பி.என்.பட்டி பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறைகள்
பிறப்பிப்பவர் – திருமதி.கே.ஆர்.ரேணுகா,எம்.எஸ்.சி.,

ந.க.எண். 514/2023 நாள். 22.01.2024

பொருள்.. மனைப்பிரிவு – பேரூராட்சிகள் நிர்வாகம் – சேலம் மாவட்டம் – பி.என்.பட்டி தேர்வுநிலை பேரூராட்சி – பி.என்.பட்டி கிராமம் – சர்வே எண். 78/6C–ல் 1.37 ஏக்கர் பரப்பளவு உள்ள நிலத்தில் மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது – மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்து இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி உத்திரவிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை.

1. திரு.பி.தினேஷ்குமார், வி.பழனிசாமி மற்றும் கே.செல்வம், 249/137 பி.என்.பட்டி என்பவரின் விண்ணப்பம். நாள்.02.11.2023.
2. மேட்டூர் சார்பதிவாளர் அலுவலக தான ஆவணம் எண். 1024/2023, நாள்.17.03.2023.
3. நகர் ஊரமைப்பு, உதவி இயக்குநர், சேலம் மாவட்டம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். S WP/DTCP/ LAYOUT NO.124/2023 நாள்.24.03.2023.
4. பி.என்.பட்டி பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.363(15) நாள்.30.10.2023
5. இளநிலை பொறியாளர் வீரக்கல்புதூர் பேரூராட்சி தொகுப்பு அவர்களின் சான்று. நாள்.06.12.2013.
6. சார்பதிவாளர் அலுவலகம் மேட்டூர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். 642/2023 நாள்.05.12.2023
7. இவ்வலுவலக கடிதம் ந.க.எண்.514/2023 நாள்.05.01.2024
8. மனுதாரர்களிடமிருந்து பெறப்பட்ட வங்கி வரைவுகள் மற்றும் சலான்
9. திரு.பி.தினேஷ்குமார், வி.பழனிசாமி மற்றும் கே.செல்வம், 249/137 பி.என்.பட்டி ஆகியோர்களின் உறுதிமொழி பத்தரம் நாள்.21.01.2024

* * * * *

உத்தரவு:–

சேலம் மாவட்டம், பி.என்.பட்டி பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட பி.என்.பட்டி கிராமம், சர்வே எண்.78/6C–ல் 1.37 ஏக்கர் பரப்பளவு உள்ள நிலத்தில் மனைகளாக பிரிக்கப்பட்ட 27 மனைகளுக்கு உரிய அனுமதி வழங்க கோரி பார்வை 1–இல் காணும், விண்ணப்பத்துடன் இணைத்து வரப்பெற்ற ஆவணங்கள் பார்வை 2–இல் காணும், மேற்படி மனைப்பிரிவில் உள்ள பொது இடங்கள் மற்றும் சாலைகள் மற்றும் பூங்காவை தானமாக பெற்று மேட்டூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தின் ஆவண படி தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. பார்வை 3–இல் காணும், சேலம் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களது கடிதத்தில், மேற்படி சர்வே எண்.78/6C–ல் 1.37 ஏக்கர் பரப்பளவு உள்ள நிலத்தில் மனைகளாக பிரிக்கப்பட்ட 27 மனைகளுக்கு நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

இதனைத் தொடர்ந்து, பார்வை 4-இல் காணும், இப்பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தில், மேற்படி மனைப்பிரிவை சேலம் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களால் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்க அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 5-இல் காணும் விவரப்படி வடிகால்கள் தார்சாலையினை மனைப்பிரிவில் தரமாக அமைக்கப்பட்டுள்ளது என வீரக்கல்புதூர் பேரூராட்சி தொகுப்பு இளநிலை பொறியாளரால் தரச்சான்று வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும் பார்வை 6-இல் காணும் தகவலில் மேற்படி சர்வே எண்.78/6க்கு 01.04.2023 வழிகாட்டி பதிவேட்டின்படி சதுரடி 1க்கு ரூ.250/-மதிப்பு உள்ளது என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

இவைகளின் அடிப்படையில் பார்வை 7-இல் இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் இதற்காக செலுத்த வேண்டிய கட்டணங்களில் பேரூராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணத் தொகையினை பேரூராட்சி கணக்கில் செலுத்துமாறும், நகர் ஊரமைப்புத் துறைக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணத் தொகையினை உரிய அரசு கணக்கில் செலுத்தி அதற்கான சலான் நகலினை அனுப்பிவைக்குமாறும் தெரிவிக்கப்பட்டதை தொடர்ந்து பார்வை 8ல் காணும் தகவலில் உரிய கட்டணங்களை அனைத்தும் மனுதாரரால் கீழ்க்காணும் விவரப்படி செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

வ.எண்	விவரம்	தொகை ரூ.	வங்கி வரைவு எண் / சலான் எண் / தேதி
1	Layout / Sub division, Re Constitutions per sqm of Land are Rs.1.50 x 59764 = ரூ.89650/- மற்றும் Re Classification (Lumpsum) கட்டணம் ரூ.27000/- மற்றும் கூடுதல் வரைபட கட்டணம் ரூ.2000/- (பேரூராட்சி கணக்கில் செலுத்தியது)	118650	வங்கி வரைவு எண்.740520 நாள்.18.01.24 (பாரத மாநில வங்கி மேட்டூர் (ரூ.109650) வங்கி வரைவு எண்.501167 நாள்.22.01.24 (ஐசிஐசிஐ வங்கி) (ரூ.9000)
1	அரசாணை எண்.79 வீட்டு வசதி மற்றும் வளர்ச்சித் துறை நாள்.04.05.2017ன்படி 27 மனை களுக்கான security fees மற்றும் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பிற்கு 3% Land Conversation Charges (அரசு கணக்கில் செலுத்தியது)	475230	20240113013490 நாள்.18.01.2024 (பாரத மாநில வங்கி ஆட்டையாம்பட்டி)

மேலும் பார்வை 9-இல் காணும் உறுதிமொழி ஆவணத்தில் நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் பேரூராட்சித்துறை மூலம் தெரிவிக்கப்பட்ட நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகள் அனைத்திற்கும் கட்டுப்பட்டு நடப்பேன் எனவும் உறுதிமொழி ஆவணமும் சமர்ப்பித்துள்ளனர்.

இதன் அடிப்படையில், சேலம் மாவட்டம், பி.என்.பட்டி பேரூராட்சி, பி.என்.பட்டி கிராமம், சர்வே எண்.78/6C-ல் 1.37 ஏக்கர் பரப்பளவு நிலத்தில் அமைக்கப்பட்டுள்ள 27 மனைகள் கீழ்க்காணும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு அங்கீகரித்து இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி இதன் மூலம் உத்திரவிடப்படுகிறது.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1. பேரூராட்சியின் அனுமதியின்றி வரைபடத்தில் உள்ளதற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள் மற்றும் அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனைகளை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் கூடாது.

2. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகச்சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களை கட்ட பயன்படுத்தக் கூடாது.

3. மனுதாரர் மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

4. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி மட்டுமே நில உரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

5. அரசு மற்றும் உள்ளாட்சி துறையின் மூலம் எதிர்காலத்தில் பிறப்பிக்கப்படும் விதிமுறைகளுக்கு உட்பட்டதாகும்.

6. வழங்கப்பட்ட ஆவணம் மற்றும் தகவல்கள் எதுவும் பிற்காலத்தில் தவறு என தெரியவந்தாலோ, அல்லது அறியப்பட்டாலோ இவ்வுத்திரவு எவ்வித முன் அறிவிப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும்.

7. "The Tamil Nadu Government in G.O.M.S.NO.112, Housing and Urban Development, Department, Dated:22.06.2017 have approved the Tamil Nadu Real Estate (Regulation and 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"–ன்படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

8. உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவில் உள்ள சாலைகள் மற்றும் வடிகால்கள் மனுதாரரால் அமைக்கப்படும் பொழுது வடிகால்களிலிருந்து வெளியேறும் மழைநீர் மற்றும் கழிவு நீரினை நிலையிலுள்ள சாலைகள் மற்றும் அருகிலுள்ள நிலங்கள் பாதிக்கா வண்ணம் செல்ல நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்.

9. அரசாணை எண். 18–ன் நகராட்சி நிரவாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள். 04.02.2019–ன்படி அரசு வழிக்காட்டி மதிப்பின்படி தொகை செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

10. அரசாணை எண். 181–ன் நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள். 09.12.2020–ன்படி இம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

11. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்குச் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால், மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி அ.கீகாரம் வழங்கியதில் ஏதேனும் பாதிப்பு ஏற்படக் கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு இறுதி அங்கீகாரம் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி கொளத்தூர் சிறப்புநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.

12. விற்பனைக்குண்டான, மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களையும் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

13. விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரயப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் 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 தீர்த்துக் கொள்ளலாம்.

14. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை எவ்வித மாற்றமும், விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6x4 அளவிலான நிரந்து தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

15. நீதிமன்ற வழக்கு ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் இத்துறையின் மனைப்பிரிவு அனுமதி செல்லத்தக்கது அல்ல. மனைப்பிரிவு சாலையின் குறுக்கே சாலையின் போக்கிற்கு

பாதிக்கும் வகையில் சுற்றுச்சுவர் கட்டப்பட்டு இருப்பின் அதனை அகற்றப்பட வேண்டும்.

16. உத்தேச மனைப்பிரிவின் உள்ளே LT LINE & HT LINE ஆகியன செல்லுமானால் அவைகளை சாலையின் போக்கிற்கு ஏற்றவாறு மாற்றி அமைக்கப்பட வேண்டும்.

17. உத்தேச மனைப்பிரிவின் ஊடே நீர்நிலைகள் அமையுமாயின் அதற்கு பாதிப்பு ஏற்படாதவாறு கட்டிடங்கள் கட்டப்பட வேண்டும்.

18. அரசாணை 16,18 மற்றும் 181 நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை (MA1) நாள். 31.01.2020, 04.02.2019 மற்றும் 09.12.2020 ஆகியவற்றில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து நிபந்தனைகளும் கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும்.

செயல் அலுவலர் 22/1/24
பி.என்.பட்டி பேரூராட்சி
சேலம் மாவட்டம்.

இணைப்பு – அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம் – 1

22.1.24

பெறுநர்
திரு.பி.தினேஷ்குமார், வி.பழனிசாமி மற்றும் கே.செல்வம்,
249/137 பி.என்.பட்டி

நகல் – 1) சேலம் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக அனுப்படுகிறது.
2) சார்பதிவாளர், மேட்டூர் (தக்க நடவடிக்கைக்காக இம்மனைப்பிரிவின் வரைபடத்தினை அங்கீகரித்து இத்துடன் இணைத்தனுப்பப்படுகிறது).