நகர் ஊரமைப்புத் துறை

அனுப்புநர்
திரு.க.செல்வராஜ்,டிப்.இ.,
துணை இயக்குநர்(பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
சிவகங்கை மாவட்டம்
மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலக வளாகம்,
சிவகங்கை - 630 562.
dtcpsvga@gmail.com
தொலைபேசி எண் 04575 - 240302

பெறுநர்
தலைவர்,
காட்டேந்தல் சக்காணூரணி ஊராட்சி,
காளையார்கோவில் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
காளையார்கோவில் வட்டம்,
சிவகங்கை மாவட்டம்

ந.க.எண் 1802/2021/சிமா-2 நாள்: 18.08.2021

ஐயா,

பொருள்: மனைப்பிரிவு - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அலுவலகம் - சிவகங்கை மாவட்டம் - காளையார்கோவில் வட்டம் / ஊராட்சி ஒன்றியம் - பள்ளிப்பயல் குரூப் காட்டேந்தல் சக்காணூரணி ஊராட்சி / கிராமம் சர்வே எண்.30/3பட்.5, 31/11ல் 9712.44ச.மீ (2.40 ஏக்கர்) பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான அனுமதி / இசைவு ஒப்புதல் வழங்குதல் குறித்து.

பார்வை:

1. மனுதாரர் இணையதள விண்ணப்பம் எண்.20210801013362, நாள்.28.08.2021
2. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், சிவகங்கை மாவட்டம் அவர்களின் கடித இதே எண். நாள்.06.08.2021.
3. மனுதாரர் திரு.சி.குமரதுரைசாமி, காளையார்கோவில் அவர்களின் கடிதம், நாள்.13.08.2021
4. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம், ந.க.எண்.19799/2020/பொ.ந. நாள்.24.12.2020.
5. அரசாணை எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.04.06.2004.
6. அரசாணை எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.04.05.2017.
7. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020.
8. அரசாணை எண்.141, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(3), நாள் 23.09.2020
9. அரசாணை எண்.181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(1), நாள்.09.12.2020.
10. அரசு கடிதம் எண்.19113/நவ4(3)/2017, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை, நாள்.30.08.2017.
11. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையாளர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.13686/2017/LA1, நாள்.08.09.2017.

-----

1. பார்வை 1-இல் கண்டுள்ள கடிதங்களுடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு இசைவுக்கான கோரிக்கை, பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 2-இல் கண்டுள்ள இவ்வலுவலக கடிதம் நாள்.06.08.2021-இன் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் இசைவு வழங்கப்பட்டது. பார்வை 3-இல் கண்டுள்ள கடிதம் மூலம் சாலைகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப்பத்திர எண். 2857/2021, நாள்12.08.2021-இல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது. அதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு கீழ்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ.து.இ.(மீமா).எண்.55/2021 என எண்ணிடப்பட்டு 2 அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் அசல் தானப்பத்திரம் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

3. மேலும், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.9(ஆ)-ன்படி ஆவணங்களின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

4. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கும், நில அளவைத் துறைக்கும், தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

5. செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக்கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச்சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

1. (a) பார்வை 9-இல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 7-இல் கண்ட TNCDBR-2019 விதி எண்.47 (11)-இன்படியும் மாநகராட்சி / நகராட்சி பகுதி எனில் "Collecting the necessary fees including the charges for providing amenties 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 lights etc., as per the standards specified by the Local Body".

2. (EWS) பொருளாதாரத்தில் பின்தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகளை ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது. ஆனால் கிராமப்புற பகுதிகளில் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 3 வருடங்களுக்கு மேலாகியும் EWS மனைகள் விற்க இயலாத நிலை இருப்பின் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020-ன்படி EWS மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

3. பார்வை 10 மற்றும் 11-இல் கண்ட அரசு கடிதம் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களில் சர்வே எண் உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

4. **"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**-யிடம் நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

5. பார்வை 6-இல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படி திட்டமில்லா பகுதி / திட்டப்பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் விதி எண் 3-ன்படி சீராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-ஐயும் மற்றும் விதி எண்.9-ன்படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்

6. பார்வை 5 மற்றும் 9 இல் காண் அரசாணையின்படி மனைகளுக்கான நன்னிலை வரி ரூ.11,400/-, நாள்.17.08.2021 இல் மதுரை இவ்வலுவலகத்தில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும் கொடிநாள் நிதியாக நன்னிலை வரி கட்டணத்தில் 20% தொகையை "Armed Force Flag Day Fund" என்ற பெயரில் Payable at Chennai என தேசியமயமாக்கப்பட்ட வங்கியின் வரைவோலை பெறப்பட்டு நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களுக்கு உடன் அனுப்பி வைக்கப்பட வேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

இணைப்பு:
வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்
(2 தொகுப்பு மற்றும் அசல் தானபத்திரம்)

துணை இயக்குநர்(பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
சிவகங்கை மாவட்டம்.

18/8/2021 18.8.2021

நகல்
1. சார் பதிவாளர்,
காளையார்கோவில்
சார்பதிவாளர் அலுவலகம்,
சிவகங்கை மாவட்டம்.

2. திரு.அ.[illegible]சாமி,
S/O.[illegible],
[illegible] பட்டினம்,
காளையார்கோவில் வட்டம்,
சிவகங்கை மாவட்டம்.

3. CHAIR PERSON
TamilNadu Real Estate Regulatory Authority,
(TNRERA)
CMDA Tower – II, Ist Floor, No.1A,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai - 600008

4. தொழில் நுட்ப வைப்பறை

காளையார்கோவில் ஊராட்சி ஒன்றியம்

காட்டேந்தல்சுக்காணூரணி ஊராட்சி மன்றத்தலைவரின் செயலாணைகள்

**ஆணை பிறப்பிப்பவர்: திருமதி. அமுதா ராமச்சந்திரன் ஊராட்சிமன்றத்தலைவர்**

ந.க.எண்: 3/2021 நாள்: 25.08.2021

**பெறுநர்:**

சி.குழந்தைச்சாமி
த/பெ சிமியோன்
பள்ளிவயல்
சூசையப்பர்பட்டணம்
காளையார்கோவில் வட்டம்
சிவகங்கை மாவட்டம்.

**பார்வை:** நகர் ஊரமைப்புத்துறை இயக்குநர் சிவகங்கை, ந.க.எண்.1802/2021/சிமா நாள்: 18.08.2021.

காட்டேந்தல்சுக்காணூரணி ஊராட்சி, சூசையப்பர்பட்டணம், காட்டேந்தல்சுக்காணூரணி, பள்ளிவயல் குரூப், பட்டா எண்கள்: 5289, 5249, 5316 ஆகிய இடங்களில் உள்ள சர்வே எண்கள்: 30/5, 30/3F, 31/11A அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான 2.40 ஏக்கரில் 9712.44 ச.மீ இடத்தை பெற்று மேற்படி இடத்தில் சாலைகள், ஊராட்சி ஒதுக்கீடு, மின்வாரிய ஒதுக்கீடு ஆகியவற்றிற்கு 2093.30 ச.மீ இடம்போக மீதம் உள்ள 7619.14 ச.மீ இடத்திற்கு பார்வை: 1 இல் கண்டவாறு ஊராட்சியில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற சிறப்பு நிபந்தனைகள்: 5 இல் உள்ளவாறு

| | |
|---|---|
| மனைப்பிரிவுகளில் விதி எண்: 3 ன்படி கூராய்வு கட்டணமாக | ரூ.1,000/- |
| மனைப்பிரிவுகளில் விதி எண்: 9 ன்படி இடத்தின் சந்தைமதிப்பில் 3% | ரூ.132860/- |
| ஆக மொத்தம் | ரூ.134410/- |

ஊராட்சி கணக்கில் உரியவாறு செலுத்தியபின்பு மனைப்பிரிவு 35+ மனுதாரர் உபயோக மனைக்கும் அனுமதி அளிக்கப்பட்டு உரிய ஆவணங்களுடன் ஒப்புதல் வழங்க இதன்வழி உத்தரவிடப்படுகிறது.

R அமுதா
தலைவர்
ஊராட்சி மன்றம்
காட்டேந்தல் சுக்காணூரணி

தமிழ்நாடு அரசு

நகர் ஊரமைப்புத் துறை, சிவகங்கை மாவட்டம்

கோப்பு எண். **1802/2021**/சிமா-2 நாள்.18 .08.2021.

மனைப்பிரிவு ம.வ/ந.ஊ.து.இ.(சிமா).எண். 55/2021

---

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 நிறைவேற்றுவதற்கு 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 பயன்பாட்டிற்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இனங்களில் மட்டுமே TNCDBR 2019 இல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential use-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெற்ற பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

5. மனையின் எதிரே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பி பாதை / தந்திக் கம்பி பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிலோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ 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 அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.

8. மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய உள்ளாட்சியினை அணுகி இறுதி ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் நகர் ஊரமைப்புத் துறை மற்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

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

10. மனுதாரர், நகர் ஊரமைப்புத் துறையிடமிருந்து ம.வ/ந.ஊ.து.இ.(சிமா).எண்.55/2021 என எண்ணிடப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றதை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் '6 x 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமை 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 மனைப் பிரிவிற்கு Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

13. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விவரம்

| விவரம் | | பரப்பளவு விழுக்காடு |
|---|---|---|
| மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு | : | 9712.44 ச.மீ (2.40 ஏக்கர்) |
| ஒதுக்கப்பட்ட மனைகள் | : | 35, மனுதாரர் உபயோகம் - 1<br>மொத்தம் 36 |
| 1. உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள் | : | 2004.46 ச.மீ |
| 2. பூங்கா | | ------ |
| 3. உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீடு | : | 43.84 ச.மீ (0.56 %) |
| 4. தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கானது | : | 45.00 ச.மீ (0.58%) |

துணை இயக்குநர்(பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
சிவகங்கை மாவட்டம்.