திசையன்விளை சிறப்பு நிலைப் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணைகள் பிறப்பிப்பவர் முன்னிலை : திரு.வை. பால்ராஜ்

நா.க.எண். 552/2025

நாள் 28.11.2025

பொருள் மனைபிரிவு - திருநெல்வேலி மாவட்ட நகர் ஊரமைபபு அலுவலகம் - திருநெல்வேலி மாவட்டம் - திசையன்விளை வட்டம் - திசையன்விளை பேரூராட்சி - திசையன்விளை கிராம சர்வே எண் 156/3B3A, 157/3 - 4067 ச.மீ பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளுக்கான அனுமதி - ஒப்புதல் வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை

1. மனுதாரர் திரு. மைக்கேல்ராயப்பன் என்பவரது விண்ணப்பம் நாள் 21.01.2021 மற்றும் 12.03.2021
2. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருநெல்வேலி மாவட்டம் கடிதம் நா.க.எண் 259/2021 திலிமா - 3 நாள் 17.02.2021
3. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் நா.க.எண் 19799/2020/போ நாள் 24.12.2020
4. மனுதாரர் திரு. மைக்கேல் ராயப்பன் என்பவரது விண்ணப்பம் நாள் 24.02.2021
5. அரசாணை எண் 138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் 04.06.2004
6. அரசாணை எண் 79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் 04.05.2017
7. அரசாணை எண் 18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் நாள் 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண் 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 31.01.2020
8. அரசாணை எண் 141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளாச்சித்துறை UD4(3) நாள் 23.09.2020
9. அரசாணை எண் 181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளாச்சித்துறை UD4(1) நாள் 09.12.2020
10. அரசு கடிதம் எண் 19113/நவ4(3)2017-1, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை , நாள் 30.08.2017

Scanned with OKEN Scanner

11. தானபத்திர ஆவண எண் 578/2021 நாள் 23.02.2021
12. இப்பேருராட்சி மன்ற தீர்மான எண் 355/2025 நாள் 28.11.2025
13. இவ்வலுவலக மனை அங்கீகார செலுத்தக்கேட்ட கடித ந.க.எண் 552/2025 நாள் 28.11.2025
14. தொடர்புடைய ஆவணங்கள்

****

ஆணை,

பார்வை (1)இல் காணும் விண்ணப்பத்தின் அடிப்படையில் திருநெல்வேலி மாவட்டம், பாளையங்கோட்டை பதிவு மாவட்டம், திசையன்விளை சார்பதிவாளர் சரகம், திசையன்விளை தாலுகா, திசையன்விளை கிராமம், திசையன்விளை நகர பஞ்சாயத்திற்கு எல்கைக்குட்பட்ட திசையன்விளை வருவாய் கிராம சர்வே எண் 156/3B3A, 157/3 - இல் அமையும் 4067 ச.மீ. (1.004 ஏக்கர்) பரப்பளவு கொண்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு பார்வை (2) மற்றும் (3) இல் காணும் விபரப்படியான திருநெல்வேலி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துறை இணை இயக்குநர் அவர்களின் ந.க.எண் 259/2021 நாள் 16.03.2021 என எண்ணிடப்பட்டு நிபந்தணைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

இந்நிலையில் பார்வை 5 முதல் 10 வரை உள்ள அரசாணைகள் மற்றும் அரசு கடிதங்களில் வழங்கப்பட்ட வழிமுறைகளின்படி மேற்குறிப்பிட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி மூலம் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிடும் பொருட்டு கீழ்கண்டவாறு அனைத்து விதமான அபிவிரித்து பணிகளும் மற்றும் அடிப்படை வசதிகளும் தங்களது சொந்த செலவில் மேற்கொள்ளப்பட்டதில் அடிப்படையிலும் பார்வை (11) இல் காணும் திசையன்விளை சார்பதிவாளர் அலுவலக தான பத்திர ஆவண எண் 578/2021 நாள் 23.02.2021 இன்படி பொது உபயோக பயன்பாட்டிற்கு தமிழ்நாடு அரசிற்காக மேதகு ஆளுநர் அவர்களுக்கு திசையன்விளை பேரூராட்சியின் செயல் அலுவலர் வாயிலாக உத்தேச சாலைகள் மற்றும் பொதுபயன்பாட்டிற்கு பூங்கா தான கிரையமாக ஒப்படைக்கப்பட்டதின் அடிப்படையிலும் மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்குவதற்கு உரிய கட்டணங்கள் விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து வசூலித்து தொடர் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள பார்வை (12) இல் காணும் பேருராட்சி மன்ற தீர்மானம் நிறைவேற்றப்பட்டு அதனை தொடர்ந்து பார்வை (13)இல் காணும் விபரப்படியான இவ்வலுவலக கேட்பு அறிவிப்பின் அடிப்படையில் தங்களால் கீழ்க்கண்டவாறு உரிய கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

Scanned with OKEN Scanner

or part of it only after registering the Real Estate Project with the Real Estate Regulatory Authority. ன்படி நடவடிக்கை தொடரும்படி அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

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 துறை/ பேரூராட்சி முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்ட மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோக மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே (TNCDBR) - 2019 இல் குறிப்பிட்டுள்ள சுநளனைநனேயைட ரளந - இல் குறிப்பிட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறை / பேரூராட்சியின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே இதர உபயோகத்திற்கு பயன்படுத்த வேண்டும்.
5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த /உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால் கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
6. 7.20 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்தாற்போல் அடுத்தடுத்த 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.
7. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
8. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் திட்ட அனுமதி/இசைவு (Planning Permission/ concurrence) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் அதனை தாங்களே பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.
9. பேரூராட்சி துறையிடமிருந்து மனைபிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை

Scanned with OKEN Scanner

எவ்வித மாற்றம் /விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலின் 6 ஓ 4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அகீகரித்த மற்ற தீர்மான எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

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

11. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட (Planning Permission/ concurrence) ஒப்புதல் / அனுமதி எவ்வித முன்னறிவிப்பு இன்றி நகர் ஊரமைப்பு துறை / பேரூராட்சி துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

12. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு பேரூராட்சி துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

13. மேலும் இம்மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் தொடர்பாக கூடுதல் கட்டணங்கள் ஏதேனும் செலுத்த கோரி தணிக்கை தடை எழுப்பப்பட்டால் , தடை எழுப்பப்பட்ட ஏழு தினங்களுக்குள் உரிய கட்டணங்கள் செலுத்த வேண்டும் என்ற நிபந்தனையின் பேரில் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்கப்படுகிறது என்ற விபரம் இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

14. பொது உபயோக பயன்பாட்டிற்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள பூங்காவிற்கான இடத்தினை சுற்றி முள்வேலி அமைத்து தர வேண்டும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கிடு விபரம்

விபரம்	பரப்பளவு விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	4067 ச.மீ (1.004 ஏக்கர்)
ஒதுக்கிய மனைகள்	17
பொது ஒதுக்கீடு, மனுதாரர் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது	திசையன்விளை பேரூராட்சிக்கு (தானபத்திர எண் 578/2021) தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது.
1) உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை மற்றும் மூலை முடக்கு பரப்பு	660.82 ச.மீ

Scanned with OKEN Scanner

2) உள்ளாட்சிக்குகான பொது உபயோக ஒதுக்கீடு	20.003
3) மின்வாரியம் (TANGED CO)	50.00 ச.மீ
4) EWS மனைகள்	ஒதுக்கீடு இல்லை

மேலே குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு மாறாக செயல்பட்டதாக அறிய வந்தால் இவ்வாணையானது எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி ரத்து செய்வதோடு சட்ட ரீதியான நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என்ற விபரம் இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

28/11/25

செயல் அலுவலர்

சிறப்பு நிலை பேரூராட்சி

திசையன்விளை

28/11/25

இணைப்பு

அனுமதிக்கப்பட்ட வரைபடம்

பெறுநர்

திரு. ரா. மைக்கேல் ராயப்பன்,

9, ராயப்பர் கோவில் தெரு,

திசையன்விளை – 627 657

நகல்

1. இணை இயக்குநர் அவர்கள், நகர் ஊரமைப்பு துறை, திருநெல்வேலி
2. செயலாளர் (திட்டம்) தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்கு முறை ஆணையம் (TNRERA) இர்வின் பாலம்ரோடு, முதல்தளம், சென்னை எழும்பூர்
3. உதவி இயக்குநர், பேரூராட்சிகள் திருநெல்வேலி மண்டலம், திருநெல்வலி
4. வட்டாட்சியர் அலுவலகம், வட்டாட்சியர் திசையன்விளை,
5. சார்பதிவாளர், திசையன்விளை

Scanned with OKEN Scanner