பதிவு அஞ்சல் ஒப்புகை சான்றுடன்

அனுப்புநர்:
செல்வி.அ. ஷஹானா, பி.இ., எம்.பிளான்.,
உதவி இயக்குநர்.
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலக வளாகம்,
'இ'–பிளாக், 4–வது தளம்,
திருப்பத்தூர் -- 635 601.
மின்அஞ்சல்: addtcp.tptr@gmail.com
தொலைபேசி 04179–227844

பெறுநர்
தலைவர்,
கைலாசகிரி ஊராட்சி/கிராமம்,
ஆம்பூர் வட்டம்,
மாதனூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
திருப்பத்தூர் மாவட்டம் – 635 802.

ந.க.எண்.461/2020/திமா–2 நாள். 21.03.2023

ஐயா,

பொருள்: குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் – திருப்பத்தூர் – திருப்பத்தூர் மாவட்டம் – ஆம்பூர் வட்டம் – மாதனூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் – கைலாசகிரி ஊராட்சி/கிராமம் -- சர்வே எண்.124/1A2–இல் 1.98.38 ஹெக்டேர் பரப்பளவில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளித்தல் – குறித்து.

பார்வை:
1. மனுதாரர் திரு.கிலானி அப்துல் ராவூப் அவர்களின் கடிதம் நாள்.31.12.2020 (Online விண்ணப்பம் எண்.202006301019110 நாள்.17.11.2020.
2. இணை இயக்குநர், வேளாண்மைத்துறை, திருப்பத்தூர் அவர்களின் மு.முடித எண்.ஆ1/2109/2020 நாள்.24.12.2020.
3. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள்.29.03.2021. (சாலையமைப்பு வரைபடம் தயார் செய்து அனுப்பப்பட்டது)
4. வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ), மாதனூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.ஆ3/731/2021 நாள்.10.08.2021.
(தானப்பத்திரம் ஆவணம் எண்.8765/2022 நாள்.24.11.2022 மற்றும் 6962/2021 நாள்.01.09.2021.
5. அரசாணை எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.04.06.2004.
6. அரசாணை எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.04.05.2017.
7. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.04.02.2019.
8. அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.31.01.2020.
9. அரசாணை எண்.141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை UD4(3) நாள்.23.09.2020.
10. அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(1) நாள்.09.12.2020.
11. அரசு கடிதம் எண்.19113/நவ4(3)/2017–1 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.30.08.2017.

12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையாளர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.13686/2017/LA1 நாள்.08.09.2017.
13. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண்,நாள். 19.01.2023. (கூராய்வு கட்டணம், நன்னிலை வரி, Display Board கட்டணம் மற்றும் Armed Force Flag Day Fund கட்டணங்கள் கோரப்பட்டது)
14. மனுதாரர் கடிதம் நாள்.23.01.2023 (கூராய்வு கட்டணம், நன்னிலை வரி, Display Board கட்டணம் மற்றும் Armed Force Flag Day Fund 20.01.2023-இல் கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டுள்ளது)

******

பார்வை 1 மற்றும் 2-இல் சுட்டிய கடிதங்களுடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு உத்தேச கோரிக்கை பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 3-இல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் நாள்.29.03.2021-இன் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது. பார்வை 4-இல் சுட்டிய கடிதம் மூலம் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக (தானப்பத்திரம் எண்.8765/2022 நாள்.24.11.2022 மற்றும் 6962/2021 நாள்.01.09.2021-இல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது. தீர்மான எண்.1111/2021 நாள்.05.08.2021-இன் நகல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது. அதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின் படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு **ம.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ(திமா)எண்.02/2023** என எண்ணிடப்பட்டு 2 அசல் வரைபடங்கள் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

மேலும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.19(ஆ)-இன்படி 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 சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனை:

1. பார்வை 10-ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 8-இல் கண்ட TNCDBR-2019 விதி எண்.47(11)-இன்படியும் 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 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-இன் 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-இன் நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12544/2014/சிபி, நாள்.04.07.2014-இன்படி "நகர் ஊரமைப்புத்துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம் குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தான்பத்திரம், பொது அதிகாரப்பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன்மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்க வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

"சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும், அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல."

5. பார்வை 6-ல் கண்டுள்ள அரசாணைபின்படி திட்டமில்லா பகுதியில் புன்செய் நில வகைப்பாட்டில் அமையும் மனைப்பிரிவு என்பதால் விதி எண்.3-ன் படி சுவராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-யையும் மற்றும் விதி எண்.3-ன் படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் கீழ்கண்ட அரசு கணக்கு தலைப்பில் வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

கணக்குதலைப்பு:

0 217 Urban Development – 60 Other Urban Development Schemes – 800 Other Receipts – AS Receipts Under Land use conversion charges–227 Non Taxation fees – 09 Collections.
DPC: 0217 60 800 AS 22709.

6. பார்வை 5ல் மற்றும் 10–ல் காணும் அரசாணைகளின் படி மனைகளுக்கான **கூராய்வு கட்டணம்.** ரூ.30,000/– (ரூபாய் முப்பதாயிரம் மட்டும்), நன்னிலை வரி ரூ.32,400/– (ரூபாய் முப்பத்தி இரண்டாயிரத்து நானூறு மட்டும்), Display Board **கட்டணம்** ரூ.10,000/– (ரூபாய் பத்தாயிரம் மட்டும்) மற்றும் கொடி நாள் கட்டணம் ரூ.6,500/– (ரூபாய் ஆறாயிரத்து ஐநூறுமட்டும்) மற்றும் பெறப்பட்டுள்ளது.

உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருப்பத்தூர் மாவட்டம்.

இணைப்பு

வரைபடம் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் (2) தொகுப்பு.

நகல்

1.	மனுதாரர் (பத்தி ஒன்று மட்டும்)	திரு.கிலானி அப்துல் ராவுப், எண்.25/646, பஜார் தெரு, கிலானி சர்க்கின், பலமநேர், சித்தூர் மாவட்டம் ஆந்திரபிரதேசம்.
2.	நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்	நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சி.எம்.டி.ஏ. அலுவலக வளாகம், (2,3 மற்றும் 4–வது தளம்), இ & சி மார்க்கெட் சாலை, கோயம்பேடு, சென்னை–107.
3.	உதவி இயக்குநர், நில அளவை மற்றும் பதிவேடுகள் துறை, திருப்பத்தூர் மாவட்டம் – 635 601.	சாலை மற்றும் பூங்கா பகுதியினை உள்ளாட்சியின் பெயரில் வருவாய் ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்யும் பொருட்டு
4.	இருப்பு கோப்பு	(வரைபடம்–1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம்–1)
5.	கோப்பு	(வரைபடம்–1 (ம) நிபந்தனைகள் படிவம்–1)
6.	RERA	The Chair Person, Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority, CMDA Tower–II, 1st Floor, No.1A, Gandhi Irwin Bridge Road, Egmore, Chennai – 600 008.