நெற்குப்பை இரண்டாம்நிலைப் பேரூராட்சி செயல் அலுவலரின் செயல்முறைகள்

பிறப்பிப்பவர் : திருமதி.கு.பசலிக்கா ஜான்சி எம்.சி.ஏ.,எம்பில்.,

ந.க.எண்.23/2024 நாள்.06.09.2024

பொருள் : மனைப்பிரிவு – சிவகங்கை மாவட்டம் – நெற்குப்பை பேரூராட்சி – சர்வே எண்.344/5ல், 4919.00 ச.மீ. பரப்பளவு இடத்தில், மனைப்பிரிவு அமைக்க தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் பெறப்பட்டது –மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி உத்தரவிடப்படுகிறது.

பார்வை : 1. சிவகங்கை நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் தொழில் நுட்ப அனுமதி ஒப்புதல் ந.க.எண். AQEHPDYQ/2024/TCP, நாள்.06.03.2024.
2) திருமதி.என்.கல்யாணி, 15A, அம்மன் கோவில் தெரு, பொன்னமராவதி, புதுக்கோட்டை- 622407 என்பவரின் விண்ணப்பம் நாள்.06.03.2024.
3. இவ்வலுவலக அறிவிப்பு ந.க.எண்.23/2024, நாள்.15.03.2024.
4. நெற்குப்பை பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.32, நாள்.26.06.2024.
5. தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

******

ஆணை :

பார்வை–1ல் காணும் சிவகங்கை நகர் ஊரமைப்பு மண்டல துணை இயக்குநர் அவர்களின் தொழில் நுட்ப அனுமதி ஒப்புதல் கடிதத்தில், சர்வே எண்.344/5ல், 4919.00 ச.மீ. பரப்பளவு கொண்ட மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதைத் தொடர்ந்து, சிவகங்கை மாவட்டம், நெற்குப்பை பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட வார்டு எண்.1- பரியாமருதுபட்டி பகுதியில் திருமதி.என்.கல்யாணி என்பவருக்குச் சொந்தமான, நெற்குப்பை கிராம க.ச.எண்.344/5ல், 4919.00 ச.மீ. பரப்பளவு இடத்தினை மனைப்பிரிவாக பிரிக்க அனுமதி வேண்டி பார்வை–2ல் காணும் விண்ணப்பத்தின்படி கோரியுள்ளார். அதனைத் தொடர்ந்து, மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் பெறுவதற்கு கட்டணங்கள் நிர்ணயம் செய்து மனுதாரருக்கு பார்வை–3ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதத்தின் மூலம் அறிவிப்பு வழங்கப்பட்டது. மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்க பார்வை–4ல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்றத்தில் தீர்மானம் பெறப்பட்டுள்ளது. பின்னர், அறிவிப்பில் குறிப்பிட்டுள்ள கட்டணங்களுக்கான வங்கி வரைவோலை மற்றும் இ–சலான் ஆகியவற்றை இணைத்து மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் கோரியுள்ளதைத் தொடர்ந்து, கீழ்க்குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு, மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. சிவகங்கை மண்டல நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். AQEHPDYQ/2024/TCP, நாள்.06.03.2024–ல் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளின்படி மனுதாரர் செயல்பட வேண்டும்.

2. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

3. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும், பொது காரணங்களுக்கான தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டக சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.

4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலை அகலம் கட்டிட வரம்பு 9 மீட்டருக்கு கீழ் 1.5மீட்டரும், 9-மீட்டருக்கு மேல் 12 மீட்டருக்கு கீழ் 3.0மீ அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். நடைமுறையில் உள்ள பேரூராட்சி கட்டட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின்படி 2.40 மீ (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

5. மனையின் பக்க எல்லைக்குள் கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அவ்வப்போது நிர்ணயிக்கப்படும் அளவிற்கு திறந்தவெளி விடப்படவேண்டும்.

6. இரு சாலைகள் சந்திக்குமிடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

7. விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப் பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 67 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டடம் கட்டப்பட கூடாது. கட்டடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்த வெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றாமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.

8. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்துப் பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

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

10. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டப்படுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் நெற்குப்பை பேரூராட்சியிலிருந்து தனி அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

11. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

12. கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள இடம் / இடங்கள் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

13. பூங்கா, பொது உபயோகம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து நெற்குப்பை பேரூராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டும். அதற்கு ஏற்படும் செலவினங்களை மனைப்பிரிவு உரிமையாளர்களே ஏற்றுக்கொள்ளவேண்டும்.

14. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப் பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே உரிய அனுமதி பெற்று மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

.3.

15. மனைப்பிரிவின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்படுவதாக எழுந்த மூலமாக பேரூராட்சியுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து தர வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களில் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும். மேலும், Real Estate Regulatory Authority-ல் கண்டிப்பாக பதிவு செய்துகொள்ள வேண்டும்.

16. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைத்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

17. மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் மனைப்பிரிவு நுழைவு வாயிலில் 6'X4' அளவிலான நிரந்தர அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும் நாளும், மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

18. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என பின்னர் அறியப்பட்டால் அல்லது இம்மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட இறுதி ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும்.

<u>அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விவரம்</u>

மனைப்பிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	4919.00 ச.மீ.
ஒதுக்கிய மனைகள்	20
1. உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள்.	1648.88 ச.மீ.
2. பூங்கா	327.01 ச.மீ.
3. உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீடு (பொது உபயோகம்)	19.44 ச.மீ.

6/9/24

செயல் அலுவலர்
நெற்குப்பை பேரூராட்சி
சிவகங்கை மாவட்டம்

6/9/24

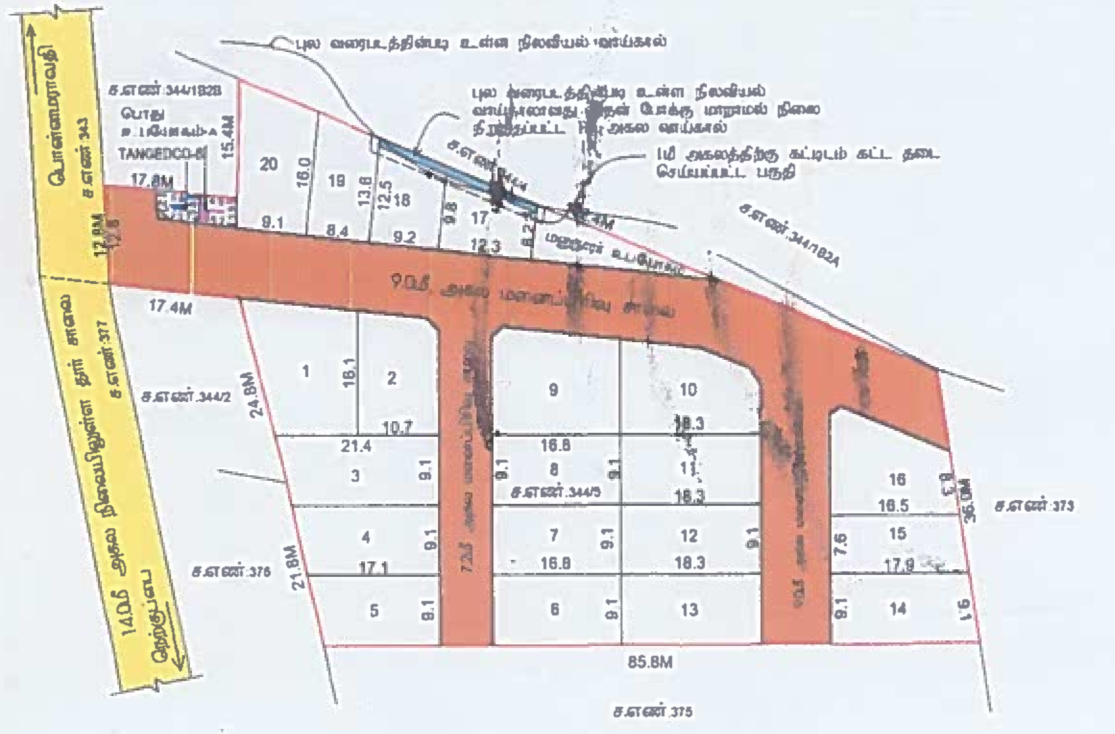
<u>இணைப்பு:</u> இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம்.

<u>பெறுநர் :</u>

திருமதி.என்.கல்யாணி,
15A, அம்மன் கோவில் தெரு,
பொன்னமராவதி, புதுக்கோட்டை.

<u>நகல் பணிந்தனுப்பப்படுகிறது :</u>

1. நகர் ஊரமைப்பு மண்டல துணை இயக்குநர், சிவகங்கை.
2. உதவி இயக்குநர் (பேரூராட்சிகள்), சிவகங்கை மண்டலம், சிவகங்கை.
3. சார் பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், பொன்னமராவதி.



பொது உபயோகம் (i)		
(49+52)/2x(39+38)/2	=	19.44ச.மீ
	=	19.44/3270
	=	0.59%
பொது உபயோகம் (ii)		
(5.8+2.3+3.7)/2x(3.8+2.2)/2	=	17.7ச.மீ
	=	17.7/3270
	=	0.54%

மனைப்பிரிவு சாலைப்பரப்பு		
(1) (12.8+13.0)/2 x 7.0	=	90.30ச.மீ
(2) (74.0+71.1)/2 x 9.0	=	652.95ச.மீ
(30.9+35.1)/2 x 9.0	=	297.00ச.மீ
(3) (41.6+42.4)/2 x 7.2	=	302.40ச.மீ
(4) (31.5+35.3)/2 x 9.0	=	300.60ச.மீ
சாலை முனை (1.5x1.5)/2x5	=	5.63ச.மீ
மொத்த பரப்பு	=	1648.88ச.மீ

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் [illegible] சிவகங்கை மாவட்டம்

நெற்குப்பை பேரூராட்சி

சிவகங்கை மாவட்டம், திருப்பத்தூர் வட்டம், நெற்குப்பை பேரூராட்சி நெற்குப்பை கிராமம், ச.எண் - 344/5-ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம். திட்டமில்லா பகுதி

அளவு : 1:400

இணையவழி விண்ணப்ப எண் . AOEHPDYO , நாள் 03.11.2023.

[illegible]

L.P(SWP)/DTCP/SIVAGANGAI NO: 24/2024

உதவி இயக்குநர் (நா.ஊ.),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
சிவகங்கை மாவட்டம்

Signature valid Signature valid