திருநெல்வேலி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்/
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக்குழுமம்,
இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணைகள்
பிறப்பிப்பவர் : திரு.ப.ரங்கநாதன், B.E, M.Tech (IITD) AITP.,

ந.க.எண் :5228/2020/திலிமா3. **நாள்: 28.12.2022**

பொருள்:- மனைப்பிரிவு - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - திருநெல்வேலி - திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் - திருநெல்வேலி மாவட்டம் - திருநெல்வேலி, மாநகராட்சி - பாளையங்கோட்டை வட்டம், இராஜகோபாலபுரம் கிராமம், பழைய சர்வே எண்கள் 36/1,2,3, 42/2A, 3A, 3B, 4, 5, 43/1,2,3,4, 45/1,2,3,4A, 46/1,2,3, 48/4, ,49/1C2Pt, 54/1,2,3, புதிய நகரளவை மேலப்பாளையம் வார்டு BU - பிளாக் - 7, நகர அளவை எண் 3/1,2,3, 6/19, 7/4, 8/1,2,3, 11/1,2,3,4, 12/1,2,3,4, 13/2,3,4,5,8, வார்டு BU-பிளாக் 8 - நகர அளவை எண் 3/1,2,3ல் 100150.00சமீ (24.74ஏக்கர்)-ல் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு திட்ட அனுமதி வழங்கல் - குறித்து.

பார்வை :

1. மனுதாரர் திரு.S.மரியஜாண் மற்றும் மூவர் விண்ணப்பம் நாள்:07.11.2020. இணையதள விண்ணப்ப எண்:202200901013085, நாள்:28.10.2020
2. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண் 11703/ 2022/TCP6 நாள் 11.08.2022.
3. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம், ந.க.எண்.19799/2020/போ,நாள்.24.12.2020
4. மனுதாரார் திரு.S.மரியஜாண் (ம) மூவர் விண்ணப்பம் நாள். 28.09.2022 (தான ஆவண எண் 7392/2022 நாள் 27.09.2022)
5. நகர் ஊரமைப்ப ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.40483/1990/LA1 நாள்.07.11.1992.
6. நகர் ஊரமைப்ப ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.7978/2012/எல்ஏ2, நாள்.19.04.2012.
7. நகர் ஊரமைப்ப ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.2201/2017/Spl cell, நாள்.28.09.2017
8. அரசாணை எண்.138,வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 04.06.2004
9. அரசாணை எண்.18,நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறைநாள். 31.01.2020.
10. அரசாணை எண்.141,வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(3), நாள்.23.09.2020
11. அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை UD4(1), நாள்.09.12.2020
12. அரசு கடிதம் எண்.19113/நவ4(3)2017-1,வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை,நாள்.30.08.2017.
13. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையாளர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.13686/2017/LA1 நாள்.08.09.2017.
14. திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டகுழும கூட்டபொருள் எண் 09, தீர்மானம் எண்.40 நாள்:18.11.2022.
15. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண் 11703/ 2022/TCP6 நாள் 21.10.2022.
16. மனுதாரார் திரு.S.மரியஜாண் (ம) மூவர் விண்ணப்பம் நாள்:13.12.2022

திருநெல்வேலி மாவட்டம் - திருநெல்வேலி, மாநகராட்சி - பாளையங்கோட்டை வட்டம், இராஜகோபாலபுரம் கிராமம், பழைய சர்வே எண்கள் 36/1,2,3, 42/2A, 3A, 3B, 4, 5, 43/1,2,3,4,

45/1,2,3,4A, 46/1,2,3, 48/4, ,49/1C2Pt, 54/1,2,3, புதிய நகரளவை மேலப்பாளையம் வார்டு- வார்டு BU - பிளாக் - 7, நகர அளவை எண் 3/1,2,3, 6/19, 7/4, 8/1,2,3, 11/1,2,3,4, 12/1,2,3,4, 13/2,3,4,5,8, வார்டு BU- பிளாக் 8 - நகர அளவை எண் 3/1,2,3-ல் 100150.00 சமீ (24.74 ஏக்கர்) பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு பார்வை 2-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்கள் கடிதம் மூலம் சாலை அமைப்பு வரைபட ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு பார்வை 4-ல் சுட்டிய தான ஆவணம் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டதனை தொடர்ந்து பார்வை 15-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் செயலாணை கடித்தில் **ம.வ/ நஊஇ எண்.66/2022** என எண்ணிட்டு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்திற்கு, 1971-ம் ஆண்டு நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் பிரிவு 49-ன் கீழ் கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு வரைபடங்களுக்கு **தி.அ/ம.வ/திஉதிகு.எண்:77/2022** என எண்ணிடப்பட்டு திட்ட அனுமதி வழங்கப்படுகிறது. தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்ட 2-அசல் வரைபடங்கள் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

மேலும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.9(ஆ)-ன் படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது. செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகை சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

(a) பார்வை : 9- ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை-7ல் கண்ட TNCDBR–2019 விதி எண்.47 (11)-ன் படியும் 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.

(b) மாநகராட்சி/நகராட்சி அல்லாத பகுதிகளில் "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 light etc,as per the standards specified by the local body"

1. பார்வை 10-ல் கண்ட அரசு கடிதம் மற்றும் பார்வை 11-ல் கண்ட நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின் படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களில் உள்ளாட்சியின் பெயரில் உரிமை மாற்றம் செய்து வருவாய் ஆவணங்களில் சர்வே எண், உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
2. "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 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 -ன் படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
3. மனுதாரர் கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.78,750/- (ரூபாய் எழுபத்தெட்டாயிரத்து எழுநூற்று ஐம்பது மட்டும்) நாள்:20.11.2020-லும், மற்றும் ரூ.72,000/- (ரூபாய் எழுபத்து இரண்டாயிரம் மட்டும்) நாள்:07.12.2021-லும் செலுத்தியுள்ளார். பார்வை 5-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின் படி நன்னிலை வரி ரூ.1,11,600/- (ரூபாய் ஒரு இலட்சத்து பதினொன்றாயிரத்து அறுநூறு மட்டும்) நாள்:09.12.2022-லும் அரசு கணக்கில் செலுத்திய செலான் இவ்வலுவலகத்தில் சமர்ப்பித்துள்ளார்.

4. கொடி நாள் நிதியாக நன்னிலை வரி கட்டணத்தில் 20% தொகை ரூ.22,320/- (ரூபாய் இருபத்து இரண்டாயிரத்து முன்னூற்று இருபது மட்டும்) 'Armed Force Flag Day Fund" என்ற பெயரில் தேசிய மயமாக்கப்பட்ட வங்கியின் 07.12.2022 நாளிட்ட வரைவோலை இவ்வலுவலகத்தில் சமர்ப்பித்துள்ளார்.

5. மனையிடத்திற்கான அபிவிருத்தி கட்டணமாக ரூ.2,01,000/- (ரூபாய் இரண்டு இலட்சத்து ஆயிரம் மட்டும்) உரிய கணக்கில் 07.12.2022-ல் செலுத்தியுள்ளார்.

உறுப்பினர் செயலர் / இணை இயக்குநர்
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் /
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருநெல்வேலி.

இணைப்பு:
1, 2 தொகுப்பு வரைபடம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்
2, நிலை ஆணைம் அகல் 7392/2022

பெறுநர்: ஆணையாளர்
திருநெல்வேலி மாநகராட்சி,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

நகல்: (இணைப்புடன்)

1. திரு. S.மரிய ஜாண் மற்றும் மூவர்
7/20, காரிய நாயனார் தெரு,
பாளையங்கோட்டை,
திருநெல்வேலி- 2

செயலாணை மட்டும்

2. தொழில்நுட்ப வைப்பறை

3. செயலாளர் (திட்டம்),
தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்கு முறை ஆணையம் (TNRERA),
1ஏ,-காந்தி இர்வின் பாலம் ரோடு,
எழும்பூர், சென்னை.

4. வட்டாட்சியர்,
பாளையங்கோட்டை வட்டம்
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

5. உதவி இயக்குநர்,
நிலஅளவைத் துறை,
மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலக வளாகம்,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

6. எண்1 இணை சார்பதிவாளர்,
பாளையங்கோட்டை,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

7. மேற்பார்வை பொறியாளர்,
தமிழ்நாடு மின்சார வாரியம்,
மகாராஜநகர்,
திருநெல்வேலி

செயலாணை மட்டும்

தமிழ்நாடுஅரசு
நகர் ஊரமைப்புத் துறை
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்/
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருநெல்வேலி – 5

மனைப்பிரிவு தி.அ/ம.வ./திஉ_திகு.எண். 77/2022 கோப்பு எண்: 5228/2020 திலிமா-3

நாள்: 28.12.2022

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 அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கும் முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் 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 பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே TNCDBR-2019-ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

5.மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த/உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

7. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்த 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்

8.மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய நிலஉரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் உள்ளாட்சிக்கு சமர்ப்பித்து ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெறவேண்டும்.

9. (அ). மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் திட்ட அனுமதி/இசைவு (Planning Permission / concurrence) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

(ஆ)மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கும் உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.

10. மனுதாரர். நகர் ஊரமைப்புத் துறையிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் /விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலின் 6X4 அளவிலான

நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண்ணும், நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நிலஉரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையில் நிலஉரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

12. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு (Planning Permission / concurrence) ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட (Planning Permission / concurrence) ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பு இன்றி நகர ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

13. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்படவேண்டும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்

விவரம்	-	பரப்பளவு/விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	-	100150.00 ச.மீ (24.74 ஏக்கர்)
ஒதுக்கியமனைகள்	-	370 (EWS மனைகள் உட்பட)
பொது ஒதுக்கீடுகள்	-	மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது. (தான ஆவண எண் 7392/2022 நாள் 27.09.2022)
1.உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலைமுடக்குகள்	-	30968.65 ச.மீ
2.தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கானது	-	397.50 ச.மீ (0.57%)
3.உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீடு	-	385.50 ச.மீ (0.55%)
4.பூங்கா விரிவு அபிவிருத்தி திட்ட பூங்கா பூங்கா	-	5409.80 ச.மீ 1664.90 ச.மீ } 7074.70 ச.மீ (10.20%)
5.விற்பனைக்குரியவை 1. வணிக உபயோக ஒதுக்கீடு 1.1708.30 ச.மீ 2.1075.00 ச.மீ	-	2783.30 ச.மீ (2.70%)
2. விரிவு அபிவிருத்தி திட்ட மருத்துவமனை ஒதுக்கீடு	-	3405.00 ச.மீ (3.30%)
3. EWS மனைகளின் பரப்பு (EWS மனை எண்கள் 220–233, 236-247, 250-261, 264-275, 278-289, 292-303, 306-317, 324-329, 332-334 மற்றும் 360-370)	-	7130.95 ச.மீ (10.30%)

உறுப்பினர் செயலர் / இணை இயக்குநர்
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் /
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருநெல்வேலி.