நகர் ஊரமைப்புத் துறை

அனுப்புநர்
திரு..மு.மதிமாறன், பி.இ.,
நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்,
மதுரை மண்டலம்,
4, ஹக்கீம் அஜ்மல்கான் ரோடு,
சின்னசொக்கிகுளம்,
மதுரை-625 002.
Website :www.tn.gov.in/dtcp
mail ID : dydtcpmdurgn@gmail.com

பெறுநர்
செயல் அலுவலர்,
நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி,
நிலக்கோட்டை வட்டம்,
திண்டுக்கல் மாவட்டம்.

ந.க.எண்.1593/2019 மம 3, நாள். 16.07.2020.

திருவள்ளுவர் ஆண்டு 2051, சார்வரி வருடம், ஆனி திங்கள் -ஆம் நாள்.

ஐயா,

பொருள் : மனைப்பிரிவு - நகர் ஊரமைப்பு துறை - மதுரை மண்டலம் - - திண்டுக்கல் மாவட்டம் - நிலக்கோட்டை வட்டம் - நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி - நிலக்கோட்டை கிராமம் - சர்வே எண்.568/1-ல் 5.00 ஏக்கர் பரப்பளவு இடத்திற்கு உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை:

1. செயல் அலுவலர், நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.116/2020, நாள்.03.06.2020.
2. மனுதாரர் திரு.A.மேகநாதன் அவர்களின் விண்ணப்பம் நாள்.25.03.2019.
3. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், மதுரை மண்டலம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.1593/2019/மம3, நாள்.07.07.2020.
4. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், மதுரை மண்டலம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.1593/2019/மம 3, நாள்.12.07.2020.
5. தானபத்திர ஆவணம் எண். 1707/2020, நாள்.29.06.2020.
6. மனுதாரர் கடிதம் நாள். 07.07.2020. (நன்னிலை வரி செலுத்தியது)
7. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். 13686/2017/எல்ஏ1, நாள். 08.09.2017.
8. அரசாணை எண். 79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள். 04.05.2017.
9. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.2201/2017/சிபி, நாள்.28.09.2017.

*****

திண்டுக்கல் மாவட்டம், நிலக்கோட்டை வட்டம், நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி, நிலக்கோட்டை கிராமம், சர்வே எண்கள்.568/1-ல் 5.0 ஏக்கர் (20250.00 ச.மீ) பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் மனைப்பிரிவு அனுமதி கோரி பார்வை (1) மற்றும் (2)-ல் சுட்டிய கடிதங்கள் மூலம் பெறப்பட்ட உத்தேசம் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்கண்டவாறு உத்திரவு வழங்கப்படுகிறது.

ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ந.ஊ.து.இ(மம) எண்.28/2020 என எண்ணிடப்பட்டு கீழ்கண்ட சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டு மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளுடன் ஒப்புதல் அளிக்கப்படுகிறது. ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் -2 தொகுப்பு மேல் நடவடிக்கைக்காக அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1. மனைப்பிரிவில் உள்ளாட்சி உபயோகம் மற்றும் தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி மற்றும் மின்பகிர்மான கழக உபயோக (TANGEDCO) இடம் பார்வை (3) -ல் சுட்டிய தானப்பத்திரங்களின் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. பார்வை (6)-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் கடிதத்தில் தெரிவித்துள்ளபடி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடத்தினை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய்துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படல் வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனை 17(இ) மற்றும் 17(உ) குறித்து உறுதி செய்து இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படல் வேண்டும்.
2. நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன்மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த 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 அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

3. பார்வை (6) -ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி "The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No.112, Housing and Urban Development 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 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 Authority" -ன் படி நடவடிக்கை தொடருமாறு கேட்டுக்கொள்ள வேண்டும்.

4. பார்வை (5)-ல் சுட்டிய அரசாணையின்படி நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன்அனுமதி பெறப்படும் மேம்பாடுகளுக்கு, சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்பு, திட்டமில்லாத பகுதிக்கான நில உபயோக மாற்ற விதிகள் 2017, விதி(3) -ன்படி உள்ளாட்சிக்கான கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-(ரூபாய் ஆயிரம் மட்டும்) மற்றும் விதி(9)-ன்படி நிலப்பயன் மாற்ற கட்டணமாக 1899 ஆம் ஆண்டு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் (மத்திய சட்டம் 2/1899) உட்கூறு AA பிரிவு 47-ன் கீழ் சந்தை மதிப்பில் 3 விழுக்காடு நிர்ணயம் செய்து, அதனை வசூலித்து கீழ்கண்ட அரசு கணக்கு தலைப்பின் கீழ் வரவு வைக்கப்பட்ட பின்னரே மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

81

கணக்கு தலைப்பு
0217-Urban Development
60 - other urban Development Schemes
80 - other Receipts
AS -Receipts under Landuse Conversion charges
27 Non Taxation fees - 09 collections
(DPC-0217-60-800-AS-2790)

பார்வை (6) ல் கண்ட கடிதம் மூலம் மனுதாரரிடமிருந்து அரசுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய நன்னிலை வரி கட்டணம் மற்றும் கூராய்வு கட்டணம் முழுமையாக பெறப்பட்டுள்ளது.

இத்துறையால் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.17(ஈ)ன்படி அக்கடித நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கு, தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகை சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறு செயல் அலுவலர், நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார். மேலும், மனுதாரர் மேற்கொண்டு உத்தரவு பெற செயல் அலுவலர், நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி அவர்களை அணுகுமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

16/7/2020

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்,
மதுரை மண்டலம்.

16/7/20 16/7/2020 16.7.20

<u>இணைப்பு</u>
வரைபடம் மற்றும்
நிபந்தனைகள் - 2 நகல்கள்.

<u>நகல்</u>

1. திரு.A.மேகநாதன்,
   த/பெ.ஆங்கத்தேவர்,
   27A, புது ஜெயில்ரோடு,
   அரசரடி,
   மதுரை.
   } கடித நகல் மட்டும்

2. தொழில்நுட்ப வைப்பறை - 1

89

<u>நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்</u>
<u>பிறப்பிப்வர் :-திருமதி.அ.கலையரசி(பொ)</u>

ந.க.எண் 506/2020/அ நாள்:03/09/2020

பொருள் : மனைப்பிரிவு நகர் ஊரமைப்பு துறை – திண்டுக்கல் மாவட்டம்– நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி எல்லைக்குட்ப்பட்ட – நிலக்கோட்டை கிராம சர்வே 568/1 ல்– உள்ள 5 ஏக்கர் பரப்பளவு உள்ள இடத்தில் –புதிதாக உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது – பேரூராட்சியின் இறுதி ஒப்புதல் அங்கீகாரம் வழங்கி உத்திரவிடுதல் – சார்பாக

பார்வை :

1) மதுரை மண்டல நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் ந.க.எண் எண் 28/2020 நாள்.16.07.2020 தேதிய உத்திரவு

2) நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி தனி அலுவலக (பேரூராட்சிகளின் உதவி இயக்குநர் திண்டுக்கல் மண்டலம்) மன்ற கூட்ட அனுமதி நாள் : 27/07/2020

<u>உத்தரவு:-</u>

அங்கீகாரம் செய்து இத்துடன் இணைத்திருக்கும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்தின் படி வேறுமாறுதல்களின்றி நிலக்கோட்டை பேரூராட்சிக்குட்ப்பட்ட 6 வதுவார்டு மெகா சிட்டி அருகில் நிலக்கோட்டை கிராம சர்வே எண் 568/1 ல் உள்ள 5 ஏக்கர் பரப்பளவு இடத்தில் புதிதாக உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி மதுரை நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் மதுரை மண்டலம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்28/2020நாள்:16/07/202 ன் படி தொழில் நுட்ப அனுமதியில் உள்ளாட்சி அமைப்பில் இறுதி ஒப்புதல் பெறபடவேண்டுமென தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதை தொடர்ந்து மேற்கண்ட மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் செய்ய வேண்டி பார்வை 2ல் காணும் நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி மன்ற தனி அலுவலரிடம் 27/07/202ம் தேதியில் ஒப்புதல் பெறப்பட்டுள்ளது. மேலும் திட்டமில்லாத பகுதிக்கான நில உபயோக மாற்ற விதிகள் 2017 விதி எண் (3)ன் படி கூர்ந்தாய்வு கட்டணங்கள் மற்றும் நிலப்பயன் மாற்றுக் கட்டணமாக 1899ம் ஆண்டு இந்திய முத்திரைச்சட்டம் (மத்திய சட்டம் 2/1899) உட் கூரு AA பிரிவு 47ன் கீழ் சந்தை மதிப்பில் 3விழுக்காடு நிர்ணயம் செய்தும் அதனை உரிய அரசு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. இதன் அடிப்படையில் மேற்கண்ட சர்வே எண்ணில் போடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் செய்து இதன் மூலம் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட ம.வ.ந.ஊ.து.இ (ம.ம) எண் 28/2020 என எண்ணிடப்பட்ட வரைப்படத்தின் படி எல்லை கற்களால் வரையறுக்கப்பட்ட தார் கற்களை கொண்டு மனுதாரரால் நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் தார்சாலை அமைக்கப்பட வேண்டும்.
2. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால் , துப்புரவு வசதி தெரு விளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கேற்ப மனுதாரர் அமைத்து தர வேண்டும்.
3. நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டு நகர் ஊரமைப்பு முறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர்கள்/உரிமையாளர் முறையாக அமைத்து அல்லது அதற்குரிய கட்டணத்தை செலுத்தி நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி செயல் அலுவலருக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும்.
5. மேற்படி சாலைகளை பொதுசாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி செயல் அலுவலருக்கு செலுத்துதல் வேண்டும் . இதை நடைமுறைப்படுத்த மனுதாரர்களிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்புடைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத் தொகையை பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும். மேலும் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்க்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படும்.
6. விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டபகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் திட்ட விதிகளின் படி மனையின் பரப்பில் 50 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டிடம் கட்டப்பட கூடாது. கட்டிடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்த வெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புலவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.
7. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்
8. கடைக்கல் போட தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்பட கூடாது.
9. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம், விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6X4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக வைக்கப்பட வேண்டும்.

10. தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி மனைபிரிவு 10 சதுர மீட்டருக்கு குறைவாக இருந்தால் கட்டிட விதிகள் மட்டுமே பொருந்தும்.

11. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்பட்டால் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்க்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

12. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்தற்கான சான்று இணைக்கப்பட வேண்டும்.

13. நகர் ஊரமைப்புத்துறை துணை இயக்குநர் மதுரை அவர்களின் தொழில் நுட்ப அனுமதியில் தெரிவித்துள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டும் மேற்படி மனைப்பிரிவில் அடிப்படை வசதிகள் சம்மந்தமாக குறைகள் கண்டுப்பிடிக்கும் பட்சத்தில் தங்களது மனைப்பிரிவு அங்கீகார உத்திரவு எவ்வித முன் அறிவிப்பின்றி உரிய நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்தப்படும் என்பதை தெரிவிக்கப்படுகின்றது.

செயல் அலுவலர்
நிலக்கோட்டை பேரூராட்சி
திண்டுக்கல் மாவட்டம்

03/09/2020

இணைப்பு -

1) வரைபடம் மற்றும் உத்திரவு நகல்

<u>பெறுபவர்</u>

ஆ.மேகநாதன்
த/பெ ஆங்கத்தேவர்
மதுரை.

<u>நகல்:</u>- மதுரை நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், மதுரை மண்டலம் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.

<u>நகல்</u>: நிலக்கோட்டை சார்பதிவாளர், மாவட்ட பதிவாளர் அலுவலகம், திண்டுக்கல் அவர்களுக்கு நடவடிக்கைக்காக அனுப்பப்படுகிறது.