65

அனுப்புநர் :	பெறுநர் :
திரு.கி.சந்திரசேகர், B.E., M.T.P., துணை இயக்குநர்(பொ), மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், எண்.331/95, கோட்ராம்பாளையம் தெரு, இரங்கசாமிகுளம் அருகில், (Old Employment Office) காஞ்சிபுரம். ddkanchidtcp@gmail.com. தொலைப்பேசி எண்:044-27227937.	தனி அலுவலர்/ வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ), காஞ்சிபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், காஞ்சிபுரம் வட்டம், காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்.

ந.க.எண். 1285/2020/கா.மா-2: நாள்: .03.2021

அய்யா,

பொருள்: **மனைப்பிரிவு** – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்/வட்டம், காஞ்சிபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம், ஆரியபெரும்பாக்கம் கிராமம், சர்வே எண்:241/2, 242-ல் 1.50 ஏக்கர் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை:

1. மனுதாரர் திருமதி.R.ஷர்மிளா, அவர்களின் கடிதம் நாள்.24.09.2020, 11.12.2020 (ம) 23.12.2020.
2. இணை இயக்குநர் வேளாண்மைத்துறை காஞ்சிபுரம் அவர்களின் கடிதம்.மூ.மு.எண்:7050/2020/இ7, நாள்:03.10.2020.
3. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள்:31.12.2020
4. அரசாணை எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள். 04.06.2004.
5. மனுதாரர் திருமதி.R.ஷர்மிளா, அவர்களின் கடிதம் நாள்.26.02.2021.
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.
8. அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள். 31.01.2020.
9. அரசாணை எண்.141, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, UD4(3), நாள். 23.09.2020.
10. அரசாணை எண்.181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(1), நாள். 09.12.2020.
11. அரசு கடிதம் எண்.19113/நவ4(3)/2017-1, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள். 30.08.2017.
12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண். 13686/2017/எல்ஏ1 நாள் : 08.09.17
13. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண். நாள்.04.03.2021. (கூராய்வு கட்டணம், நன்னிலை வரி கட்டணம் , Display Board கட்டணம், OSR கட்டணம் செலுத்தக் கோரப்பட்டது)
14. மனுதாரர், திருமதி.R.ஷர்மிளா, அவர்களின் கடிதம் (கூராய்வு கட்டணம் நாள்.22.09.2020, நன்னிலை வரி கட்டணம், OSR கட்டணம் (ம) Display Board Deposit செலுத்தியது நாள்.05.03.2021).

15. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சுற்றறிக்கை கடிதம் எண். 9860/10/முதி1 நாள்:20.9.16-ன்படி Online Application No.202000201017552, நாள்.21.09.2020.

*****

பார்வை 1-ல் சுட்டிய கடிதங்களுடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு இசைவுக்கான கோரிக்கை, பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 3-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் நாள்.31.12.2020-ன் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடத்திற்கு இசைவளிக்கப்பட்டது. பார்வை 5-ல் சுட்டிய கடிதம் மூலம் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானபத்திரம் எண்.1259/2021 நாள்.23.02.2021–ல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது. அதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

1. மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு <u>ம.வ/ந.ஊ.து.இ(கா.மா)எண். **20/2021**</u> என எண்ணிடப்பட்டு 5 அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் அசல் தானபத்திரம் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

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

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

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள் :</u>

1. (a)பார்வை 10-ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 8-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 applicants(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. பார்வை(8)ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12544/14/சிபி, நாள் :04.07.14ன்படி "நகர் ஊரமைப்புத்துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகாரப் பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன்மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

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

4. பார்வை 11 மற்றும் 12-ல் கண்ட அரசு கடிதம் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களில் உள்ளாட்சியின் பெயரில் உரிமை மாற்றம் செய்து வருவாய் ஆவணங்களில் சர்வே எண் உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. The Tamil Nadu Government in G.O. (Ms) No. 112, H & UD (UD4(3)), 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 matter any plot, apartment or building, as in 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"-ன்படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

6. பார்வை 6-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 மதிப்பின் 3% தொகையை நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

4. பார்வை 4 மற்றும் 10-ல் காணும் அரசாணையின்படி மனைகளுக்கான நன்னிலை வரி ரூ.10,500 /-, **Display Board ரூ.10,000/-**, (ம) கூராய்வு **கட்டணம் ரூ.10,000/-**, **OSR கட்டணம் ரூ.1,52,000/-** (ம) **Armed Forces Flag Day Fund 20% of Centage ரூ.2200/-** ஆகிய கட்டணங்கள் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தில் பெறப்பட்டுள்ளது.

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

12.3.24

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

நகல்:

1. மனுதாரர் (பத்தி ஒன்று மட்டும்)	--	திருமதி.R.ஷர்மிளா, கதவு எண்.88/37, பெருமாள் கோயில் தெரு, வில்லிவாக்கம், சென்னை .
2. இருப்பு கோப்பு	--	(வரைபடம்-1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம் - 1)
3. கோப்பு	--	வரைபடம்-1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம் - 1)
4. RERA	--	The Chair Person, Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority, CMDA Tower-II, 1st Floor, NoGandhi Irwin Bridge Road, Egmore, Chennai – 600 008.

தனி அலுவலர் ஆரியபெரும்பாக்கம் ஊராட்சி / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ)
காஞ்சிபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை - திரு.மு.பவானி

ந.க.எண்.3906/2021/ஆ7 நாள். .07.2021

பொருள் - மனைப்பிரிவு - காஞ்சிபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம் - ஆரியபெரும்பாக்கம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் - சர்வே எண்கள்.241/2, 242-ல் மொத்த பரப்பளவு 1.50ஏக்கர் (அ) 6070.28ச.மீ இடத்தில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு குடியிருப்பு வீட்டுமனைபிரிவு (LayOut) வரைபடத்திற்கு ம. வ. / ந. ஊ. து. இ (செ.ம) எண். **20 /2021** என எண்ணிடப்பட்டு அங்கீகாரம் அளித்து ஒப்புதல் பெறப்பட்டுள்ளதை தொடர்ந்து இம்மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் எண்ணிக்கை பத்தொன்பது 33 மற்றும் மனுதாரர் உபயோகம்விற்பனை செய்ய இறுதி ஒப்புதல் அளித்து உத்திரவிடுதல்.

பார்வை -

1. அரசாணை எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை, நாள்.04.06.2004
2. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.04.02.2019
3. அரசாணை எண்.16, நகராட்சி மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020.
4. துணை இயக்குநர் (பொ),நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் காஞ்சிபுரம் அவர்களின் கடித ந.க.எண்.1285/2020/கா.மா.2 நாள்.31.12.2020.
5. இவ்வலுவலக ஒன்றிய பொறியாளர் அவர்களின் ஆய்வறிக்கை நாள். 31.10.2020.
6. துணை இயக்குநர் (பொ), நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் காஞ்சிபுரம் அவர்களின் கடித ந.க.எண்.1285/2020/கா.மா.2 நாள். 12.03.2021.
7. இவ்வலுவலக மண்டல துணை வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (மண்டலம் -V) அவர்களின் ஆய்வறிக்கை நாள். 16.04.2021.
8. ஆரியபெரும்பாக்கம் ஊராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண். 66 நாள்.07.07.2021.
9. மனுதாரர் Tmt.R.Sh... Door No.88/37, Perumal Koil Street, Villivakkam, Chennai.

******

<u>உத்தரவு</u> :-

மனைப்பிரிவு காஞ்சிபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம் ஆரியபெரும்பாக்கம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் சர்வே எண்கள். 241/2, 242-ல் மொத்த பரப்பளவு 1.50 ஏக்கர் (அ) 6070.28 ச.மீ இடத்தில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு குடியிருப்பு வீட்டுமனைபிரிவு வரைபடத்திற்கு ம. வ. / ந. ஊ. து. இ (கா.ம) எண். **20/2021** என எண்ணிடப்பட்டு (Layout) இடத்தில் மனைப்பிரிவிற்கான சாலை அமைப்பு வரைபடம் **(Road Pattern Layout)** பார்வை 5-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், காஞ்சிபுரம் மண்டலம் அவர்களின் கடிதத்தின் மூலம் வரப்பெற்றசாலை அமைப்பு வரைபடத்தில் (Blue Print) தெரிவித்துள்ளவாறு பொது உபயோகம், சாலைகள், பூங்கா மற்றும் மூலை முடுக்குகள் ஊராட்சியின் பெயரில் பத்திர பதிவு செய்யப்பட்டு தான பத்திரம் எண்.1259/2021நாள்.23.03.2021-ன்படி பெறப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி அதனை தொடர்ந்து பார்வை5-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், காஞ்சிபுரம் மண்டலம் அவர்களின் கடிதத்தில் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் (Technical Santion) வழங்கப்பட்ட இம்மனைபிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ./ந.ஊ.து.இ(கா.ம)எண்.**20/2021**என எண்ணிடப்பட்டு அங்கீகாரம் அளிக்கபட்டுள்ளதாலும், மனைப்பிரிவின் பரப்பிற்கு சந்தை மதிப்புப்படி (Market Value of Land) 3% தொகை **ரூ.2,50,628/-**(ரூபாய் இரண்டு இலட்சத்து ஐம்பதாயிரத்து அறுநூற்று இருபத்து எட்டு மட்டும்) உரிய அரசு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளதாலும்,

கிராம ஊராட்சி வளர்ச்சி கட்டணமாக ரூ.**44,000** (ரூபாய் நாற்பத்து நான்காயிரம் மட்டும்) பல்வகை இரசீது எண்.431 நாள்.02.07.2021-ன்படி பெறப்பட்டுள்ளதாலும், மனைப்பிரிவில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் எண்ணிக்கை முப்பத்து மூன்று 33 மற்றும் மனுதாரர் உபயோகம் விற்பனை செய்ய கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு ஆரியபெரும்பாக்கம் கிராம ஊராட்சியின் இறுதி ஒப்புதல் அளித்து உத்திரவிடப்படுகிறது.

//நிபந்தனைகள்//

- நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என கண்டறியபட்டால் (அ) மனைபிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைபிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட இறுதி ஒப்புதல் ரத்து செய்யப்படும்.
- சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், மனுதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ளவேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய கிராம ஊராட்சி பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.
- நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்புத் துறையின் முன் ஒப்புதல் இன்றி செய்தல் கூடாது.
- நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு மண்டலம் அவர்களின் கடித ந.க.எண்.1285/2020/கா.மா.2நாள்.12.03.2021-ல் தெரிவித்துள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் தவறாது மனுதாரர் பின்பற்றவேண்டும்.
- ஊராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட திறந்த வெளி ஒதுக்கீட்டு இடம் (OSR) மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தால் அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.
- 9.00 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்படவேண்டும்.
- மேற்கண்ட வீட்டு மனைபிரிவில் உள்ள வீட்டுமனைகள் விற்பனை செய்ய மட்டுமே இவ்வுத்தரவு பொருந்தும். கட்டிட அனுமதிக்கு பொருந்தாது என மனுதாரருக்கு தெரிவிக்கப்படுகிறது.
- இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்படவேண்டும்.
- தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்கு சம்மந்தப்பட்ட இடத்தில் 6 அடி X4 அடி அளவுக்கு குறையாமல் கான்கிரீட் பலகையில் வரைந்து வைக்கப்படவேண்டும்.

தனி அலுவலர்
ஆரியபெரும்பாக்கம் ஊராட்சி /
வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ)
காஞ்சிபுரம் ஊராட்சி ஒன்றியம்.

12/7/21

பெறுநர்
Tmt.R.Sharmila,
Door No.88/37,
Perumal Koil Street,
Villivakkam, Chennai.

நகல் - நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு மண்டலம் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக அனுப்பப்படுகிறது.

நகல் - சார்பதிவாளர், Joint II, காஞ்சிபுரம் அவர்களுக்கு மனைகள் பத்திர பதிவு செய்யும் பொருட்டு அனுப்பப்படுகிறது.

நகல் - ஊராட்சி செயலர், ஆரியபெரும்பாக்கம் ஊராட்சி