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

நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர், கோயம்புத்தூர் மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திரு.சி.மதிவாணன், பி.இ.,

ந.க.எண். 5275/2021 கோமா　　　　நாள் : 01.04.2022

பொருள் : மனைப்பிரிவு - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - கோயம்புத்தூர் மாவட்டம் – கிணத்துக்கடவு வட்டம் - கிணத்துக்கடவு பேரூராட்சி மற்றும் கிராமம் க.ச.எண்கள். 6/1A1A-ல் 1.742 ஏக்கர் பரப்பில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அனுமதி கோரியது –தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குவது – தொடர்பாக.

பார்வை :

1. மனுதாரர் திரு. J.ஞானசரவணன் அவர்கள் விண்ணப்பம் (பெறப்பட்ட நாள். 30.07.2021).
2. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 04.02.2019.
3. இவ்வலுவலக சாலை அமைப்பு வரைபட கடிதம், இதே எண், நாள். 19.01.2022.
4. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண் 19799/2020/போ, நாள் 24.12.2020
5. வேளாண்மை இணை இயக்குநர், கோயம்புத்தூர்-13 கடிதம் எண். ஓமுஇ1/10523/2021, நாள்.02.11.2021.
6. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம், இதே எண், நாள்.11.02.2022
7. அரசாணை எண் 181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 09.12.2020
8. மனுதாரர் கடிதம் நாள். 07.03.2022
9. அரசாணை எண் 141, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(3) நாள் 23.09.2020
10. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.13686/2017/எல்ஏ1, நாள்.08.09.2017.
11. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.12201/2017/சிபி, நாள்.28.09.2017.

உத்திரவு

1. பார்வை 1 -ல் சுட்டிய கடிதங்களுடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு இசைவுக்கான கோரிக்கை, பரிசிலிக்கப்பட்டு இவ்வலுவலக கடிதம் நாள் **19.01.2022** மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் இசைவு வழங்கப்பட்டது. இதன்படி சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தான பத்திர எண் **945/2022** மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது. அதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

2. மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின் படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைப்படத்திற்கு ம.வ/கோ.மா.எண்- **42/2022** என எண்ணிடப்பட்டு அசல் வரைப்படங்கள் மற்றும் தானப்பத்திரம் மேல் நடவடிக்கைகாக இத்துடன் அனுப்பப்படுகிறது.

3. மேலும்,உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனைஎண் 9(ஆ)-ன்படி அவ்வாணையில் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

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

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

6. உத்தேச மனைப்பிரிவில் தார்சாலை, மழைநீர் வடிகால் வசதி, மேல்நிலை நீர்த்தேக்க தொட்டியுடன் கூடிய குடிநீர் வசதிகள், மற்றும் தெருவிளக்குகள் ஆகியவை உள்ளாட்சியின் தகுதிக்கேற்ப அமைக்கப்பட்ட பின்னர் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட 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.

<u>கணக்குத் தலைப்பு</u>

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-22709)

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

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>:

1. பார்வை 7 மற்றும் 10 -ல் சுட்டிய அரசாணை மற்றும் 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 11-ல் சுட்டிய கடிதத்தின்படி "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"

3. This order is passed subject to the outcome of the writ petition WP(MD) No.8948 of 2019.

4. (EWS) பொருளாதாரத்தால் பின்தங்கியவர்களுக்கு 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 வழங்கல் துறை, நாள் 31.01.2000-ன்படி (EWS) மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

05/04/2022

இணை இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்

05/4/2022

<u>இணைப்பு</u> :

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம்
<u>ம.வ/(கோ.மா)எண் : **42 /2022**</u> மற்றும்
மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்
} 2 நகல்கள்

<u>பெறுநர்</u> :

செயல் அலுவலர்
கிணத்துக்கடவு பேரூராட்சி
கிணத்துக்கடவு வட்டம்
கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்.

<u>நகல் - மனுதாரர்</u>

1. Mr.J.Gnanasaravanan
   Ramar Pannai, Meenakshipuram
   Moolathara
   Palakkad Dt,
   Kerala

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

தமிழ்நாடு அரசு
நகர் ஊரமைப்புத் துறை
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அலுவலகம்
கோயம்புத்தூர் – 641 018

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்
கிணத்துக்கடவு வட்டம்
கிணத்துக்கடவு பேரூராட்சி மற்றும் கிராமம்

மனைப்பிரிவு ம.வ./(கோமா)/எண். 42 /2022 கோப்பு எண். 5275/2021 கோமா

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்புத் துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே TNCDBR-2019-ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.
5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால் / கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
7. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல்தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.
8. மனுதாரர் மனைப்பிரிவுத் தொடர்புடைய தலைவர், அவர்களிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் நகர் ஊரமைப்புத்துறை உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
9. அ. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் திட்ட அனுமதி / இசைவு (Planning Permission/Concurrence) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

   ஆ. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும்போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறிவடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.
10. மனுதாரர், நகர் ஊரமைப்புத்துறையிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'x4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண்ணும் / நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி உள்ளாட்சி அலுவலர் வழங்கிய சான்றினை ஏற்று நில உரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

12. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலணைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவுப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

13. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு, நகர் ஊரமைப்புத் துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனை :</u>

1. "நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி முன்இசைவு அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப முன்இசைவு 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 சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல."

<u>அங்கீகரிக்கப்பட்டமனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு ம.வ./(கோமா)எண். 42/2022 விபரம்</u>

விபரம்	பரப்பளவு	விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	1.742 ஏக்கர் அல்லது 7049.33 ச.மீ	
ஒதுக்கிய மனைகள்	34	
பொது ஒதுக்கீடு மனுதாரர் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது.		
1. பூங்கா ஒதுக்கீடு - **560.00 (பூங்கா பரப்பிற்கு ஈடான அரசு வழிகாட்டுதல் மதிப்பு மனுதாரரால் முழுமையாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது)**		
2. உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள்	1458.41 ச.மீ	
3. உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீடு	43.36 ச.மீ	0.77%
4. தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கானது	40.31 ச.மீ	0.72%

05/04/2022

இணை இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்

05/4/2022

கிணத்துக்கடவு பேரூராட்சி செயல்அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திரு.கா.அப்துல்லா.

ந.க.எண்: 269/2021 நாள் : 26.08.2022

பொருள் :	மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம்–கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்–கிணத்துக்கடவு பேரூராட்சி மற்றும் கிணத்துக்கடவு கிராமம்–க.ச.எண்.6/1A1Aல்1.742 ஏக்கர் பரப்பில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைக்க நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைப்பிரிவு இறுதி அங்கீகாரம் வழங்கி பெயரிடப்படாத புதிய மனைப்பிரிவு நகர் ஊரமைப்புத்துறை இயக்குநர் அவர்களின் மூலம் அங்கீகரிக்கப் பட்டுள்ளது – பேரூராட்சியின் மூலம் ஒப்புதல் வழங்கி உத்திரவிடுதல்–தொடர்பாக.
பார்வை :	1. திரு.ஜே. ஞானசரவணன்,கேரளா என்பவர்களின் விண்ணப்பம் 2. இவ்வலுவலக கடிதம் ந.க.எண்.269/2021 நாள்.04.05.2021. 3. நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் கோவை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.5275/2021 கோமா நாள் 19.01.2022. 4. இவ்வலுவலக கடிதம் ந.க.எண்.269/2021 நாள்.12.05.2022 5. நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் கோவை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.5275/2021 கோமா நாள் 01.04.2022. 6. சார்பதிவாளர் கிணத்துக்கடவு கடிதம் ந.க.எண்.3/2022 நாள்.15.06.2022 7.மன்றத் தீர்மான எண். 59/2022 நாள்.26.08.2022. மற்றும் மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

உத்திரவு:

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், கிணத்துக்கடவு பேரூராட்சி மற்றும் கிணத்துக்கடவு வருவாய் கிராமம் க.ச.எண்.6/1A1A ல்1.742 ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட நிலத்தில் பெயரிடப்படாத உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைக்க அனுமதி வழங்கக் கோரி திரு.ஜே.ஞானசரவணன்,கேரளா என்பவர் பார்வை 1ல் கண்டுள்ள கடிதத்துடன் மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள ஆவணங்களின் அடிப்படையில் உள்ள விபரங்கள் அனைத்தும் உண்மை மற்றும் முறையாக பேணப்பட வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு மனைப்பிரிவு உரிமைதாரர் திரு.ஜே. ஞானசரவணன்,கேரளா என்பவர் உட்படுத்தப்படுகிறார்.

பார்வை 2 முதல் 3 முடிய உள்ள கடிதங்கள், தானபத்திரம், அனைத்து நிபந்தனைகள், பொது ஒதுக்கீடுகள், அங்கீகரிக்கப்பட்ட ஒப்புதல் மனைகள், கடைகள், சாலைகள் முழுமையாக கடை பிடிக்கப்படும் எனச் சான்றளிக்க வேண்டும். ஒப்புதல் அளிக்கும் முன்பு உள்ள ஒவ்வொரு ஏக்கருக்கும் செயல்அலுவலரால் நிர்ணயிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு அபிவிருத்திக் கட்டணம் செலுத்தப்பட வேண்டும். மேற்படி தொகையினை திருத்தவோ மாற்றவோ அவ்வப்போது நடைமுறைகளை அனுசரித்து செயல் அலுவலரால் பிறப்பிக்கப்படும் உத்திரவிற்கு கட்டுப்படுவதற்கான சான்றுடன் தற்போதைய நிலையில் உள்ள மொத்த விஸ்தீரணம் கணக்கிட்டு உடன் செலுத்தப்பட வேண்டும்.

நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்,கோவை அவர்களது இத்துடன் இணைக்கப்பட்ட ந.க.எண்.5275/2021 கோமா நாள்.01.04.2022 மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் கட்டாயம் கடைப்பிடிக்க வேண்டும். இதில் ஏதேனும் தன்னிச்சையாக மாற்றமோ , திருத்தமோ, அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைகள் விபரம், பொது ஒதுக்கீடுகள் சாலைகள், கடைகள் ஆகியவற்றில் ஏற்ற தாழ்வுகளோ வித்தியாசமோ காணப்படின் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் உடனடியாக இரத்து செய்யப்படும். தங்களால் மனைப்பிரிவில் கிரயம் மேற்கொண்டதில் 50% விழுக்காடு முடிவுற்றும், மேற்கொண்டு கிரயத்தில் 50% விழுக்காடு மனைகள் வீடு கட்டுவதற்காக இப்பேரூராட்சி மூலம் கட்டிட வரைபடம் அனுமதி பெற்ற பின்னரே அடிப்படை வசதிகள் விதி முறைகளை அனுசரித்து மேற்கொள்ளப்படும். (மன்ற தீர்மானத்தின் மூலம் நிர்வாகம் மற்றும் தொழில் நுட்ப அடிப்படையில்).

மேற்கண்ட நிபந்தனைகளுடன் நடைமுறைகள் மற்றும் விதிமுறைகளை அனுசரித்து கீழ் கையொப்பமிட்ட அலுவலரால் பிறப்பிக்கப்படும் உத்திரவுகளுக்கு கட்டுப்பட்டவர் என்ற முழு நிபந்தனைகள் அடிப்படையில் இவ்வுத்திரவு பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

விண்ணப்பதாரர் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களின் அடிப்படையிலேயே நிபந்தனைக்கு உட்பட்டு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்கப்படுகிறது. விண்ணப்பதாரர் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் வேறு ஏதேனும் வில்லங்கம், விவகாரங்கள் இனி வரும் காலங்களில் ஏற்படின் விண்ணப்பதாரர் தமது சொந்தப் பொறுப்பில் நிவர்த்தி செய்து கொடுக்க வேண்டும். பேரூராட்சியை எவ்வகையிலும் பொறுப்பாக்க இயலாது. தற்போது பேரூராட்சிக்கு விண்ணப்பதாரர் செலுத்தி உள்ள தொகை போக பிற அபிவிருத்தி கட்டணங்கள் மற்றும் ஏனைய இனங்கள் குறைவு என இனி வரும் காலங்களில் தணிக்கை துறை மற்றும் பேரூராட்சித்துறை ஆய்வின் போது அறிய நேரிடின் ஏற்படும் வித்தியாசத் தொகையினை விண்ணப்பதாரர் செலுத்த வேண்டும். நகர் ஊரமைப்புத் துறை இணை இயக்குநர் அவர்களால் தெரிவிக்கப் பட்டுள்ளவாறு நன்னிலை வரி உரிய தலைப்பில் அரசுக்கணக்கில் செலுத்தி அதறகான நகல் இணைக்கப்பட வேண்டும். தவறும் பட்சத்தில் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு அங்கீகாரம் பெற்ற மனைப்பிரிவு செல்லத்தக்கதல்ல என்று உத்திரவிடும் சமயம் தாவாவிற்கு உட்படுத்தக் கூடாது எனவும் அவ்வாறு உட்படுத்தும் பட்சத்தில் மனைப்பிரிவுதாரர் நிபந்தனைகளை மீறி உள்ளார் என்ற நிபந்தனையின் அடிப்படையில் அனுமதி உத்திரவு ரத்து செயயப்படும் எனத் தெரிவிக்கப் படுகிறது.

மேற்படி நிலம் வருவாய் துறையினரின் நில ஆர்ஜித பட்டியலில் இடம் பெற்றுள்ளது என பிற்காலத்தில் தெரிய வந்தால் தற்போது வழங்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் உடனடியாக இரத்து செய்யப்படும். இதனால் ஏற்படும் இழப்புக்கு விண்ணப்பதாரரே முழு பொறுப்பு ஏற்க வேண்டும்.மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் மற்றும் ஆவணங்கள் தொடர்பாக யாதொரு நபர், நபர்கள் அல்லது நிறுவனங்கள் தங்களுக்கு இடம் உரிமையானது என நீதி மன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்தால் நீதி மன்ற வழக்குகளுக்கு உண்டான முழு செலவு தொகையினை விண்ணப்பதாரரே ஏற்க வேண்டும்.இனி வரும் காலங்களில் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்க வசூலிக்கப்படும் கட்டணம் தொடர்பாக அரசு முன் தேதியிட்டு உத்திரவு பிறப்பித்தால் அரசினால் நிர்ணயிக்கப்படும் கூடுதல் கட்டணத் தொகையினை விண்ணப்பதாரர் செலுத்த வேண்டும். இனி வரும் காலத்தில் அரசு மற்றும் பேரூராட்சியினரால் பிறப்பிக்கப்படும் அனைத்து நிபந்தனைகளுக்கும் கட்டுப்பட்டு நடக்க வேண்டும்.

நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்,கோவை அவர்களது ந.க.எண்.5275/2021 கோமா நாள்.01.04.2022ன்படியான உத்திரவுடன் இணைக்கப்பட்ட நிபந்தனைகள் மற்றும் இவ்வலுவலக ந.க.எண்.269/2021 நாள்.26.08.2022ன்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு நடப்பதாக ரூ.50/— மதிப்புள்ள முத்திரைத்தாளில் உறுதி மொழிப் பத்திரம் எழுதி இவ்வலுவலகத்திற்கு 7 நாட்களுக்குள் ஒப்படை செய்யப்பட வேண்டும். மேற்படி முத்திரைத் தாளில் உறுதி மொழி பத்திரம் எழுதி சமர்ப்பித்த பின்னரே மனைகளை விற்பனை செய்ய வேண்டும்.

குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் உறுதி மொழி பத்திரம் சமர்ப்பிக்காவிட்டால் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்கிய உத்திரவு ரத்து செய்யப்படும் என அறிவிக்கப்படுகிறது. ரத்து செய்து உத்திரவு பிறப்பிக்கப்பட்ட பின்னர் வீட்டு மனைகள் விற்பனை செய்யக் கூடாது. மீண்டும் ஆவணங்களுடன் பேரூராட்சிக்கு விண்ணப்பித்து அங்கீகாரம் பெற்று பின்னரே மனைப் பிரிவுகள் விற்பனை செய்ய வேண்டும் என இதன் மூலம் அறிவுறுத்தப் படுகிறது.

மேற்கண்ட செயல்முறை நடவடிக்கையில் கண்ட அனைத்து நிபந்தனைகள் மற்றும் கட்டுப்பாடுகளை மனை கிரயம் பெறும் நபர்களிடம் விளக்கமாகவும், கிரையப் பத்திரத்தில் முழுமையாக தெளிவு படுத்திய பினனர் மனை விற்பனை செய்ய நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும். இதில் முரண்பாடான கிரயப்பத்திரம் மேற்கொண்டு மனை கிரயம் பெற்றவர் பேரூராட்சிக்கு மனை அங்கீகாரம் வேண்டி விண்ணப்பிக்கும் சமயம் இந்த செயல்முறை நடவடிக்கைகள் தெரிந்து கொண்டேன் என்பதை சான்று மூலம் அளிக்கவும் உத்திரவிடப் படுகிறது.

எனவே , மேற்படி மனைப்பிரிவு தொடர்பாக நிபந்தனைகள் மற்றும் அங்கீகாரம் சட்ட விதி முறைகளுக்கும் நிர்வாக அறிவுரைக்கும் உட்படுத்தி அவ்வப்போது பிறப்பிக்கவும், நீக்கவும் கீழ் கையொப்பமிட்ட அலுவலருக்கு முழு அதிகாரம் உண்டு எனவும் உத்திரவிடப் படுகிறது.

மேற்கண்ட நிபந்தனைகள் மற்றும் விதிமுறைகளுக்கு உட்பட்டும், கீழ்கண்ட கூடுதல் நிபந்தனைகள் மற்றும் விதிமுறைகளுக்கு உட்பட்டும் கோவை நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களின் ந.க.எண்.5275/2021 கோமா நாள் 01.04.2022ல் கண்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு கிணத்துக்கடவு பேரூராட்சி மற்றும் கிணத்துக்கடவு வருவாய் கிராமம் க.ச.எண்.6/1A1Aல்1.742 ஏக்கர் விஸ்தீரணம் நிலப்பரப்பில் பெயரிடப்படாத மேற்படி வரைபடத்தில் கண்டுள்ளவாறு மேற்படி மனைப்பிரிவின் சாலைகள், மூலை முடக்கு மற்றும் பொது இடம் ஆக மொத்தம் 1542 சதுர மீட்டர் பரப்பளவுள்ள இடங்கள் போக மீதமுள்ள 5508 சதுர மீட்டர் மனை இடம் 34 எண்ணிக்கை மட்டும் திரு.ஜே.ஞானசரவணன் என்பவரால் அமைக்கப்பட்டுள்ள புதிய குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு அனுமதிக்கப்பட்ட 34 மனையிடங்களுக்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்கி இதன் மூலம் உத்திரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. அங்கீகாரம் பெறப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் மனையிடத்தில் பொதுமக்களின் பார்வைக்கு தெளிவாகத் தெரியும் வகையில் 6' X 4' அளவுள்ள நிரந்தர அறிவிப்பு பலகை வைக்கப்படல் வேண்டும்.
2. இம்மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகள் விற்பனை செய்யும்பொருட்டு சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் கிரயம் செய்யப்படும்பொழுது, கிரயப்பத்திரத்தின் ஒரு அங்கமாக வரைபட நகலையும் இணைத்து கிரயம் செய்து கொடுக்கப்பட வேண்டும்.
3. இம்மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகள் விற்பனை செய்யப்படும்போது காலிமனையிடவரி செலுத்தியது குறித்த விவரம் கிரயப்பத்திரத்தில் குறிப்பிடப்பட வேண்டும்.
4. இம்மனைப்பிரிவில் கண்டுள்ள மனைகள் விற்பனை செய்யப்படும்வரை மனை உரிமையாளரால் காலிமனைவரி ஆறு மாத காலத்திற்கு ஒரு முறை பேரூராட்சியில் செலுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் விற்பனை செய்யப்பட்டபின்பு இம்மனையில் கட்டிடம் கட்டும்வரையில் ஆறு மாத காலத்திற்கு ஒரு முறை பேரூராட்சி அலுவலகத்தில் காலிமனைவரி செலுத்தப்பட வேண்டும் எனவும் மனை உரிமையாளருக்கு தெரிவிக்கப்பட வேண்டும்.
5. மனைப்பிரிவு உரிமையாளர், அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளபடியே மனைகள் விற்கப்பட வேண்டும். விதிமுறைகளுக்கு முரணாக ஒரு மனையிடத்தை பகுதியாக பிரித்து விற்பனை செய்யக் கூடாது.
6. நிபந்தனைகள் மற்றும் விதிமுறைகளை பின்பற்றத் தவறும்பட்சத்தில் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி மனைப்பிரிவிற்கு பேரூராட்சி மூலம் வழங்கப்பட்ட இறுதி அங்கீகாரம் ரத்து செய்யப்படும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

இணைப்பு : 1.தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் அனுமதி கடிதம்.
2.அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் -1

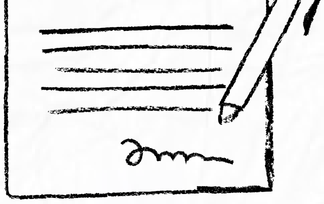
26/8/2022

செயல் அலுவலர்
கிணத்துக்கடவு பேரூராட்சி
கிணத்துக்கடவு, கோவை 109.

பெறுநர்

திரு.ஜே. ஞானசரவணன்,
ராமர் பண்ணை,
மூலதாரா, மீனாட்சிபுரம்,
பாலக்காடு, கேரளா

நகல் : 1. நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் , மாநகராட்சி வணிக வளாகம்., டாக்டர் நஞ்சப்பா சாலை, கோவை –18 அவர்களுக்கு அனுப்பப்படுகிறது
2. சார்பதிவாளர் அவர்கள், சார் பதிவாளர் அலுவலகம், கிணத்துக்கடவு.



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

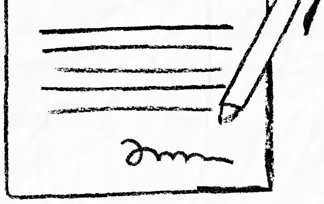
Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.

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