# 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™

அனுப்புநர்
திரு. இரா. வாழவந்தான், பி.இ.,
நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்,
சேலம் மண்டலம்,
6, சன்னதி தெரு, சுப்ரமணியநகர்,
சூரமங்கலம், சேலம் – 636 005.
தொலைபேசி எண்: 0427-2448625
email id: ddslmregion@gmail.com

பெறுநர்
தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்,
எருமைப்பட்டி ஊராட்சி,
கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
எடப்பாடி வட்டம்,
சேலம் மாவட்டம்.

ந.க.எண். 506/2018 சேம –3 நாள். .09.2018

ஐயா,

பொருள் : மனைப்பிரிவு – நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அலுவலகம் – சேலம் மண்டலம் – சேலம் மாவட்டம் – எடப்பாடி வட்டம் – கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம் – எருமைப்பட்டி ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் – சர்வே எண். 246/1–ல் அமையும் 2.23 ஏக்கர் பரப்பில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடம் – ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1. தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.271/2017/ஆ1, நாள். 17.08.2017 மற்றும் ந.க.எண்.1060/2017/தி3, நாள். 09.08.2018 (இவ்வலுவலகத்தால் பெறப்பட்ட நாள். 29.01.2018).
2. மனுதாரர் விண்ணப்பம் நாள். 17.01.2018 மற்றும் 28.08.2018.
3. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண். நாள். 14.02.2018 மற்றும் 23.08.2018.
4. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 14619/88/பிசிசி, நாள். 27.04.2014.
5. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 40483/00/எல்ஏ1, நாள். 07.11.2002.
6. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.7978/2012/எல்ஏ2, நாள். 19.04.2012.
7. வேளாண்மை இணை இயக்குநர், சேலம் அவர்களின் அறிக்கை கடிதம் எண்.ஈ2/16187/2016, நாள். 10.11.2017.
8. அரசாணை எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள். 04.05.2017.

------

பார்வை 1–ல் சுட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்திற்கான உத்தேசங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 3–ல் சுட்டிய 14.02.2018 நாளிட்ட இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு பார்வை 1–ல் சுட்டிய கடிதம் நாள். 09.08.2018–ன் மூலம் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகள் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டு தானபத்திரம் எண். 2722/2018 நாள். 13.06.2018 பெறப்பட்டதைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

1 மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ம.(சே)எண். 741/2018 என எண்ணிடப்பட்டு 2 அசல் வரைபடங்கள் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

2 மேலும், பார்வை 4 மற்றும் 5 ஆகியவற்றில் சுட்டியுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவித்துள்ளபடி தொடர் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும், எனவும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

3 பார்வை 6-ல் கண்டுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி பொது திறவிடங்கள் மற்றும் சாலைகள் தானப்பத்திரம் மூலம் பதிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டதன்படி மனைப்பிரிவு உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

4 மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.16-ன்படி பூங்காவிற்காக ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள திறந்தவெளி ஒதுக்கீட்டினையும் மற்றும் சாலைகளுக்கான ஒதுக்கீட்டு இடத்தையும் தானப்பத்திரம் மூலம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளதன்படி **தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், எருமைப்பட்டி** ஊராட்சியில் மனைப்பிரிவிற்கு, இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் எனவும், மனைப்பிரிவு நிபந்தனை 16(இ), 16(உ) குறித்து உறுதி செய்த பின்னரே ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என்று தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

5 மனைப்பிரிவில் அமையும் உத்தேச சாலைகள் அனைத்து (Quality of Roads) உள்ளாட்சியின் தரத்திற்கேற்ப தார்சாலைகளாக அமைக்கப்பட்டுள்ளனவா என்பது குறித்து **தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், எருமைப்பட்டி** ஊராட்சியில் சான்று பெற்ற பின்னரே உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

6 மேலும், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண். 16(எ)-ன்படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

7 உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு 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 it only after registering the Real Estate Project with the Real Estate Regulatory Authority".

8. செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச் சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

<u>இணைப்பு</u>

வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு
நிபந்தனைகள் (2 நகல்கள்)

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்,
சேலம் மண்டலம், சேலம்.

<u>நகல்</u>

1. மனுதாரர் முகவரி திரு. S.சௌந்தரம்,
த/பெ. செங்கோட கவுண்டர்,
மேல் அத்தப்பனூர்,
கொங்கணாபுரம் (அஞ்சல்),
எடப்பாடி வட்டம், சேலம் மாவட்டம்.
— பத்தி ஒன்று மட்டும்
2. Stock File (வரைபடம் -1 மற்றும் நிபந்தனைகள் படிவம் -1)
3. கோப்பு (வரைபடம் -1 மற்றும் நிபந்தனைகள் படிவம்-1)

சௌந்தரம்

கொங்கணாபுரம் வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ) அவர்களின் நடவடிக்கைகள்.
முன்னிலை.. திரு. கே. சேகர்.

ந.க.எண். 1797/2018/தி3 நாள்.. .09.2018

பொருள்.. மனைப்பிரிவு – சேலம் மாவட்டம் – கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம் – எருமைப்பட்டி கிராம ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் – சர்வே எண்.246/1–2ல் அமையும் 2.23 ஏக்கர் பரப்பில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில்நுட்ப வரைபடம் மற்றும் மனைபிரிவுக்கு மண்டல நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், சேலம் அவர்களால் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது – உத்தேச மனை பிரிவுக்கான வரைபடம் ஒப்புதல் மற்றும் மனை பிரிவுக்கு ஒப்புதல் வழங்கி உத்திரவிடல் – தொடர்பாக.

பார்வை..
1) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.14619/88/பி.சிசி, நாள் 27.04.2002
2) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.40483/00/எல்ஏ.1, நாள் 07.01.2014
3) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.7978/2012/எல்ஏ2, நாள் 19.04.2012
4)வேளாண்மை இணை இயக்குநர், சேலம் அவர்களின் அறிக்கை கடிதம் எண்.ஈ2/16187/2016, நாள் 10.11.2017.
5) நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் சேலம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண் 506/2018 சேம–3 நாள்30.08.2018
6)அரசாணை எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 04.05.2017.
7) Market Value 3% கட்டணம் கட்டப்பட்ட நாள்.25.09.2018.

---

பார்வை 3–ல் சுட்டியுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி பொது திறவிடங்கள் மற்றும் சாலைகள் தானப்பத்திரம் மூலம் பதிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்துள்ளதன்படி மனைப்பிரிவு உரிமம் உள்ளாட்சிக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளதை தொடர்ந்து, பார்வை 5–ல் காணும் கடிதத்தின்படி குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்திற்கான உத்தேசங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு, சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகள் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டு தானபத்திரம் எண்.2722/2018, நாள் 13.06.2018 அன்று பெறப்பட்டதைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்டவாறு ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

1. மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.16–ன்படி பூங்காவிற்காக ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள திறந்தவெளி ஒதுக்கீடுகளையும் மற்றும் சாலைகளுக்கென ஒதுக்கப்பட்ட இடத்தையும் தானப்பத்திரம் மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளதன்படி, மனைப்பிரிவு நிபந்தனை 16(அ), 16(உ) குறித்து உறுதி செய்த பின் மனைப்பிரிவில் அமையும் உத்தேச சாலைகள் அனைத்தும் (Quality of Roads) உள்ளாட்சியின் தரத்திற்கேற்ப

தார்சாலைகளாக அமைக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை உறுதி செய்யப்பட்டதில் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு செயல்படுத்தப்பட வேண்டும்.

2. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப் பதிவு அலுவலகத்திற்கு பத்திரபதிவு செய்ய அனுப்பப்படுகிறது.

   "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) Ac5 2016. The Promoter has to advertise market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be. in any Real Estate Project or part of it only after registering the Real Estate Project with the Real Estate Regulatory Authority".

மேலும், பார்வை–6–ல் காணும் அரசாணை எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள். 04.05.2018 ன்படி, Market Value 3% கட்டணம் கட்டப்பட்டு உரிய தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளதை தொடர்ந்து, கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இதன் மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது.

<u>மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்</u>..

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./ம(சே) எண்.741/2018 என எண்ணிடப்பட்டு வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்படவேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு ஊராட்சி கட்டிட விதிகள் 3(3)–ன்படி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சரளைக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்படவேண்டும்.
2. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெருவிளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொப்ப மனுதாரர் அமைத்துத் தரவேண்டும்.
3. 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 ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல்கூடாது.

4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர்/உரிமையாளர் முறையாக அமைக்கப்பட்ட தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், எருமைப்பட்டி ஊராட்சியில் உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச் சாலையாக பராமரிக்க தனி அலுவலருக்கு தானமாக ஏற்கனவே ஒப்படைக்கப்படவேண்டும்.
5. மேற்படி சாலைகளை பொதுச் சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், எருமைப்பட்டி ஊராட்சியில் செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத் தொகையைப் பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெறவேண்டும்.
6. ஒரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்படவேண்டும்.
7. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.
8. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரை படத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்படவேண்டும். இதில் கடை, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.
9. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு/வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்படவேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23அடி) அகல சாலைக்கு 1.5 மீட்டரும் (5'அடியும்) 9 மீட்டர் (30அடி) அகலம் மற்றும் 12 மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 3 மீட்டரும் (10 அடியும்) 18 மீட்டர் (60 அடியும்) சாலைக்கு 4.5 மீட்டரும் (15 அடியும்), 24 மீட்டர் 80 அடி) அகலமும் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டிட வரம்பு விடப்படவேண்டும். ஊராட்சி கட்டிட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டிட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின்உயர்மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டிட

கிரசி கௌரிதரம்

விதிகளின்படி 2.4 மீ (8அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டிடமோ, சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

10. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறந்தவெளி விடப்படவேண்டும். 1 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறந்தவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்படவேண்டும்.

11. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3 மற்றும் ஊராட்சி பகுதிக்கு 2 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்கத்திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத் தொழுவம், உந்து வண்டி நிறுத்தும் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச் சார்ந்த கட்டிடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படாலம். 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. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்படவேண்டும்.

13. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்குதிகமாக தரையை சமன் படுத்தவோ, நிச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தலோ கூடாது.

14. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்படவேண்டும்.

15. மனுதாரர் மனைப்பிரிவுத் தொடர் தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், எருமைப்பட்டி ஊராட்சியில் ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெறவேண்டும்.

16. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்படவேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

சீநி சௌந்தரம்

17. பூங்காவுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் தானமாக ஒப்படைக்கவேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கண்காணிக்க 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.

18. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த/உயர் அழுத்த கம்பிப் பாதை/தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால்,கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

19. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், எருமைப்பட்டி ஊராட்சியில் (Executive Authority)யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விபற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுத்தான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

20. அ) மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் தொழிநுட்ப ஒப்புதல் (Technical Approval) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால், மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத் தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

ஆ) தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

இ) மனைப்பிரிவு இடம் 1894–ஆம் ஆண்டு நில கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4(1)–ன்படி பிரகடன் செய்யப்பட்டுள்ளதா? என்பது பற்றி பரிசீலனை செய்த பின்னரும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச் சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பான விதிமுறைகளை நிறைவு செய்வதற்காக உள்ளாட்சி அதிகாரி (Executive Autyhority) மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பிரிவுக்கு வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ)யால் ஒப்பதலளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

ஈ) மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும்போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், எருமைப்பட்டி ஊராட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்படவேண்டும்.

உ)மேலும், மேற்படி சட்டங்களின்படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதப் பட்டியல் (Lqand Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதையும் மனநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பரிவுக்கு பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

21. மனுதாரர் தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், கொங்கணாபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், எருமைப்பட்டி ஊராட்சியிடம் 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 செய்யப்படவேண்டும்.

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

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

24. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்படவேண்டும்.

25. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைபிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம்/விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'x4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகரிக்கப்படவேண்டும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனை</u>..

"நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்

55

நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களின் (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 கொள்ளவேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதி மன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல."

தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடுகள் விபரம்

<u>பரப்பளவு</u>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு | .. | 2.23 ஏக்கர் அல்லது 97138.80 ச.அடி | | |
| ஒதுக்கிய மனைகள் | .. | 38 | | |
| மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பு | .. | 22263.27 ச.அடி | | |
| பூங்கா | .. | 9877.93 ச.அடி | = | (10.16%) |
| மனுதாரர் விற்பனைக்குரியது கடை | .. | 1087.77 ச.அடி | = | (1.12%) |

மேற்கண்ட மனை எண்கள் 38+1 ஆக மொத்தம்–39 மனைகளுக்கு மட்டும் கிரயம் செய்து கொள்ள தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

28/9/18

வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ),
கொங்கணாபுரம்.

28.9.18

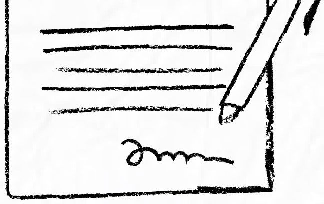
பெறுதல்.

திரு. செ. சௌந்தரம், த/பெ. செங்கோட கவுண்டர்,
மேல் அத்தப்பனூர்,
கொங்கணாபுரம் (அஞ்சல்),
எடப்பாடி வட்டம்.
சேலம் மாவட்டம்.

நகல்..

1) தனி அலுவலர்/ வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ), எருமைப்பட்டி, ஊராட்சி
2) சார்பதிவாளர், மகுடஞ்சாடி.
3) துணை இயக்குநர், நகர் ஊரமைப்புத்துறை,
No.6 சன்னதி தெரு, சுப்ரமணிய நகர்,சூரமங்கலம், சேலம்–5.
4) இருப்பு கோப்புக்கு.

கீரல் சௌந்தரம்



## 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

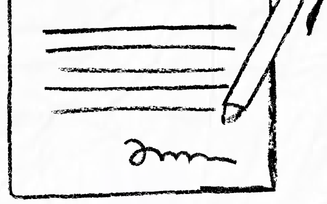
Building plan approvals, construction, layout and sub-division approvals, zone conversion, and occupancy certification.

### 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