தமிழ்நாடு அரசு – நகர் ஊரமைப்புத் துறை

துணை இயக்குநர்(பொ), கிருஷ்ணகிரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், ஒசூர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

பிறப்பிப்பவர்: திரு. கி.சண்முகம், எம்.இ., எம்.பி.ஏ.,

ந.க.எண்.2394/2020/கிமா நாள்: 05.05.2021

பொருள் : மனைப்பிரிவு – கிருஷ்ணகிரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், ஒசூர் – கிருஷ்ணகிரி மாவட்டம் – ஒசூர் வட்டம் – ஒசூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் – முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சி – S. முதுகானப்பள்ளி கிராமம் சர்வே எண்கள். 561/3, 569/2, 571/2A–ல் 3.25 ஏக்கர் (அ) 13153.00 ச.மீ பரப்பளவு இடத்தில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் – குறித்து.

பார்வை :
1. மனுதாரர், திரு. R. சம்பத்குமார் மற்றும் ஒருவர், கிருஷ்ணகிரி அவர்களின் விண்ணப்பம் நாள்.16.11.2020.
2. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 14619/88/பிசிசி, நாள். 27.04.1988.
3. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 40483/90/எல்ஏ1, நாள். 07.11.1992.
4. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.24282/2005/LA2, நாள் 04.05.2006.
5. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.16985 /2000/எல்ஏ2, நாள். 29.09.2007.
6. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 12544/2014/சிபி, நாள். 04.07.2014.
7. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.7678/2012/LA2, நாள் 19.04.2012
8. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 04.02.2019.
9. அரசாணை எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் [UD(3)]துறை, நாள் 04.05.2017.

*****

<u>உத்தரவு</u>

பார்வை 1–ல் சுட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்திற்கான கோரிக்கை பரிசீலிக்கப்பட்டு, கீழ்கண்டவாறு உத்தரவு பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

உத்தேச சாலை,அமைப்பு வரைபட ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டு மேற்படி மனைப்பிரிவில் அமையும் உத்தேச சாலை, பூங்கா மற்றும் பொது உபயோக ஒதுக்கீடுகள் தானபத்திரம் எண்.4252/2021, நாள் 23.04.2021-ல், வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், பர்கூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், கிருஷ்ணகிரி அவர்களுக்கு தானமாக வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட சாலை அமைப்பு வரைபடத்தின்படி 50.42 ச.மீ இடத்தினை தானப்பத்திரம் எண்.4259/2021 நாள்: 23.04.2021-ல் செயற்பொறியாளர், தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகம், கிருஷ்ணகிரி மாவட்டம் (TANGEDCO) அவர்களுக்கு தானமாக வழங்கப்பட்டுள்ளது.

கிருஷ்ணகிரி மாவட்டம், ஒசூர் வட்டம், S. முதுகானப்பள்ளி கிராமம் சர்வே எண்கள். 561/3, 569/2, 571/2A-ல் 3.25 ஏக்கர் (அ) 13153.00 ச.மீ பரப்பளவு இடத்தில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ.து.இ(கி.மா) எண்.32/2021 என எண்ணிடப்பட்டு ஒப்புதல் அளிக்கப்படுகிறது.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்

மனைப்பிரிவின் பரப்பளவு	:	3.25 ஏக்கர் (அ) 13153.00 ச.மீ
கோரிய மனைகள்	:	76 மனைகள்
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	83 மனைகள்
கடை (1)	:	92.38 ச.மீ (1.01%)
பொது ஒதுக்கீடுகள்		
உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை		
பூங்கா	:	928.00 ச.மீ
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை	:	3959.47 ச.மீ
தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகம்	:	50.42 ச.மீ (0.55 %)
முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்ட பொது உபயோகம்	:	59.02 ச.மீ (0.64 %)

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

1. "உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய்துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விவரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்."
2. "The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No.112,Housing and Urban Development Department dated:22.06.2017 have approved the TamilNadu Real Estate (Regulation & Development) Act 2016.The promotor 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"

3. நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி/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. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

4. பார்வை 10–ல் காணும் அரசாணையில் குறிப்பிட்டுள்ள விதி எண்.3–ன்படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/– மற்றும் விதி எண்.9–ன்படி அனுமதி கோரும் இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலபயன் மாற்றக் கட்டணமாக கீழ்காணும் அரசுக் கணக்குத் தலைப்பின் கீழ் வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

<u>Head of Account</u>
" 0217 Urban Development – 60 Other Urban
Development Schemes -800 Other Receipts-AS
Receipts Under Land use conversion Charges-27
Non – **Taxation fees 09 collections**
D.P.CodeNo.0217 -60- 800-AS-2790.

5. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும், அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

6. "The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No.112, Housing and Urban Development Department dated:22.06.2017 have approved the TamilNadu Real Estate (Regulation & Development) Act 2016.The promotor 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"–ன் படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

மேலும், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.13–ன்படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்மந்தப்பட்ட பத்திர பதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.

மனுதாரர் மேற்கொண்டு மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதலுக்கு, ஊராட்சிமன்ற தலைவர், முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சி, கிருஷ்ணகிரி அவர்களை அணுகுமாறு தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறார்.

ஊராட்சிமன்ற தலைவர், முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சி, கிருஷ்ணகிரி அவர்கள் மேற்கொண்டு இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை மனுதாரருக்கு வழங்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

மேலும், தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகை சான்று அனுப்பி வைக்குமாறு, ஊராட்சிமன்ற தலைவர், முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சி, கிருஷ்ணகிரி அவர்கள் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

துணை இயக்குநர்(பொ),
கிருஷ்ணகிரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு
அலுவலகம், ஒசூர்.

<u>இணைப்பு:</u>
வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு
நிபந்தனைகள் – 2 தொகுப்பு

<u>பெறுநர்</u>

1. ஊராட்சிமன்ற தலைவர்,
   முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சி,
   கிருஷ்ணகிரி.

2. The Chairman
   Tamilnadu Real Estate Regulatory Authority,
   No.1A, 1st Floor,
   CMDA Tower - 2,
   Egmore, Chennai – 600 008.

3. 1. Mr. R.Sampathkumar,
   S/o. Ramachandrappa,
   2. Mr. A.G. Varadharaja,
   D.No.1/38A, Machinayanapalli village,
   Panchashipuram Panchyat,
   Hosur Taluk, Krishnagiri District.
   } உத்தரவுக் கடிதம் மட்டும்

ஊராட்சி மன்றத்தலைவர் முதுகானப்பள்ளி அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை : திருமதி.மஞ்சுளா ரமேஷ்

ந.க.எண்:01/2021/ஊ

நாள் : 13.08.2021

பொருள் : மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் - ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சித்துறை - ஒசூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் - சர்வே எண் 561/3, 569/2, 571/2A-ல் 13153 சதுர மீட்டர் (அ) 3.25 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையவுள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கியது - இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி உத்திரவிடுதல் - தொடர்பாக.

பார்வை :

1. அரசாணை எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி (UD4(3) துறை நாள்: 04.05.2017.
2. துணை இயக்குநர், தமிழ்நாடு அரசு நகர் ஊரமைப்பு துறை தருமபுரி மண்டலம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்:2394 2020/கி.மா, நாள்:05.05.2021.
3. திரு.R.சம்பத்குமார் மற்றும் ஒருவர் விண்ணப்பம்.

உத்தரவு :-

ஒசூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சி மற்றும் கிராம சர்வே எண் 561/3, 569/2, 571/2A-ல் 13153 சதுர மீட்டர் (அ) 3.25 ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் அமைக்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு ம.வ/ந/ஊ/து.இ, கி.மா எண்.32/2021 என எண்ணிட்டு தொழிலநுட்ப அனுமதி பார்வை-2 இல் காணும் கடிதத்தின்படி வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி மனைப்பிரிவு வரன்முறைப்படுத்தப்பட்ட உள்ளாட்சி நிர்வாகத்திற்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய கட்டணங்கள் மற்றும் ஒப்படைக்கப்பட வேண்டிய சாலைகள் நிர்ணயம் செய்து துணை இயக்குநர், தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்பு துறை, தருமபுரி மண்டலம் அவர்களால் பார்வை-2 இல் காணும் உத்தரவில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

மனைப்பிரிவில் உள்ள சாலைகள் மற்றும் பூங்காக்கள் உள்ளாட்சி நிறுவனத்திற்கு மனுதாரரால் கெலமங்கலம் சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் ஆவணம் ஆணையாளர் ஊராட்சி ஒன்றியம், ஒசூர் என்ற பெயரில் தானப்பத்திரம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

பார்வை-1 இல் காணும் அரசாணை எண்.79-இன்படி நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணம் மனையிடப் பரப்பின் சந்தை மதிப்பீட்டில் (Guideline Value) 3% வீதம் உரிய அரசுத்தலைப்பில் ரூ.20,000/- 10.08.2021 அன்று செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும் ஊராட்சி பொதுநிதி கணக்கு எண்.01 இல் ரூ.83000/- (ரூபாய் எண்பத்தி மூன்றாயிரம் மட்டும்) கூராய்வுக் கட்டணமாக 10.08.2021 அன்று செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

எனவே, ஒசூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், எஸ்.முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சி மற்றும் கிராம சர்வே எண் 561/3, 569/2, 571/2A-ல் 13153 சதுர மீட்டர் (அ) 3.25 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் அளித்து இதன்வழி உத்திரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. மனைப்பிரிவில அமைந்துள்ள மனைகள நீர்நிலைகள், அரசு புறம்போக்கு, திறந்தவெளி ஒதுக்கீடு, அடுத்த நிலத்திற்கு வழியாக அமையும் காலி மனை, உத்தேச சாலை மற்றும் Rail Corridors, பொது பாதை மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின்படி உள்ள மனையிடம், அதிக உயர்மின்னழுத்த பாதை கீழ் அமைந்திருக்க கூடாது.

2. தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டு அங்கீகரிக்கபபட்டுள்ள வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்துகொள்ளலாளம்.

3. இம்மனைப்பிரிவின் நிலங்கள் தொடர்பாக மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இருந்து பெற்று சமர்ப்பித்த வில்லங்க சான்றின் சரித்தன்மையை துணை இயக்குநர், தமிழ்நாடு அரசு நகர் ஊரமைப்பு துறை தருமபுரி மண்டலம் அவர்களின் பார்வை-2 இல் உறுதி செய்து வழங்கிய செயல்முறை ஆணையின் அடிப்படையில் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் ரத்து செய்யப்படுவதுடன் சட்டப் பூர்வமான நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.

4. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சியின் ஊராட்சி மன்றத்தலைவர் அவர்களின் கட்டிட அனுமதி பெறப்படவேண்டும்.

5. இம்மனைப்பிரிவின் நிலங்கள் தொடர்பாக நீதிமன்ற வழக்குகள் நிலுவையில் இருந்து தீர்ப்பு எதிராக வரப்பெறின் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிய உத்தரவு இரத்து செய்து நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவேண்டும்.

ஊராட்சி மன்றத்தலைவர்
முதுகானப்பள்ளி ஊராட்சி,
ஒசூர் ஒன்றியம்
13/08/21
PRESIDENT
MUDUGANAPALLI PANCHAYAT
HOSUR UNION

பெறுதல்:-

திரு.R.சம்பத்குமார் மற்றும் ஒருவர்,
எண.1/38A, மாசிநாயக்கனப்பள்ளி கிராமம்,
ஓசூர்.

நகல் : வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ), ஒசூர் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.