நகர் ஊரமைப்புத்துறை

மதுரை மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,

மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமப்பகுதி,

உதவி இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர்(பொ) அவர்களின் செயல்முறை ஆணை

பிறப்பிப்பவர்- திரு.அ.விஜயன், பி.இ.,

95

ந.க.எண்.2638/2020/மதி2. நாள்-15.04.2021.

பொருள்: குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமப்பகுதி - மதுரை மாவட்டம் - மதுரை கிழக்கு வட்டம்/மதுரை கிழக்கு ஊராட்சி ஒன்றியம் - யா.ஒத்தக்கடை ஊராட்சி மற்றும் இராஜகம்பீரம் கிராமம் - சர்வே எண்கள். 86/4B1, 86/4B2 -ல் 1.00 ஏக்கர் (4046.85சமீ) பரப்பளவுள்ள இடத்தில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் / திட்டஅனுமதி - வழங்குதல் – குறித்து.

பார்வை:

1) மனுதாரர்கள். திரு .K. கண்ணாயிரம் மற்றும் மூவர் , மதுரை என்பவர்களது விண்ணப்பம் மற்றும் இணைப்புகள் பெறப்பட்ட நாள்.19.09.2020. (பதிவு எண் 202002901014663, நாள்.07.05.2020)
2) மனுதாரர்கள். திரு .K. கண்ணாயிரம் மற்றும் மூவர் , மதுரை என்பவர்களது கடிதம் மற்றும் இணைப்புகள் பெறப்பட்ட நாள். 19.09.2020 மற்றும் 05.11..2020
3) நில ஆர்ஜிதமின்மைகான பத்திரம் உறுதிமொழி பெறப்பட்டது நாள். 19.09.2020
4) அரசாணைஎண்-18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி-(1)துறை, நாள்-04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்-16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி-(1)துறை, நாள்-31.01.2020.
5) மதுரை உள்ளூர் திட்டக்குழும தீர்மானம் எண்.130/2020, நாள்.29.09.2020.
6) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை ந.க.எண்-4367/2017பிஏ-2, நாள்-06.11.2019 மற்றும் 05.02.2020.
7) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை ந.க.எண்-13686/2017எல்ஏ-2, நாள்-08.09.2017.
8) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது கடிதம் ந.க.எண்-12201/ 2017சிபி, நாள்-28.09.2017.
9) உறுப்பினர் செயலர்(பொ), மதுரை உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் கடிதம் ந.க.எண். 2638/2020/மதி2, நாள்.22.10.2020 மற்றும் 05.12.2020.
10) வில்லங்கச் சான்று விபரம் மற்றும் இணைப்புகள் பெறப்பட்டது நாள். 19.09.2020.
11) மனுதாரர்கள். திரு .K. கண்ணாயிரம் மற்றும் மூவர் , மதுரை என்பவர்களிடமிருந்து தானப்பத்திர அசல் ஆவணங்கள் பெறப்பட்ட நாள்.01.03.2021.
12) மனைப்பிரிவு சாலைகள் பூங்கா மற்றும் உள்ளாட்சி பொதுஉபயோகம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட தானப்பத்திர ஆவண எண்.1477/2021, நாள்-25.02.2021.
13) மேற்பார்வைபொறியாளர், தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மானகழகம் அவர்களுக்கு TANGEDCO-உபயோகம் ஒப்படைப்பு ஆவண எண். 1478/2021, நாள்-25.02.2021
14) மனுதாரர்கள். திரு .K. கண்ணாயிரம் மற்றும் மூவர் , மதுரை என்பவர்களது கடிதம் மற்றும் கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டு இணைப்புகள் பெறப்பட்ட நாள்.22.03.2021 மற்றும் 31.03.2021.
15) அரசு கடிதம், வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை, சென்னை-09, அவர்களின் கடிதம் எண்.8449/நவ4(3) /2020-2, நாள்.-23.09.2020.
16) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்(மு.கூ,பொ) சென்னை அவர்களது கடிதம் ந.க.எண்-7671/2020/T(2), நாள்-25.09.2020.

17) அரசாணை எண்-181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்-09.12.2020.
18) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் ,சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை ந.க.எண்-19799/2020/போ, நாள்-18.12.2020 .

****

<u>உத்தரவு</u>

மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமப்பகுதி, மதுரை மாவட்டம் , மதுரை கிழக்கு வட்டம்/ மதுரை கிழக்கு ஊராட்சி ஒன்றியம் , யா.ஓத்தக்கடை ஊராட்சி மற்றும் இராஜகம்பீரம் கிராமம் , சர்வே எண்கள். 86/4B1, 86/4B2 -ல் 1.00 ஏக்கர் (4046.85சமீ) பரப்பளவுள்ள இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு <u>ம.வ/ம.உ.தி.கு.எண். 77/2021</u> என எண்ணிடப்பட்டு, தொழில்நுட்ப அனுமதியும், மேற்படி உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971-ன் பிரிவு 49-ன்கீழ் மற்றும் பார்வை(4)-ல் கண்ட அரசாணையின், விதி(4)-ன்படியும் <u>திட்ட அனுமதிஎண்.85 / 2021</u> என எண்ணிடப்பட்டு, கீழ்க்கண்ட சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி திட்டஅனுமதியும் வழங்கப்படுகிறது.

மேற்படி, பார்வை(11)-ல் கண்டுள்ள மனுதாரரின் கடிதம் மூலம் சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சிக்கு மனைப்பிரிவு சாலைகள், பொது ஒதுக்கீடுகள் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டு அதன் அசல் தானபத்திரங்கள் பெறப்பட்டு பார்வை(17)-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின் படி இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது. உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு பார்வை(4) மற்றும் பார்வை(17)-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படி, உத்தேச சாலைகளை நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் தார் சாலையாகவும் மற்றும் அரசாணைகளின்படி தேவையான அடிப்படை வசதிகளை இடத்தில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்ட பின் அதனை உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்து கொண்டு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

மேலும், செயல் அதிகாரி/ஊராட்சி மன்றத் தலைவர், யா.ஓத்தக்கடை ஊராட்சி, மதுரை கிழக்கு ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களிடம் இருந்து மனுதாரர் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள் :-</u>

1) நகர் ஊரமைப்புத் துறைசட்டப் பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்டஅனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நிலஉரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி/ திட்டஅனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது.

2) சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளவேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறுயாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

3) பார்வை 7-ல் சுட்டியுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கையின்படி,"உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட சாலைப் பகுதிகளை மனுதாரர் சொந்த செலவில் வருவாய் உட்பிரிவு செய்து, அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே, உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்".

97

4) பார்வை8-ல் சுட்டியுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கையின்படி,"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 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".

5) தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள்-2019, விதி எண்.47(11)-ன்படி, மனைப்பிரிவில் தேவைப்படும் சாலை, குடிநீர் வசதி, வடிகால் வசதி, கழிவுநீர் வசதி மற்றும் மின்சார வசதிகளை ஏற்படுத்துதல் / மேம்படுத்தலுக்காக உள்ளாட்சி மற்றும் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மானக் கழகத்தால் மதிப்பீடு செய்யப்படும் செலவுத் தொகையினை மனுதாரரிடமிருந்து பெற்றுக் கொள்ளப்பட வேண்டும்.

6) நில உரிமை குறித்து உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலினைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என்று அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவுக்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

மேற்படி சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் திட்டஅனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

உதவி இயக்குநர் / உறுப்பினர் செயலர் (பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
மதுரை மாவட்டம்.

15/04/2021

இணைப்பு

1) அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடங்கள் - 2
மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் - 2

பெறுநர்

செயல் அதிகாரி / ஊராட்சி மன்றத் தலைவர்,
யா.ஒத்தக்கடை ஊராட்சி மன்றம்,
மதுரை கிழக்கு ஊராட்சி ஒன்றியம்,
மதுரை மாவட்டம்.

நகல்

1) திரு .K. கண்ணாயிரம் மற்றும் மூவர், (உள்ளாட்சி மூலமாக)
5/1398, வ.ஊ.சி 3வது தெரு,
தாசில்தார் நகர்,
மதுரை – 625 020.

2) தமிழ்நாடு கட்டிட, மனை விற்பனை ஒழுங்குமுறை குழுமம், **(TNRERA)**
1A,முதல் தளம், காந்தி இர்வின் பிரிட்ஜ் சாலை,
எழும்பூர், சென்னை - 600008.

3) தொழில்நுட்ப வைப்பறைக்கு -1 நகல்.

மதுரை கிழக்கு ஊராட்சி ஒன்றியம், ஒத்தக்கடை ஊராட்சி மன்ற தலைவர் அவர்களின்
செயல்முறைகள்
முன்னிலை:திருமதி.S.முருகேஸ்வரி சரவணன்

ந.க.எண்: **3/2021-2022** நாள்: 10.06.2021

பொருள்:மதுரை மாவட்டம் – மதுரை கிழக்கு ஊராட்சி ஒன்றியம் - ஒத்தக்கடை ஊராட்சி இராஜகம்பீரம் கிராமம் சர்வே எண்கள் 86/4B1,86/4B2ல் 1.00 ஏக்கர் (4046.85 ச.மீ) பரப்பளவு இடத்தில் அமைந்துள்ள மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் மற்றும் திட்ட அனுமதி வடிவமைப்பிற்கு கொள்கை அளவிலான ஒப்புதல் வழங்கியது – மனைப்பிரிவுக்கு உத்தரவிடுதல் - சார்பு.

பார்வை:1)அரசாணை எண்.78, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்:04.05.2017 மற்றும் தமிழ்நாடு அரசிதழ் எண்.125, பாகம் -III பிரிவு 1(a), நாள்:04.05.2017

2)அரசாணை எண்.172, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்:13.10.2017

3)உறுப்பினர் செயலர்(பொ), மதுரை உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், மாநகராட்சி
அலுவலக வளாகம் ,அண்ணாமாளிகை அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்:2638/2020/மதி2, நாள்:15.04.2021

4)திரு.K.கண்ணாயிரம் அவர்களின் விண்ணப்பம் நாள்:15.04.2021

உத்தரவு:-

மதுரை கிழக்கு ஊராட்சி ஒன்றியத்திற்குட்பட்ட ஒத்தக்கடை ஊராட்சி - இராஜகம்பீரம் கிராமம் சர்வே எண்கள்: 86/4B1,86/4B2 ல் 1.00 ஏக்கர் (4046.85 ச.மீ) பரப்பளவு இடத்தில் அமைந்துள்ள மனைப்பிரிவு மற்றும் திட்ட அனுமதி வடிவமைப்பிற்கு கொள்கையளவிலான மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு (in principally accepted layout frame) ம.வ./ம.உ..தி:கு எண்: 77/2021 என எண்ணிட்டு நிபந்தனைகளுடன் கொள்கை அளவிலான மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் திரு. K.கண்ணாயிரம் என்பவருக்கு பார்வை-3ல் காணும் கடிதம் மூலம் உள்ளூர் திட்டக்குழுமம் ஒப்புதல் வழங்கியுள்ளது.

வளர்ச்சிக்கட்டணம் ஒரு சதுர மீட்டருக்கு ரூ.25/- வீதம் உள்ளாட்சியின் தனிக்கணக்கில் செலுத்தப்பட்ட பின்னரே இம்மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைப்பிரிவுகளுக்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என பார்வை 3ல் காணும் கடிதத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளன.

பார்வை 3-ல் காணும் கடிதத்துடன் கீழ்க்காணும் விபரப்படி வளர்ச்சிக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டதற்கான செலுத்துச்சீட்டு இணைத்து வரப்பெற்றுள்ளன.

வ.எண்	கட்டண விபரம் / இடத்தின் மொத்த அளவு(ச.மீ)	ஒரு சதுர மீட்டருக்கு ரூ.	செலுத்த வேண்டிய தொகை ரூ.	செலுத்தப்பட்ட தொகை ரூ.	தொகை செலுத்தப்பட்ட சலான் எண் மற்றும் நாள்
1.	மனைப்பிரிவு மேம்பாட்டு கட்டணம் 2784 ச.மீ	25	69600	69600	12975/10.06.2021

மேற்கண்டவாறு மேம்பாட்டுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டதைத் தொடர்ந்து கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதல் வழங்கி இதன்மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது. (1 முதல் 20 வரையிலான மனைப்பிரிவுகளுக்கு மட்டும்)

உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்ட சொத்துக்கள் விபரப் பட்டியல்

1.சாலை மொத்த பரப்பு = 1262.56 ச.மீ

2.பூங்காவிற்காக அரசு மதிப்பீட்டு கட்டணம் = ரூ.2,26,000/-

3.உள்ளாட்சி அமைப்பு = 14.13 ச.மீ

நிபந்தனைகள்

1.இம்மனைப்பிரிவில் அமையும் பூங்காவிற்கான கட்டணம் அரசாங்க உத்தரவின்படி பணமாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்தில் (பத்திர எண்: 1477/2021) சாலை பூங்கா உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு பத்திரபதிவு செய்து ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

2.நிலஉரிமம் குறித்து உறுதி செய்யும் பொறுப்பு உள்ளாட்சியையே சார்ந்ததாகும்.

3.கொள்கை அளவிலான ஒப்புதல் அளிப்பதன் மூலம் நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை.கொள்கை அளவில் ஒப்புதல் அளிப்பதற்கு முன்பு பெறப்பட்ட நில உரிமை ஆவணங்களின் அடிப்படையில் அரசாணையின் படி மனைப்பிரிவு வரைபடம் தயார் செய்து கொள்கை அளவிலான ஒப்புதல் வழங்க வழிவகை உள்ளதா என்று மட்டுமே பார்க்கப்படுகிறது.சொத்தினை பரிமாற விரும்பும் எந்த நபரும் சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும். அதன் மீது வேறு எவரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்க்கப்படலாம், நில உரிமை குறித்து முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சித் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

4.இந்த மனைப்பரிவு அமையும் நிலத்தின் மீது எந்தவித நில கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை என்றும், எந்தத் துறைக்காகவும் நிலம கையகப்படுத்துவதற்கான பட்டியலில் சேர்த்து அனுப்பப்படவில்லை எனவும் ,நிலமானது தமிழ்நாடு நகரப்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம்

மற்றும் நில சீர்திருத்த சட்டங்களின் கீழ் கவரப்படவில்லை எனவும் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

5.இந்த வரன்முறை மனைப்பிரிவுகளுக்கு மட்டுமே பொருந்தும், மனையில் அமையும் கட்டிடத்திற்கு வரன்முறையாகக் கருதப்பட மாட்டாது.

6.உள்ளூர் திட்டக் குழும அலுவலகத்தில் அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் உள்ளாட்சி அமைப்பு ஒப்புதலின்றி மாற்றம் செய்யக்கூடாது.

7.நகர் ஊரமைப்புத் துறை கொள்கை அளவிலான (in principle)ஒப்புதல் அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை,அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறையோ உள்ளாட்சி துறையோ பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

தலைவர்
ஒத்தக்கடை ஊராட்சி

பெறுநர்:

திருK.கண்ணாயிரம் மற்றும் மூவர்,
5/1398 வ.ஊ.சி 3 வது தெரு,
தாசில்தார் நகர்,
மதுரை – 625 020.

நகல்:

உயர்திரு.வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் அவர்கள்(கி.ஊ).,
மதுரை கிழக்கு ஊராட்சி ஒன்றியம்,
மதுரை.