குத்தாலம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணைகள்

முன்னிலை : திரு. வி. சிவலிங்கம்

நா.க. எண். 372 / 2021 / அ1

நாள் : 29.09.2025
ஸ்ரீவிசுவாவசு வருடம் புரட்டாசி 13,
திருவள்ளுவராண்டு – 2056

பொருள் : **மனைப்பிரிவு** - குத்தாலம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி - குத்தாலம் வட்டம் மற்றும் பேரூராட்சி – உமாம்பாள்புரம் கிராமம் நில அளவை எண். **626/1, 2A1-ல் 9000 சமீ (2.22 ஏக்கர்)** பரப்பளவில் அமையும் மனைப்பிரிவுக்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி பெறப்பட்டது - இறுதி ஒப்புதல் அளித்து உத்தரவிடுதல் - தொடர்பாக.

பார்வை :

1) துணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாகப்பட்டினம் மாவட்டம், கடிதம் ந.க. எண்.1110 / 2021, நா.மா.2 நாள் 11.10.2021.

2) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண். 19799/2020/போ நாள் 24.12.2020 மற்றும் 20.02.2021

3) அரசாணை (நிலை) எண். 138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 04.06.2004

4) அரசாணை எண். 79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 04.05.2017

5) அரசாணை எண். 18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண். 16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 31.01.2020

6) அரசாணை எண். 141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(3) நாள் 23.09.2020

7) அரசாணை எண். 181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(1) நாள் 09.12.2020

8) அரசு கடிதம் எண். 19113/ந.வ.4(3)/2017-1, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 30.08.2017

9) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையாளர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண்.13686/2017/LA1 நாள் 08.09.2017

10) மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர், மயிலாடுதுறை அவர்களின் தடையின்மை சான்று கடிதம் நி.மு. 2632/2021/ஊ.3/ நாள் 17.05.2021

11) திரு. என். ரகுவேலன், த/பெ. நாகராஜன், 1/242ஏ காந்திஜி தெரு மயிலாடுதுறை என்வரின் விண்ணப்பம் நாள்

12) நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாகப்பட்டினம் மற்றும் மயிலாடுதுறை (மாவட்டம்) அவர்களின் கடித ந.க. எண். 903 / 2021 / நா.மா.2 / நாள் : 01.11.2021.

13) தானப்பத்திரம் ஆவண எண். 2255 நாள் : 20.10.2021.

14) இப்பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண். 480 நாள் : 29.09.2025.

15) தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

*****

ஆணை:

மயிலாடுதுறை மாவட்டம், குத்தாலம் வட்டம் மற்றும் பேரூராட்சி, உமாம்பாள்புரம் கிராமம் நில அளவை எண். **626/1, 2A1-ல் 9000 சமீ (2.22 ஏக்கர்)** பரப்பளவில் அமையும் மனைப்பிரிவுக்கு, அதன் உரிமையாளர் திரு. ந. ரகுவேலன் என்பவரின் விண்ணப்பத்தினை பரிசீலித்து, பார்வை (1) முதல் (11) வரையிலான விண்ணப்பங்கள், அரசின் சுற்றறிக்கைகள் மற்றும் அசாணைகளின்வழி பரிசீலனை செய்து பார்வை (12)-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குனர் அவர்களின் கடிதம் வழியாக மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்கண்டுள்ள மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களால் ம.வ./ மா.ந.ஊ.அ. (நா.மா) எண். 23/2021 என்ற உத்தரவின்படி, மனைப்பிரிவு எண்ணிட்டு 33 வீட்டு மனைகள் அமைத்துக் கொள்ள தொழில்நுட்ப அனுமதி ஆணை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

அதனை தொடர்ந்து, இப்பேரூராட்சிக்கு தானமாக அளிக்கப்பட வேண்டிய சாலைகள் மற்றும் பொது உபயோக இடம் குத்தாலம் சார்பதிவாளர் அலுவலக பத்திர பதிவு ஆவண எண். 2255 / 2021 நாள் 20.10.2021-ன்படி பேரூராட்சி வசம் பத்திர பதிவு செய்து ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும் அரசாணைகளின்படி, பேரூராட்சிக்கு ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டிய பூங்கா பரப்பிற்கு இணையான வழிகாட்டு மதிப்பீட்டின்படி ரூ. 17,500/- நகர் ஊரமைப்பு துறைக்கு செலுத்தப்பட்டு உள்ளது.

இதனை தொடர்ந்து, மேற்காணும் மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதலுக்காக பேரூராட்சி மன்றத்தின் ஒப்புதலுக்கு மன்ற கூட்டப் பொருளாக வைக்கப்பட்டு, விதிமுறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மன்றம் தனது தீர்மான எண். 480 / 2025 நாள் 29.09.2025-ன்படி மனைப் பிரிவினை முறைப்படுத்தி தீர்மானம் அளிக்கப்பட்டதை தொடர்ந்து, நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு மனைப்பிரிவு கீழ்கண்ட விபரப்படி அங்கீகரிக்கப்பட்டு உத்தரவு பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு விவரம்

1) பேரூராட்சி மனைப்பிரிவு எண்.	:	02 / 2025-2026
2) மனைப்பிரிவு புல எண்.	:	626/1, 2A1
3) மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	:	9000 ச.மீ (2.22 ஏக்கர்)
4) சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள்	:	2264.50 ச.மீ.
6) கோரிய மனைகள்	:	33 மனைகள்
6) ஒதுக்கப்பட்ட மனைகள்	:	33 மனைகள்
7) பூங்கா	:	பூங்கா பராமரிப்பிற்கு இணையான வழிகாட்டு மதிப்புக்கு OSR கட்டணம் ரூ. 17,500/- அரசு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
8) தமிழ்நாடு மின்சார வாரியத்திற்கான ஒதுக்கீடு	:	43.83 ச.மீ
9) மனைப்பிரிவு அமைவிடம்	:	சீனிவாசபுரம் மனைப்பிரிவு கிழக்கு பகுதி

நிபந்தனைகள்

1. மனை வளர்ச்சி கட்டணமாக ரூ. 3,41,000/- செ.சீ. எண். 22 / 2025-26 நாள் 29.09.2025-ன்படி இப்பேரூராட்சிக்கு செலுத்தப்பட்டுள்ளது மற்றும் நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணம் ரூ. 16,700/- அரசு கணக்கு தலைப்பில் நாள் : 26.09.2025-ன்படி செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

2. இப்பேரூராட்சிக்கு ஒப்படை செய்யப்பட்ட சாலை ஸ்தலங்களில் யாதொரு வகையில் ஆக்ரமணங்கள் ஏற்படாதவாறு, பத்திரபதிவில் கண்டபடி இருத்தல் வேண்டும். சாலைகள் ஒப்படைப்பு பத்திர பதிவு எண். 2255 / 2021 நாள் 20.10.2021 என்ற கொடைவழி பத்திரம் மூலம் பேரூராட்சிக்கு சாலை தானமாக பெறப்பட்டுள்ளது.

3. 33 மனைகள் விற்பனையின்போது மனையின் எண்கள் குறிப்பிட்டு அதன் பரப்பளவுகளுக்கேகிரய சாசனமும், பத்திர பதிவும் செய்யப்பட வேண்டும்.

4. அண்டை நிலங்களுக்கு அணுகு வழி சாலை கண்டிப்பாக அமையும் வகையில் மனைப் பிரிவுகள் அமைக்கப்பட்டு இருக்க வேண்டும்.

5. **இந்த மனைப்பிரிவு தங்களால் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள விபரங்கள் தவறு என்று பின்னர் தெரிய வந்தால், எவ்வித முன் அறிவிப்பும் இன்றி இவ்வுத்திரவு ரத்து செய்யப்படும் என்பதை இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.**

6. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக் கூடிய சூழ்நிலை ஏற்பட்டாலும் மனைப்பிரிவிற்கு குத்தாலம் பேரூராட்சி நிர்வாக அதிகாரியால் வழங்கப்பட்ட அங்கீகாரம் ரத்து செய்யப்பட்டு உத்தரவு பிறப்பிக்கப்படும்.

7. மனைப்பிரிவுகள் ஊடே செல்லும் நீர்நிலைகளை எத்தருணத்திலும் ஆக்கிரமிப்புகள் செய்யக் கூடாது. மேலும், அதில் கழிவு நீரினை விடாவண்ணம் பாதுகாத்திட வேண்டும்.

8. தெருவிளக்கு அமைப்பானது தங்களது சொந்த செலவில் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். மேலும் அதில் கூடுதல் செலவினம் ஏற்படும் பட்சத்தில் தாங்கள் அதை செலுத்த வேண்டும்.

9. பார்வை (12)ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் அனுமதி உத்தரவில் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு கட்டுபட்டு அதன்படி நடக்க வேண்டும். எவ்விதத்திலும் மீறிச் செயல்படக்கூடாது.

10. ம.வ. / மா.ந.ஊ.அ. (நா.மா) எண். 23/2021-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் உள்ளவாறு மனைகளுக்கு எண்ணிட்டு பதிவு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் எனவும் இதன் மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது.

11. மேற்கண்ட நிபந்தனைகள் மீறும் பட்சத்தில் ஏற்படும் இழப்புகள் செயல் அலுவலரையோ அல்லது இப்பேரூராட்சியையோ எவ்விதத்திலும் கட்டுப்படுத்தாது.

12. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குனரால் அளிக்கப்பட்டுள்ள 36/2023-ன்படி வழங்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் (1) முதல் (13) மற்றும் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் ஆணையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகள்

TNCDBR - 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.

(டி). மாநகராட்சி / நகராட்சி அல்லாத பகுதிகளில் "Shall collect 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, Only after ensure that 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"

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குனரின் ஆணையில் கண்டுள்ள நிபந்தகைள் (1எ), (டி), (2) முதல் (6) வரை உள்ள அனைத்து நிபந்தனைகளும் வசதிகளும் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் முழுமையாக செய்யாமல் இருப்பது பின்வரும் காலங்களில் தெரியவரும்பட்சத்தில், மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் அனைத்து வசதிகளும் முழுமையாக செய்து தரப்பட வேண்டும். தவறும்பட்சத்தில் விதிகளின்படி உரிய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.

மேற்காணும் வசதிகளை மனை உரிமையாளர் தங்களது சொந்த பொறுப்பில் தேவை ஏற்படும் போது தனது சொந்த செலவில் செய்து தருவதாக அரசு வழக்கறிஞரின் உறுதிமொழி ஆவணத்தின் வழியாக ஒப்புதல் வழங்கியதை பேரூராட்சி மன்றத்தில் ஏற்று நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. எதிர்வரும் காலத்தில், மேற்காணும் வசதிகளுக்கு பேரூராட்சி நிர்வாகம் எந்த விதத்திலும் பொறுப்பு ஏற்காது. மனைப்பிரிவு அமைக்கும் உரிமையாளரே முழு பொறுப்பு ஆவார்.

13. மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட பின்னர் மனைகளுக்கு விதிமுறைகளின்படி காலிமனைவரி செலுத்தப்பட வேண்டும்.

14. மனைப்பிரிவை (TNRERA) Tamilnadu Real Estate Regulatory Authority நிறுவனத்தில் பதிவு செய்து, அதன் விவரத்தை இப்பேரூராட்சிக்கு தெரிவிக்க வேண்டும். உரிய வழிகாட்டு நெறிமுறைகளை பின்பற்றி மனைகள் விற்பனை செய்ய வேண்டும்.

குத்தாலம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி மயிலாடுதுறை மாவட்டம்
தேதி: .....

செயல் அலுவலர்,
குத்தாலம் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி,
மயிலாடுதுறை மாவட்டம்.

இணைப்பு : அங்கீகார வரைபடம் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அனுமதி எண். 36/2023ன் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்.

பெறுதல் : திரு. ந. ரகுவேலன், த/பெ. நாகராஜன், 1/242ஏ. காந்திஜி தெரு, சீனிவாசபுரம், மயிலாடுதுறை.

நகல் : 1) துணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர் (பொ), மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், 31. கண்கொடுத்த பிள்ளையார் கோவில் தெரு, நெ.1 காமராஜர் சாலை, மயிலாடுதுறை மாவட்டம் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.

2) வட்டாட்சியர், வட்டாட்சியர் அலுவலகம், குத்தாலம் அவர்களுக்கு உரிய நில அளவை பதிவுகள் மேற்க்கொள்ள அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

3) சார்பதிவாளர், குத்தாலம் அங்கீகார மனைப்பிரிவு வரைபடம் ஒன்று, இத்துடன் உள்ளதின்படி அங்கீகார மனைகள் விற்பனைக்கு பத்திரம் பதிவு செய்ய தகவலுக்காக அனுப்பப்படுகிறது.