நகர் ஊரமைப்புத்துறை

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ), மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் அவர்களின் செயல்முறை ஆணை

பிறப்பிப்பவர் : திரு. பா. ரமேஷ்குமார், பி.இ.,எம்.பி.ஏ.,

ந.க.எண்.2730/2020/ திமா நாள்: 11 .03.2021.

பொருள் : மனைப்பிரிவு - நகர் ஊரமைப்புத்துறை - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - திருப்பூர் மாவட்டம் - அவினாசி வட்டம் - அவினாசி ஊராட்சி ஒன்றியம் - பழங்கரை ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் - க.ச.எண்கள்.365/1A2, 365/1B2, 365/1C2, 365/1D1, 365/2B, 365/3A-ல் 2.77 ஏக்கர் பரப்பளவு இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை:

01. மனுதாரர் M/s. Avinashilingar Infra LLP, திரு.M.பழனிச்சாமி மற்றும் இருவர், திருப்பூர் ஆகியோர்களது இணையதள விண்ணப்பம் எண். 6250 நாள் 01.08.2020 மற்றும் இணைப்புகள் (இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட நாள் 08.09.2020)
02. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி-(I) துறை, நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி-(I) துறை, நாள்.31.01.2020.
03. அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி நவ4(3)த்துறை, நாள்.04.05.2017.
04. வேளாண்மை இணை இயக்குநர், திருப்பூர் அவர்கள் கடிதம் எண். இ2/7605/2020, நாள்.24.09.2020.
05. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண் 4367/2019/BA2 நாள் 06.11.2019.
06. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை, ந.க.எண். 13686/2017/எல்ஏ-2, நாள். 08.09.2017.
07. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது கடிதம், ந.க.எண். 12201/2017/சிபி, நாள். 28.09.2017.
08. தலைவர், பழங்கரை ஊராட்சி அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.111/2020 நாள் 22.02.2021 (சாலை பகுதிகள், பூங்கா மற்றும் பொது உபயோகம் (A) ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தான பத்திர ஆவண எண்.2055/2021, நாள்.10.02.2021. மற்றும் மின்பகிர்மானம் TANGEDCO (B) இடம் தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தான பத்திர ஆவண எண்.2054/2021, நாள்.10.02.2021.
09. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம், இதே எண். நாள்.08.03.2021.
10. மனுதாரர் கட்டணங்கள் செலுத்திய விபரம் பெறப்பட்ட நாள் 09.03.2021

உத்தரவு :

பார்வை 1-ல் கண்டுள்ள மனுதாரர் கடிதம் மூலம், மேற்காண் பொருளில் கண்ட உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அனுமதி கோரி பெறப்பட்ட விண்ணப்பங்களைத் தொடர்ந்து, பார்வை 4-ல் கண்ட அறிக்கையில், விவசாயம் செய்ய வாய்ப்புகள் குறைவு என

தெரிவிக்கப்பட்டதினைத் தொடர்ந்தும், திருப்பூர் மாவட்டம், அவினாசி வட்டம், அவினாசி ஊராட்சி ஒன்றியம், பழங்கரை ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், க.ச.எண்கள்.365/1A2, 365/1B2, 365/1C2, 365/1D1, 365/2B, 365/3A-ல் 2.77 ஏக்கர் பரப்பளவு இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ(தி.மா)எண்.81/2021 என எண்ணிடப்பட்டு கீழ்க்கண்ட சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

மேற்படி, உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு பார்வை 2 மற்றும் 3-ல் கண்டுள்ள அரசாணை விதிகள் மற்றும் வழிமுறைகளை பின்பற்றி, **தலைவர், பழங்கரை ஊராட்சி** அவர்களிடம் இருந்து மனுதாரர் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும்.

சிறப்பு நிபந்தனைகள் :-

1) நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், 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 சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன்மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

2) பார்வை 6-ல் சுட்டியுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கையின்படி, (சாலை பகுதிகள், பூங்கா மற்றும் **பொது உபயோகம் (A)** ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தான பத்திர ஆவண **எண்.2055/2021, நாள்.10.02.2021.** மற்றும் மின்பகிர்மானம் **TANGEDCO (B) இடம்** தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தான **பத்திர ஆவண எண்.2054/2021, நாள்.10.02.2021-ன்படி** தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டதினை மனுதாரர் சொந்த செலவில் வருவாய் உட்பிரிவு செய்து, அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே, உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்”.

3) பார்வை 7-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”.

4) பார்வை 3-ல் கண்டுள்ள அரசாணையில் குறிப்பிட்டுள்ள விதி எண்.3-ன்படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-த்தினை உள்ளாட்சி பெற்றுக்கொண்டும் மற்றும் விதி எண்.9-ன்படி மனையிடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணமாக கீழ்கண்ட அரசுக் கணக்குத் தலைப்பில் மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து பெற்று உள்ளாட்சியால் செலுத்தப்படவேண்டும். செலுத்திய விவரம் இவ்வலுவலகத்திற்கும் தெரிவிக்கப்படவேண்டும்.

<u>கணக்குத் தலைப்பு</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
(DPC: 0217-60-800-AS-2790)

நிலப்பயன் மாற்றத்தொகை அரசுக்கு செலுத்திய பின்னரே நிலப்பயன் மாற்றமும் தொழில் நுட்ப அனுமதியும் அமுலுக்கு வரும், அதன்பின்பே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படவேண்டும்.

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

மேற்படி சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

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

11.3.24
11/3/24

<u>இணைப்பு</u> :
அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடங்கள் -2
மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் -2

<u>பெறுநர்</u>
தலைவர்,
பழங்கரை ஊராட்சி,
அவினாசி வட்டம்,
திருப்பூர் மாவட்டம்.

<u>நகல் (உள்ளாட்சி வழியாக)</u>
M/s. Avinashilingar Infra LLP-க்காக
திரு. M.பழனிச்சாமி மற்றும் 2 நபர்கள்,
த/பெ. முத்துச்சாமி,
No.A4, Srivari Brindavan,
ஆவாரம்பாளையம் ரோடு,
கோயம்புத்தூர் வடக்கு,
கோயம்புத்தூர் - 641006

<u>நகல்: தகவலுக்காக</u>
The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,
No1A,CMDA Tower II, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai - 600 008.

பழங்கரை ஊராட்சி மன்ற செயல்அலுவலர்/தலைவர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை திருமதி,ப.கோமதி

அ.க. எண்:01/2019 -2020

நாள்: 06.2021

பொருள் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் - அவிநாசி ஊராட்சி ஒன்றியம் - பழங்கரை ஊராட்சி ___ பழங்கரை கிராமம் க.ச.எண்: 365/1A2,365/1B2,365/1C2,365/1D1,365/2B,365/3A, ல் 2.77 ஏக்கர் பரப்பில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரப்பெற்றது, உரிய கட்டணங்கள் செலுத்தபட்டது மனைப்பிரிவிற்கு வரைபட அங்கீகாரம் மற்றும் இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல் - உத்திரவிடல் தொடர்பாக.

பார்வை

1. நகர்ஊராமைப்புத் துணை இயக்குநர்,(பொ) மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு மண்டல அலுவலகம் திருப்பூர் அவர்களின் செயல்முறைகள் ஆணை ந.க.எண்: 2730/2020/திமா நாள்:11.03.2021.
2. அரசாணை நிலை எண்:79/வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளாச்சித்துறை நவ4(3) நாள்:05.05.2017
3. அவிநாசி சார்பதிவாளர் அவர்களின் சந்தை மதிப்பு விபர அறிக்கை நாள்:12.04.2021
4. செயல்அலுவலர்/ தலைவர் பழங்கரை ஊராட்சி அவர்களின் இவ்வலுவலக கடித எண் நாள்:01/2021-2022 நாள் 12.04.2021
5. பழங்கரை ஊராட்சி மன்ற பலவகை இரசீது எண்:14614,மற்றும் 14615 நாள்:19.04.2021
6. பழங்கரை ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண்:15 நாள்: 09.05.2021

****

உத்திரவு,

பார்வை 1 ல் காணும் நகர் ஊராமைப்புத் உதவி இயக்குநர் (பொ) திருப்பூர் மண்டலம் அவர்களின் கடிதத்தில் தெரிவித்துள்ளவாறு திருப்பூர் மாவட்டம், அவிநாசி வட்டாரம் பழங்கரை கிராமம் க.ச.எண்: 365/1A2,365/1B2,365/1C2,365/1D1,365/2B,365/3A, ல் 2.77 ல் ஏக்கர் பரப்பில் அமையும் உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது, மேற்கண்ட உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு ம.வ./ந.ஊ.(திமா)எண்: 81/2021 என எண்ணிடப்பட்டுள்ளது,

மனைப்பிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு : 120661.20 சதுர அடி அல்லது 11200 (ச. மீட்டர்)
பூங்கா மற்றும் சாலையின் பரப்பளவு : 42186.73 சதுர அடி அல்லது 3920.70 (ச. மீட்டர்)
நிகர மனையின் பரப்பு :78474.47 சதுர அடி அல்லது 7293.16 (ச.மீட்டர்)

78474.47/ 435.6 = 1.80.15 (1.80.15 செண்ட் * 500 = ரூ: 90075/-(ரூபாய் தொண்ணூறாயிரத்து எழுபத்தி ஐந்து மட்டும் வளர்ச்சிக்கட்டணமாகவும்,ஆய்வுக்கட்டணம் ரூ:1000/- (ரூபாய் ஆயிரம் ரூபாய்) பார்வை 5 ல் காணும் பழங்கரை ஊராட்சி பொது நிதிக்கணக்கில் பல்வகை இரசிது எண்:14614 மற்றும் 14615 நாள்: 19.04.2021 ன் படி செலுத்தியுள்ளார்,

மேலும் பார்வை 1ல் காணும் கடிதத்தில் தெரிவித்துள்ள உத்திரவுகளின்படி மனையிடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகை பார்வை 3 ல் காணும் அவிநாசி சார்பதிவாளர் அவர்களின் சந்தை மதிப்பீட்டின் படி நிலப்பயன்மாற்றத்தொகை ரூ: 83252/-(ரூபாய் எண்பத்தி மூன்றாயிரத்து இருநூற்று ஐம்பத்தி இரண்டு ரூபாய் மட்டும்) **0217-60-800-AS-2790** அரசு கணக்கில் பாரத மாநில வங்கி அவிநாசி கிளையில் செலான் எண்:00020 நாள்:19.04.2021 ல் செலுத்தி இவ்வலுவகத்தில் சமர்பித்துள்ளார்,

எனவே கீழ்க்கண்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு வரைபட அங்கீகாரம் மற்றும் மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கி ஆணையிடப்படுகிறது,

நிபந்தனைகள்

1.நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) திருப்பூர் மண்டலம் அவர்களின் நடவடிக்கைகளின்படி வழங்கப்பட்ட ம.வ./ந.ஊ.(திமா)எண்:81/2021ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு எல்லை கற்கல் வரையறுக்கப்படவேண்டும்,

2.நகர் ஊராமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ) திருப்பூர் மண்டலம் அவர்களின் மனைப்பரிவு ம.வ./ந.ஊ.(திமா)எண்: 81/2021ல் ந.க.எண்: 2730/2020/ திமா நாள்:11.03.2021 நிபந்தனைகளின் படியும் அனைத்து நிபந்தனைகளையும் ஏற்றுக்கொண்டு நிபந்தனைகளுக்கு உட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக ரூ: 20/-ரூபாய் ஒப்பந்த பத்திரத்தில் (ஸ்டாப்பு பேப்பரில்) எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும்,

செயல்அலுவலர்/தலைவர்
பழங்கரை ஊராட்சி

நகல்,

1.நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்,(பொ)திருப்பூர் மண்டலம்,

2.சார்பரிவாளர்,சார்பதிவாளர் அலுவலகம், அவிநாசி,

பெறுதல்,

M/s Avinashilinger Infra LLP – க்காக

திரு, M,பழனிச்சாமி மற்றும் 2 நபர்கள்

தபெ முத்தச்சாமி ,

No, A4,Srivari Brindavan, ஆவாரம்பாளையம் ரோடு, கோயமுத்தூர் வடக்கு, கோயமுத்தூர்,
641006