125

பதிவு அஞ்சல் மூலம்

நகர் ஊரமைப்பு துறை

அனுப்புநர்
திரு.ப.ரங்கநாதன்,B.E.,M.Tech(IITD),AITP.,
இணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர்(பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
எண்.14/ஜி,முதல் மாடி, M.B.T ரோடு,,
நவல்பூர், ராணிப்பேட்டை – 632 402
மின்அஞ்சல்:dtcp.ranipettai@gmail.com
தொலைபேசி: 04172-290719

பெறுநர்
தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி
அலுவலர், (கி.ஊ),
மேச்சேரி ஊராட்சி / கிராமம்,
ஆற்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம்,
ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

ந.க.எண்:427/2020/ராமா **நாள்:16.02.2021**

அய்யா,

பொருள்: மனைப்பிரிவு – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்- ஆற்காடு வட்டம்/ ஊராட்சி ஒன்றியம் , மேச்சேரி ஊராட்சி/ கிராமம் , ச.எண்கள் 556/1பி,2பி,3பி,3சி,3டி,3இ, 557/1பி மற்றும் 585/2இல்– 3.48 ஏக்கர் பரப்பு ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளித்தல் - குறித்து.

பார்வை:
01. மனுதாரர் திரு.K.R. கணேஷ் (ம) 3 நபர்கள் கடிதம் நாள்.15.09.2020.
02. இவ்லுவலக கடிதம் இதே எண். நாள்: 05.01.2021 (சாலை (ம) பூங்கா அமைப்பு ஒப்புதலளிக்கப்பட்டது)
03. மனுதாரர் கடிதம் நாள்:22.01.2021 (தானபத்திர அசல் ஆவணம் பெறப்பட்டது)
04. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்:19799/2020/போ நாள்:24.12.2020
05. அரசாணை எண்:138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புறவளர்ச்சித்துறை நாள்:04.06.2004.
06. அரசாணை எண்:79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புறவளர்ச்சித்துறை நாள்:04.05.2017.
07. அரசாணை எண்:18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்:04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்:16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்:31.01.2020.
08. அரசாணை எண்:141, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புறவளர்ச்சித்துறை (UD4(3) நாள்:04.05.2017.
09. அரசாணை எண்:181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை (UD4(1) நாள்:09.12.2020.
10. அரசு கடிதம் எண்.19113/நவ4(3)/2017-1, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள்.30.08.2017.
11. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையாளர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.13686/2017/LA1 நாள்.08.09.2017.
12. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள்:04.02.2021 (நன்னிலை வரி (ம) Display Board கட்டணம் கோரப்பட்டது).
13. மனுதாரர் கடிதம் நாள் 05.02.2021 (நன்னிலை வரி செலுத்தப்பட்டு கடிதம் பெறப்பட்டது)

*****

பார்வை 1-ல் சுட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்கான கோரிக்கை, பரிசீலிக்கப்பட்டு பார்வை 2-ல் சுட்டிய இவ்வலக கடிதம் நாள்: 05.01.2021 மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை (ம) பூங்கா அமைப்பு வரைபடம் இசைவு வழங்கப்பட்டது. பார்வை 3-ல் சுட்டிய கடிதம் மூலம் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப்பத்திர எண்.102/2021 நாள்:20.01.2021-ல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது. அதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

2. மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ.(ராமா) எண்.12/2021 என எண்ணிடப்பட்டு 4 அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் அசல் தானபத்திரம் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

3. மேலும், உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.9(ஆ)-ன் படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

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

5. செயலாணைக் கடிதம் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகை சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனை

1. (a). பார்வை 10-ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 8-ல் கண்ட TNCDBR-2019 விதி எண்.47 (11)-ன் படியும் மாநகராட்சி/நகராட்சி பகுதி எனில் " Collection the necessary fees including the charges for providing amenities like roads, storms water drains and street lights form the applicant" After collecting the necessary fees the final layout sketch, permit of planning authority along with approval of Local Body shall be issued to the applicant(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 othher amenitites like storm water drains water supply facilities by constructing required OHT, provide necessary street lights etc., as per the strands specified by the Local Body"
2. (EWS) பொருளாதாரத்தால் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது. ஆனால் கிராமப்புற பகுதிகளில் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 3 வருடங்களுக்கு EWS மேலாகியும் மனைகள் விற்க இயலாத நிலை இருப்பின் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள். 31.01.2020-ன்படி EWS மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

129

3. பார்வை 10 மற்றும் 11-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.9

4. **" 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 Regulatory Authority –ன் படி** நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

5. பார்வை 6-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படி விதி எண்.3-ன் படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-யையும் மற்றும் விதி எண்.9-ன் படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

தலைப்புக்கணக்கு:

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

தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ), மேச்சேரி ஊராட்சி / கிராமம், ஆற்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள் பெற்றுக்கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச் சான்று உடன் அனுப்பி வைக்குமாறு தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ), மேச்சேரி ஊராட்சி / கிராமம், ஆற்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

மேலும், மனுதாரர் மேற்கண்ட உத்தரவு பெற தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ), மேச்சேரி ஊராட்சி / கிராமம், ஆற்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களை அணுகுமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

இணைப்பு
வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்
(5 தொகுப்பு மற்றும் அசல் தான பத்திரம்)

இணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர் (பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

நகல்:

1. மனுதாரர்
   Thiru.K.R. Ganesh and Others,
   No.329,Anaicut Road,
   Walajahpet,
   Ranipettai – 632513.
2. இருப்பு கோப்பு (வரைபடம் -1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம் -1)
3. கோப்பு (வரைபடம் -1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம் -1)

தனி அலுவலர்/ வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ) அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை:திருமதி.கி.சித்ரா.,

ந.க.ஆ1/0079/2021

நாள் : 26.02.2021

பொருள்: குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - இராணிப்பேட்டை மாவட்டம் - ஆற்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம் - மேச்சேரி ஊராட்சி - கிராம சர்வே எண்கள்:556/பி1,2பி,3பி,3சி,3டி,3ஈ,557/பி,585/2 -ல் 3.48 ஏக்கர் பரப்பில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைபிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப இசைவு வழங்கி ஆணைகள் வரப்பெற்றது - மனைபிரிவிற்கு அங்கீகாரம் வழங்கி ஆணையிடுதல் - தொடர்பாக.

பார்வை: 1)அரசாணை எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்:04.05.2017.
2)அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கவல் துறை நாள்:04.02.2019
3) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க. எண்.19799/2020/போ நாள்:24.12.2020
4)இராணிப்பேட்டை மாவட்டம் இணை இயக்குநர்/உதவி இயக்குநர் (பொறுப்பு)அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.427/2020/ரா.மா, நாள்: 16.02.2021 மற்றும் தொழில்நுட்ப அங்கீகார எண்.மவ/நஊதுஇ(ராமா)எண்.12/2021.
5)மேச்சேரி ஊராட்சி மன்ற பல்வகை ரசீது எண். 196, 197
6)மேச்சேரி ஊராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண். 129

*****

ஆணை:

பார்வையில் அரசு ஆணைகளின் படி இராணிப்பேட்டை மாவட்டம் ஆற்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம் மேச்சேரி ஊராட்சி - கிராம சர்வே எண்கள்:556/பி1,2பி,3பி,3சி,3டி,3ஈ,557/பி,585/2 -ல் 3.48 ஏக்கர் பரப்பில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைபிரிவிற்கு மவ/நஊதுஇ(ராமா)எண்.12/2021 என எண்ணிட்டப்படி பார்வையில் காணும் இராணிப்பேட்டை மண்டல நகர ஊரமைப்பு இயக்குநர் (பொ) அவர்களின் கடிதத்தின் வாயிலாக தொழில்நுட்ப இசைவு வழங்கி ஆணைகள் வரப்பெற்றுள்ளது.

மேற்படி தொழில்நுட்ப இசைவு அளிக்கப்பட்டுள்ள உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு பார்வை 1-ல் காணும் அரசாணை எண்.79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை

நாள்:04.05.2017 -ன் விதி எண்.3-ன் படி மனை பிரிவிற்கு கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-வீதம் சம்பந்தப்பட்ட ஊராட்சிக்கும் விதி எண்.9-ன் படி புன்செய் விவசாய பகுதியிலிருந்து விவசாயமல்லாத குடியிருப்பு மனைப்பிரிவாக அபிவிருத்திக்கு மாற்ற நில உபயோக மாற்று பயன்பாட்டிற்கான கட்டண தொகையாக மனைப்பிரிவு மொத்த இடத்தின் விற்பனை மதிப்பில் (Market Value) 3% தொகையான ரூ.67,000/-(348 செண்ட் X ரூ.6635 = 2308980 X 3%= ரூ.67,000)மட்டும் மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரரால் கீழ்க்காணும் அரசுத்தலைப்பில் செலுத்துப்பட்டுள்ளது. (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)

வ.எண்.	கட்டண விவரம்	தொகை (ரூ)	குறிப்பு
1.	3.48 செண்ட்-க்கான நில உபயோக மாற்று பயன்பாட்டு கட்டணம்	ரூ.67,000/-	செலான் எண்.32/25.02.2021.
2.	78 மனைகளுக்கான கூராய்வு கட்டணம்	ரூ.1000/-	பல்வகை ரசீது எண்.196
3.	மனைப்பிரிவு வரைப்படி அங்கீகாரம் கட்டணம்	ரூ.4000/-	பல்வகை ரசீது எண்.197

மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் மேற்படி கட்டணங்களை மேச்சேரி ஊராட்சி மன்றத்திறக்கும், அரசிற்கும் செலுத்தி உள்ளதை தொடர்ந்து, அரசாணையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் மற்றும் கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மேற்படி மேச்சேரி ஊராட்சிக்குட்பட்ட கிராம சர்வே எண்கள்:556/பி1,2பி,3பி,3சி,3டி,3ஈ,557/பி,585/2 -ல் 3.48 ஏக்கர் பரப்பில் அமைக்கப்பட்டுள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு அங்கீகாரம் வழங்கி அதன்வழி ஆணையிடப்படுகிறது.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1. நில உரிமைகள் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியபட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு அங்கீகாரம் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட அங்கீகாரம் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி ஊராட்சி மன்றத்தால் இரத்து செய்யப்படும்.
2. மனைப்பிரிவின் ஊடே செல்லும் குறைந்த அழுத்த/உயர் அழுத்த மின்கம்பி பாதை/தந்திக் கம்பி பாதை அமைந்தால் கம்பி பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைப்படத்தில் காண்பித்துள்ளவாறு மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் மாற்றி அமைத்து தருதல் வேண்டும்.
3. மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணைகளின் நகல்களை மனை வாங்குபவர்களிடம் கட்டாயம் வழங்குதல் வேண்டும்.
4. ஊராட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்டுள்ள சாலைகள் மற்றும் பூங்காவிற்கும் நில உரிமையாளருக்கும் எவ்வித தொடர்பும் இல்லை. எக்காரணத்தை கொண்டும் சாலைகள்

மற்றும் பூங்காவிற்கு உரிமை கொண்டாட இயலாது.

5. மனுதாரர் வழங்கியுள்ள உறுதிமொழியில் ஒப்புக்கொண்டுள்ளவாறு, ஊராட்சி கட்டட விதிகள் 1997- விதி 3(5) ன் படி, மனைப்பிரிவிற்கு தேவையான அனைத்து அடிப்படை வசதிகளான குடிநீர், தெருவிளக்கு சாலை வசதிகள், வடிகால் வசதி மற்றும் கழிவுநீர் கால்வாய் வசதிகளை தமது சொந்த செலவில் செய்து தரவேண்டும்.

6. மனைப்பிரிவின் அருகில் உள்ள அரசிற்கு சொந்தமான பொது சொத்துகளை ஆக்ரமிப்பு செய்ய கூடாது.

7. சென்னை நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடித ந.க.13686/2017/எலஏ1,நாள்:08.09.2017-ன்படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய்த்துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விவரங்களை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் 7 தினங்களுக்குள் சமர்ப்பிக்க வேண்டும்.

8. **The Tamilnadu Government GO.Ms,No.112, Housing and Urban Development Department, Dated:22.06.2017 have approved the Tamilnadu Real Estate(Regulation and Development) Act2016. The Promotor 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 Real Estate Regulatory Authority –** ன்படி மனுதாரர் தமிழ்நாடு கட்டிட மனை விற்பனை ஒழுங்குமுறை குழுமத்திடம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்.

மேற்படி நிபந்தனைகளை மீறும் பட்சத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட அங்கீகாரம் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி இரத்து செய்யப்படும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

26/02/2021

வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ)
ஆற்காடு.

26/02/21

பெறுநர்

1. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
எண்.14/D,முதல் மாடி,
MBT ரோடு, நவல்பூர்,
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

2. சார்பதிவாளர்,
கலவை,
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

3. திரு.கே.ஆர்.கணேஷ்,
எண்.329, அனைகட்டு ரோடு ,
வாலாஜா,
இராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.