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™

324

எருமப்பட்டி பேரூராட்சி செயல் அலுவலரின் செயல்முறை ஆணை

முன்னிலை : திரு எம்.நாகேஷ்.

ந.க.எண் 406/2021 | நாள்.04.08.2021

பொருள் : மனைப்பிரிவு – நாமக்கல் மாவட்டம் – மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் – நாமக்கல் மாவட்டம் – எருமப்பட்டி பேரூராட்சி – சர்வே எண்.217/6, 217.4ஏ1, ஏ2, 217/5ஏ4 மற்றும் 224/1பி-ல் 2.3073 ஏக்கர் பரப்பளவில் புதிய உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுற்கு – தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடம் நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களால் பகுதி மற்றும் இறுதி மனைகளுக்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது –தொடர்பாக.

பார்வை :

1) மனுதரார் திரு.ஆர். தியாகராஜு மற்றும் மூவர் எருமப்பட்டி அவர்களால் நேரடியாக மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாமக்கல் அவர்களுக்கு விண்ணப்ப நாள் 23.12.2020, 24.02.2021, 15.06.2021, 22.06.2021, 01.07.2021 மற்றும் 06.07.2021 ன் மூலம் மனு செய்தது (உள்ளாட்சி வழியற்று)
2) நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் அவர்களின் கடித ந.க.எண் 1219/2020/ நா.மா. நாள் 09.07.2021
3) எருமப்பட்டி துணை சார்பதிவாளர் அலுவலக தானபத்திர எண் 583/2021 நாள் 23.03.2021
4) எருமப்பட்டி துணை சார்பதிவாளர் அலுவலக தானபத்திர எண் 1028/2021 நாள் 30.06.2021
5) உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாமக்கல் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண் 1219/2020/நாமா ம.வ./ந.ஊ(நாமா) எண் 64/2021 நாள் 09.07.2021
6) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.14619/88/பிசிசி நாள்.27.04.1988
7) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.40483/90/எல்ஏ1 நாள்.07.11.1992
8) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.7978/2012/எல்எ2 நாள்.19.04.2012.
9) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.13686/2017/எல்எ1 நாள்.08.09.2017.
10) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.12201/2017/SPI –Cell நாள்.28.09.2017.
11) அரசாணை எண்.18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019.
12) எருமப்பட்டி பேரூராட்சி மன்றத் தனி அலுவலரின் முன்னனுமதி நாள்: 30.09.2020.
13) இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண் 406/2021 நாள் 15.07.2021
14) இவ்வலுவலக செலுத்துச்சீட்டு எண் 199/ 2021–22 நாள்–16.07.2021–ன்படி, விண்ணப்ப அனுமதி கட்டணம், மனைப்பிரிவின் அளவிற்கேற்ப நில மதிப்பீட்டு தொகையில் 3 சதவீதம், மறுவகைப்பாடு கட்டணம் மற்றும் மனைப்பிரிவு அங்கீகார கட்டணம் தொகை ரூ.619751/– வரவு
15) நகர் ஊரமைப்புத் துறை உதவி இயக்குநர், நாமக்கல் அவர்களின் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் – ம.வ / ந.ஊ.(நா.மா)எண் 64/2021
16) இவ்வலுவலக ந.க.எண் 406/2021 நாள் 16.07.2021
17) இளநிலை பொறியாளர் (தொ) எருமப்பட்டி பேரூராட்சி அவர்களின் அறிக்கை

****

ஆணை,

நாமக்கல் மாவட்டம், எருமப்பட்டி பேரூராட்சிக்குட்பட்ட, எருமப்பட்டி கிராமம், சர்வே எண்.217/6, 217.4ஏ1, ஏ2, 217/5ஏ4 மற்றும் 224/1பி-ல் 2.3073 ஏக்கர் பரப்பளவில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகள் அமைக்க அனுமதி வழங்குமாறு பார்வை 1இல் காணும் மனுதாரரால் நேரடியாக நாமக்கல் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களுக்கு விண்ணப்பித்துள்ளார்.

/த.பி.பா/

இதனைத் தொடர்ந்து, பார்வை 02 காணும் கடிதத்தின் படி மேற்படி மனைபிரிவில் அமையும் சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்கு உட்பட்ட உள்ளாட்சிக்கு தானமாக பார்வை 3 மற்றும் 4 ல் காணும் விபரப்படி எருமப்பட்டி பேரூராட்சிக்கு தானபத்திரமாக பதியப்பட்டதின் படி பார்வை 5ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், நாமக்கல் மாவட்டம் அவர்களால் தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கி ஆணை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும், பார்வை 6 முதல் 11 காணும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவித்துள்ளபடி, பொது திறவிடங்கள் மற்றும் சாலைகள் தானப்பத்திரம் மூலம் பதிவு செய்து எருமப்பட்டி பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்துள்ளதன்படி, எருமப்பட்டி கிராமம், ர்வே எண்.217/6, 217.4ஏ1, ஏ2, 217/5ஏ4 மற்றும் 224/1பி-ல் 2.3073 ஏக்கர் பரப்பளவில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகள் அமைக்க நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களால் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடத்திலுள்ளவாறு மட்டும் மனைப்பிரிவுகள் அமைக்கவும், மேலும் பார்வை 12ல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்ற தனிஅலுவலரின் முன்னனுமதி அடிப்படையிலும், மற்றும் பார்வை 13 ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தன் படி பார்வை 14ன்மூலம் எருமப்பட்டி பேரூராட்சிக்கு மனைகளுக்கான அங்கீகார கட்டணம் மட்டும் செலுத்தப்பட்ட காரணத்தாலும், தெருவிளக்கு , குடிநீர் வசதிகள், மற்றும் கழிவு நீர் வடிகால் / மழைநீர் வடிகால் அமைக்காத காரத்தால் மனை அங்கீகார கட்டணம் மட்டும் செலுத்தப்பட்டதை தொடர்ந்து, பார்வை 15–ல் குறிப்பிட்டுள்ள நகர் ஊரமைப்புத் துறை உதவி இயக்குநர், நாமக்கல் அவர்களின் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் – ம.வ / ந.ஊ.(நா.மா) எண் 64/2021–ல் குறிப்பிட்டுள்ள மனைப்பிரிவில் பகுதி மனைகளான 13 மனைகளுக்கு மட்டும் பார்வை 16 ல் காணும் இவ்வலுவலக ஆணையின்படி நிபந்தணைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தணைகளுக்கு உட்பட்டு பகுதி மனை அங்கீகாரம் வழங்கப்பட்டது.

நகர் ஊரமைப்புத் துறை உதவி இயக்குநர், நாமக்கல் அவர்களின் மனைப்பிரிவு ஒப்புதலில் வழங்கப்பட்ட வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள 44 மனைப்பிரிவுகளில் கீழ்காணும் 13 மனைகளுக்கு மட்டும் மனை அங்கீகாரம் வழங்கப்பட்ட நிலையில் கீழ்காணும் மனை அங்கீகாரம் வழங்கப்படாத நிலுவையாக உள்ள 31 மனைப்பிரிவுகளுக்கு அங்கீகாரம் வழங்க பார்வை 17 ல் காணும் இளநிலை பொறியாளர் அவர்களால் வழங்கப்பட்ட குடிநீர் வசதிகள் மற்றும் கழிவு நீர்/மழைநீர் வடிகால் வசதிகள் செய்யப்பட்டுள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்காணும் நிபந்தணைகளை மீறினால் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் இரத்து செய்திடவும் அதிகாரம் உள்ளது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

பகுதி விரபம்	கிராமம்	சர்வே எண்	மனை எண்	மனை அளவு ச.மீட்டர்
எருமப்பட்டி பேரூராட்சி	எருமப்பட்டி	217/6, 217.4ஏ1, ஏ2, 217/5ஏ4 மற்றும் 224/1பி	1	1358.40
			3	1544.00
			4	1575.40
			5	1358.00
			6	1466.22
			10	1337.50
			11	1350.00
			12	1035.00
			13	1180.00
			14	1500.00
			16	1487.50

/த.பி.பா/

323

பகுதி விரபம்	கிராமம்	சர்வே எண்	மனை எண்	மனை அளவு சமீட்டர்
எருமப்பட்டி பேரூராட்சி	எருமப்பட்டி	217/6, 217.4ஏ1, ஏ2, 217/5ஏ4 மற்றும் 224/1பி	17	1500.00
			18	1205.00
			19	1393.73
			20	1692.00
			21	1691.50
			23	1650.00
			24	1650.00
			27	1650.00
			28	1650.00
			29	1650.00
			30	1650.00
			34	1248.00
			35	1248.00
			36	1248.00
			37	1248.00
			38	1248.00
			39	1248.00
			40	1248.00
			41	1193.90
			44	2138.20

நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./நாமா எண்.64/2021 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 அமைக்கப்பட்டதில் பின்னிட்ட காலங்களில் பேரூராட்சியால் எடுக்கும் முடிவிற்கும் நடவடிக்கைக்கும் கட்டுப்பட வேண்டும்.
2. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெரு விளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கு ஏற்றவாறு மனுதாரர் அமைத்து கொடுக்கப்பட்டதில் பின்னிட்ட காலங்களில் பேரூரட்சி எடுக்கும் முடிவிற்கும் நடவடிக்கைகும் கட்டுப்படவேண்டும்.
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, எருமப்பட்டி பேரூராட்சிக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத் தொகையைப் பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெறவேண்டும்.

/த.பி.பா/

1

2

3

4

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.

325

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, எருமப்பட்டி 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, எருமப்பட்டி 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 உள்ளாட்சியினால் 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.

1 [signature] 3 [signature]

2 [signature] 4 [signature]

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, எருமப்பட்டி பேரூராட்சி அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.
26. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல், செயல் அலுவலர், எருமப்பட்டி 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. எருமப்பட்டி பேரூராட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. இறுதி ஒப்புதல் அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், 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 எருமப்பட்டி பேரூராட்சி பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.
3. பிரஸ்தாப கட்டிட உத்தேசம் குறித்து நீதிமன்ற வழக்கு நிலுவை ஏதேனும் அறியப்படின் உத்தேசத்திற்கு வழங்கிய ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி ரத்து செய்து நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.
4. மேற்காணும் விதிமுறைகளை மீறாமலும், இம்மனைப்பிரிவிற்கு செய்யப்பட்டுள்ள அடிப்படை வசதிகளில் குறைபாடுகள் ஏற்பட்டாலும், உயர் நிலை அலுவலரின் ஆய்வு அறிக்கையில் சுட்டிக்காட்டப்படும் குறைகளையும் கட்டணங்களையும் மனைப்பிரிவின் உரிமையாளரால் செலுத்தப்பட்டு செயல் அலுவலரின் ஆணைக்குகட்டுப்படவேண்டும்.

செயல் அலுவலர்,
எருமப்பட்டி பேரூராட்சி,
நாமக்கல் மாவட்டம்.

பெறுதல்.
திரு.ஆர். தியாகராஜ் மற்றும் மூவர்
க.எண் 7/4, 1 வது மெயின் ரோடு, வேளச்சேரி பிளாட் எண் 4
வேயச்சேரி வட்டம்,
சென்னை மாவட்டம்நகல்.

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

பதிவு அஞ்சல் ஒப்புகைச் சான்றுடன் 339

உதவி இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாமக்கல்
அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை. திருமதி.ஆ.மணிமேகலை, பி.இ.,

ந.க.எண்.1219/2020/ நாமா — நாள்.09.07.2021.

ம.வ/ ந.ஊ(நாமா)எண். 64/2021

உள்ளாட்சியின் பெயர் : எருமப்பட்டி பேரூராட்சி

பொருள்: நாமக்கல் மாவட்டம்– சேந்தமங்கலம் வட்டம் – எருமப்பட்டி பேரூராட்சி/கிராமம் – சர்வே எண்கள்.217/6,217/4A1A2,217/5A4 மற்றும் 224/1B–ல் 2.3073 ஏக்கர் பரப்பு கொண்ட உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு – தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை:
1. மனுதாரர் திரு.ஆர்.தியாகராஜு மற்றும் மூவர், எருமப்பட்டி அவர்களின் விண்ணப்ப நாள்.23.12.2020, 24.02.2021,15.06.2021, 22.06.2021, 01.07.2021 மற்றும் 06.07.2021.
2. நாமக்கல் மாவட்ட வேளாண்மை இணை இயக்குநர், அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.இ4/13038/2021, நாள்.25.01.2021.
3. சார்பதிவாளர், எருமப்பட்டி அவர்களின் கடித ந.க.எண்.77/2021, நாள்.19.02.2021.
4. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 14619/88/பிசிசி, நாள்.27.04.1988.
5. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 40483/90/எல்ஏ1, நாள்.07.11.1992.
6. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண். 7978/2012/எல்ஏ2, நாள்.19.04.2012
7. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 13686/2017/எல்ஏ1, நாள்.08.09.2017.
8. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 12201/2017/SPI- Cell, நாள். 28.09.2017.
9. அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020.
10. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.04.02.2019.
11. அரசாணை எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி(நவ4(3))த் துறை, நாள். 04.05.2017.
12. அரசாணை எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி(நவ4(3))த் துறை, நாள்.04.06.2004.
13. அரசாணை எண்.181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி (நவ4(3))த் துறை, நாள்09.12.2020.
14. இவ்வலுவலகக் கடிதம் இதே எண், நாள்.23.12.2020, 18.02.2021, 25.02.2021,17.06.2021,25.06.2021 மற்றும் 12.07.2021.

உத்திரவு :

பார்வை 1–ல் காணும் கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்திற்கான கோரிக்கை, பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 13–ல் சுட்டிய அரசாணையின் படி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், நாமக்கல் மாவட்டம் அவர்களின் கடிதம் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு பார்வை 14–ல் சுட்டிய கடிதம் நாள்.25.06.2021–ல் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகள் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக, தானப்பத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை

நாமக்கல் மாவட்டம், சேந்தமங்கலம் வட்டம், எருமப்பட்டி பேரூராட்சி/கிராமம், சர்வே எண்கள்.217/6,217/4A1A2,217/5A4 மற்றும் 224/1B-ல் **2.3073** ஏக்கர் புன்செய் நிலத்தினை விவசாயமற்ற அபிவிருத்தியாக குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக மாற்ற பார்வை 2-ல் கண்ட அறிக்கையில் விவசாயமில்லாத உபயோகத்திற்கு மாற்ற தடையின்மைச் சான்று எனப் பெறப்பட்டதனைத் தொடர்ந்து, அவ்விடத்தில் உத்தேச குடியிருப்பு மனையிட வரைபடத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள மனையிட நிபந்தனைகளின் பேரில் ம.வ/ந.ஊ(நாமா) **எண்.64/2021** என எண்ணிட்டு கீழ்க்கண்ட சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் பொது நிபந்தனைகளின்படி தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது. மனுதாரர் தேவையான உரிமங்களை மற்ற விதிகளின் கீழ் சம்பந்தபட்ட உள்ளாட்சியிடம் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1. "நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப 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 மேல்வேறுயாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல".
2. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனையிட வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப் பதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.
   " 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, 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 if only after registering the Real Estate Project with the Real Estate Regulatory Authority ".
3. பார்வை 10-ல் கண்ட அரசாணையின் படி நில உரிமை குறித்து உள்ளாட்சி நிர்வாகமே பொறுப்பானதாகும் மற்றும் நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றின்பேரில் இத்தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.
4. பிரஸ்தாப கட்டிட உத்தேசம் குறித்து நீதி மன்ற வழக்கு நிலுவை ஏதேனும் அறியப்படின் உத்தேசத்திற்கு வழங்கிய ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி ரத்து செய்து நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.
5. நடைமுறையிலுள்ள பார்வை 2 மற்றும் 12 கண்ட கடிதம், அரசாணை மற்றும் விதிகளின்படி உரிய கட்டணத்தினை மனுதாரரிடமிருந்து சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி வசூல் செய்த பின்னரே மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படல் வேண்டும்.மேலும், பார்வை **11**-ல் சுட்டிய அரசாணையின்படி மனைப்பிரிவிற்கு **3%** Market Value கட்டணத்தினை மனுதாரரிடமிருந்து உரிய கணக்குத் தலைப்பில் வசூல் செய்த பின்னரே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படல் வேண்டும்.

343

பொது நிபந்தனைகள்

1. நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 பிரிவு 79 (சட்டம் 35–1972)–ன்படி எந்த நபராவது இந்த உத்திரவு அல்லது தீர்மானத்தினால் பிரிவு 49அல்லது 64(1)–ன் கீழ் மறுக்கப்பட்டிருப்பின் உத்திரவு அளிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து இரண்டு மாதத்திற்குள் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்/அரசுக்கு மேல்முறையீடு செய்யலாம்.
2. நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலக உதவி இயக்குநர், திட்ட அனுமதி அளித்த பிறகு (1)திட்ட அனுமதி பெற தவறான விபரம் மனுதாரரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்டிருந்தாலோ, (2)சட்டப்படி சரியான வழிமுறைகள் கடைபிடிக்கத் தவறியிருந்தாலோ, மேற்கண்ட காரணத்தின் அடிப்படையில் திட்ட அனுமதி ரத்து செய்யப்படும்.
3. தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனையிட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்.
4. வழங்கப்பட்ட திட்ட அனுமதிக்கு மற்றும் பயன்பாட்டுக்கு மாறாகவும் கூடுதலாகவும் மனையிட அபிவிருத்திக்கு வரிவிதிக்கப்படின், அத்தகைய மீறல்களுக்கு சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சியே பொறுப்பாகும் எனத் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.
5. திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட்ட வரைபடத்தின் நகலினை மனையிடத்தின் முன்புறத்தில் எந்நேரமும் பார்க்கத்தக்க வகையில் காட்சிக்கு (Display) வைக்கப்பட வேண்டும்.
6. பார்வை 2 மற்றும் 13–ல் உள்ள அரசாணைகளில் தெரிவித்துள்ளவாறு உள்ளாட்சியால் தானமாக தானப்பத்திரம் மூலம் மனுதாரர்களிடம் பெறப்பட்ட சாலைகளில் குடிநீர் வசதி, கழிவுநீர் வசதி, தெருவிளக்குகள் போன்ற வசதிகளை மனுதாரர் செய்த பிறகே உள்ளாட்சி மன்றத்தில் ஒப்புதல் பெற்றும் அரசாணையில் கண்டுள்ள இதர நடைமுறைகளை பின்பற்றியும் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் அளிக்க வேண்டும்.

உள்ளாட்சி நடைமுறைகளுக்கு உட்பட்டு உரிய உத்தரவினை விண்ணப்பதாரருக்கு வழங்கும்படி செயல் அலுவலர், எருமப்பட்டி பேரூராட்சி அவர்களை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

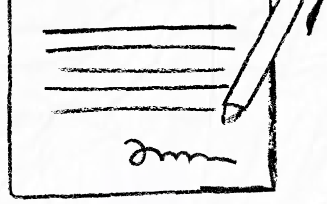
மனுதாரர் மேற்கொண்டு உத்தரவிற்காக செயல் அலுவலர், எருமப்பட்டி பேரூராட்சி அவர்களை அணுகுமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறார்.

ஒப்புதல் பெறப்பட்ட உத்தரவு கடிதம் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகை சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறு செயல் அலுவலர், எருமப்பட்டி பேரூராட்சி அவர்களை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

இணைப்பு
முத்திரையிட்ட வரைபடம் – 2
நிபந்தனைப்படிவம் –2

9/7/21
உதவிஇயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
நாமக்கல்.
9.7.21

பெறுநர்
செயல் அலுவலர்,
எருமப்பட்டி பேரூராட்சி,
சேந்தமங்கலம் வட்டம்,
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

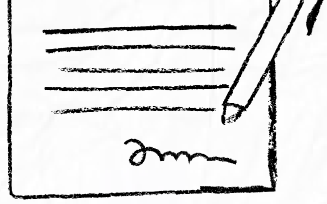
Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.

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™

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