பதிவு அஞ்சல் ஒப்புகை சான்றுடன்

அனுப்புநர்:
திரு.சா.ராகுல்ராஜ், B.E., M.Plan.,
உதவி இயக்குநர் ,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
F பிளாக், 4 வது தளம்,
மாவட்ட ஆட்சியர் வளாகம்,
ராணிப்பேட்டை மாவட்டம் -632 401.
மின்னஞ்சல்.dtcp.ranipettai@gmail.com
தொலைபேசி-04172-290719

பெறுநர்
ஆணையாளர்,
ராணிப்பேட்டை நகராட்சி,
ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

ந.க.எண்.570/2022/ரநமா **நாள்.26.04.2023**

அய்யா,

பொருள்: குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு - மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - ராணிப்பேட்டை மாவட்டம் - வாலாஜா வட்டம் - ராணிப்பேட்டை நகராட்சி - வார்டு- D, பிளாக்-13, நகரளவு எண்.3/2-ல் 0.25 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளித்தல் - குறித்து.

பார்வை:
01. மனுதாரர் திருமதி.அ.கலைச்செல்வி அவர்களின் கடிதம் நாள்.05.06.2018, 06.07.2018, 01.12.2022, 31.03.2023

02. துணை இயக்குநர், வேலூர் மண்டலம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.4015/2018/வேம3 நாள்.08.05.2019
(சாலையமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதலளிக்கப்பட்டது)

03. மனுதாரர் கடிதம் நாள்.23.05.2022
(தானப்பத்திரம் ஆவணம் எண்.221/2022 நாள்.18.05.2022 ஒப்படைத்தது)

04. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.19799/2020/போ நாள்.24.12.2020.

05. அரசாணை எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.04.06.2004.

06. 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.

07. அரசாணை எண்.141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை UD4(3) நாள்.23.09.2020.

08. அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(1) நாள்.09.12.2020.

09. அரசு கடிதம் எண்.19113/நவ4(3)/2017-1 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.30.08.2017.

10. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையாளர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை
    ந.க.எண்.13686/2017/LA1 நாள்.08.09.2017.
11. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள்.21.02.2023.
12. ஆணையாளர், ராணிப்பேட்டை நகராட்சி அவர்களின் கடிதம்
    எண்.1038/2019/F1 நாள்.31.03.2023. (ஆவண நகல் எண்.528/2023
    நாள்.02.03.2023)
13. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள். 31.03.2023
    (நன்னிலை வரி (ம) Display Board கட்டணம் கோரப்பட்டது)
14. மனுதாரர் கடிதம் நாள்.31.03.2023
    (கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டு பெறப்பட்டது)

******

பார்வை 1-ல் சுட்டிய மனுதாரர் கடிதத்தில் பெறப்பட்ட ராணிப்பேட்டை மாவட்டம், வாலாஜா வட்டம், ராணிப்பேட்டை நகராட்சி, வார்டு- D, பிளாக்-13, நகரளவு எண்.3/2-ல் 0.25 ஏக்கர் பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்கான கோரிக்கை பெறப்பட்டு, உத்தேசத்திற்கு பார்வை 2-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் நாள்.08.05.2019 மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் இசைவு வழங்கப்பட்டது. பார்வை 3-ல் சுட்டிய மனுதாரர் கடிதம் மூலம் சாலை ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப்பத்திர எண். 221/2022 நாள்.18.05.2022 மற்றும் புல்வெளி பகுதி தானப்பத்திர எண் 528/2023 நாள்.02.03.2023-ல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது. அதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கு கீழ்கண்ட ஆணை வழங்கப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின் படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு **ம.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ(ராமா). எண்.46/2023** என எண்ணிடப்பட்டு 4 அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் அசல் தானப்பத்திரம் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

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

உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கும், நிலஅளவை துறைக்கும் தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

செயலாணை கடிதம் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச் சான்று உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனை

1. பார்வை 10-ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 7-ல் கண்ட TNCDBR-2019 விதி எண்.47(11)-ன்படி ஊராட்சி பகுதியில் அமைவதால் " 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 strands specified by the Local Body"
2. (EWS) பொருளாதாரத்தால் பின்தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது. ஆனால் கிராமப்புற பகுதிகளில் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 3 வருடங்களுக்கு மேலாகியும் EWS மனைகள் விற்க இயலாத நிலை இருப்பின் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020-ன் படி EWS மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
3. பார்வை 11 மற்றும் 12-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.
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 நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
5. பார்வை 5 மற்றும் 7-ல் காணும் அரசாணைகளின் படி மனைகளுக்கான **கூராய்வு கட்டணம்.** ரூ.2000/- (ரூபாய் இரண்டாயிரம் மட்டும்), **நன்னிலை வரி** ரூ.600/- (ரூபாய் முப்பத்து ஓராயிரம் மட்டும்) OSR **கட்டணம்** ரூ.2,90,000/- (ரூபாய் இரண்டு இலட்சத்து தொன்னூறாயிரம் மட்டும்), **Display Board கட்டணம்** ரூ.10,000/- (ரூபாய் பத்தாயிரம் மட்டும்), **கொடி நாள் கட்டணம்** ரூ.1,500/- (ரூபாய் ஆயிரத்து ஐநூறு மட்டும்) பெறப்பட்டுள்ளது.

ஆணையாளர், ராணிப்பேட்டை நகராட்சி ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கும், நிலஅளவை துறைக்கும் தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச் சான்று உடன் அனுப்பி வைக்குமாறு **ஆணையாளர், ராணிப்பேட்டை நகராட்சி** அவர்களை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

மேலும் மனுதாரர் மேற்கண்ட உத்தரவு பெற **ஆணையாளர், ராணிப்பேட்டை நகராட்சி** அவர்களை அணுகுமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

இணைப்பு

வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

(4 தொகுப்பு மற்றும் அசல் தான பத்திரம்)

26/4/23

உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

நகல்

1. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்கள் (பணிந்து சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது)

   CMDA வளாகம், கோயம்பேடு, சென்னை.

2. திருமதி.அ.கலைச்செல்வி,
   க.பெ.S.அருள்,
   எண்.34/35, தென்றல் தெரு,
   பெல்லியப்பா நகர், வாலாஜா–632 513.

3. இருப்பு கோப்பு (வரைபடம் –1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம் –1)

4. TamilNadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA)

   No.1A, 1st Floor, Gandhi – Irwin Bridge Road,

   Egmore, Chennai – 600 008.

தமிழ்நாடு அரசு
நகர் ஊரமைப்புத் துறை
ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்

கோப்பு எண்.570/2022/ராமா

ச.எண்– வார்டு– D, பிளாக்–13, நகரளவு எண்.3/2
பரப்பு – 0.25 ஏக்கர்

நாள். 26.04.2023

ஆணையாளர்,
ராணிப்பேட்டை நகராட்சி,
ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

மனைப்பிரிவும.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ(ராமா) எண். 46/2023

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலை முடுக்கு பகுதி அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகளை தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே TNCDBR-2019-ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.
5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
7. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.
8. மனுதாரர், மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய **ஆணையாளர், ராணிப்பேட்டை நகராட்சி** அவர்களின் ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
9. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் திட்ட அனுமதி / இசைவு (Planning Permission / Concurrence) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால், மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

   மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.

10. மனுதாரர் நகர் ஊரமைப்பு துறையிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6' x 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண்ணும், நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.
11. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையில் நில உரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.
12. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு Plannnig Permission / Concurrence ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட Plannnig Permission / Concurrence ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.
13. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

<u>அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்</u>

விவரம்		பரப்பளவு விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	:	1030.00 ச.மீ (அ) 11086.00 ச.அடி (அ) 0.25 ஏக்கர்
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	02
உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள் உட்பட	:	1038.00 ச.அடி
புல்வெளி பகுதி	:	432.50 ச.அடி

(கையொப்பம்) 21/4/23
உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
ராணிப்பேட்டை மாவட்டம்.

(கையொப்பம்) 26/4/2023