கள்ளக்குறிச்சி நகராட்சி ஆணையர் அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை. ஆ. சரவணன், B.Sc.,

ந.க.எண். 264/எப்1/2025 நாள்.30.01.2026

ஆணை :-

பொருள்	:-	மனைப்பிரிவு – கள்ளக்குறிச்சி நகராட்சி ஏமப்பேர் கிராம புல எண்கள். 197/1A1, 1A2, 1B, 3A1, 4A, 5A, 6A – 2.26 ஏக்கர் அல்லது 9162.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியது – இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.
பார்வை	:-	1. மனுதாரர் செல்வி. ஆர். சேத்தனா த/பெ ராஜகோபால், பிளாட் நெ.1A, ஸ்ரீ ரத்னா அப்பார்ட்மென்டஸ், நெ.3/5, மகாலிங்கம் தெரு, மகாலிங்கபுரம், நுங்கம்பாக்கம் சென்னை அவர்களின் விண்ணப்பம் நாள். 21.04.2025. 2. நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர். கள்ளக்குறிச்சி அவர்களின் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் கடித ந.க.எண்.Z7UIW7GW/43079/2025/TCP நாள்.17.03.2025. 3. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 19799/2020, நாள் 24.12.2020 4. அரசாணை எண்.138, விட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.04.06.2004. 5. அரசாணை எண். 141. வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் (UD4(3) துறை, நாள் 23.09.2020. 6. அரசாணை (நிலை) எண்.18. நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை (நிலை) எண்.18. நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை. 7. அரசாணை எண். 181. வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.09.12.2020. 8. அரசு கடிதம் எண்.19113/நவ4 (3)/2017-1 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்பற வளர்ச்சித் துறை நாள் 30.08.2017. 9. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர். சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12843/2022/டிபி-2, நாள்.20.10.2022. 10. பொறியாளர் அவர்களின் குறிப்பு நாள். 29.12.2025. 11. இத்நகராட்சி நகர்மன்ற தீர்மானம் எண் 27, நாள். 12.01.2026. 12. சார்பதிவாளர் கள்ளக்குறிச்சி அவர்களின் இணைய வழி வழிகாட்டி மதிப்பீடு நாள்.23.12.2025.

******

பார்வை (1)-ல் காணும் மனுதாரரின் இணையவழி விண்ணப்பத்தின்படி மனு பரிசீலனை செய்யப்பட்டு பார்வை -(2) மற்றும் (3)-ன் படி மனைப்பிரிவு வரைபடம் தயார் செய்யப்பட்டுள்ளதை. பார்வை (4) முதல் (8) வரை காணும் அரசாணைகள் மற்றும் பார்வை 9-ல் காணும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர். சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின் படியும் கள்ளக்குறிச்சி நகராட்சி ஏமப்பேர் கிராமத்தில் அமைந்துள்ள சர்வே எண். 197/1A1, 1A2, 1B, 3A1, 4A, 5A, 6A – 2.26 ஏக்கர் அல்லது 9162.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் அமைந்துள்ள மனைப்பிரிவிற்கு உத்தேச மனைபிரிவிற்கு சாலைகள் மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளுடன் கூடிய வடிவமைப்பு வரைபடத்துடன் தொழில்நுட்ப அனுமதி எண்.ம.வ/ந..உ(கமா எண்.31/2025 என எண்ணிடப்பட்டு நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், கள்ளக்குறிச்சி அவர்களின் இணையவழி மூலம் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி உத்தாவில் தெரிவித்துள்ள சிறப்பு நிபந்தனைகளின்படி சாலை மற்றும் வடிகால் வசதி அமைத்து தரப்பட்டுள்ளது. பொது ஒதுக்கீடுகளுக்கான சாலைகளுக்கான தான பத்திர ஆவண எண்.2955/2024 நாள்.04.12.2024-ன்படி நகராட்சி வசம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. சிறப்பு நிபந்தனைகள் (4)-ன்படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பீட்டின் 3% தொகையை நிலபயன்மாற்ற கட்டணமாக அரசுக்கு செலுத்த பார்வை (12)-ல் காணும் சார்பதிவாளர். கள்ளக்குறிச்சி அவர்களின் கடிதத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள சந்தை மதிப்பின்படி செலுத்தவேண்டிய கட்டணங்களும், உள்ளாட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணங்களும் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் கீழ்கண்டவாறு செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

வ.எண்.	விவரம்	தொகை	கட்டணம் செலுத்திய விவரம்
1	நி பயன்மாற்றக் கட்டணம்	ரூ.1,01,500/-	DTCP Chellon No. 20260130006583, Date : 30.01.2026.
2	கூராய்வு கட்டணம் 1.TNCD & BR 2019 Part 1 பிரிவு 7(2)(1) -ன்படி 9703 X2.00/-19600/ நாள்.11.11.2025 A/c மனைபிரிவு உட்பிரிவு கட்டணம்	ரூ.39400	Chellon No. 042/KL1/4/25-26/0014509 Date : 30.01.2026.
3	கொடி நாள் தொகை	ரூ.5000/-	Chellon No. 042/KL1/25-26/0014510, Date : 30.01.2026.
4	மனைக்கு ரூ.1000/- வீதம் 42 மனைகளுக்கு	ரூ.42000/-	ACCOUNT NO 18820100013941, Date : 31.01.2026
5	வைப்புத்தொகை (5 ஆண்டுகளுக்கு பின்னர் திரும்ப அளித்தல்)	ரூ.250000/-	Chellon No. 042/KL1/4/25-26/0014508, Date : 30.01.2026

எனவே. நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர். கள்ளக்குறிச்சி அவர்களின் இணையவழி தொழில்நுட்ப அனுமதியின் பேரிலும், பார்வை (11)-ல் காணும் கள்ளக்குறிச்சி நகராட்சி நகர்மன்ற தீர்மான எண். 27 நாள். 12.01.2026 அனுமதி அளிக்கப்பட்டதன் பேரிலும் ஏமப்பேர் கிராம புல எண்கள். 197/1A1, 1A2, 1B, 3A1, 4A, 5A, 6A அமைந்துள்ள 2.26 ஏக்கர் அல்லது 9162.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப அனுமதி உத்தரவில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுடன் கூடிய இறுதி ஒப்புதல் இதன்மூலம் அனுமதி அளித்து உத்திரவிடப்படுகிறது.

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 ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்தவொரு மனையும் விற்கவோ குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும், பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படத்தப்பட வேண்டும். மேலும். மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே TNCDBR 2019 குறிப்பிட்டுள்ள Residential use-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.
5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின் கம்பி பாதை / தந்த கம்பி பாதை அமைந்தால் கம்பி பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
7. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிதமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற் போல அடுத்தடுத்து 9 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மிட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.
8. மனுதாரர் மனைப்பிரிவுத் தொடர்புடைய இறுதி ஒப்புதலினை ஆணையாளர். கள்ளக்குறிச்சி அவர்களிடம் ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கு நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் ஊராட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

9. அ) மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் திட்ட அனுமதி / இசைவு (Planning Permission Concurrence) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பரிவிற்கான 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 திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்தற்கான சான்றும் இணைக்கப்படவேண்டும்.

10. மனுதாரர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துறை கள்ளக்குறிச்சி அவர்களிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ.இ.க.மா) எண். 031/2025 என எண்ணிட்டு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'X4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின் படி நில உரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே. உண்மையில் நில உரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

12. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனை பிரிவிற்கு Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட Planning Permission / Concurrence எவ்வித முன் அறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

13. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மன வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

மேற்கண்ட நிபந்தனைகளை முறையாக கடைப்பிடிக்க வேண்டுமென இதன்மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

ஆணையாளர்,
கள்ளக்குறிச்சி நகராட்சி.

30.01.26.

இணைப்பு :-

இணையவழி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடம்
மற்றும் நிபந்தனைகள்.

பெறுதல் :-

செல்வி. ஆர். சேத்தனா,
த/பெ ராஜகோபால்,
பிளாட் நெ.1A, ஸ்ரீ ரத்னா அப்பார்ட்மெண்டஸ்,
நெ.3/5, மகாலிங்கம் தெரு,
மகாலிங்கபுரம், நுங்கம்பாக்கம்,
சென்னை -600034.

நகல் :-

1. தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்குமுறை ஆணையம். (TNRERA) சென்னை - 600008.
2. சார்பதிவாளர் அவர்கள், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், கள்ளக்குறிச்சி.
3. உதவி இயக்குநர், சர்வே நிலப்பதிவு, கள்ளக்குறிச்சி - 606201.
4. நகராட்சி பொறியாளர், நகராட்சி அலுவலகம், கள்ளக்குறிச்சி
5. வருவாய் ஆய்வாளர். நகராட்சி அலுவலகம், கள்ளக்குறிச்சி (காலிமனை வரிவிதிப்பு செய்ய)