகரளவர் - நகரளவு ஆவணங்களில் மேற்படி பூங்கா மற்றும் தெருக்களை நகராட்சி பெயரில் மாற்றம் செய்ய நடவடிக்ககை எடுக்கவும்.

நகராட்சி பொறியாளர் -மேற்படி மனைப்பிரிவில் அமையும் தெருக்கள் மற்றும் பூங்கா இடத்தினை சாலை பதிவேடு மற்றும் அசையா சொத்து பதிவேட்டில் பதிவு செய்து நகராட்சி மூலம் பராமரிப்பு செய்ய நடவடிக்கை எடுக்கவும்.

வருவாய் ஆய்வாளர் -மேற்படி மனைப்பிரிவில் உள்ள காலிமனைகளுக்கு காலிமனை வரிவிதிப்பு செய்ய நடவடிக்கை எடுக்கவும்.

நகல் : இணை இயக்குநர்/உதவி இயக்குநர்(மு.கூ.பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
எண் - 5 பாரதிநகர் முதல் தெரு மேலகரம்
தென்காசி - 627818



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