<u>அன்னூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் (மு.கூ.பொ) அவர்களின் செயல்முறை ஆணை பிறப்பிப்பவர்: திரு.ஜெ.பெலிக்ஸ்</u>

<u>ந.க.எண்: 545/2023/அ2</u>
<u>நாள்: 27.03.2024</u>
<u>மனைப்பிரிவு அனுமதி எண்: 06/2023-2024</u>

அன்னூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி,
கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்.
<u>திருவள்ளுவராண்டு 2054</u>
<u>ஸ்ரீ சோபகிருது வருடம்/ பங்குனி-14</u>

<u>பொருள்:</u> **<u>மனைப்பிரிவு</u>** - பேரூராட்சிகள் நிர்வாகம் - கோயம்புத்தூர் மாவட்டம் - அன்னூர் சிறப்பு நிலை பேரூராட்சி அன்னூர் கிராமம் க.ச.எண்கள்.**70/3-ல் 1.51** ஏக்கரில் (6610 ச.மீ/ 65767 ச.அடி) மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கியது - மனைப்பிரிவில் 29 எண்ணிக்கை குடியிருப்பு மனைகள் உள்ளடக்கிய மனைப்பிரிவிற்கு நிர்வாக அனுமதி வழங்கி ஆணையிடுதல் - தொடர்பாக.

<u>பார்வை:</u> 1)தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019 ன் விதி எண்.47 (11).
2)அரசணை எண்.181 வீட்டு வசதி வளர்ச்சித் துறை, நாள்.09.12.2020.
3)இணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், கோயம்புத்தூர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.கஎண். **CBE/REG/JGF2LP4M/2023/2022/TCP,நாள்.23.05.2023.** (இணையவழி)
4)அரசானை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.04.02.2019.
5)அன்னூர்சிறப்புநிலை பேரூராட்சி மன்றத்தீர்மான எண்.28/2024, நாள்.11.03.2024
6)சார்பதிவாளர் அன்னூர் அவர்களின் நன்கொடை ஆவண எண்.6362/2023, நாள்.12.05.2023.
7)தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

****

<u>ஆணை:</u>

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், அன்னூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி அன்னூர் கிராமம் **க.ச.எண்கள். 70/3-ல் 1.51 ஏக்கரில் (6610 ச.மீ/ 65767 ச.அடி) 29 எண்ணிக்கை குடியிருப்பு** மனைகள் உள்ளடக்கிய மனைப்பிரிவு அமைப்பதற்கு அதன் உரிமையாளர் **திரு.வி.கே.சுப்பிரமணியம் மற்றும் திரு.எஸ்.சேகர், 84, காந்திநகர், சென்னிமலை ரோடு, பெருந்துறை, ஈரோடு-638052** அவர்களின் விண்ணப்பத்தினை பரிசீலித்து பார்வை (3)ல் கண்டுள்ள கோயம்புத்தூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துறை, இணை இயக்குநர், அவர்களின் செயல்முறைகள் ந.கஎண். **CBE/REG/JGF2LP4M/2023/2022/TCP,நாள்.23.05.2023ன்** வழி தொழில்நுட்ப அனுமதி அனுமதியளித்ததையடுத்து அன்னூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி மன்ற **தீர்மானம் எண்.28/2024, நாள்.11.03.2024ன்** வழி நிர்வாக அனுமதி வழங்கிட தீர்மானித்துள்ளதையடுத்து சம்மந்தப்பட்ட மனைப்பிரிவிற்கு கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019ன் விதி எண்.10 மற்றும் 47ன்படி நிர்வாக அனுமதி அளித்து ஆணையிடப்படுகிறது.

விவரம்

1. மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் ம.வ/ கோ.மா எண்.181/2023
2. அன்னூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.28/2024, நாள்.11.03.2024
3. மனைப்பிரிவு உள்ளடக்கிய புல எண்.70/3
4. மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு - 1.51 ஏக்கர் அல்லது 6110 சதுர மீட்டர்
5. சாலைகள் பரப்பளவு - 2289 ச.மீ அல்லது 24639.34 சதுர அடி
6. பூங்கா பரப்பளவு - அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம)குடிநீர்வழங்கல் துறை, நாள்.04.02.2019 ன் படி TNCBR-2019-ல் விதி எண்.47(6)ன் படி OSR பரப்பிற்கு ஈடான அரசு வழிகாட்டு மதிப்பின் படி ரூ.8,23,403/- தொகை மனுதாரால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
7. உள்ளாட்சிக்கான பொது ஒதுக்கீடு - 42.29 ச.மீ அல்லது 455.20 சதுர அடி
8. தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒதுக்கீடு பரப்பளவு - 42.29 ச.மீ அல்லது 455.20 சதுர அடி
9. நிகர மனைப்பிரிவு அமைய உள்ள பரப்பளவு - 3736.35 சதுரமீட்டர் அல்லது 25549.75 சதுர அடி
10. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைகள் எண்ணிக்கை - 29 எண்ணம் குடியிருப்புமனைகள்

முக்கிய நிபந்தனைகள்

1. விதிகளின் படி 5 திறவிடங்கள் (சாலைகள், வடிகால்கள் உட்பட) அன்னூர் சார்பதிவாளர் அலுவலக நன்கொடை ஆவண எண்.6362/2023, நாள்.12.05.2023 ன்படி பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டு விட்டது. மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள சாலைகள், வடிகால்கள் மற்றும் மேல்நிலை நீர் தேக்க தொட்டி ஆகியவற்றிக்கு உரிய அரசு பொறியியல் கல்லூரி மூலம் 3ஆம் தரப்பு ஆய்வு சான்று பெறப்பட்டுள்ளது.

2. இம்மனைப்பிரிவிற்குரிய காலிமனை வரி 3736.35 சதுர மீட்டர் (அல்லது) 40217.73 சதுர அடிக்கு ரூ. 0.40 வீதம் 6 அரையாண்டுகள் ரூ.2,09,132/- மற்றும் நூலகவரி ரூ.20,913/- ஆக மொத்தம் ரூ.2,30,045/-ம் மற்றும் இதர செலுத்த வேண்டிய அனைத்து கட்டணங்களின் கூடுதல் ரூ.4,51,427/ஐ இவ்வலுவலக செ.சீ.எண்.148/2024 நாள்.21.03.2024 ன் படி செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

3. பொது சுகாதாரத்திற்கு மனைப்பிரிவில் மூன்று தெருக்கள் சந்திக்கும் இடம் அல்லது பொது திறவிடத்தில் பெரிய சின்டெக்ஸ் குப்பைத் தொட்டிகள் வைக்க வேண்டும்.

4. மற்ற விதமான நிபந்தனைகளுடன் மனைப்பிரிவிற்கு நிர்வாக அனுமதி வழங்கப்படும்.

5. மனைப்பிரிவில் மனைகளின் எண்ணிக்கை கூடுதலாக இருப்பதால் முறையான கழிவுநீர் அமைப்பு ஏற்படுத்தி கழிவுநீர் சுத்தகரிப்பு நிலையம் அமைத்து (STP) சுத்திகரிக்கப்பட்ட நீரை பூங்காக்கள் மற்றும் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு மறு சுழற்சி அடிப்படையில் பயன்படுத்த வேண்டும்.

6. அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் 04.05.2017ன் படி மனைப்பிரிவினை உள்ளடங்கிய நிலத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% நகர் ஊரமைப்புத்துறைக்கு நிலப்பயன்பாடு வகை மாற்றக் கட்டணமாக கீழ்க்கண்ட விவரப்படி மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் நேரிடையாக IFHRMS முறையால் அரசு கருவூலத்தில் செலுத்தாமல் பேரூராட்சி கணக்கில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

அன்னூர் பேரூராட்சி கோவை மாவட்டம்

7. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019ன் விதி எண்.47(6)(e)ன் மனைப்பிரிவில் மனைகளின் எண்ணிக்கை 29 ஆக இருப்பதால் முறையான கழிவுநீர் சுத்தகரிப்பு நிலையம் (STP) அமைத்து சுத்தகரிப்பு நீரை மனைப்பிரிவுனுள் அமைந்துள்ள பூங்காக்கள், மனைப்பிரிவினுள் கட்டிடம் கட்டும் பணி எஞ்சியுள்ள நீரை விவசாய பயன்பாட்டிற்கு மறு சுழற்சி அடிப்படையில் பயன்படுத்த வேண்டும்.

<u>இதர நிபந்தனைகள்</u>

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் ம.வ/ ந.ஊ.இ.எண்.181/2023 (இணையதள விண்ணப்ப எண்.JGF2LP4M) என எண்ணிடப்பட்ட வரைப்படத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும் மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம் 175 மற்றும் 179-ம் பிரிவுகளின்படி 300(8) பிரிவின் கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்ட உபவிதிகளின்படி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கேற்ப சரளைக் கற்களை கொண்டு மனுதாரர் நிர்வாக அதிகாரியால் (Executive Authority) நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

2. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெருவிளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொப்ப மனுதாரர் அமைத்துத் தர வேண்டும். மேலும், தெருவிளக்குகள் அமைத்தலுக்கான தொகை தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு ரூ.1,57,970/-ஐ இரசீது எண்.157970, நாள். 26.12.2023 மூலம் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் செலுத்தப்பட்டுள்ள நிலையில் மின்கம்பங்கள் அமைக்கப்பட்டால் அந்த கம்பங்களில் எல்.இ.டி தெருமின் விளக்குள் அமைத்தல் வேண்டும்.

3. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பத்தாரர் /உரிமையாளர் முறையாக அமைக்கப்பட்டு அன்னூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி மன்றத்திற்கு உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச் சாலையாக பராமரிக்க தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

5. மேற்படி சாலைகளை பொதுச்சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்காக உட்பிரிவு தொகையையும் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அதிகாரிக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரரிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்காக உட்பிரிவு கட்டணத் தொகையை பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும்.

6. ஒரு சாலைகளை சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

7. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.

8. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை பண்டக சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.

9. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்கள் / வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23 அடி) அகல சாலைக்கு 1.50 மீட்டர் (5அடி) 9 மீட்டர் (30 அடி) அகலம் மற்றும் 12 மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 3 மீட்டருக்கு (10 அடியும்), 18 மீட்டர் (60 அடி) சாலைக்கு 4.5 மீட்டருக்கு (15 அடியும்) 24 மீட்டர் (80 அடி) அகலம் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டருக்கு (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப் பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச் சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டடமோ, சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

10. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறந்தவெளி விடப்பட வேண்டும். 10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறந்தவெளி ஒரு பக்கத்திலாது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.

11. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும், கட்டடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கு வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3 மற்றும் ஊராட்சி பகுதிக்கு 2 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்கத் திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி மாட்டுத் தொழுவம், உந்து வண்டி நிறுத்தம் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச் சார்ந்த கட்டடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம் ஆனால் கட்டடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பக்கத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர் / 3.75_மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.

12. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

13. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தவே கூடாது

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

15. மனுதாரர் மனைப்பிரிவுத் தொடர்புடைய பேரூராட்சி செயல் அலுவலரிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுகொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

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

17. பூங்கா திறவிடம் போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைப்பிடிக்க வேண்டும். இத்தகைய நிலங்களை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

18. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை / தந்தி கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிப்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

19. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority) யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுத்தான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனை பத்திரங்களில் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

20 அ) மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் (Technical Approval) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கு இட உரிமைத் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

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

இ) மனைப்பிரிவு இடம் 1894-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4(1)ன் படி பிரகடனம் செய்யப்பட்டுள்ளதா? என்பது பற்றி பரிசீலினை செய்த பின்னரும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978மற்றும் நிலச்சீர்திருத்தச் சட்ட 1961 தொடர்பான விதிமுறைகளை நிறைவு செய்வதற்காக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority) மனநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பிரிவுக்கு பேரூராட்சியில் ஒப்புதலளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

ஈ) மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்தற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.

உ) மேலும், மேற்படி சட்டங்களின்படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதப் பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலினைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதையும் மனநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பிரிவுக்கு பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் ஆகியோர் ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

21. மனுதாரர் அன்னூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலரிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைப்படத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும் நாளும் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

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

23. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலினைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

24. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகலையும் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

25. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைப்படத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6 x 4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

26. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019ன் 68ன் படி போதுமான மரக்கன்றுகளையும் நடுவதுடன், விதி எண். 55ன் படி தேவையான மழைநீர் கட்டமைப்பு ஏற்படுத்திருக்க வேண்டும்.

27. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019ன் விதி எண்.13ன்படி நகர் ஊரமைப்புத்துறையின் தொழில்நுட்ப அனுமதி மற்றும் அன்னூர் பேரூராட்சியின் தொழில்நுட்ப அனுமதி ஆகியவற்றில் குறிப்பிட்டுள்ள எவ்வித நிபந்தனைகளையும் மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் மீறும்பட்சத்தில் அடிப்படை வசதிகள் செய்யாதிருக்கும்பட்சத்தில் இப்பேரூராட்சியால் வழங்கப்பட்டுள்ள இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிர்வாக அனுமதியினை இரத்து செய்து ஆணைகள் பிறப்பிக்கப்படும்.

அன்னூர் பேரூராட்சி
கோவை மாவட்டம்
அன்னூர்

28. நில உரிமை தொடர்பாகவும், தொடர்புடைய ஆவணங்கள் தொடர்பாகவும் எதிர் காலங்களில் தலாக்கள் ஏதும் ஏற்படும் பட்சத்தில் இந்த அனுமதியானது நீதிமன்ற முடிவுக்கு கட்டுப்பட்டது. இதற்கு பேரூராட்சி நிர்வாகம் எந்த வகையுலும் பொறுப்பேற்காது.

29. மனைப்பிரிவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள சாலைகள், வடிகால்கள், குடிநீர் குழாய்கள் மற்றும் மேல்நிலை தொட்டிகள் ஆகியவற்றின் தரம் மற்றும் கழிவுநீர் வடிகால்களில் சேகரமாகும் கழிவு நீர் சுத்தகரிப்பட்டு வடிய செய்தல். மனைப்பிரிவு உரிமையாளரின் பொறுப்பாகும். அதற்கு பேரூராட்சி நிர்வாகம் எவ்வகையிலும் பொறுப்பேற்காது. இது தொடர்பான பிரச்சானைகள் மற்றும் நீதிமன்ற வழக்குகள் ஏதும் எழும் பட்சத்தில் அதனை சம்மந்தப்பட்ட மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் முன்னிற்று அதனை சரிசெய்யவேண்டும்.

30. அரசானை.141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை, நாள்.16.07.2022ன் படி மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் மனைப்பிரிவு 5 ஆண்டுகள் அல்லது 60% மனைகள் விற்பனை இதில் எது பின்னரோ அது வரை பராமரித்து பேரூராட்சி நிர்வாகம் வரும் தொடர் பராமரிப்புக்கென ஒப்படைக்க வேண்டும்.

31. அத்துடன் நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் கீழ்கண்ட அனைத்து நிபந்தனைகளையும் மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் கடைப்பிடிக்கவேண்டும்.

1.a) With reference to the 8th cited and 10th cited letter, if the located site lies in the Municipal/ Corporation areas:
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.
b) Other than Municipal/ Corporation areas: Shall collect the necessary fees and issue the final layout sketch, permit of planning authority along with the permit of local body to the applicant (s) directly, only after ensuring 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
2. With reference to the 11th cited and 12th cited letter, the concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked road, park areas S.F.No sub-division in favour concern local body.
3. 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 & Development) Act 2016, The promoter has to advertise, Market, book sell or offer for sale or invite persons to purchase in 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 Authority. The applicant has requested to follow the protocols as perinstruction given by TNRERA
4. As per G.O.79 Housing and Urban Development Department, dated: 04.05.2017, in-case of non-planned area rule 3 it has been requested to collect Rs.1000 as scrutiny fee for each plots. And under rule 9 concerned local body should collect the 3% Market Land Value as Land conversation charges, before issuing the final approval

அன்னூர் பேரூராட்சி கோவை மாவட்டம் அன்னூர்

Head of Account: 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)

5.According to the Circular No.12544/14/CB dated: 04.07.2014 stating that, the Directorate of Town and Country Planning Department has not legally certified the title to the ownership by granting technical clearance and planning permission. Only the applicant's entitlement to development is verified in the documents submitted with the applicant's application (lease deed, saledeed, gift deed, etc) any person wishing to purchase the property must individually assert ownership of the property to the applicant. Also, if anyone else dispute arises individual rights over it, they can settle it before the appropriate competent court. The Directorate of Town and Country Planning Department is not the right organization to decide this.

6. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:

Centage Fee : 8,700/- Dt:18-05-2023

<u>LAYOUT CONDITIONS</u>

1.Alteration of plot sizes, road pattern, sizes, dimensions of public reservations and further subdivision of the plot contrary to the Layout Plan approved by the Town and Country Planning department shall not be done without the prior approval of the District Town and Country Planning department.

2.The corners of the plots located at the junction of two roads should be laid with the splay as shown on the approved Layout Plan.

3.No plot shall be sold, leased or transferred in any other means or to build to build any construction on any plot before conforms to the above two conditions.

4.The plots shown in approved Layout plan should be used only for the construction of residential houses other than the plots selected for public purposes. Also, only in those places where the change is plot land use is requested those developments mentioned in Residential use zone as per TNCDBR - 2019 should be allowed by the local body only after obtaining the prior concurrence of the town and country department.

5. If a low tension / high tension power line / telegraph line is present through the plots, the line should be shifted to the edge of the road or as shown on the approved Layout Plan.

6.The low laying part of the layout area should be raised to street level.

7.On all streets exceeding 7.2 meters in width, shading type trees shall be planted in symmetrical type within 1.00 meters from boundary and not more than 9.00 meters in length, of the road.

8.The applicant must obtain final approval regarding the plots/ Layout from the concerned Local Body. Also, before constructing any buildings in the plots, the Applicant should be obtained necessary permission from the Town and Country Planning dept or the Local Body Office concerned.

9. a) As only planning permission / concurrence has been given to the said plot by the District Town and Country Planning Office. If any problem arises regarding the ownership of land for the plot, it should be considered and decided by the local body.

b) When the said plots are approved by the Local Body, a copy of the approval should be sent to this office, along with a copy of certificate / Acknowledgement (gift deed document) of handover of the public open spaces to the local body concerned

கோவை
மாவட்டம்

10.Once the applicant receives the approval of the layout plan from the district Town and country planning office, the approved layout plan shall be permanently displayed at the entrance of the layout without any change / and compete details for public view through a 60 x 120cm permanent display board along with the details of resolution number and date of the layout.

11.The Land ownership is considered as per the land ownership documents submitted by the applicant. Therefore, it is also submitted that no right can be asserted on the ground that layout has been approved where there is no actual title to the land.

12.If the Documents provided for the land ownership and others documents submitted for consideration are found to be incorrect or if there is a situation where the Planning Permission / Concurrence approval for the plot might be affected, the planning permission/ concurrence granted to the layout will be cancelled by the District Town and Country Planning department without any prior notice.

13. A copy of the plan approved by the District Town and Country Planning Department along with a copy of this order shall be compulsorily provided to the purchasers while the plots are sold.

14.இவ்வாணை 27.03.2024 முதல் 26.03.2032 செல்லத்தக்கது.

21/3/24

செயல் அலுவலர்(மு.கூ.பொ),
அன்னூர் சிறப்பு நிலை பேரூராட்சி,
கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்.

27/3/2024

இணைப்பு: 1)அங்கீகார வரைப்படம்-3
2)தீர்மான நகல்.

பெறுதல் : திரு.வி.கே.சுப்பிரமணியம் மற்றும்
திரு.எஸ்.சேகர்,
84, காந்திநகர்,
சென்னிமலை ரோடு,
பெருந்துறை,ஈரோடு-638 052.

27/3/24

நகல்:

1) தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்குமுறை ஆணையம், சி.எம்.பி.ஏ டவர்-II, முதல் தளம், எண்.14, காந்தி ஈர்வின் பிரிட்ஜ் ரோடு, சென்னை-600008.
2) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், 2, 3 மற்றும் 4வது தளம் சி. மற்றும் ஈ. மார்க்கெட் ரோடு, கோயம்பேடு, சென்னை- 107 அவர்களுக்கு பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.
3) மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர், கோயம்புத்தூர் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.
4) பேரூராட்சிகள் உதவி இயக்குநர் மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலகம், 3வதுதளம், கோயம்புத்தூர் அவர்களுக்கு பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.
5) இணைஇயக்குநர், மாவட்ட நகர ஊரமைப்பு அலுவலகம், கோயம்புத்தூர் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.
6) சார்பதிவாளர், அன்னூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம், (மனைப்பிரிவு அங்கீகார வரைபடத்துடன்) உரிய நடவடிக்கைகாக.
7) பேரூராட்சி மன்ற தலைவர் மற்றும் சம்மந்தப்பட்ட வார்டு உறுப்பினர், அன்னூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி.
8) அ1/ கோப்பு.

குடிநீரை வீணாக்காதீர், சிக்கனமாக பயன்படுத்துவீர்.

படிவ எண்: TPCF 1

அன்னூர் பேரூராட்சி (கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்)

செலுத்துச்சீட்டு எண் 148/2023-24

பணம் செலுத்துபவர் பிரதி

நாள் : 21.03.2024

பணம் செலுத்துபவரின் பெயர் / முகவரி	திரு.வி.கே.சுப்பிரமணியம் மற்றும் திரு.எஸ்.சேகர், 84, காந்திநகர், சென்னிமலை ரோடு, பெருந்துறை, ஈரோடு–638 052.

கணக்கு எண்	கணக்கு இன விபரம்	தொகை ரூ
1010	Vacant Land Tax	2,09,132.00
1044	Other Fees	37,012.00
1045	Other Income	43,000.00
4020	Deposits-Others	1,51,000.00
4043	Library Cess-Payable	20,913.00
4050	Other Payables	3,89,554.00
எழுத்தால் ரூபாய்	Eight Lakhs Fifty Thousand Six Hundred Eleven Rupees Only	8,50,611.00

குறிப்பு : வார்டு எண்.01, ராம்நகர் பகுதியில் அமைந்துள்ள மனைப்பிரிவில் 29 எண்ணிக்கை குடியிருப்பு மனைகள் உள்ளடக்கிய மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல்.

பணம் விவரம் : மின்னணு பரிவர்த்தனை

IOBAN24081161829/21.03.2024 - IOB

செலுத்துபவரின் கையொப்பம்

21/3/24

செயல் அலுவலர்

அன்னூர் பேரூராட்சி

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்

இ.நி.உ./பொறுப்பாளர்

குறிப்பு :

1. வைப்புத் தொகை செலுத்துவோர் பின்னர் தொகையினைத் திரும்பப்பெற ஏதுவாக இதனைப் பத்திரப்படுத்தி தொகை பெற விண்ணப்பத்துடன் இணைக்க வேண்டும்.
2. செலுத்துச் சீட்டில் உரிய அலுவலர் முழு கையெழுத்து இல்லை எனில் செல்லுபடியாகாது.

Payment subject to realization