படவீடு தேர்வு நிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலரின் செயல்முறை ஆணை
முன்னிலை : திரு.பா.ராஜசேகரன்.,

ந.க.எண். 402/2023 **நாள்.18.06.2024**

பொருள் : மனைப்பிரிவு – நாமக்கல் மாவட்டம் – படவீடு தேர்வு நிலை பேரூராட்சி – வார்டு எண்.15, அம்மன் கோவில் பேருந்து நிறுத்தம், சர்வே எண்.**409/6A** -இல் 1.44 ஏக்கர் (அ) 5828 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளுக்கான தொழில் நுட்ப அனுமதி வரைபடம் நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களால் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது – இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி – உத்திரவிடுதல்.

பார்வை :
1) நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், நாமக்கல் மாவட்டம் அவர்களின் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் கடித ந.க.எண். NKL/QUKOAQ3F/12288/2023/7CP நாள் 07.12.2023
2) சங்ககிரி சார்பதிவாளர் அலுவலக கடித ந.க.எண்.33/2024 நாள்.20.03.2024.
3) படவீடு தேர்வுநிலை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.253 (10) நாள். 12.03.2024
4) இவ்வலுவலக கடிதம் ந.க.எண்.402/2023 நாள்.10.06.2024.
5) தொடர்புடைய ஆவணங்கள்

****

உத்தரவு,

நாமக்கல் மாவட்டம், படவீடு தேர்வு நிலை பேரூராட்சிக்குட்பட்ட, வார்டு எண்.15, அம்மன் கோவில் பேருந்து நிறுத்தம், பகுதியில் சர்வே எண்.**409/6A** -இல் 1.44 ஏக்கர் (அ) 5828 ச.மீ. பரப்பளவில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுகளுக்கு பார்வை 1 இல் காணும் நாமக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநரின் கடிதத்தில் உத்தேச மனைப்பிரிவு நிலத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3 சதவீதம் தொகையை நில மாறுபாட்டு கட்டணமாக உரிய அரசு தலைப்பில் செலுத்திய பின்னர் இறுதி அங்கீகாரம் வழங்க தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

அதற்கிணங்க, மேற்படி உத்தேச மனைப்பிரிவு நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு குறித்து பார்வை 2–இல் காணும் கடிதம் வாயிலாக சங்ககிரி சார்பதிவாளரிடம் பெறப்பட்ட நில மதிப்பீட்டுத் தொகையின் அடிப்படையில் 3 சதவீதம் நில வகை மாறுபாடு கட்டணமாக ரூ.3,78,141/– தொகை கருவூல செலுத்துச்சீட்டு எண்.20240612011442 நாள்.12.06.2024 ன் மூலம் உரிய தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

மேலும், இம்மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலைகள் மற்றும் பொது திறவிடங்களை சங்ககிரி சார்பதிவாளர் அலுவலக தான பத்திர ஆவண பதிவு எண்.4948/2023, நாள்.30.11.2023–இன் படி பத்திர பதிவு செய்து பேரூராட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 3ல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தின்படி இம்மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிட மன்ற அங்கீகாரம் பெறப்பட்டுள்ளது. உத்தேச மனைப்பிரிவில் அடிப்படை வசதிகளான சாலை வசதி மற்றும் மழைநீர் வடிகால் வசதி மனுதாரரால் மேற்கொள்ளப்பட்டு மேற்படி சாலை மற்றும் மழை நீர் வடிகால்களின் தரம் குறித்து இவ்வலுவலக இளநிலை பொறியாளரின் சான்று பெறப்பட்டுள்ளது.

இதன் தொடர்ச்சியாக மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிட உரிய கட்டணங்களை செலுத்தக் கோரியதில் இவ்வலுவலக செலுத்துச் சீட்டு எண். 81, 82/2024–25 நாள்.18.06.2024–இன் வாயிலாக குடிநீர் வசதி கட்டமைப்புக்கான கட்டணம் ரூ.995000/–, மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் கட்டணம் ரூ.256437/– ஆக மொத்தம் ரூ.1251437/– மற்றும் ரூ.4176/– தொகை வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது.

/த.பி.பா/

மேற்காணும் விவரங்களின் அடிப்படையில் படவீடு பேரூராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு எண்.15 அம்மன்கோவில் பேருந்து நிறுத்தம் பகுதியில் சர்வே எண்.**409/6A** மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள 31 (முப்பத்து ஒன்று) மனைகளுக்கு கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி உத்திரவிடப்படுகிறது. கீழ்காணும் நிபந்தனைகளை மீறினால் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் இரத்து செய்திடவும் அதிகாரம் உள்ளது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனைகளை 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 நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்படவேண்டும். இதில் கடை, பண்டக சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.
5. பேரூராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட பொது திறவிட நிலத்தை சுற்றி கம்பி வேலி அமைத்து கொடுக்கப்பட வேண்டும்.
6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
7. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள் குழிகள், ஏற்படுத்தலோ கூடாது.
8. 7 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்படவேண்டும்.
9. விரிவு அபிவிருத்தி திட்ட பகுதிகளுக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின்படி தனித்தொரு குடியிருப்பு மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகளே கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையையும் பயன்படுத்தக்கூடாது.
10. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெறவேண்டும்.
11. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'x4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்படவேண்டும்.
12. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.
13. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கும் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட இறுதி ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி செயல் அலுவலர், படவீடு தேர்வு நிலை பேரூராட்சி அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.

/த.பி.பா/

14. நகர் ஊரமைப்புத்துறை தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள 1 முதல் 13 முடிய உள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டதாகும்.
15. மனை எண்.1 முதல் 31 வரை இறுதி ஒப்புதலுக்குட்பட்டதாகும்.
16. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல், செயல் அலுவலர், படவீடு தேர்வு நிலை பேரூராட்சி அவர்களால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்படவேண்டும்.
17. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.
18. மேற்படி மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் தொடர்பாக நீதி மன்ற வழக்குகள் பின்னிட்டு தெரியவரின் அல்லது தொடர்ந்தாலோ மனைப்பிரிவு உரிமைதாரரே முடித்து கொடுக்க வேண்டும்.
19. நீதி மன்ற வழக்கின் தீர்ப்பே இறுதியானது என்பதையும் பின்நாளில் நீதி மன்ற தீர்ப்பு இணங்க இம்மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் எவ்வித முன்னறிவிப்பு இன்றி ரத்து செய்யப்படும்.
20. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
21. 1894–ஆம் ஆண்டு நிலம் கையப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4(1)–இன்படி, பிரகடனம் செய்யப்பட்டுள்ளதா அல்லது நில உச்ச வரம்புச் சட்டம் 1978 மற்றும் நில சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961– ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள சட்டவிதி முறைகளில் தங்கள் மனைப்பிரிவானது அமையவில்லை என்பதற்கான சான்றினை உரிய வருவாய் துறையிடம் பெற்று வழங்கும்படி தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.
22. மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் வழங்குவது தொடர்பாக தணிக்கை தடையில் நிதி இழப்பு ஏற்படுத்தப்பட்டால் தாங்களே முழுபொறுப்பு ஏற்று தணிக்கை தடையில் தெரிவிக்கப்படும் நிதி இழப்பு தொகையை செலுத்தப்பட வேண்டும்.
23. தமிழ்நாடு ரியல்எஸ்டேட் ஒழுங்குமுறை ஆணையத்திடம் (TNRERA) உரிய முறையில் தங்கள் மனைப்பிரிவினை பதிவு செய்தும் அதற்கான அங்கீகாரத்தினை பெற்று அதன் விபரங்களை மனைப்பிரிவு இடத்தில் வைக்கப்படவேண்டும்.

தேர்வுநிலை பேரூராட்சி நாமக்கல் மாவட்டம் படவீடு-637 303

18/6/24

செயல் அலுவலர்,
படவீடு தேர்வு நிலை பேரூராட்சி,
நாமக்கல் மாவட்டம்.

18/6/2024

இணைப்பு:-
வரைபடம்-1

பெறுநர்.
1. பரிமளா க/பெ நடராஜன், 2. டி.செந்தில் குமார் த/பெ திம்மராயன்,
102, காயத்திரி வீடு, சுந்தரம் தியேட்டர் ரோடு,
ஆவாராங்காடு, பள்ளிபாளையம்,
நாமக்கல் மாவட்டம்.

நகல்
1) உதவி இயக்குநர், நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், நாமக்கல் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.
2) சார்பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், சங்ககிரி, நாமக்கல் மாவட்டம்.
3) உதவி இயக்குநர் (நில அளவை), நாமக்கல் மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலகம், நாமக்கல் மாவட்டம்.
4) வட்டாட்சியர் அவர்கள், வட்டாட்சியர் அலுவலகம், குமாரபாளையம் வட்டம், நாமக்கல் மாவட்டம்.