நகர் ஊரமைப்புத்துறை

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்/ உதவி இயக்குநர் (மு.கூ.பொ)/ உறுப்பினர் செயலர் (பொ) / திருப்பூர் உள்ளூர் திட்டக்குழுமம்/ மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் அவர்களின் செயல்முறை ஆணை

பிறப்பிப்பவர் : திரு.பா.ரமேஷ்குமார், பி.இ.,எம்.பி.ஏ.,

நக.எண்.1065/2022/திமா/திஉதிகு நாள். 22.12.2022

பொருள் : மனைப்பிரிவு - திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் திருப்பூர் உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், திருப்பூர் மாவட்டம், திருப்பூர் தெற்கு வட்டம்- நல்லூர் கிராமம், க.ச.எண். 464/5A2 -ல் 1.17 ஏக்கர் (அ) 4736.00ச.மீ -ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை

1. மனுதாரர் திரு.V.கௌதம் பிரபு, திருப்பூர் அவர்களின் இணையதள விண்ணப்பம் எண்.202202801011653 நாள் 09.03.2022.
2. நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர்(பொ) மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுலகம், திருப்பூர் மாவட்டம், அவர்களின் கடிதம் நக.எண்.1065/2022/திமா, நாள்.23.03.2022
3. தானப் பத்திரம் ஆவணம் எண்.1710/2022 நாள்.06.04.2022
4. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை, நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை, நாள்.31.01.2020.
5. அரசாணை எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.04.05.2017.
6. அரசாணை எண்.181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.09.12.2020.
7. அரசாணை எண்.141, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.16.07.2020.
8. அரசாணை எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.04.06.2004.
9. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கை கடிதம் நக.எண்.4367/2019/BA2 நாள் 14.08.2021.
10. அரசு கடிதம் எண்.19113/ந.வ4(3)/2017-1 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.30.08.2017.
11. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் சுற்றறிக்கை கடிதம் நக.எண்.13686/2017/BA1 நாள் 08.09.2017.
12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் கடிதம் நக.எண்.12201/2017/சிபி நாள் 28.09.2017.
13. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம், நாள். 05.05.2022
14. மனுதாரர் உரிய கட்டணங்கள் செலுத்திய விபரம் பெறப்பட்ட நாள்.09.05.2022

...2/-

<u>உத்தரவு:</u>

1. திருப்பூர் உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், திருப்பூர் மாவட்டம், திருப்பூர் தெற்கு வட்டம்-நல்லூர் கிராமம், க.ச.எண். 464/5A2 -ல் 1.17 ஏக்கர் (அ) 4736.00ச.மீ பரப்பளவு இடத்தில் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அனுமதிக்கான கோரிக்கை பரிசீலிக்கப்பட்டு பார்வை 2-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டதன்படி பார்வை 3-ல் கண்டுள்ள தான பத்திரத்திங்கள மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை பகுதிகள் (மூலை முடக்குகள் உட்பட) மற்றும் உள்ளாட்சிக்கான மற்றும் TANGEDCO க்கான பொது ஒதுக்கீட்டினை உள்ளாட்சிக்கு தானப் பத்திரம் ஆவணம் எண். 1710/2022 நாள்.06.04.2022-ல் ஒப்படைக்கப்பட்டு அசல் ஆவணம் பெறப்பட்டுள்ளது. அதனை தொடர்ந்து உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு கீழ்க்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.
2. மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு <u>ம.வ/ந.ஊ.(தி.மா)/திஉதிகு எண். 92/2022</u> என எண்ணிடப்பட்டு தொழில்நுட்ப அனுமதியும், மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு <u>திட்ட அனுமதி எண். 96/2022</u> என எண்ணிடப்பட்டு திட்ட அனுமதியும் மனைப்பிரிவு வரைபடங்கள் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் 2 தொகுப்பு, அசல் தானப்பத்திரம் ஆகியன மேல் நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.
3. மேலும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.10 (ஆ)-ன்படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.
4. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கும், நில அளவைத்துறைக்கும் தகவலுக்கும் உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்புமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.
5. செயலாணை கடிதம், மனைப்பிரிவு வரைபடங்கள் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்-2 தொகுப்பு, அசல் தானப்பத்திரம் ஆகியன பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச்சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1. (a) பார்வை 6 (ம)-ல் கண்ட அரசாணைகள் மற்றும் பார்வை 4-ல் கண்ட Tamil Nadu Combined Development Building Rules 2019 விதி எண்.47 (11)-ன்படியும் The owners/developers shall be allowed to either to carry out infrastructure development works as per the standards specified by the local body concerned or to pay the estimate cost to the local body. Concerned local body shall prescribe the standard for the provision of basic infrastructures like roads, Drains, water supply etc., for the layout, as per the existing rules. Before taking over the infrastructure developed by owners/developers, the local body shall ensure the quality of the works done by the owners/developers. Reasonable period to be prescribed for up keep/Maintenance of the roads and drains by the owners/developers.

.3/-

103

Wherever layout develop at a slow pace, the maintenance period shall be extended till 60% of the plots developed in the layout or five years whichever is later.

2. 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.

3. பார்வை 12-ல் கண்டுள்ள நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் கடிதத்தின்படி 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 Rugulatory Authority "-ன்படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் /
உதவி இயக்குநர்(மு.கூ.பொ)/உறுப்பினர் செயலர்(பொ)
திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருப்பூர் உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்
திருப்பூர்

இணைப்பு:

1. அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடங்கள் மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் -2 தொகுப்பு
2. பார்வை 3-ல் காண் அசல் தானப்பத்திரம் -2

பெறுநர்

1. ஆணையாளர்
   திருப்பூர் மாநகராட்சி
   திருப்பூர் மாவட்டம்

நகல்: மனுதாரர் (உள்ளாட்சி வழியாக)

திரு.V.கௌதம் பிரபு
கதவு எண்.476, தாராபுரம் ரோடு
திருப்பூர் தெற்கு வட்டம்
திருப்பூர் - 641604

நகல் வரைபடத்துடன்

1. உதவி இயக்குநர்,
   நில அளவை மற்றும் பதிவேடுகள் துறை,
   மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலக வளாகம்,
   திருப்பூர் மாவட்டம்.

2. வட்டாட்சியர்,
   திருப்பூர் தெற்கு வட்டாட்சியர் அலுவலகம்,
   திருப்பூர் மாவட்டம்.

3. தொழில்நுட்ப வைப்பறை

நகல்: (தகவலுக்காக)

The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,
No.1A, CMDA Tower II, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai - 600 008.

107

தமிழ்நாடு அரசு
நகர் ஊரமைப்புத் துறை
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருப்பூர் மாவட்டம்.

ஆணையாளர்
திருப்பூர் மாநகராட்சி
திருப்பூர் மாவட்டம்

கோப்பு எண்.1065/2022/திமா/திஉதிகு
மனைப்பிரிவு ம.வ./ந.ஊ.(தி.மா)/திஉதிகு எண். 92/2022

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள், 2019-ல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் பொருந்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

2. திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்புத்துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

3. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

4. மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

5. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamil Nadu Combined Development Building Rule 2019-ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

...2/-

109

தமிழ்நாடு அரசு
நகர் ஊரமைப்புத் துறை
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருப்பூர் மாவட்டம்.

ஆணையாளர்
திருப்பூர் மாநகராட்சி
திருப்பூர் மாவட்டம்

கோப்பு எண்.1065/2022/திமா/திஉ_திகு
மனைப்பிரிவு ம.வ./ந.ஊ.(திமா)/திஉ_திகு எண். 92/2022

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள், 2019-ல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் பொருந்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

2. **திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால்** அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்புத்துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

3. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

4. மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

5. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamil Nadu Combined Development Building Rule 2019-ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

...2/-

13. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலணைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவுப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

14. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையில் நகலோடு, நகர் ஊரமப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

15. தள பரப்பு குறியீடு எண் (FSI) TNCDBR 2019-ன்படி அனுமதிக்கலாம்.

16. கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டிருந்தால், அம்மனைகளை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

17. தமிழ்நாடு நகர்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில்

(அ) அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிகளுக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.

(ஆ) 1894-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச் சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பாக மனுதாரர் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உட்படின், அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.

(இ) மேலும், மேற்படி சட்டங்களின்படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதப்பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதை உறுதி செய்து மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே, மனைப்பிரிவிற்கு **ஆணையாளர், திருப்பூர் மாநகராட்சி** யால் ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

18. உள்ளாட்சி அதிகாரியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் ஒன்றும் நிபந்தனை படிவம் ஒன்றும் சம்பந்தப்பட்ட பதிவுத் துறை அலுவலருக்கு மேல் நடவடிக்கைக்காக அனுப்பி வைக்குமாறு உள்ளாட்சி அதிகாரியை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

....4/-

அங்கீகரிக்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு ம.வ./ந.ஊ.(திமா)/திஉ திகு எண். 92/2022-ன் ஒதுக்கீடு விபரம்

திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், திருப்பூர் மாவட்டம், திருப்பூர் தெற்கு வட்டம்-நல்லூர் கிராமம், க.ச.எண். 464/5A2 -ல் 1.17 ஏக்கர் (அ) 4736.00ச.மீ -ல்

		பரப்பளவு	விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	:	1.17 ஏக்கர் (அ) 4736.00ச.மீ	
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	8 மனைகள்	
பொது ஒதுக்கீடு **(மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை)**			
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் பரப்பு	:	1235.23ச.மீ	
பொது உபயோகம்			
(A) LOCAL BODY-ற்கு ஒதுக்கீடுபரப்பு	:	23.02ச.மீ	0.66 %
(B) TANGEDCO-ற்கு ஒதுக்கீடுபரப்பு	:	28.64 ச.மீ	0.82 %
பூங்கா 351.0 ச.மீ பரப்பிற்கு (10%) ஈடாக அரசு வழிகாட்டு மதிப்பீட்டு தொகை ரூ.1,60,000/- e-challen No.20220506008878 நாள் 07.05.2022 அன்று மனுதாரரால் உரிய அரசு கணக்கு தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.			

நகர் ஊரமைப்புத் துணை இயக்குநர் /
உதவி இயக்குநர்(மு.கூ.பொ)/உறுப்பினர் செயலர்(பொ)
திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருப்பூர் உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்
திருப்பூர்
24/12/22