17

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.2974/2020/ திமா **நாள் 11.02.2021.**

பொருள் : **மனைப்பிரிவு** - நகர் ஊரமைப்புத்துறை - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - திருப்பூர் மாவட்டம் - பல்லடம் வட்டம் - பூமலூர் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் - க.ச.எண்.296/1B-ல் 3.50 ஏக்கர் பரப்பளவு இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை:

01. மனுதாரர் திரு. S. நாகராஜன், திருப்பூர் அவர்களின் இணையதள விண்ணப்பம் எண். 5677 நாள் 09.07.2020 மற்றும் இணைப்புகள் (இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட நாள் 25.09.2020)
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 இ2/5415/2020, நாள்.29.07.2020.
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, பூமலூர் ஊராட்சி அவர்கள் கடிதம் நாள் 03.02.2021 (சாலை பகுதிகள், பூங்கா மற்றும் பொது உபயோகம் மற்றும் மின்பகிர்மானத்திற்கு உரிய இடம் தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தானப்பத்திர ஆவண எண்.13674/2020, நாள்.20.11.2020) (இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட நாள் 05.02.2021)
09. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம், இதே எண். நாள்.09.02.2021.
10. மனுதாரர் கட்டணங்கள் செலுத்திய விபரம் பெறப்பட்ட நாள்.10.02.2021

*****

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 தெரிவிக்கப்பட்டதினைத்தொடர்ந்தும், திருப்பூர் மாவட்டம், பல்லடம் வட்டம், பூமலூர் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், க.ச.எண்.296/1B-ல் 3.50 ஏக்கர் பரப்பளவு இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு **ம.வ/ந.ஊ(தி.மா)எண்.41/2021** 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, பூமலூர் 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 சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம் 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, **"தானப்பத்திர ஆவண எண்.13674/2020, நாள்.20.11.2020-ன் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு சாலைப்பகுதிகள், உள்ளாட்சிக்கான பொது உபயோக பகுதி மற்றும் தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின்பகிர்மான கழகத்திற்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட மின்பகிர்மானத்திற்கான இடம் ஆகியவற்றினை 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.

11.2.24 11/2/24

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

<u>பெறுநர்</u>

தலைவர்,
பூமலூர் ஊராட்சி,
பல்லடம் வட்டம்,
திருப்பூர் மாவட்டம்.

<u>நகல் (உள்ளாட்சி வழியாக)</u>

திரு.S.நாகராஜ்,
க.எண்.1027A, வள்ளியம்மாள் வீதி,
தடாகம் ரோடு, ஆர்.எஸ்.புரம்,
கோயம்புத்தூர் - 641002

<u>நகல் (தகவலுக்காக)</u>

The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,
No 1 A, CMDA Tower II, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai - 600008.

பூமலூர் கிராம ஊராட்சி தலைவர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திருமதி . த. பிரியங்கா

நாள்: 10.08.2021

ந.க.எண்: 01/2020-2021

பொருள்: அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனை பிரிவு - பல்லடம் ஊராட்சி ஒன்றியம் பூமலூர் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் க.ச.எண்:296/1B-ல் 3.50 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமைந்துள்ளகுடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப முன்னிசைவு வழங்குதல் - தொடர்பாக

பார்வை: 1.இணையதள விண்ணப்பம் எண் 5677 நாள்.09.07.2020

2. மனுதாரர் திரு.S.நாகராஜ் விண்ணப்பம் நாள் இல்லை மற்றும் இணைப்புகள (இவ்வலுவலகத்திற்கு பெறப்பட்ட நாள்.).

3.அரசாணை நிலை எண்:71 ஊரக வளர்ச்சிதுறை நாள் : 16.06.2003

4. அரசாணை எண்: 18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி - (I) துறை, நாள்.04.02.2019

5.அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நவ4(3), நாள்.04.05.2017

6. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களது கடிதம் ந.க.எண்:12201/2017/சிபி, நாள்:28.09.2017

7. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) திருப்பூர் அவர்களின் கடித ந.க.எண்: 2974/2020/தி.மா, நாள்:11.02.2021

8. தலைவர் பூமலூர் ஊராட்சி கடிதம் நாள் : 20.11.2020 (சாலை, பூங்கா, பொது உபயோகம் மற்றும் TANGEDCO - ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டமைக்கான தானப்பத்திர ஆவண எண் : 13674/2020) நாள் : 20.11.2020.

9. மனுதாரர் கட்டணங்கள் செலுத்திய நாள் : 26.07.2021 மற்றும் 03.08.2021.

10. அரசு கணக்கில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனை பிரிவு கட்டணம் செலுத்தப்பட்ட நாள்:14.07.2021

11. பூமலூர் ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண்:221 நாள்: 10.08.2021.

⚙⚙⚙⚙

உத்தரவு:

திருப்பூர் மாவட்டம், பல்லடம் ஊராட்சி ஒன்றியம் பூமலூர் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் க.ச.எண் : 296/1B -ல் 3.50 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ/(தி.மா).எண்: 41/2021 -ன்படி கொள்கையளவிலான மனைப்பிரிவு வரைபடம் ஒப்புதலளித்து பார்வை 7-ல் காணும் கடிதத்தின்படி உத்திரவிடப்பட்டுள்ளது. பார்வை 9-ல் கண்ட விபரப்படி அபிவிருத்தி மற்றும் கூராய்வு கட்டணம் ஊராட்சி கணக்கில் தொகை ரூ.1000/- நாள் : 26.07.2021 மற்றும் ரூ.2,24,000/- நாள்:26.07.2021 செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும் பார்வை 10-ல் குறிப்பிட்டுள்ள அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனை பிரிவு அரசு தலைப்பில் தொகை ரூ.42,210/- நாள்:14.07.2021 செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

தொகை செலுத்திய விபரம்

வ. எண்	மனை பிரிவு	சந்தை மதிப்பு	அரசு கணக்கில் செலுத்தப்பட்ட தொகை	ஊராட்சி கணக்கில் அபிவிருத்தி மற்றும் கூராய்வு செலுத்திய தொகை	மொத்த தொகை ரூ (பார்வையிடல் கட்டணம் உட்பட)
1	1 - 76	402000x3.50x3%	ரூ.42,210/-	ரூ.2,24,000/-	ரூ.2,66,210/-

எனவே மேற்படி கட்டணங்கள்யாவும் பெறப்பட்டுள்ளதாலும் பார்வை 7-ல் காணும் கடிதத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு: 3917.65 ச.மீ, பூங்கா பரப்பு: 1039.71ச.மீ (10.14%), பொது உபயோகம்: 77.02 ச.மீ (0.75%), TANGEDCO : 78.83 ச.மீ (0.77%), ஊராட்சிக்கு தான சாசனமாக பெறப்பட்டுள்ளதாலும் பல்லடம் வட்டாரம் பூமலூர் ஊராட்சியில் நில அளவை எண்: 296/1B -ல் 3.50 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப முன்னிசைவு வழங்கி இதன் மூலம் ஆணையிடப்படுகிறது.

மனை பிரிவு மனை எண்கள் 1 முதல் 76 வரை

பார்வை 7-ல் காணும் கடிதத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள அனைத்து நிபந்தனைகளும் இதற்கு பொருந்தும் .

பெறுநர்

திரு.S. நாகராஜ்,
க. எண்.1027ஏ, வள்ளியம்மாள் வீதி,
தடாகம் ரோடு, ஆர்.எஸ்.புரம்,
கோயம்புத்தூர்- 641002.

நகல்:

1. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), திருப்பூர் அவர்களுக்கு பணிந்து அனுப்பப்படுகிறது.

2.உதவி இயக்குநர் (ஊராட்சிகள்) திருப்பூர் அவர்களுக்கு பணிந்து சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.

3. "ஆ 2" பிரிவு இருப்புக் கோப்பிற்கு

தலைவர் / செயல் அதிகாரி
பூமலூர் கிராம ஊராட்சி