மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையாளர் அவர்களின் செயல்முறைகள்
பிறப்பிப்பவர் : திரு.ஓ.ராஜாராம். பி.காம்.,

ந.க.எண். 479/ 2021 /அ1 நாள். 19.08.2021

ம.அ. எண். 03/2021-22

பொருள்: மனைப்பிரிவு அனுமதி - செங்கல்பட்டு மாவட்டம் - மறைமலைநகர் நகராட்சி கடம்பூர் கிராமம் நில அளவை எண்கள். 21/1, 2, 3, 5 மற்றும் 40 ல் 1.20 ஏக்கர் பரப்பளவில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்த ஒப்புதல் வழங்கி உத்தரவிடுதல் - தொடர்பாக.

பார்வை:
1. திருமதி. ரோகினி ராஜேந்திரன், அவர்களின் மனு நாள். 05.02.2021.
2. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ), செங்கல்பட்டு அவர்களின் கடித ந.க.எண்.328/2021/செமா3 நாள். 17.02.2021.
3. தானப்பத்திர எண். 4231/2021 நாள்.25.03.2021.
4. நிலப்பயன் மாற்ற கட்டணம் செலுத்திய நாள். 23.07.2021.
5. இவ்வலுவலக செலுத்துச் சீட்டு எண்கள். 020/01/1/21-22/0001115 மற்றும் 020/01/1/21-22/00001116 நாள். 16.08.2021.

*****

உத்திரவு

பார்வை 1ல் காணும் மனுதாரர், மறைமலைநகர் நகராட்சிக்குட்பட்ட கடம்பூர் கிராமம் நில அளவை எண்கள். 21/1, 2, 3, 5 மற்றும் 40 -ல் 1.20 ஏக்கர் பரப்பளவில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்திட, பார்வை - 2ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ). செங்கல்பட்டு அவர்களுக்கு விண்ணப்பித்ததில் உத்தேச மனைப்பிரிவில் உள்ள பொது திறவிடங்கள் பார்வை 3ல் காணும் தானபத்திரத்தின் மூலம் (தான பத்திர எண். 4231/2021 நாள். 25.03.2021) நகராட்சி வசம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு அவர்களின் கடிதத்தில் சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் இம்மனைப் பிரிவு வரைபடத்திற்கு மவ/நஊ.து.இ.(செமா) எண். 42/2021 என எண்ணிடப்பட்டு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. அதனை தொடர்ந்து பார்வை 4ன்படி இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலப்பயன் மாற்ற கட்டணம் ரூபாய். 3,14,268/- (மூன்று இலட்சத்து பதிநான்காயிரத்து இருநூற்று அறுபத்தெட்டு மட்டும்) மற்றும் பார்வை 5ல் காணும் இவ்வலுவலக செலுத்துச்சீட்டு எண்கள். 020/01/1/21-22/0001115, 020/01/1/21-22/0001116 நாள். 16.08.2021 -ன் மூலம் ரூபாய். 5,16,000/- (ஐந்து இலட்சத்து பதினாறாயிரம் மட்டும்) மனைப்பிரிவு அனுமதிக்கான கட்டணமாக வசூலிக்கப்பட்டது.

எனவே இவ்வுத்தரவு கடிதத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள சிறப்பு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மறைமலைநகர் நகராட்சிக்குட்பட்ட கடம்பூர் கிராமம் நில அளவை எண்கள். 21/1, 2, 3, 5 மற்றும் 40 -ல் 1.20 ஏக்கர் பரப்பளவில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்த அனுமதி அளித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

ஆணையாளர்
மறைமலைநகர் நகராட்சி

19/8/2021

இணைப்பு : நிபந்தனை - 1, மனைப்பிரிவு வரைபடம் - 1

பெறுநர் : திருமதி. ரோகினி ராஜேந்திரன், நெ. 946, 10வது தெரு, முகப்பேர், செ- 37

M. SARAVANAN, B.Sc., B.L.,
ADVOCATE & NOTARY PUBLIC
No.29, 2nd Cross Street, Sankar Nagar,
Pammal, Chennai - 600 075.
Cell: 9841081607

GOVERNMENT OF INDIA
NOTARY
M. SARAVANAN, B.Sc., B.L.
CHENNAI
Reg. No. 6397/2008

141

அனுப்புநர் :
திரு. கி.சந்திரசேகர், B.E., MTP.
துணை இயக்குநர் (பொ) / உறுப்பினர் செயலர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
124, ஜி.எஸ்.டி. ரோடு, நகராட்சி வணிக வளாகம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம், செங்கல்பட்டு – 1.
Email : ddcgldistrict@gmail.com

பெறுநர் :
ஆணையாளர்,
மறைமலைநகர் நகராட்சி,
செங்கல்பட்டு வட்டம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

ந.க.எண். 328/2021 செ.மா.3 நாள்:17.06.2021

அய்யா,

பொருள் : குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - செங்கல்பட்டு மாவட்டம், செங்கல்பட்டு - செங்கல்பட்டு மாவட்டம் மற்றும் வட்டம், மறைமலைநகர் நகராட்சி, கடம்பூர் கிராமம், ச.எண்கள்.21/1,2,3,5 மற்றும் 40-ல் 0.4866 ஏர்ஸ் இடத்தில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை:
1. மனுதாரர் Tmt. Rohini Rajendran, அவர்களின் கடிதம் மற்றும் இணைப்புகள் நாள் : 05.02.2021
2. மாவட்ட ஆட்சியர், காஞ்சிபுரம் அவர்களின் தடையின்மைச் சான்று கடிதம் ப.மு.எண்.12748/2015/அ1 நாள் :12.12.2018
3. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், செங்கல்பட்டு மாவட்டம் கடிதம் ந.க.எண்:328/2021/செ.மா.3. (சாலை அமைப்பு வரைபடம் குறித்து ஆணையர், அவர்களுக்கு நாள்: 17.02.2021 முகவரியிட்டது)
4. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்:19799/2020/போ நாள்:24.12.2020.
5. மனுதாரர் Tmt. Rohini Rajendran, அவர்களின் கடிதம நாள் : 21.04.2021 (தானப்பத்திரம் எண்:4231/2021 நாள் : 25.03.2021-ல் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது)
6. அரசாணை (நிலை) எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்:04.06.2004.
7. அரசாணை (நிலை) எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்:04.05.2017.
8. அரசாணை (நிலை) 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.
9. அரசாணை எண்.141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் (UD4(3)) துறை நாள்:23.09.2020.
10. அரசாணை (நிலை) எண்:181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(1), நாள்: 09.12.2020.
11. அரசு கடிதம் எண்:19113/நவ4(3)/2017-1, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.30.08.2017.
12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண். 13686/2017/எல்ஏ1, நாள். 08.09.2017.
13. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம் இதே எண் நாள்: 30.04.2021 (கட்டணங்கள் செலுத்தக் கோரியது)
14. மனுதாரர் Tmt. Rohini Rajendran அவர்களின் கடிதம் நாள்: 07.05.2021 (காலிமனை வரி, Display Board கட்டணம், OSR-க்குரிய Guideline value கட்டணம், துணைக்கோள் நகர வளர்ச்சிக் கட்டணம் (ம) Flag Day Fund கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டது)

NOTARY GOVERNMENT OF INDIA

15. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை ந.க.எண்:4367/2019 ந.ஊ 2, நாள்:14.10.2019.

16. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சுற்றறிக்கை கடிதம் எண். 9860/10/முதி1 நாள் : 20.9.16-ன்படி Online Application No: 202000201011O325 dt.30.12.2020

****

பார்வை 1-ல் கண்டுள்ள கடிதத்தின் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு உத்தேசம் பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 2-ல் கண்டுள்ள இவ்வலுவலக கடிதம் நாள்: 17.02.2021-ன் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் இசைவு வழங்கப்பட்டது. பார்வை 4-ல் கண்டுள்ள கடிதம் மூலம் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப்பத்திரம் எண்:4231/2021 நாள்:25.03.2021-ல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளதனை தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

1. மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ.து.இ.(செ.மா) எண்:42/2021 என எண்ணிடப்பட்டு 4 அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் அசல் தானப்பத்திரம் மேல்நடவடிக்கைகாக இத்துடன் அனுப்பிவைக்கப்படுகிறது.

2. மேலும், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்:9 (ஆ)-ன்படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பிவைக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

3. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப் பதிவு அலுவலகத்திற்கும், நிலஅளவை துறைக்கும் தகவலுக்கும், உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்பிவைக்குமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

4. செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச்சான்றினை உடன் அனுப்பிவைக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1. (a) பார்வை 8-ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 10-ல் கண்ட TNCDBR-2019 விதி எண்.47 (11)-ன்படியும் 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 amenitites 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 மனைகள் 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 இவ்வலுவலகத்தில் உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

3. பார்வை 11 மற்றும் 12-ல் கண்ட அரசு கடிதம் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களில் உள்ளாட்சியின் பெயரில் உரிமை மாற்றம் செய்து வருவாய் ஆவணங்களில் ச.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 Authority -ன்படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

5. பார்வை 7-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படி திட்டமில்லா பகுதி/திட்டப்பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் விதி எண்:3-ன்படி கூராய்வு 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. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்:12544/14/சிபி, நாள்:04.07.2014-ன்படி "நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப் பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன்மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளவேண்டும். மேலும், அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல"

NOTARY
GOVERNMENT OF INDIA

7. பார்வை 6 மற்றும் 10-ல் காண் அரசாணையின்படி மனைகளுக்கான நன்னிலை வரி மற்றும் இதர கட்டணங்களான கூராய்வுக் கட்டணம், Display Board கட்டணம், துணைக்கோள் நகர வளர்ச்சிக் கட்டணம் OSR-க்குரிய Guideline Value கட்டணம் மற்றும் Armed Force Flog Day Fund ஆகியவை பார்வை (12)-ல் கட்டியவாறு கோரப்பட்டு பார்வை 13 ல் கண்ட மனுதாரின் கடிதம் மூலம் Scrutiny Fee ரூ 7,500/- Dt: 30.01.2021; நன்னிலை வரி ரூ.9,000/- Dt 28.04.2021; Display Board கட்டணம் ரூ.10,000/- Dt.05.05.2021; துணைக்கோள் நகர வளர்ச்சிக் கட்டணம் ரூ.1,22,000/- DD No. 982071 Dt. 28.04.2021 மற்றும் Armed Force Flag Day Fund ரூ.1,800/- DD No: 982081, Dt 30.04.2021 மற்றும் OSR-க்குரிய கட்டணம் ரூ.1,800/- DD No: 982081, Dt 30.04.2021 மற்றும் OSR-க்குரிய Guideline Value கட்டணம் ரூ.2,13,000/- Dt: 05.05.2021 செலுத்தப்பட்டதற்கான விபரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

8. பார்வை 2-ல் கண்டுள்ள மாவட்ட ஆட்சியர், காஞ்சிபுரம் அவர்களின் தடையின்மைச் சான்றில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் யாவும் தவறாமல் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

9. பார்வை(7)-ல் காணும் அரசாணை (Ms) எண். 79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை (ந.வ.4(3)) நாள் 04.5.2017-ல்

   a. இனம் 3-ன்படி மேற்படி மனைக்கு ரூ.1000/- கூராய்வு கட்டணமாக பெறப்பட வேண்டும்.

   b. இனம் (9)-ன்படி "use conversion charge at the rate of 3% of the market value fixed under section 47-AA of the Indian Stamp Act, 1899 (Central Act 2 of 1899) and deposit the amount in Government head of account and grant permission carrying out the development" என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதால், மேற்படி மனைப்பிரிவின் பரப்பிற்கு சந்தை மதிப்புப்படி (market value of land) 3% தொகையினை அரசுக் கணக்கில் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

Head of Account :

"0217 Urban Development - 60 other Urban Development Schemes - 800 other Receipts - AS Receipts under Land Use Conversion Charges-27" Non Taxation fees - 09 Collections (DPC : 0217-60-800-AS 2790)"

துணை இயக்குநர்(பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
செங்கல்பட்டு.

இணைப்பு :

1. மனைப்பிரிவு வரைபடம் - 4 தொகுப்பு (ம)
   மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்
2. அசல் தானப்பத்திரம் - 4231/2021

நகல் : Tmt. Rohini Rajendran,
No.946, 10th Street,
Mugappair, Thiruvallur,
Tamil Nadu - 600 037.

NOTARY GOVERNMENT OF INDIA

2. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்,
CMDA அலுவலக வளாகம், E & C மார்க்கெட் ரோடு,
கோயம்பேடு, சென்னை – 600 107. அவர்களுக்கு
மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும்
நிபந்தனைகளுடன் பணிந்து சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது

3. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு
மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள்

4. The Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA)
No.1A, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai 600 008

NOTARY
GOVERNMENT OF INDIA

M. SARAVANAN, B.Sc., B.L.,
ADVOCATE & NOTARY PUBLIC
No.29, 2nd Cross Street, Sankar Nagar,
Pammal, Chennai - 600 075.
Cell: 9841081607