மேலச்செவல் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர்(பொ) அவர்களின் செயல்முறை ஆணைகள்
பிறப்பிப்பவர் : திரு.சு.இராஜநம்பி கிருஷ்ணன்

ந.க.எண். 117/2025 **நாள்.13.11.2025**

பொருள் : மனைப்பிரிவு – பேரூராட்சிகள் நிர்வாகம் – திருநெல்வேலி மாவட்டம் மேலச்செவல் முதல்நிலை பேரூராட்சி – மேலச்செவல் பகுதி II கிராமம் சர்வே எண்.454/1A,1A4,1B1,1B2,2A,2B ல் உள்ள 19757 ச.மீ. (4.88 ஏக்கர்) பரப்பில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு செய்வதற்கு அனுமதி வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1. திரு.S . செய்யது சிராஜிதீன், திரு.கான் முகம்மது , 11A/16,பள்ளிவாசல் வடக்கு தெரு , பத்தமடை என்பவரின் விண்ணப்பம் நாள்.14.04.2025
2. துணை இயக்குநர், நகர் ஊரமைப்புத் துறை, திருநெல்வேலி மண்டலம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். EB1DSQ0O/2025/TCP, நாள்.10.07.2025
3. மேலச்செவல் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.488, நாள்.30.10.2025
4. தொடர்புடைய ஆவணங்கள்

****

ஆணை:

திருநெல்வேலி மாவட்டம், மேலச்செவல் முதல்நிலை பேரூராட்சி மேலச்செவல் பகுதி II கிராமம் சர்வே எண்கள்.454/1A,1A4,1B1,1B2,2A,2B ல் உள்ள 19757 ச.மீ. (4.88 ஏக்கர்) பரப்பளவு உள்ள இடத்தினை மனைப்பிரிவு செய்ய அனுமதி கோரி பார்வை 1ல் கண்டுள்ளபடி மனுதாரர்கள் சமர்ப்பித்த ஆவணங்கள் மற்றும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு, பார்வை 2ல் கண்டுள்ள திருநெல்வேலி மண்டல நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குனர் அவர்களின் மனைப்பிரிவு ம.அ./ம.(திலி) எண்.SWP/67/2025, கோப்பு எண். EB1DSQ0O/2025/TCP மூலம் சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளதை தொடர்ந்து இம்மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுடன் பேரூராட்சி மன்ற அனுமதி வழங்கப்படுகின்றது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்:

1. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன்மேல் வேறுயாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம் இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறையோ, பேரூராட்சியோ பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.
2. உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறை சர்வே எண். உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பேரூராட்சி அலுவலகத்தில் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:

1. பேரூராட்சியின் முன் அனுமதியின்றி அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகள் அமைப்புகள் பொது ஒதுக்கீடு மனைகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் செய்தல் கூடாது.
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு 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. இதில் கடை, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.
5. விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப் பகுதிக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி தனித்தொரு குடியிருப்பு மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகளே கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் அனுமதிக்கப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையையும் பயன்படுத்தக் கூடாது.
6. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23அடி) 9மீட்டர் அகல சாலைகளுக்கு 3மீ (10அடி) அகல சாலைகளுக்கு 1.5 மீட்டரும் (5அடியும்) 12 மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு) மேல் மற்றும் 15 மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்கு மேலும் 24 மீட்டர் (80 அடி) அகலம் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டிட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டிட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியினை தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 108மீ (6அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டிட விதிகளின்படி 2.4மீ (8அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்த வித கட்டிடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

7. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திற்கும் குறைந்தது 1.5மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறந்தவெளி விடப்படவேண்டும். 10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கம் திறந்தவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.
8. ஒவ்வொரு மனையின், பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாப்பிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 2 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும்.
9. விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப்பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 67 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டப்படக்கூடாது. கட்டிடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்த வெளியினை தோட்டமாகவோ திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.
10. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
11. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்துப் பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.
12. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரதத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.
13. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் பேரூராட்சியின் அனுமதி பெற வேண்டும்.
14. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டும் பயன்படுத்த வேண்டும்.
15. கோவில், தேவாலயம், மஸூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள இடம், இடங்கள் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டும் பயன்படுத்த வேண்டும்.
16. மனுதாரரால், தானசாசனம் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ள பூங்கா, சிறுவர் விளையாடுமிடம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட இடங்கள் வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைக்கு வேண்டும்.
17. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை, தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
18. தமிழ்நாடு நகர்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிகளுக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.
19. மனுதாரர் மேலச்செவல் பேரூராட்சி அதிகாரியிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்றத் தீர்மானங்கள் எண்ணும் நாளும் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

20. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டாலோ அல்லது இம்மனைப்பிரிவிற்கு அனுமதி வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் வழங்கப்பட்ட அனுமதி எவ்வித முன்னறிவுப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும்.
21. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு, நகர் ஊரமைப்புத் துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
22. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6 X 4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.
23. சந்தை மதிப்பில் 3% ரூ.14835/– பெறப்பட்டுள்ளது மற்றும் திட்டமில்லாத பகுதிக்கான நில உபயோக மாற்ற விதிகள் 2017 விதி 3–ன்படி பரிசீலனை கட்டணமாக ரூ.1000/– இணையவழி மூலம் பெறப்பட்டுள்ளது.
24. மனைப்பிரிவின் பொது ஒதுக்கீடு இடங்களான சாலைகள் மற்றும் பூங்கா ஆகியவற்றை தான பத்திரம் எண்.652/2025, நாள்.23.06.2025 மூலம் பதிவு செய்யப்பட்டு ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.
25. இத்துடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் இணைக்கப்பட்டுள்ளது.

முதல் நிலை பேரூராட்சி

செயல் அலுவலர்(பொ)
முதல்நிலை பேரூராட்சி
மேலச்செவல்

13/11/25

இணைப்பு
அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம் மற்றும் உத்திரவு

பெறுநர்
திரு.S. செய்யது சிராஜிதீன், திரு. S. கான் முகம்மது ,
11A/16,பள்ளிவாசல் வடக்கு தெரு ,
பத்தமடை

நகல்

1. துணை இயக்குனர் (பொ) நகர் ஊரமைப்பு துறை, திருநெல்வேலி அவர்களின் தகவலுக்கு சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.
2. உதிரி.