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™

<u>பதிவு அஞ்சல் மூலம்</u>

நகர் ஊரமைப்புத் துறை

அனுப்புநர்	பெறுநர்
திரு.பா.கணேசன், இ.ஆ.ப.,	உதவி இயக்குநர்,
நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்,	மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
807, அண்ணாசாலை,	நாமக்கல் மாவட்டம்.
சென்னை- 2.	

<u>ந.க.எண்.20564/2018/LA-2/TCP-4, நாள்.15.12.2020</u>

அய்யா,

பொருள்: மனைப்பிரிவு - நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அலுவலகம், சென்னை-2 - நாமக்கல் மாவட்டம் - இராசிபுரம் வட்டம் - பட்டணம் பேரூராட்சி - பட்டணம் கிராமம் - க.ச. எண்கள். 280/2A1 மற்றும் 280/2B1-ல் 10.07 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப அனுமதி வரைபடம் - ஒப்புதல் வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை:
1. மனுதாரர் திரு. T.மணி, இராசிபுரம் அவர்களின் விண்ணப்பம், நாள்.இல்லை.
2. செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சி கடிதம் ந.க.எண்.118/2017, நாள்.12.04.2018.
3. மண்டல துணை இயக்குநர், சேலம் மண்டலம் கடிதம் ந.க.எண்.3722/2017/சேம3, நாள்.26.09.2018.
4. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண்.06.06.2019.
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 கடிதம் ந.க.எண்.13686/2007/LA1, நாள்.08.09.2017.
9. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.2201/2017/சிபி, நாள்.28.09.2017.
10. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020.
11. அரசாணை எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.04.05.2017.
12. அரசாணை எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.04.06.2004.

..2.

13. அரசாணை எண்.141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் (UD4(3)) துறை, நாள்.23.09.2020.
14. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் கடிதம் Roc.No.7071/2020/T(1), நாள்.25.09.2020.
15. செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சி அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.224/2020, நாள்.05.11.2020.

பார்வை 1-ல் கட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்திற்கான கோரிக்கை, பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 4-ல் கட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் நாள்.06.06.2019 மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு, பார்வை 15-ல் கட்டிய கடிதம் நாள்.05.11.2020-ல் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகள் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப்பத்திர எண்.4922/2020, 4923/2020, 4924/2020, ஒப்படைக்கப்பட்டதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

2) மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ.இ.எண்.59/2020 என எண்ணிடப்பட்டு 4 அசல் வரைபடங்கள் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பிவைக்கப்படுகிறது.

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

4) பார்வை 7-ல் கட்டிய இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கையின்படி பொது திறவிடங்கள் மற்றும் சாலைகள் தானப்பத்திரம் 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 செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சி அவர்கள் இம்மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் எனவும், மனைப்பிரிவு நிபந்தனை 18(இ), 18(உ) குறித்து உறுதி செய்த பின்னரே ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என்று தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

6) மனைப்பிரிவில் அமையும் உத்தேச சாலைகள் அனைத்தும் (Quality of Roads) உள்ளாட்சியின் தரத்திற்கேற்ப தார்சாலைகளாக அமைக்கப்பட்டுள்ளனவா என்பது குறித்து செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சி அவர்களின் சான்று பெற்ற பின்னரே உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்

7) மேலும், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்: 18(ஈ)-ன்படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பிவைக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

8) உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

9) செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக்கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச்சான்றினை உடன் அனுப்பிவைக்குமாறும் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனை:</u>

1. மனைப்பிரிவில் தார்சாலைகளாக அமைத்தும், சாலைகளுக்கான இடம் மற்றும் அணுகுசாலை விஸ்தரிப்புப்பகுதி, பூங்கா இடம் ஆகியவற்றை உள்ளாட்சிக்கு 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 சாலைகளாக அமைக்கப்பட்டுள்ளதையும் இட நேராய்வின் மூலம் உறுதி செய்த பின்னரே மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் இம்மனைப்பிரிவுக்கு திட்ட அனுமதி வழங்குவதை உள்ளாட்சிக்குத் தெரிவித்து வரைபடங்களை அனுப்பி வைக்க வேண்டும்.

2. பார்வை 8-ல் கட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய்த்துறையில் சர்வே எண்கள் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விவரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

3. பார்வை 9-ல் கட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி "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 & 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-ன்படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக்கொள்ள வேண்டும்.

4. பார்வை 11-ல் கண்டுள்ள அரசாணையில் குறிப்பிட்டுள்ள விதி எண்.3-ன்படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-ஐயும் மற்றும் விதி எண்.9-ன்படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. பார்வை 12 மற்றும் 13-ல் காண் அரசாணை மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநரின் கடிதத்தை தொடர்ந்து, பார்வை 11-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படி உத்தேசத்திற்கான நன்னிலை வரி மற்றும் இதர கட்டணங்களை உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாமக்கல் அவர்களால் மனுதாரரிடமிருந்து பெறப்பட்ட பின்னரே திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட வேண்டும். மேலும், கொடி நாள் நிதியாக நன்னிலை வரி கட்டணத்திற்கு 20% தொகையை "Armed Force Flag Day Fund" என்ற பெயரில் Payable at Chennai என தேசியமயமாக்கப்பட்ட வங்கியின் வரைவோலை பெறப்பட்டு இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்பி வைக்கப்பட வேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

இணைப்பு:

வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்
(4 நகல்கள்)

(ஒம்/-) பா.கணேசன்,
நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்.

நகல்:

1. செயல் அலுவலர்,
பட்டணம் பேரூராட்சி,
இராசிபுரம் தாலுகா,
நாமக்கல் மாவட்டம். (கடிதம் மட்டும்)

2. மனுதாரார்
திரு. T.மணி,
11, மேட்டுக்காடு பட்டணம்
கிராமம், இராசிபுரம் வட்டம்,
நாமக்கல் மாவட்டம். (கடிதம் மட்டும்)

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

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

/ ஆணைப்படி / அனுப்பப்படுகிறது /

16/12/2020
நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்.

16/12/2020

பட்டணம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலரின் செயல்முறை ஆணை
முன்னிலை : திரு பா.சிவராஜ், பி.எஸ்.சி., பி.எட்.,

ந.க.எண் 118/2017 **நாள்.08.04.2021**

பொருள் : மனைப்பிரிவு – நாமக்கல் மாவட்டம் – பட்டணம் பேரூராட்சி – பட்டணம் கிராமம், சர்வே எண்கள்.280/2A1 & 280/2B1-இல் 10.07 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளுக்கான தொழில் நுட்ப அனுமதி வரைபடம் நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களால் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது – இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1) மனுதாரர் T.மணி அவர்களின் விண்ணப்பம்
2) இவ்வலுவலக கடிதம் ந.க.எண்.118/2017 நாள்.12.04.2018
3) நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், சேலம் மண்டலம், சேலம் அவர்களின் கடித ந.க.எண்.3722/2017/சேம3 நாள்.26.09.2018.
4) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க. எண் 20564/2018/எல்ஏ2/டிசிபி4 நாள்:15.12.2020
5) இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.224/2020 நாள்.05.11.2020
6) சார்பதிவாளர், இராசிபுரம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம், அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். 54/2021–7 நாள்.19.03.2021
7) நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்.116/2020/நாமா நாள்.04.01.2021
8) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.14619/88/பிசிசி நாள்.27.04.1988
9) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.40483/90/எல்ஏ1 நாள்.07.11.1992
10) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.7978/2012/எல்எ2 நாள்.19.04.2012.
11) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.13686/2017/எல்எ1 நாள்.08.09.2017.
12) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.12201/2017/SPI –Cell நாள்.28.09.2017.
13) அரசாணை எண்.18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019.
14) பட்டணம் பேரூராட்சி மன்றத் தீர்மானம் எண் 354(10) நாள் : 30.09.2020.
15) பட்டணம் பேரூராட்சி மன்றத் தீர்மானம் எண் 28(14) நாள் : 26.02.2021
16) இவ்வலுவலக செலுத்துச்சீட்டு எண் 01 / 2021–22 நாள்–07.04.2021–ன்படி, விண்ணப்ப அனுமதி கட்டணம், மனைப்பிரிவின் அளவிற்கேற்ப நில மதிப்பீட்டு தொகையில் 3 சதவீதம், மறுவகைப்பாடு கட்டணம் மற்றும் மனைப்பிரிவு அங்கீகார கட்டணம் தொகை ரூ.413561/– வரவு
17) நகர் ஊரமைப்புத் துறை இணை இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் – ம.வ / ந.ஊ.இ.எண் 59/2020

****

ஆணை,

நாமக்கல் மாவட்டம், பட்டணம் பேரூராட்சிக்குட்பட்ட, பட்டணம் கிராமம், சர்வே எண்கள்.280/2A1 & 280/2B1-இல் 10.07 ஏக்கர் பரப்பளவில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகள் அமைக்க அனுமதி வழங்குமாறு பார்வை 1இல் காணும் விண்ணப்பத்தில் கோரப்பட்டது.

மேற்படி, விண்ணப்பதாரரின் மனுவினை பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 2இல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தின் வாயிலாக சேலம் மண்டல நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களுக்கு பரிந்துரைக்கப்பட்டது.

இதனைத் தொடர்ந்து, பார்வை 04–இல் காணும் 04.01.2021ஆம் தேதிய கடிதம் மூலம் நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களால் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி கடிதத்தில் மனைபிரிவில் அமையும் சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்கு உட்பட்ட உள்ளாட்சிக்கு தானமாக பெற்றும் உள்ளாட்சி தீர்மானம் மற்றும் தான பத்திர ஆவணங்களுடன், மேற்படி மனைப்பிரிவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளுக்கு செயல் அலுவலரின் சான்று பெற்று அனுப்பி வைக்கப் தெரிவிக்கப்பட்டதன்படி தானபத்திரம் எண்.4922/2020, 4923/2020, 4924/2020 நாள்:27.10.2020–ன்படி பதிவு செய்து வழங்கப்பட்டுள்ளதை பார்வை 05–ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தின்படி சென்னை நகர் ஊரமைப்புத் துறை முதன்மை செயலாளர் / நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களுக்கு அனுப்பி வைக்கப்பட்டதை தொடர்ந்து, பார்வை 7ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், நாமக்கல் மாவட்டம் அவர்களால் தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும், பார்வை 8, 9, 10, 11, மற்றும் 12 காணும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவித்துள்ளபடி, பொது திறவிடங்கள் மற்றும் சாலைகள் தானப்பத்திரம் மூலம் பதிவு செய்து பட்டணம் பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்துள்ளதன்படி, பட்டணம் கிராமம், சர்வே எண்கள் 280/2A1 & 280/2B1இல் 10.07 ஏக்கர் பரப்பளவில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகள் அமைக்க நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களால் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடத்திலுள்ளவாறு மட்டும் மனைப்பிரிவுகள் அமைக்கவும், மேலும் பார்வை 13–இல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படியும், பார்வை 15ல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்ற தனிஅலுவலரின் தீர்மானத்தின் அடிப்படையிலும், மற்றும் பார்வை 16–ன்படி உரிய கட்டணம் செலுத்தப்பட்டதை தொடர்ந்து, பார்வை 17–ல் குறிப்பிட்டுள்ள நகர் ஊரமைப்புத் துறை இணை இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் – ம.வ / ந.ஊ.இ.எண் 59/2020–ல் குறிப்பிட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டும், கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டும் மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. மேற்காணும் நிபந்தனைகளை மீறினால் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் இரத்து செய்திடவும் அதிகாரம் உள்ளது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./நாமா எண்.59/2020 என எண்ணிடப்பட்டு வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம் 175 மற்றும் 179ஆம் பிரிவுகளின்படி 300(8) பிரிவுன் கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள உபவிதிகளின்படி ஊராட்சி கட்டட விதிகள் 3(5)ன்படி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சரளைக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) (அ) நிர்வாகக் குழுமம் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட வேண்டும்.
2. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெரு விளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொப்ப மனுதாரர் அமைத்துதர வேண்டும்.

3. நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனைகளை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
4. மேற்படி சாலைகளை பொதுச் சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சிக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத் தொகையைப் பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெறவேண்டும்.
5. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
6. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவே, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.
7. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்படவேண்டும். இதில் கடை, பண்டக சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.
8. விரிவு அபிவிருத்தி திட்ட பகுதிகளுக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி 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 பயன்படுத்தக்கூடாது.
9. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு / வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்படவேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23 அடி) அகல சாலைக்கு 1.5 மீட்டரும் (5 அடி) 9 மீட்டருக்கு (30 அடி) 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 (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்படவேண்டும். உள்ளாட்சி கட்டிட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர்மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீட்டர் (6 அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின்படி 2.4 மீட்டர் (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டிடமோ, சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.
10. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறந்தவெளி விடப்படவேண்டும். 10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறந்தவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.

11. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3 மற்றும் உள்ளாட்சி 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 கட்டிடங்கள் 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.
12. விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப்பகுதிக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 67 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டடம் கட்டப்படக்கூடாது. கட்டடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்த வெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.
13. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
14. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன் படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள் குழிகள், ஏற்படுத்தலோ கூடாது.
15. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்படவேண்டும்.
16. மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சி அவர்களிடம் ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெறவேண்டும்.
17. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்துகொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.
18. பூங்காவிற்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைபிடிக்க வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைபிடிக்க வேண்டும். இத்தகை நிலங்களை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.
19. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

20. மனையின் சொந்தக்காரர் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக **செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சி** (Executive Authority) யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளவேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுத்தான் செய்யப்படவேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகள் விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்படவேண்டும்.
21. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் (Technical Approval) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.
22. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.
23. மனைப்பிரிவு இடம் 1894–ஆம் ஆண்டு நிலம் கையப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4(1)–இன்படி, பிரகடனம் செய்யப்பட்டுள்ளதா ? என்பது பற்றி பரிசீலனை செய்த பின்னரும் நில உச்ச வரம்புச் சட்டம் 1978 மற்றும் நில சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பான விதிமுறைகளை நிறைவு செய்வதற்காக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority) மனைநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதலளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.
24. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.
25. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கும் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட இறுதி ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சி அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.
26. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல், செயல் அலுவலர், பட்டணம் பேரூராட்சி அவர்களால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்படவேண்டும்.
27. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'x4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்படவேண்டும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1. பட்டணம் பேரூராட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. இறுதி ஒப்புதல் அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதாக என்று பார்க்கப்படுகிறது.

2. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரரும் சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் இதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய பட்டணம் பேரூராட்சி பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.
3. பிரஸ்தாப கட்டிட உத்தேசம் குறித்து நீதிமன்ற வழக்கு நிலுவை ஏதேனும் அறியப்படின் உத்தேசத்திற்கு வழங்கிய ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி ரத்து செய்து நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.

செயல் அலுவலர்,
பட்டணம் பேரூராட்சி,
நாமக்கல் மாவட்டம்.

இணைப்பு

வரைபடம்–1.

பெறுதல்.

திரு.T.மணி,
11, மேட்டுக்காடு,
பட்டணம் கிராமம், இராசிபுரம் வட்டம்.

நகல்.

1) உதவி இயக்குநர், நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாமக்கல் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.
2) சார்பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், இராசிபுரம், நாமக்கல் மாவட்டம்

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

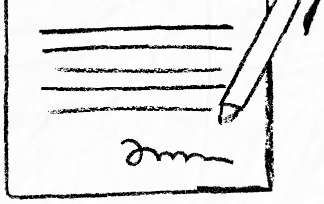
Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.

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