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™

87

நகர் ஊரமைப்புத்துறை

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் செயல்முறை ஆணை.

பிறப்பிப்பவர் : திரு. ந. ரா. தியாகராஜன் பி.டெக்.

ந.க.எண்.2233/2021/ஈமா 3 நாள்:10.01.2022

பொருள் : மனைப்பிரிவு–நகர் ஊரமைப்புத்துறை – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் – ஈரோடு மாவட்டம் – மொடக்குறிச்சி வட்டம் – அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மற்றும் கிராமம் –ரீ.ச.எண்.372/2 –ல் 2.08 ஏக்கர் அல்லது 8431.00ச.மீ பரப்பளவுள்ள இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் – குறித்து.

பார்வை :

1. திரு.K.N.சத்தியமூர்த்தி என்பவரது விண்ணப்பம் நாள். – இணையதளம் விண்ணப்பம் எண்.20210040101209 நாள். 19.02.2021 (இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட நாள்.14.06.2021)
2. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுலகம், ஈரோடு மாவட்டம், அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். 2233/2021/ஈமா 3 நாள்.21.10.2021
3. மனுதாரர் திரு. K.N.சத்தியமூர்த்தி கடிதம் பெறப்பட்ட நாள்.14.12.2021 (சாலை பகுதிகள், மற்றும் பொது உபயோகம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தானப் பத்திரம் ஆவணம் எண்.9115/2021 நாள்.10.12.2021 மற்றும் மின்பகிர்மானத்திற்கான இடம் TANGEDCO–விற்கு ஒப்படைப்பு செய்யபட்டமைக்கான தானப்பத்திரம் ஆவணம் எண்.9116/2021 நாள்.10.12.2021)
4. அரசாணை எண்.18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி–(I)துறை நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி–(I) துறை, நாள்.31.01.2020.
5. அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை, நாள்.04.05.2017
6. வேளாண்மை இணை இயக்குநர், ஈரோடு மாவட்டம் அவர்கள் கடிதம் எண். அ4/15/2021 (121), நாள்.19.04.2021
7. அரசாணை எண்.181 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை, நாள்.09.12.2020
8. அரசாணை எண்.138 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை. நாள்.04.06.2004
9. அரசாணை எண்.141 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை, நாள்.23.09.2020
10. அரசு கடிதம் எண்.19113/ந.வ4(3)/2017–1 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.30.08.2017

11. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.13686/2017/LA1 நாள்.08.09.2017
12. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம் இதே எண். நாள். 20.12.2021
13. மனுதாரர் கட்டணங்கள் செலுத்திய விபரம் பெறப்பட்ட நாள். 28.12.2021

****

<u>உத்தரவு:</u>

1. பார்வை 1-இல் சுட்டிய மனுதாரர் கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அனுமதிக்கான கோரிக்கை பரிசீலிக்கப்பட்டு பார்வை 2-இல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது. பார்வை 3-இல் சுட்டிய மனுதாரர் கடிதம் மூலம் சாலை பகுதிகள், மற்றும் பொது உபயோகம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தானப் பத்திரம் ஆவணம் எண்.9115/2021 நாள்.10.12.2021 மற்றும் மின் பகிர்மானத்திற்கான இடம் TANGEDCO-விற்கு ஒப்படைப்பு செய்யபட்டமைக்கான தானப்பத்திரம் ஆவணம் எண்.9116/2021 நாள்.10.12.2021 மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. அதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

2. மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ./ஈமா எண்.03/2022 என எண்ணிடப்பட்டு 3 அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மேல் நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

3. மேலும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.10 (ஆ)-ன்படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

4. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கும், நில அளவைத் துறைக்கும் தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

5. செயலாணை கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச்சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

83

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

1. (a) பார்வை 7–இல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 4–இல் கண்ட Tamil Nadu Combined Development Building Rules 2019 விதி எண்.47 (11)–ன்படியும் மாநகராட்சி / நகராட்சி பகுதி எனில் "Collecting the necessary fees including the charges for providing amenities like roads, storm water drains and street lights from the applicants" After Collecting the necessary fees the final layout sketch, permit of Planning authority along with approval of Local Body shall be issued to the applicant(s) directly.

   (b) மாநகராட்சி / நகராட்சி அல்லாத பகுதி எனில் " Shall collect the necessary fees and issue the final layout sketch, permit of Planning authority along with the permit of local body to the applicant lays tar roads, provide other amenities like storm water drains, water supply facilities by constructing required OHT, provide necessary street lights etc., as per the standards specified by the Local Body".

2. (EWS) பொருளாதாரத்தால் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது. ஆனால் கிராமப்புற பகுதிகளில் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 3 வருடங்களுக்கு மேலாகியும் EWS மனைகள் விற்க இயலாத நிலை இருப்பின் அரசாணை எண். 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை நாள்.31.1.2020–ன்படி EWS மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

3. பார்வை 10 மற்றும் 11–இல் கண்ட அரசு கடிதம் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களில் உள்ளாட்சியின் பெயரில் உரிமை மாற்றம் செய்து வருவாய் ஆவணங்களில் சர்வே எண் உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

4. 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 Rugulatory Authority"–ன்படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

5. "நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி முன்இசைவு அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப முன்இசைவு அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன்மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல."

6. பார்வை 5-இல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படி திட்டமில்லா பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவிற்கு விதி எண்.3-ன்படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-ஐயும் மற்றும் விதி எண்.9-ன்படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை கீழ்க்கண்ட அரசு கணக்கு தலைப்பில் நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் மனுதாரரிடமிருந்து வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படவேண்டும்.

karuvoolam.tn.gov.in/challan/echallan

District / மாவட்டம்: Erode

Department Receiving Receipts/துறையின் பெயர் : 02602 Directorate of Town and Country Planning

DDO Name/அலுவலக பெயர் : 05010003 –Deputy Director, District Town and Country Planning office. Erode

Receipt type : Others , Sub type : Collection

Account code : 021760800AS22709

10/01/22

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

10/01/2022

பெறுநர் (இணைப்புடன்)

1. செயல் அலுவலர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி, மொடக்குறிச்சி வட்டம், ஈரோடு மாவட்டம்	:	1. அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் ம.வ./ஈமா எண்.03/2022 மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் –3 தொகுப்பு 2. தானப்பத்திரம் எண். 9115/2021 அசல் ஆவணம்.
2. Superintending Engineer/ Electricity Distribution circle, Tamil nadu generation and Distribution Corporation Ltd, Erode, Erode District.	:	1. அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் ம.வ./ஈமா எண். 03/2022 மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் –1 தொகுப்பு 2. தானப்பத்திரம் எண்.9116/2021 TANGEDCO அசல் ஆவணம்.

நகல்: மனுதாரர் (உள்ளாட்சி வழியாக)

திரு.K.N.சத்தியமூர்த்தி
2130, கணபதிபாளையம்,
துய்யம்பூந்துறை, மொடக்குறிச்சி வட்டம்,
ஈரோடு மாவட்டம்

நகல்: வரைபடத்துடன்

1) வட்டாட்சியர்,
மொடக்குறிச்சி வட்டாட்சியர் அலுவலகம்,
மொடக்குறிச்சி வட்டம், ஈரோடு மாவட்டம்.

2) உதவி இயக்குநர் (நில அளவை)
ஈரோடு மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலகம், ஈரோடு மாவட்டம்

நகல் (தகவலுக்காக)

The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,
No.1A, CMDA Tower II, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road, Egmore, Chennai – 600 008.

தமிழ்நாடு அரசு
நகர் ஊரமைப்புத் துறை
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
ஈரோடு மாவட்டம்.

ஈரோடு மாவட்டம்,
மொடக்குறிச்சி வட்டம்,
அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி
மற்றும் கிராமம்

கோப்பு எண்.2233/2021/ஈமா-2 மனைப்பிரிவு ம.வ./ஈமா எண்.3/2022

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

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

2. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்புத்துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

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

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

5. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamil Nadu Combined Development Building Rule 2019-ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

6. மனைப்பிரிவின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை, தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

7. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

8. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.

9. மனுதாரர் மனைப்பிரிவிற்கு தொடர்புடைய **செயல் அலுவலர், அவல்பூந்துறை** பேரூராட்சி **அவர்களிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.** மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கு நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

10. (அ)மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் தொழில்நுட்ப அனுமதி மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது. என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.
(ஆ)மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர், **செயல் அலுவலர்,** அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி **அவர்களிடமிருந்து** மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6' x 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்றத் தீர்மான எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

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

13. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப **ஒப்புதல் எவ்வித** முன்னறிவுப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

14. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை **செய்யும் போது இவ்வாணையின்** நகலோடு, நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட **வேண்டும்.**

15. தள பரப்பு குறியீடு எண் (FSI) TNCDBR 2019–ன்படி அனுமதிக்கலாம்.

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

17. தமிழ்நாடு நகர்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிகளுக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.

18. 1894-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச் சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பாக மனுதாரர் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உட்படின், அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.

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

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

<u>அங்கீகரிக்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ம.வ./ஈமா எண்.03 /2022-ன் ஒதுக்கீடு விபரம்</u>

ஈரோடு மாவட்டம், மொடக்குறிச்சி வட்டம் - அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மற்றும் கிராமம் - ரீ.ச.எண். 372/2 -ல் 2.08 ஏக்கர் அல்லது 8431.00 ச.மீ

		பரப்பளவு	விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	:	2.08 ஏக்கர் அல்லது 8431.00 ச.மீ	
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	35 மனைகள்	
பொது ஒதுக்கீடு: மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை			
மனைப்பிரிவு சாலைகள் பரப்பு	:	2421.62 ச.மீ	
உள்ளாட்சிக்கான பொது உபயோகம் பரப்பு	:	40.41 ச.மீ	0.67 %
தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின்பகிர்மான கழகத்திற்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை			
மின்பகிர்மாணப் பரப்பு (TANGEDCO)	:	36.90 ச.மீ	0.61 %
10% பூங்கா 600.90 ச.மீ பரப்பிற்கு ஈடாக அரசு வழிகாட்டு மதிப்பீட்டு தொகை ரூ.2,50,000/- உரிய அரசு கணக்கு தலைப்பில் மனுதாரரால் 25.12.2021 அன்று மனுதாரரால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.			

10/01/22

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

10/01/2022 10/1/22

அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணை

பிறப்பிப்பவர் : திருமதி.ஜெ.பவனராணி

ந.க.எண்.170/2021 நாள்.28.07.2022.

பொருள் : மனைப்பிரிவு – ஈரோடு மாவட்டம் – மொடக்குறிச்சி வட்டம் – அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி – அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி – அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம், வார்டு எண்.5 புதுப்பாளையம் மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.372/2 பு.ஏ.2.08(1/4) ஏக்கர் விஸ்தீரண பூமியை மனைப்பிரிவாக மாற்றி குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்திக் கொள்ள உரிய அங்கீகாரம் வழங்கி – ஆணையிடப்படுகிறது.

பார்வை : 1.ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களின் கடித ந.க.எண்.2233/2021ஈமா–3 நாள்.21.10.2021.

2.இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.170/2021 நாள்.10.05.2021.

3.திரு. K.N.சத்தியமூர்த்தி, 21டி, கணபதிபாளையம், துய்யம்பூந்துறை(அஞ்சல்), அவல்பூந்துறை வழி, ஈரோடு என்பவரது விண்ணப்பம் நாள்.03.05.2021.

4.தானசாசனம் பெற பரிந்துரைக்கப்பட்ட இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.170/2021 நாள்.07.12.2021.

5.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு வழங்கப்பட்ட அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தானசாசனம் பத்திர எண்.1/9115/2021 நாள்.10.12.2021.

6.தமிழ்நாடு மின்வாரியத்திற்கு வழங்கப்பட்ட அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தானசாசனம் பத்திர எண்.1/911/2021 நாள்.10.12.2021.

7.ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களின் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் கடித ந.க.எண்.2233/2021ஈமா3 நாள்.10.01.2022.

8.உதவி செயற்பொறியாளர்/சிவில், ஈரோடு மின்பகிர்மான வட்டம் அவர்களின் கடித ந.க.எண்.824/2022 நாள்.04.02.2022.

9.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.104/2022 நாள்.29.06.2022.

10.சார்பதிவாளர், அவல்பூந்துறை அவர்களிடம் சந்தை மதிப்பீடு வழங்க கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.170/2021 நாள்.08.07.2022.

11.சார்பதிவாளர், அவல்பூந்துறை அவர்களின் சந்தை மதிப்பீடு கடித ந.க.எண்....../2022 நாள்.12.07.2022.

12.சந்தை மதிப்பீடு கட்டணம் செலுத்த கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.170/2021 நாள்.19.07.2022.

13.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி இளநிலைப்பொறியாளரின் சான்று நாள்.19.07.2022.

14.இளமின் பொறியாளர், அவல்பூந்துறை அவர்களிடம் மின்பாதை அமைக்க தோராய மதிப்பீடு வழங்க கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.170/2021 நாள்.27.06.2022.

15.இளமின் பொறியாளர், அவல்பூந்துறை மின் பகிர்மானம் அவர்களின் தோராய மதிப்பீடு கடித ந.க.எண்.092/2022 நாள்.05.07.2022

16.அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மின்பணியாளரின் தோராய மதிப்பீடு

17.மின்பாதை அமைக்க தோராய மதிப்பீடு செலுத்த கோரி இவ்வலுவலக கடித ந.க.எண்.170/2021 நாள்.19.07.2022.

18.அரசு கருவூலக செலுத்து சீட்டு எண்.20220721005667 நாள்.21.07.2022.

19.திரு. K.N.சத்தியமூர்த்தி, 21டி, கணபதிபாளையம், துய்யம்பூந்துறை (அஞ்சல்), அவல்பூந்துறை வழி, ஈரோடு என்பவரால் இவ்வலுவலக வங்கி

கணக்கிற்கு செலுத்தப்பட்ட மின்னணு பரிவர்த்தனை மூலம் தொகை செலுத்தப்பட்ட செலுத்துச்சீட்டு எண்.248/2022–23 நாள்.25.07.2022.

20.தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

ஈரோடு மாவட்டம், மொடக்குறிச்சி வட்டம், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி, அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம், வார்டு எண்.5 புதுப்பாளையம் மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.372/2 பு.ஏ.2.08(1/4) ஏக்கர் விஸ்தீரண பூமியை மனைப்பிரிவாக மாற்றி குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக மாற்றிக் கொடுக்க பார்வை–1இல் காணும் ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களின் அலுவலக கடிதத்தில் அறிவுறுத்தப்பட்டதன் அடிப்படையில், அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அவர்களுக்கு, பார்வை–4இல் காணும் கடிதத்தில் மனைப்பிரிவாக வகை மாற்றம் செய்ய பொது ஒதுக்கீடு, பூங்கா மற்றும் சாலைகள் தரம் உயர்த்தி அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு தானபத்திரம் பதிவு மூலம் ஒப்படைப்பு செய்வதை பத்திரப்பதிவு செய்ய பரிந்துரைக்கப்பட்டு, பார்வை–5இல் காணும் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி மனைப்பிரிவின் உத்தேச சாலைகள் மற்றும் பொது உபயோகம் இடம் (10% பூங்கா 600.90ச.மீ. பரப்பிற்கு ஈடாக அரசு வழிகாட்டு மதிப்பீட்டு தொகை உரிய அரசு கணக்கு தலைப்பில் மனுதாரால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது) ஆகியவற்றினை அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு தானபத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. மற்றும் பார்வை–6இல் காணும் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு (ஈரோடு மின்பகிர்மானம்) ஒப்படைக்க தெரிவிக்கப்பட்ட உரிய இடம் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு தானபத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–7இல் காணும் ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களின் அலுவலக தொழில் நுட்ப அனுமதி கடிதம் கடித ந.க.எண்.2233/2021ஈமா3 நாள்.10.01.2022.இன் மூலம் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் தொழில் நுட்ப அனுமதி ம.வ./ஈமா எண்.03/2022 வழங்கப்பட்டு, உரிய அரசு கணக்குத்தலைப்பில் கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்ட பின்னர், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என, ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களால் இறுதி தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–9இல் காணும் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தில் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான சாசன பத்திர பதிவின்படி மனைப்பிரிவின் உத்தேச சாலைகள் பூங்கா மற்றும் பொது உபயோகம் பெறப்பட்டமைக்கும், மனைப்பிரிவுக்கு நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குனர்(பொ) அவர்களின் உரிய தொழில்நுட்ப அனுமதி பெறப்பட்டதன் அடிப்படையில் உரிய நடவடிக்கை மேற்கொண்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கவும் அங்கீகாரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி பார்வை–5இல் காணும் தானபத்திரம் பதிவு மூலம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட சாலைகள் மற்றும் மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள வடிகால்களுக்கு பார்வை–13இல் காணும் படி அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி இளநிலைப்பொறியாளரிடம் சான்று பெறப்பட்டுள்ளது. மேலும், பார்வை–6இல் காணும் தானபத்திரம் பதிவு மூலம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட பொதுஇடத்திற்கு பார்வை–8இல் காணும் உதவி செயற்பொறியாளர்/சிவில், ஈரோடு மின்பகிர்மான வட்டம் அவர்களின் கடித ந.க.எண்.824/2022 நாள்.04.02.2022இன் படி தானசாசனம் மூலம் மின்வாரியத்திற்கு இடம் பெறப்பட்டமைக்கு ஒப்புகை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–10இல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தில், அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அவர்களிடத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவின் சர்வே எண்களுக்கு நாளது வரையிலான சந்தை மதிப்பை தெரிவிக்கக் கோரி கடிதம் அனுப்பப்பட்டு, பார்வை–11இல் காணும் அவல்பூந்துறை சார்பதிவாளர் அவர்களிடமிருந்து மேற்படி மனைப்பிரிவின் சர்வே எண்களுக்கு நாளது வரையிலான சந்தை மதிப்பு பெறப்பட்டு, பார்வை–12இல் காணும் கடிதத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவு உரிமைதாரர்களுக்கு மனைப்பிரிவுக்குண்டான கட்டணங்களை செலுத்தக் கோரப்பட்டது.

பார்வை–14இல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தில் இளமின் பொறியாளர், அவல்பூந்துறை மின் பகிர்மானம் அவர்களிடம் மனைப்பிரிவு சாலைகளில் உரிய மின்கம்பங்கள் அமைத்து மின் விநியோகம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்க உரிய மதிப்பீடு வழங்க கோரப்பட்டதின் அடிப்படையில், பார்வை–15 மற்றும் பார்வை–16இல் காணும் கடிதங்களின் அடிப்படையில் மின்பாதை அமைக்க கேட்பு தொகை பெறப்பட்டு, பார்வை–17இல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தில் மின்பாதை அமைக்க உத்தேச கேட்புத்தொகை செலுத்த மனுதாரரிடம் கோரப்பட்டது.

பார்வை–12இல் காணும் கடிதத்தில் கோரியவாறு, பார்வை–18இல் காணும் படி அரசு கருவூலகத்தில் நிலப்பயன்மாற்றத்தொகை ரூ.5,22,515/– உரிய அரசு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டு இரசீது மனுதாரால் பேரூராட்சி அலுவலகத்தில் ஒப்படைக்கப்பட்டது.

பார்வை–12இல் காணும் கடிதத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட பரிசீலனைக்கட்டணம் ரூ.6,000/–, கூராய்வு கட்டணம் ரூ.1,000/–, மனைகள் விண்ணப்ப அனுமதிக்கட்டணம் ரூ.35,000/–, மனைப்பிரிவு அங்கீகாரக்கட்டணம் ரூ.8,990/–, வளர்ச்சி கட்டணம் ரூ.75,000/–, தெருவிளக்கு அமைக்க தோராய மதிப்பீடு தொகை ரூ.1,40,800/– ஆக மொத்தம் ரூ.2,66,790/– ஐ பார்வை–19இல் காணும் படி இவ்வலுவலக வங்கி கணக்கிற்கு செலுத்தப்பட்ட மின்னணு பரிவர்த்தனை மூலம் நாள்.23.07.2022 அன்று மனுதாரரால் செலுத்தப்பட்டு, இவ்வலுவலக செலுத்துச்சீட்டு எண்.248/2022–23 நாள்.25.07.2022 மூலம் வரவாக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை–7இல் காணும் ஈரோடு மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) அவர்களால் வழங்கப்பட்ட இறுதி தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் கடிதம் ந.க.எண்.2233/2021ஈமா3 நாள்.10.01.2022.இன் மூலம் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி ம.வ./ஈமா எண்.03/2022 என எண்ணிடப்பட்டு, உத்திரவு வழங்கப்பட்டுள்ளதில் கண்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின் அடிப்படையிலும், வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறும், பார்வை–9இல் காணும் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.104/2022 நாள்.29.06.2022.இன் படி, அவல்பூந்துறை 'இ' கிராமம், வார்டு எண்.5 புதுப்பாளையம் மெயின் வீதியில் ரீ.ச.எண்.372/2 பு.ஏ.2.08(1/4) ஏக்கர் விஸ்தீரண பூமியை மனைப்பிரிவாக மாற்றி குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக மாற்றிக் கொடுக்க தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட பு.ஏ.2.08(1/4) ஏக்கர் பரப்பளவில் கோரிய மனைகள் 35க்கு வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறு ஒதுக்கிய மனைகள் 35இல் 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. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு "மனைப்பிரிவு ம.வ./ஈ.மா.எண்.03/2022" –என எண்ணிடப்பட்டுள்ள 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, குடிநீர் வசதி ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொற்ப மனுதாரர் அமைத்துத்தர வேண்டும்.

4. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் 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 கடை 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. மேலும், மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamil Nadu Combained Development Building Rule 2019-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்புத்துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

10. மனைப்பிரிவின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயர் அழுத்த மின் கம்பிப்பாதை, தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

11. 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.

12. 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.

13. 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.**

14. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

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

16. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற் போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையில் இருந்து 1.00மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

17. மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய **செயல் அலுவலர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி** அவர்களிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

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

19. பூங்காவுக்காக, 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.

20. மனையின் சொந்தக்காரர் 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 நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

21. மனுதாரர் **செயல் அலுவலர், அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி** அவர்களிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைடபத்தை எவ்வித மாற்றம் இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைடபத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6"x4" அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கும் மேலும், மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட 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.

<u>சிறப்பு நிபந்தனை</u>

''நகர் ஊரமைப்புத்துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பத்தாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணபத்தாரரின் 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, 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.''

1894–ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச்சீர்த்திருத்தச்சட்டம் 1961 தொடர்பாக மனுதாரர் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உட்படின், அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.

பேரூராட்சிக்கு ஒதுக்கீடு செய்து, ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய 40.41ச.மீ.அளவுள்ள மனையினை கம்பி வேலி அமைத்து, "இந்த இடம் அவல்பூந்துறை பேரூராட்சிக்கு சொந்தமான இடம்" என்ற விளம்பர பலகையினை நட்டு ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். 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 ''மனைப்பிரிவு ம.வ./ஈ.மா.எண்.03/2022'', அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.104/2022 நாள்.29.06.2022 மற்றும் இவ்வலுவலக ந.க.எண்.170/2021 நாள்.28.07.2022 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(பொ) அவர்களால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடம் நகல் ஒன்றும் நிபந்தனைகள் அடங்கிய வரைவு கடிதம் ஒன்றும் இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

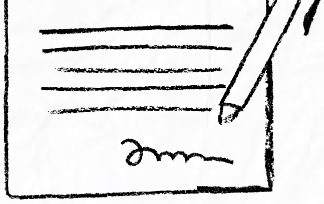
28/7/2022

செயல் அலுவலர்,
அவல்பூந்துறை பேரூராட்சி,
ஈரோடுமாவட்டம்,

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

பெறுதல்
1. திரு. K.N.சத்தியமூர்த்தி, 21டி, கணபதிபாளையம், துய்யம்பூந்துறை(அஞ்சல்), அவல்பூந்துறை வழி, ஈரோடு
2. தலைவர், 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

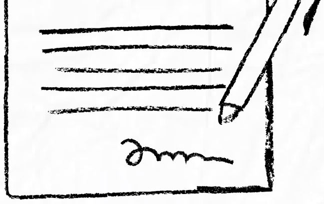
Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.

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