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 ஒப்புகை சான்றுடன்

நகர் ஊரமைப்புத் துறை

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திரு ந. ரா. தியாகராஜன், பி.டெக்.,

ந.க.எண். 744/2020 ஈ.மா-2

நாள் : 19.02.2021

பொருள் : மனைப்பிரிவு - நகர் ஊரமைப்புத் துறை – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - ஈரோடு மாவட்டம் - மொடக்குறிச்சி வட்டம் - அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி - அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம் - க.ச.எண். 1360/2B -ல் 0.95 ஏக்கர் பரப்பில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான – தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குவது – தொடர்பாக.

பார்வை :

1. செயல் அலுவலர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி அவர்களின் கடிதம், ந.க.எண். 221/2019 நாள். 08.08.2019 மற்றும் ந.க.எண்.355/2019, நாள். 28.12.2020
2. மனுதாரர் சதாசிவம் என்பவரது இணையதள விண்ணப்பம் எண்.201900401013603, நாள். 09.08.2019.
3. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 04.02.2019.
4. வேளாண்மை இணை இயக்குநர்(பொ), ஈரோடு அவர்கள் கடிதம் எண்.அ4/4841/2019(74), நாள். 04.10.2019.
5. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம் இதே எண், நாள்.29.01.2021
6. மனுதாரர் கட்டணம் செலுத்திய நாள். 10.02.2021.
7. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.13686/2017/எல்ஏ1, நாள்.08.09.2017.
8. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.12201/2017/சிபி, நாள்.28.09.2017.
9. அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நவ4(3), நாள்.04.05.2017

ஈரோடு மாவட்டம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி, அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம், க.ச.எண். 1360/2B -ல் 0.95 ஏக்கர் புன்செய் நிலத்தினை விவசாயமற்ற அபிவிருத்தியாக குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக மாற்ற பார்வை 4-ல் கண்ட அறிக்கையில் விவசாயமல்லாத உபயோகத்திற்கு மாற்ற தடையின்மைச் சான்று பெறப்பட்டதனைத் தொடர்ந்து அவ்விடத்தில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள மற்றும் கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளின் பேரில் தொழில் நுட்ப முன் இசைவு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 பிரிவு 47 A(2)-ன் படி அளிக்கப்படுகிறது.

பார்வை 3-ல் கண்ட அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 04.02.2019-ன்படி நில உரிமை குறித்து உள்ளாட்சி நிர்வாகமே பொறுப்பானதாகும் மற்றும் நிர்வாக அதிகாரியால் (EXECUTIVE AUTHORITY) நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றின்பேரில் இத்தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/(ஈ.மா)எண்.26/2021 என எண்ணிடப்பட்டு இரண்டு நகல்கள் மேல் நடவடிக்கைக்காக அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

அரசாணை எண்.18 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.04.02.2019 விதி எண்.41(4)-ன்படி, பூங்காவிற்கென ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பொது ஒதுக்கீடு (10%) 100.0 ச.மீ -க்கு அரசு வழிகாட்டி மதிப்பு தொகை ரூ.10,000/- மனுதாரரால் அரசுக்கு செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.16-ன் பூங்காவிற்கென ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பொது ஒதுக்கீடுகளையும் மற்றும் சாலைகளுக்கென ஒதுக்கப்பட்ட இடத்தையும் மனுதாரரால் தானபத்திரம் மூலம் செயல் அலுவலர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி அவர்களிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண் 19(இ) 19(உ) குறித்து உறுதி செய்த பின்னரே இறுதி ஒப்புதல் அளிக்க வேண்டும்.

புன்செய் விவசாய பகுதியிலிருந்து விவசாயமல்லாத குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக அபிவிருத்திக்கு மாற்ற நிலஉபயோக மாற்ற பயன்பாட்டிற்கு அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் வளர்ச்சித்துறை நாள்.04.05.2017-ன் விதி-3ன்படி ரூ.1000/- பரிசீலனைக் கட்டணம், உள்ளாட்சியில் பெற்றும் விதி-9ன்படி 3% மனைப்பிரிவு மொத்த இடத்தின் விற்பனை மதிப்பில் (market value)ல் கீழ்கண்ட அரசுக் கணக்குத் தலைப்பில் மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து பெற்று உள்ளாட்சியால் செலுத்தப்படவேண்டும். செலுத்திய விவரம் இவ்வலுவலகத்திற்கும் தெரிவிக்கப்படவேண்டும்.

கணக்குத் தலைப்பு

0217 Urban Development
60 Other Urban Development schemes
800 Other Receipts.
AS Receipts under Land use conversion charges
27 Non Taxation fees – 09 collections
(DPC: 0217-60-800-AS-2790)

அவ்வாறு நிலப்பயன்மாற்றத்தொகை அரசுக்கு செலுத்திய பின்னரே நிலப்பயன்மாற்றமும் தொழில்நுட்ப முன் இசைவும் அமுலுக்கு வரும், அதன்பின்பே உள்ளாட்சி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படவேண்டும்.

மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.19(ஈ)-ன்படி உள்ளாட்சி மன்றத் தீர்மானம் மற்றும் அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது. இக்கடிதம் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைப்படிவம், மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் பெற்றுக்கொண்டமைக்கு மறுதபாலில் ஒப்புகைச்சான்று இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பும்படி கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்:

1. பார்வை 7-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கையின்படி "உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய்துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விவரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் "

2. பார்வை 8-ல் சுட்டிய 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 promotor 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 "

23/07/21

நகர் ஊரமைப்புதுணை இயக்குநர் (பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
ஈரோடு மாவட்டம்.

23/07/2021

இணைப்பு :

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் ம.வ/ஈ.மா.எண். **26/2021** மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் } 2 நகல்கள்

பெறுநர் :

செயல் அலுவலர்,
அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி,
மொடக்குறிச்சி வட்டம்,
ஈரோடு மாவட்டம்.

நகல் - மனுதாரர்

1. திரு. K.P. சதாசிவம்,
   க.எண்.21, முள்ளம்பரப்பு,
   புதூர் கிராமம்,
   மொடக்குறிச்சி வட்டம்,
   ஈரோடு மாவட்டம்.

2. Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA),
   No.1A, 1st Floor,
   Gandhi Irwin Bridge Road
   Egmore,
   Chennai 600 008.

அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணை
பிறப்பிப்பவர் : திருமதி.ப.மகாலட்சுமி

ந.க.எண்.355/2019 நாள்.18.06.2021.

பொருள் : மனைப்பிரிவு – ஈரோடு மாவட்டம் – மொடக்குறிச்சி வட்டம் – அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி – அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம் வார்டு எண்.4 பள்ளபாளையம் மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.1360/2பி–ல் 0.38.40 ஹெக்டேர் பரப்பளவு விஸ்தீரண பூமியை ''சரசு கார்டன்'' எனும் பெயரில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்திக் கொள்ள உரிய அங்கீகாரம் வழங்கி ஆணையிடப்படுகிறது.

பார்வை :
1.திரு.கே.பி.சதாசிவம், த/பெ.பெரியசாமி, 324, முள்ளாம்பரப்பு, புதூர் கிராமம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், ஈரோடு என்பவரது விண்ணப்பம் நாள்.10.08.2019.
2.இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.355/2019 நாள்.31.12.2019.
3.திருப்பூர் மண்டலம் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் அலுவலக கடிதம் ந.க.எண்.1553/2019திம2 நாள்.26.12.2019.
4.அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவு ஆவண எண்.1/981/2020 நாள்.17.02.2020.
5.தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு (ஈரோடு மின்பகிர்மானம்) வழங்கப்பட்ட அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவு ஆவண எண்.1/982/2020 நாள்.17.02.2020.
6.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி தனி அலுவலர் மன்ற தீர்மானம் எண்.80/2020 நாள்.03.07.2020.
7.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி உதவிப்பொறியாளர் அவர்களிடம் சாலை சான்று வழங்க கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.355/2019 நாள்.10.07.2020.
8.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி உதவிப்பொறியாளரின் சான்று நாள்.17.07.2020.
9.தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்க கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.355/2019 நாள்.07.08.2020.
10.ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களின் அலுவலக தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் கடிதம் ந.க.எண்.744/2020 ஈ.மா–2 நாள்.19.02.2021.
11.மனைப்பிரிவு சந்தை மதிப்புக்கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.355/2019 நாள்.10.03.2021.
12.அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக சந்தை மதிப்பு சான்று நாள்.11.03.2021.
13.சந்தை மதிப்பீடு கட்டணம் செலுத்த கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.355/2019 நாள்.12.03.2021.
14.இவ்வலுவலக செலுத்து சீட்டு எண்.1031/2020–2021 நாள்.23.03.2020. தொகை ரூ.30,000/–
15.அரசு கருவூலக செலுத்து சீட்டு எண்.28/2020–2021 நாள்.22.03.2021. தொகை ரூ.71,000/–

16. இளமின் பொறியாளர், அவல்பூந்துறை அவர்களிடம் மின்பாதை அமைக்க தோராய மதிப்பீடு வழங்க கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.355/2019 நாள்.15.04.2021.

17.இளமின் பொறியாளர், அவல்பூந்துறை மின் பகிர்மானம் அவர்களின் தோராய மதிப்பீடு கடித ந.க.எண்.032/2021–22 நாள்10.05.2021 தொகை ரூ.80,900/–

18.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மின்பணியாளரின் தோராய மதிப்பீடு தொகை ரூ.61,090/–.

19.மின்பாதை அமைக்க தோராய மதிப்பீடு செலுத்த கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.355/2019 நாள்.13.05.2021.

20.திரு.கே.பி.சதாசிவம், த/பெ.பெரியசாமி, 324, முள்ளாம்பரப்பு, புதூர் கிராமம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், ஈரோடு மின்பாதை அமைக்க செலுத்திய தொகை ரூ.1,41,990/– கரூர் வைஸ்யா வங்கி காசோலை எண்.730508 நாள்.20.05.2021

****

ஈரோடு மாவட்டம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி, அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம் வார்டு எண்.4 பள்ளபாளையம் மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.1360/2பி–ல் 0.38.40 ஹெக்டேர் பரப்பளவு விஸ்தீரண பூமியை ''சரசு கார்டன்'' எனும் பெயரில் புதிதாக குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக மாற்றிக் கொடுக்க பார்வை–1ல் காணும் மனுதாரரால் முறையாக விண்ணப்பிக்கப்பட்டு, மேற்படி மனு மீது நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டதில், பார்வை–2ல் இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் திருப்பூர் மண்டலம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் மேல்நடவடிக்கைக்காக மனு பரிந்துரைக்கப்பட்டது.

பார்வை–3ல் காணும் திருப்பூர் மண்டலம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (மு.கூ.பொ) அவர்களின் அலுவலக கடிதத்தில் அறிவுறுத்தப்பட்டதன் அடிப்படையில், பார்வை–4ல் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி மனைப்பிரிவின் உத்தேச சாலைகள் பூங்கா மற்றும் பொது உபயோகம் ஆகியவற்றினை உள்ளாட்சிக்கு தானபத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், பார்வை–5ல் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு (ஈரோடு மின்பகிர்மானம்) ஒப்படைக்க தெரிவிக்கப்பட்ட உரிய இடம் தானபத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–6ல் காணும் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி தனி அலுவலர் மன்ற தீர்மானத்தில் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி மனைப்பிரிவின் உத்தேச சாலைகள் பூங்கா மற்றும் பொது உபயோகம் பெறப்பட்டமைக்கு தனி அலுவலர் அங்கீகாரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–7ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தில் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி உதவிப்பொறியாளரிடம் மனைப்பிரிவில் அமைத்துள்ள தார்சாலையை ஆய்வு செய்து சான்று வழங்க கோரப்பட்டதின் அடிப்படையில், பார்வை–8ல் காணும் படி மேற்படி மனைப்பிரிவில் விதிமுறைகளின் படி தார்சாலை அமைக்கப்பட்டுள்ளமைக்கு உதவி பொறியாளரிடம் சான்று பெறப்பட்டது.

பார்வை–11ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தில், அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அவர்களிடத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவின் சர்வே எண்களுக்கு நாளது வரையிலான சந்தை மதிப்பை தெரிவிக்கக் கோரி கடிதம் அனுப்பப்பட்டு, பார்வை–12ல் காணும் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அவர்களிடமிருந்து மேற்படி மனைப்பிரிவின் சர்வே எண்களுக்கு நாளது வரையிலான சந்தை மதிப்பை பெறப்பட்டு, பார்வை–13ல் காணும் கடிதத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவு உரிமைதாரர்களுக்கு மனைப்பிரிவுக்குண்டான கட்டணங்களை செலுத்தக் கோரியதில், பார்வை–14ல் காணும் இவ்வலுவலக செலுத்து சீட்டு மூலம் தொகை வளர்ச்சிக்கட்டணம் ரூ.30,000/–ம், பார்வை–15ல் காணும் படி அரசு கருவூலகத்தில் நிலப்பயன்மாற்றத்தொகை ரூ.71,000/– உரிய அரசு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டு இரசீதுகள் மனுதாரால் பேரூராட்சி அலுவலகத்தில் ஒப்படைக்கப்பட்டது.

பார்வை–16ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தில் இளமின் பொறியாளர், அவல்பூந்துறை மின் பகிர்மானம் அவர்களிடம் மனைப்பிரிவு சாலைகளில் உரிய மின்கம்பங்கள் அமைத்து மின் விநியோகம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்க உரிய மதிப்பீடு வழங்க கோரப்பட்டதின் அடிப்படையில், பார்வை–17 மற்றும் பார்வை–18ல் காணும் கடிதங்களின் அடிப்படையில் மின்பாதை அமைக்க கேட்பு தொகை பெறப்பட்டு, பார்வை–19ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தில் மின்பாதை அமைக்க கேட்புத்தொகை செலுத்த மனுதாரரிடம் கோரப்பட்டது.

பார்வை–19ல் காணும் கடிதத்தில் தெருவிளக்கு அமைக்க மின்வாரியம் மற்றும் பேரூராட்சிக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகை ரூ.1,41,990/–யை செலுத்த மனுதாரரை கோரியதில், பார்வை–20 காணும் படி வங்கி காசோலை மூலம் தொகை பேரூராட்சிக்கு செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–9ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களுக்கு உரிய விபரங்களுடன் மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் வழங்க கருத்துரு சமர்ப்பிக்கப்பட்டமைக்கு, பார்வை–10ல் காணும் ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களால் இறுதி தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–10ல் காணும் ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களால் வழங்கப்பட்ட இறுதி தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் கடிதம் ந.க.எண்.744/2020ஈ.மா–2 நாள்.19.02.2021ன் படி மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு **<u>ம.வ./ஈ.மா.எண்.26/2021</u>**–என எண்ணிடப்பட்டு, உத்திரவு வழங்கப்பட்டுள்ளதில் கண்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின் அடிப்படையிலும், வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறும், அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம் வார்டு எண்.4 பள்ளபாளையம் மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.1360/2பி–ல் 0.38.40 ஹெக்டேர் பரப்பளவு விஸ்தீரண பூமியை ''சரசு கார்டன்'' என்ற பெயரில் புதிதாக குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 0.38.40 ஹெக்டேர் பரப்பளவில் கோரிய மனைகள் 18க்கு வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறு ஒதுக்கிய மனைகள் 18ல் அடங்கிய மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கான அனைத்து கட்டணங்களையும் வசூலித்துக் கொள்ள அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்பேரில் அரசாணையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள சந்தைமதிப்பில் 3 சதவீத தெகையை நிலப்பயன் மாற்று கட்டணம் மற்றும் பேரூராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய அனைத்து கட்டணங்களையும் வசூலிக்கப்பட்டதின் அடிப்படையில் கீழ்க்கண்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு, மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உரிய அங்கீகாரம் வழங்கி ஆணையிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள், 2019–ல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் பொருந்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

2. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ''மனைப்பிரிவு ம.வ./ஈ.மா.எண்.26/2021'' –என எண்ணிடப்பட்டு வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம் 175 மற்றும் 179–ம் பிரிவுகளின்படி 300(8) பிரிவின் கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சரளைக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

3. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெருவிளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொற்ப மனுதாரர் அமைத்துத்தர வேண்டும்.

4. நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள் மற்றும் அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனைகளை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

5. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பத்தாரர் / உரிமையாளர் முறையாக அமைக்கப்பட்டு, அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச்சாலையாக பராமரிக்க அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு தானமாக ஏற்கனவே ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும்.

6. மேற்படி சாலைகளை பொதுச்சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும், செயல் அலுவலர் அதிகாரிக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத்தொகையை பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும்.

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

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

9. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கிடை பண்டகச்சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.

10. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23 அடி) மற்றும் 9 மீ (30 அடி) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.5மீட்டரும் (5 அடியும்) 12மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு) மேல் மற்றும் 15 மீட்டர் (50அடி) அகலத்திற்குட்பட்ட சாலைகளுக்கு 3மீட்டரும் (10அடியும்) 15மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்கு மேலும் 24 மீட்டர் (80 அடி) அகலம் மற்றும் இவைகளுக்கு 15–"0" (4.5 மீ) அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டட விதிகளின் படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1. 8மீ (6 அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின் படி 2.4 மீ (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச் சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

11. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறவெளி விடப்படவேண்டும். 10மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத்திறவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5மீட்டர் விடப்படவேண்டும்.

12. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாப்பிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3மீட்டர் அளவுள்ள திறந்த வெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்க திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத்தொழுவம், உந்து வண்டி நிறுத்தும் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அதுபோன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச்சார்ந்த கட்டடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம். ஆனால் கட்டடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நீள மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர் / 3.75 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.

13. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

14. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ நிலச் சரிவை சீர் செய்யவோ மனையில் இருந்து மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள் (குழிகள்) ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

15. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற் போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையில் இருந்து 1.00மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

16. மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய பேரூராட்சி செயல் அலுவலரிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

17. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

18. பூங்காவுக்காக, ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைப்பிடிக்க வேண்டும். இத்தகைய நிலங்களை மனைபிரிவு 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 மின்கம்பி பாதை / தந்திக்கம்பி பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறு மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

20. மனையின் சொந்தக்காரர் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority) யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

21. மனுதாரர் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி செயல் அலுவலரிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும் நாளும் மன்றத்திற்கும், மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

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

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

24. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

25. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'X4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலனை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தமாக பிரகரிக்கப்பட வேண்டும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனை</u>

''நகர் ஊரமமைப்புத்துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பத்தாரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பத்தாரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தா னப்பத்திரம், 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, விண்ணப்பதாருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும், அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.''

பேரூராட்சிக்கு ஒதுக்கீடு செய்து, ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீடு **27.87ச.மீ**, தமிழ்நாடு மின் உற்பதி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்குரிய ஒதுக்கீடு **18.12ச.மீ.** ஆகிய ஒப்படைக்கப்பட்ட பொது உபயோக இடங்களை பேரூராட்சிக்கு பட்டா மாறுதல் செய்து மனைப்பிரிவு உரிமையாளர்களால் பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். மேற்கண்ட பணிகளை செய்ய தவறும் பட்சத்தில் தங்களுடைய அனுமதி ரத்து செய்யப் பரிந்துரைக்கப்படும் என அறிவிக்கப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் நகர் ஊரமைப்புத்துறை தொழில் நுட்ப அனுமதி ''மனைப்பிரிவு ம.வ./ஈ.மா.எண்.**26/2021**'', அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி தனி அலுவலர் அவர்களின் மன்ற தீர்மானம் எண்.**80/2020** நாள்.**03.07.2020** மற்றும் இவ்வலுவலக ந.க.எண்.**355/2019** நாள்.**18.06.2021** ஆகியவை தெளிவாகக் குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள ஈரோடு நகர் ஊரமைப்பு துறையின் அனைத்து நிபந்தனைகளும் பொருந்துவதாகும். நிபந்தனைகளை மீறி மனையிடங்கள் விற்பனை செய்யப்பட்டால் இவ்வலுவலகத்தின் மூலம் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு அனுமதி எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும் என்ற நிபந்தனையுடன் இம்மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் அளித்து ஆணையிடப்படுகிறது.

ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடம் நகல் ஒன்றும் நிபந்தனைகள் அடங்கிய வரைவு கடிதம் ஒன்றும் இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

18.6.21

செயல் அலுவலர்,
அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி,
ஈரோடுமாவட்டம்,

இணைப்பு

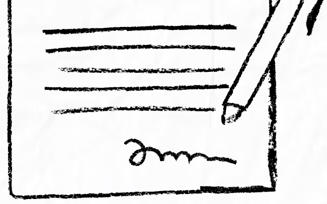
1. மனைப்பிரிவு வரைபடம்–1.
2. நிபந்தனை கடிதம்–1.

பெறுதல்

1. திரு.கே.பி.சதாசிவம், த/பெ.பெரியசாமி, 324, முள்ளாம்பரப்பு, புதூர் கிராமம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், ஈரோடு மாவட்டம் – 638 115.
2. தனி அலுவலர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி அவர்களுக்கு தகவலுக்காக.

நகல்

1. ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், ஈரோடு – அவர்களுக்கு தகவலுக்காக அனுப்பப்படுகிறது.
2. ஈரோடு மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர், ஈரோடு அவர்களுக்கு தகவலுக்காக
3. ஈரோடு மண்டல பேரூராட்சிகளின் உதவி இயக்குநர், ஈரோடு அவர்களுக்கு தகவலுக்காக
4. சார்பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், அவல்பூந்துறை அவர்களுக்கு தகவலுக்காக
5. வருவாய் வட்டாட்சியர், வட்டாட்சியர் அலுவலகம், மொடக்குறிச்சி அவர்களுக்கு தகவலுக்காக



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

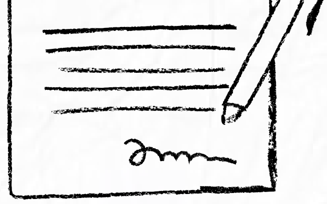
Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.

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