புவனகிரி தேர்வுநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

பிறப்பிப்பவர் :– திரு.மா.செல்லப்பிள்ளை.பி.ஏ.,

ந.க.எண். அ1/ 286 /2023 நாள் : 21.12.2023

பொருள் : மனைப்பிரிவு – கடலூர் மாவட்டம் – புவனகிரி தேர்வுநிலை பேரூராட்சி – கீழ்புவனகிரி சர்வே எண். 176/3ல் 1.11 ஏக்கர் (4500.00 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான அனுமதி / இசைவு – ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ளது – பேரூராட்சி ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1) அரசாணை எண் 79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை [UD(3)] நாள்:04.05.2017.

2) கடலூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். IKMD453M/2738/2022 நாள்.21.12.2022.

3) திரு.முகமது இஸ்மாயில், 27, மெயின் ரோடு, கீழ்புவனகிரி கடலூர் மாவட்டம் என்பவரின் விண்ணப்பம் நாள்.24.05.2023.

4). இவ்வலுவலக பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.112, நாள். 11.12.2023

5) தொடர்புடைய ஆவணங்கள்

*****

ஆணை :

பார்வை 2–இல் காணும் கடலூர் மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், அவர்களின் கடிதத்தில் கடலூர் மாவட்டம், புவனகிரி தேர்வுநிலை பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட கீழ்புவனகிரி கிராமம் சர்வே எண். 176/3–இல் 1.11 ஏக்கர் (4500.00 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான அனுமதி/இசைவு ஒப்புதல் வழங்கி பார்வை (1) இல் கண்டுள்ள அரசாணையின் படி திட்டமில்லா பகுதி/திட்டப்பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் விதி (3) இன் படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.27000/– மற்றும் விதி எண் (9) இன்படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3 சதவீதம் தொகையை நிலப்பயன் மாற்றுக் கட்டணமாக வசூல் செய்து பின் பேரூராட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கிட தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை (3) இல் கண்டுள்ள மனுதாரரின் விண்ணப்பத்தில் கூராய்வு கட்டணம் மற்றும் நிலப்பயன் மாற்றுக் கட்டணம் செலுத்திட தெரிவிக்கப்பட்டதன் பேரில், கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.27000/–, மனைப்பிரிவு ஆய்வு கட்டணம் ரூ.10000/– வடிகால் அமைக்க கட்டணமாக ரூ.6,00,000/– மின்கம்பங்கள் அமைக்க ரூ.48000/– மற்றும் இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% கட்டணமாக ரூ.40000/–ம் ஆக மொத்தம் ரூ.725000/– (ரூபாய் ஏழு இலட்சத்து இருபத்து ஐந்தாயிரம் மட்டும்) இந்தியன் வங்கி வரைவோலை எண்.001181 நாள்.15.12.2023 அன்று மனுதாரரால் வங்கி வரைவோலையாக செலுத்தப்பட்டு மேற்படி தொகையானது 16.12.2023 அன்று புவனகிரி பேரூராட்சி பொதுநிதி கணக்கில் வரவாக்கப்பட்டுள்ளது.

(.....2)

புவனகிரி தேர்வுநிலை பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட கீழ்புவனகிரி சர்வே எண். 176/3–இல் 1.11 ஏக்கர் (4500.00 சதுர மீட்டர்) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள மனைப்பிரிவில் மனை எண்.1 முதல் 27 வரை உள்ள மனைகளை மட்டும் பார்வை (4) இல் கண்டுள்ள புவனகிரி பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.112, நாள்.11.12.2023–இன்படி அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, பத்திரப்பதிவு மேற்கொள்ள தடையில்லா சான்று மற்றும் மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதல் அளித்து இதன் மூலம் ஆணையிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. கடலூர் மாவட்டம் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனையில் தெரிவித்துள்ளதற்கு இணங்க இந்த மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

2. இந்த மனைப்பிரிவில் இடம் சம்மந்தமாக ஏதாவது வில்லங்கம் ஏற்படின் விற்பனைதாரரே முழுபொறுப்பேற்கவேண்டும், வில்லங்கத்தை தனது சொந்த செலவில் செய்து கொள்ளவேண்டும்.

செய்ல்அலுவலர்,
புவனகிரி தேர்வுநிலை பேரூராட்சி,
கடலூர் மாவட்டம்.

21/12/23

பெறுநர்

1) சார்பதிவாளர்,
சார்பதிவாளர் அலுவலகம்,
புவனகிரி.

2) திரு.முகமது இஸ்மாயில்,
27, மெயின் ரோடு, கீழ்புவனகிரி
கடலூர் மாவட்டம்.

படி: நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், கடலூர் மாவட்டம் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக.

(91)

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

District Town and Country Planning, No.34, Tamizh muthu nagar, Kondur, Cuddalore 607 006

ROC No. IKMD453M/2738 / 2022 / TCP Date : 21/12/2022

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

District Town and Country Planning, No.34, Tamizh muthu nagar, Kondur, Cuddalore 607 006

To :

B Mohammed ismail,
No.27, Main road, Keezh Bhuvanagiri,
Bhuvanagiri, Cuddalore, 608602.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the Director of town and country planning, - Cuddalore District - Bhuvanagiri Taluk – Bhuvanagiri Town Panchayat – Keezh Bhuvanagiri Village – S. No.176/3 - extent of 4500 Sq.m - Technical clearance issued – forwarded for further action - Reg.

Ref :
1. Applicants B Mohammed ismail, Letter, Dated:18.08.2022.
2. District Town and country planning Office, Cuddalore District Letter No.IKMD453M /2738/ TCP/2022 (Road pattern issued on dated:04.11.2022).
3. Joint Director Agriculture department, Letter No.E2/7316/2022 Dated:02.06.2022.
4. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc.No.19799/2020, Dated:24.12.2020.
5. Applicants B Mohammed ismail, Letter, Dated:23.11.2022. (Gift deed document no:2018/2022, dated:23.11.2022).
6. G.O.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004
7. G.O.79, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.05.2017.
8. G.O.18, Department of Municipal Administration and Water Supply, Dated:04.02.2019 and G.O.16 Department of Municipal Administration and Water Supply, dated:31.01.2020.
9. G.O.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020
10. G.O.181, Housing and Urban Development Department, Dated: 09.12.2020
11. Government Letter No.19113 / Nov 4 (3) / 2017-1, Housing and Urban Development Department, Dated: 30.08.2017.
12. Circular from the Commissioner of Town and Country Planning, letter No.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017.
13. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.320/2022/TCP3, Dated:07.01.2022
14. Demand payment Request Letter, Dated:04.11.2022 and 16.12.2022 (requiring payment of OSR Guideline Value Fee and Centage Fee).
15. ApplicantsB Mohammed ismail, Letter, Dated:29.11.2022 and 16.12.2022 (Payment of OSR Guideline Value Fee and Centage Fee).
16. Circular from the Director of Town and Country Planning, Roc No.4367/2019/TCP2, Dated: 14.10.2019.

With reference to the 1st Cited letter, applicant has requested for the approval of residential layout in Cuddalore District - Bhuvanagiri Taluk – Bhuvanagiri Town Panchayat – Keezh Bhuvanagiri Village –S. No.176/3- extent of 4500 Sq.m forwarded to Director of Town and Country Planning for concurrence. In the continuation, with reference to the 2nd cited letter, road pattern for residential layout has been issued by the directorate on 07.12.2022. Further the applicant B Mohammed ismail has gift deed the road, road splay and park areas has been handed over to the Bhuvanagiri body on Dated:23.11.2022. Hence, this residential layout has been approved with below conditions.

1. As per the condition, the layout has been approved and approved number issued as LP/ DTCP/CUDD/89/2022, Dated:21.12.2022and enclosed with 2 set of original maps and gift deeded documents has been forwarded with it for further action
2. Further, when the final approval is given by the local body, it is requested to send a copy of the conditions to

this office
immediately as per Condition no.9 (b).
3. After the approval of the local body. It is requested to send the approved residential layout map to the concerned registration department office and land survey department for information and appropriate action
4. It is requested to send acknowledgment of receipt of receiving Maps and Proceeding orders
5. As per circular cited in 13th, it is requested to send the proceeding orders and maps to the concerned Thasildhar to update in Tamilnilam website Special Conditions

Special Conditions
1. a) With reference to the 8th cited and 10th cited letter, if the located site lies in the Municipal/ Corporation areas: 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 applicant(s) directly.
b) Other than Municipal/ Corporation areas: 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. With reference to the 11th cited and 12th cited letter, the concern local body must issue the final approval After transfer of earmarked road, park areas S.No sub-division in favour concern local body.

3. 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. The applicant has requested to follow the protocols as per instruction given by TNRERA

4. As per G.O.79 Housing and Urban Development Department, dated: 04.05.2017, in-case of non-planned area rule 3 it has been requested to collect Rs.1000 as scrutiny fee for each plots. And under rule 9 concerned local body should collect the 3% Market Land Value as Land conversation charges, before issuing the final approval

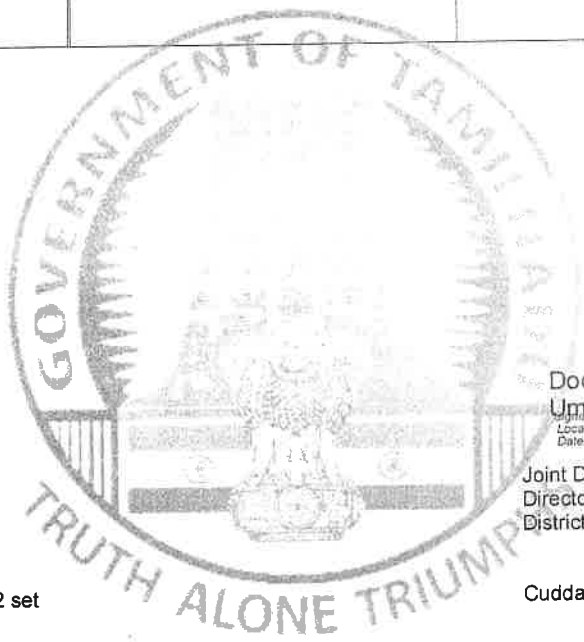
Head of Account:
0217 Urban Development - 60 other Urban Development Schemes -800 other Receipts - AS Receipts under Land Use Conversion
Charges-27 Non Taxation fees - 09 Collections (DPC: 0217-60-800-AS 22709)

5. According to the Circular No.12544/14/CB dated:04.07.2014 stating that, The Directorate of Town and Country Planning Department has not legally certified the title to the ownership by granting technical clearance and planning permission. Only the applicant's entitlement to development is verified in the documents submitted with the applicant's application (lease deed, sale deed, gift deed, etc) Any person wishing to purchase the property must individually assert ownership of the property to the applicant. Also, if anyone else dispute arises individual rights over it, they can settle it before the appropriate competent court. The Directorate of Town and Country Planning Department is not the right organization to decide this.

6. As per TNCDBR-2019 the following fee and charges are collected as follows:

(95)

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	6750	18/08/2022
2	OSR Fee	20500	29/11/2022
3	Centage Charges	8100.00	16/12/2022
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		



Document certified by
Umarani.K
Location: Cuddalore
Date: 2022.12.[illegible]

Joint Director/Deputy Director/Assistant Director(i/c)
District Town and Country Planning,

Cuddalore District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

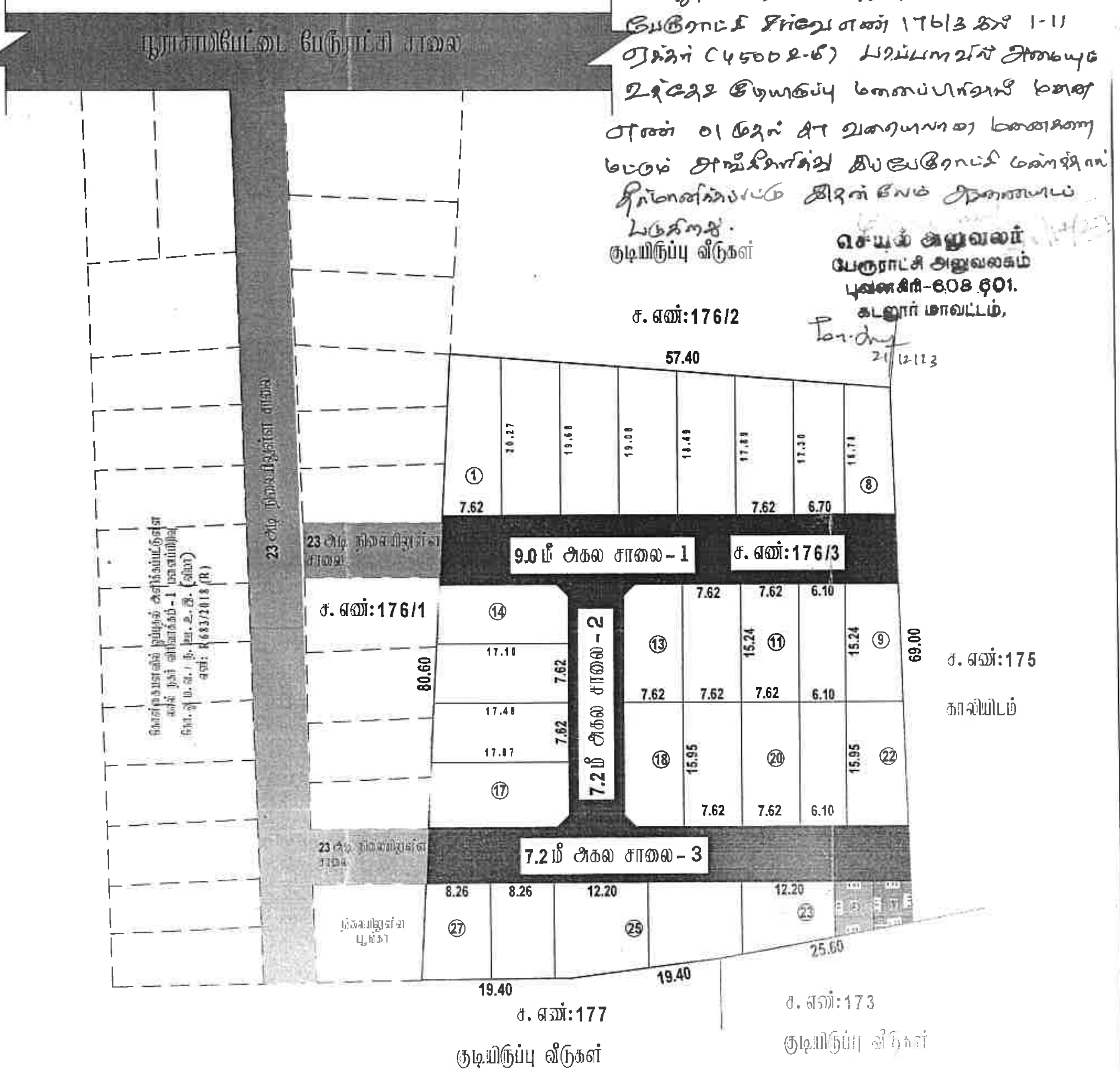
தீர்மானம் எண்: 112 நாள்: 11.12.2023

ந.க.எண் அ1/286/2023 நாள் 21.12.23

கடலூர் மாவட்டம் புவனகிரி தேர்வுநிலை பேரூராட்சி சர்வே எண் 176/3 ல் 1-11 ஏக்கர் (4500 ச.மீ) பரப்பளவில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவில் மனை எண் 01 முதல் 27 வரையிலான மனைகளை மட்டும் அங்கீகரித்து இப்பேரூராட்சி மன்றத்தால் தீர்மானிக்கப்பட்டு இதன் மூலம் அனுமதிக்கப்படுகிறது.

செயல் அலுவலர்
பேரூராட்சி அலுவலகம்
புவனகிரி-608 601.
கடலூர் மாவட்டம்,

21/12/23



நகர் ஊரமைப்புத்துறை

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - கடலூர் மாவட்டம்

உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்

மாவட்டம்	-	கடலூர்
வட்டம்	-	புவனகிரி
பேரூராட்சி	-	புவனகிரி பேரூராட்சி
கிராமம்	-	கீழ் புவனகிரி
சர்வே எண்	-	176/3
கோப்பு எண்	-	IKMD453M/2738/2022/க.மா
அளவு	-	1 அங்குலம் 33 அடி (1:400)
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	-	1.11 ஏக்கர் / 4500.00 ச.மீ /48,420 ச.அடி
கோரிய மனைகள்	-	30
ஒதுக்கிய மனைகள்	-	27

குறிப்பு:-

பூங்கா	-	பூங்காவிற்கு பதிலாக (10.11%) உள்ளாட்சிக்கு அரசு வழிகாட்டி மதிப்பின்படி செலுத்து தொகை செலுத்தப்பட்டது.

பொது உபயோக ஒதுக்கீடு:

உள்ளாட்சிக்கு பரப்பு (A)	-	33.51 ச.மீ / 360.56 ச.அடி (1.00%)
மின்சார துறை பரப்பு (B)	-	29.49 ச.மீ / 317.31 ச.அடி (0.89%)
உத்தேச சாலைகள்	-	1210.45 ச.மீ / 13024.44 ச.அடி
மனைப்பிரிவு எல்லை	-	
நிலையில் உள்ள சாலை	-	
கட்டிட வரம்பு	-	7.2மீ மற்றும் 9.0மீ சாலைகளுக்கு - 1.50மீ
மூலை முடக்கு	-	7.2மீ முதல் 12.0மீ வரை சாலைகளுக்கு - 1.50மீx1.50மீ

நிபந்தனைகள்:

1. இம்மனைப்பிரிவுக்கு ஊராட்சியில் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் இடம் எந்த நில ஆர்ஜிதம் செய்யப்படவில்லை என்றும், எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜிதப்பட்டியல் மாவட்டவருவாய்த்துறை அலுவலருக்கு அனுப்பப்படவில்லை என்றும் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.
2. அரசாணை எண்.71 ஊ.வ.துறை நாள். 16.6.2003-ன் படி சாலை ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியே தானமாக பெற்றுக்கொண்டு பராமரிக்க வேண்டும் என்றும், நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சியே முழுப்பொறுப்பு என்றும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.
3. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் (ம) பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் (அ) மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.
4. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொரு மனுதாரருக்கும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
5. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்மந்தப்பட்ட இடத்தில் 6'0" ÷ 4'0" என்ற அளவுக்கு குறையாமல் கான்கிரீட் பலகையில் வரைந்து வைக்கப்படவேண்டும்.
6. உத்தேச மனைப்பிரிவு அமையும் இடம் சாலை மட்டத்தில் இருந்து 4 அடி பள்ளமாக உள்ளது மனையிடம் சாலை மட்ட அளவிற்கு மேம்படுத்தப்பட வேண்டும்.
7. பிரஸ்தாப மனைப்பிரிவில் நீர்நிலைகள் ஏதும் இல்லையென மனுதாரரிடம் இருந்து பெறப்பட்ட உறுதிமொழியின் அடிப்படையில் ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனை:

நகர் ஊரமைப்புத்துறை சட்டபூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி (ம) திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி (ம) திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் [illegible] ஆவணங்களில் கிரையப்பத்திரம் குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் போற அதிகார [illegible] விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். [illegible] தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் [illegible] தீர்வை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல

ம.வ/ந.ஊ.உ.இ. (ந.மா) எண்: 89/2022

Document certified by Umaraj K

வரைவாளர் நிலை-III

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
கடலூர் மாவட்டம்

97

(99)

A/C PAYEE

इंडियन बैंक Indian Bank
इलाहाबाद ALLAHABAD

(जारीकर्ता शाखा / ISSUING BRANCH)

BHUVANAGIRI-866

केवल तीन महीने के लिए वैध Valid for three months only

15	12	2023
D D	M M	Y Y Y Y

मांगे जाने पर ON DEMAND PAY EXECUTIVE OFFICER TOWN PANCHAYAT या उनके आदेश पर OR ORDER

रुपये RUPEES SEVEN LAKHS TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES ONLY

प्राप्त मूल्य के लिये अदा करें FOR VALUE RECEIVED ₹ 725000/-

इंडियन बैंक की सभी शाखाओं में सममूल्य पर देय।
Payable at par at all branches of Indian Bank

Applicant Name : Mohammed Ismail Bashalal

Branch : 160 (Chidambaram)

(अदाकर्ता शाखा Drawee Branch)

T23/MDDL

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता
Authorised Signatory (S.S. No.)

Please sign above

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता
Authorised Signatory (S.S. No.)

MADRAS SECURITY PRINTERS PVT. LTD. CHENNAI

"001181" 000190001: 16

100

PAYEE COPY

इंडियन बैंक Indian Bank
इलाहाबाद ALLAHABAD

(जारीकर्ता शाखा / ISSUING BRANCH)

BHUVANAGIRI-866

केवल तीन महीने के लिए वैध Valid for three months only

D	D	M	M	Y	Y	Y	Y
1	5	1	2	2	0	2	3

माँगे जाने पर ON DEMAND PAY EXECUTIVE OFFICER TOWN PANCHAYAT BHUVANAGIRI या उनके आदेश पर OR ORDER

रुपये RUPEES SEVEN LAKHS TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES ONLY

प्राप्त मूल्य के लिये अदा करें FOR VALUE RECEIVED ₹ 725000/-

इंडियन बैंक की सभी शाखाओं में सममूल्य पर देय।
Payable at par at all branches of Indian Bank

Applicant Name : Mohammed Ismail Basheelal

Branch : 150 (Chidambaram)

(अदाकर्ता शाखा Drawee Branch)

T23/MDDL

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता
Authorised Signatory (S.S. No.)

Please sign above

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता
Authorised Signatory (S.S. No.)

"001181" 000019000: 16