பொங்குபாளையம் ஊராட்சி மன்ற தலைவர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை: திருமதி.வி.சுலோச்சனா தலைவர் அவர்கள்

இ.ம.அ.எண்: 03/கி.ஊ./2023 நாள்: 06.03.2024

பொருள் :

மனைப்பிரிவு - திருப்பூர் மாவட்டம் - திருப்பூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்- திருப்பூர் வட்ட பொங்குபாளையம் ஊராட்சி பொங்குபாளையம் கிராமம் க.ச எண்கள்: 23/1A1A நெ. காலைகளில் பு.ஏ.2.00 அல்லது 8100.00 சதுர மீட்டர் பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைக்க அனுமதி வழங்குவது - தொடர்பாக.

பார்வை :

1. அரசு ஆணை (நிலை) எண் 255/ஊ.வ. துறை.சி2 நாள்: 18.08.1997 செக்சன் 242 உட்பிரிவு 33.
2. 1997ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு ஊராட்சிகள் கட்டிட விதிகள்
3. udhayasree Door No 2/160 pullar kovil thottam pongupalayam Tirupur north taluk Tirupur -641666
4. ஊராட்சி தீர்மான எண் :645/2023 நாள் : 22.01.2024
5. மனைப்பிரிவு ம.வ/ந.ஊ(இ) எண்: 272/2023-ன் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் கோப்பு எண்: H22HBD7G/2023/TCP நாள்:16.10.2023

உத்தரவு :

திருப்பூர் மாவட்டம், திருப்பூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், திருப்பூர் வட்டம்,பொங்குபாளையம் ஊராட்சி க.ச. எண் 23/1A1A நெ. காலைகளில் பு.ஏ.2.00 அல்லது 8100.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைத்துக் கொள்ள திருமதி- udhayasree Door No 2/160 pullar kovil thottam pongupalayam என்பவருக்கு உரிமம் கீழ்காணும் நிபந்தனைக்குட்பட்டும் பார்வை 5ல் காணும் நிபந்தனைக்குட்பட்டும் மனைப்பிரிவு அமைக்கவும் அம்மனைப்பிரிவில் தனித்தனியாக ஊராட்சி அனுமதி பெற்று மனைப்பிரிவுக்கு வளர்ச்சி கட்டணம் வரைமுறை கட்டணம் செலுத்தப்பட்டு மேற்படி மனைப்பிரிவில் வீடுகள் கட்டிக்கொள்ளவும் அனுமதி வழங்கி இதன் மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. கட்டிடம் கட்டுவது வரைப்படத்தில் குறிப்பட்டுள்ள அளவுக்கு அதிகமாகவோ அல்லது அளவுக்கு மாறுப்பட்டோ இருக்கக்கூடாது.

2. விவசாயத்திற்கோ, வீட்டு தோட்டத்திற்கோ உபேயோகப்படுத்தப்படும் வகையில், தனியாக வீட்டு கழிவுநீரை கொண்டு செல்ல வடிகால் வசதிகள் அமைக்கப்பட வேண்டும், எக்காரணம் கொண்டும் மனையினுள் கழிவுநீர் தேங்கி நிற்க அனுமதிக்கப்படமாட்டாது.

3. எக்காரணத்திற்காக வரைப்படம் அங்கீகரிக்கப்பட்டதோ அக்காரணம் தவிர வேறு காரணத்திற்காக கட்டிடம் உபயோகப்படுத்தக்கூடாது.

4. மனையின் எல்லைப்பகுதி கட்டிட பரப்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் உயர்மட்டத்தில் இருந்து 1மீ உயரத்திற்கு மேற்படாமல் வேலியோ அல்லது சுற்றுப்புறச்சுவரோ தவிர எவ்வித கட்டிடச்சுவர்களும் கட்டக்கூடாது

5. தொடர்ச்சி கட்டிடங்கள் கட்ட பின்பக்கம் 3மீட்டர் காலியிடம் இருக்கவேண்டும்

6. ஒருபக்கம் இணைந்த கட்டிடங்கள் கட்ட பின்புறம் 3மீட்டருக்கு குறையாமாலும்,பக்கவாட்டில் 1.50மீட்டருக்கு குறையாமாலும் காலியிடம் இருக்கவேண்டும்.

7. அறைகளின் பரப்பளவில் 1/5க்கு குறையாமால் காற்றோட்ட அமைப்புகள் அமைக்க வேண்டும்.

8. அறைகளின் பரப்பளவு 7.20 சதுர மீட்டரும், உயரம் 2.40 மீட்டருக்கு குறையாமால் இருக்கவேண்டும்.

9. சமையல் அறை பரப்பளவு குறைந்தப்பட்சம் 3.50 சதுர மீட்டருக்கு குறையாமால் இருக்கவேண்டும்.

10. கட்டிட வரைப்படம் அனுமதிக்கப்பட்ட காலவரையானது இவ்வுத்தரவு இடப்படும் தேதியிலிருந்து 12 மாதங்கள் ஆகும் அதற்குள் கட்டிடம் கட்டி முடிக்கப்படாவிட்டால் உரிய கட்டநத்தில் ஐந்தில் ஒரு பாகம் செலுத்தி புதியதாக மனுச்செய்து குறிப்பிட்ட காலத்தில் கட்டிடம் கட்டி அனுமதி பெற வேண்டும்.

11. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைப்படத்தில் மாறுதல் ஏதும் இருப்பின் உரிமம் அமுலில் இருக்கும் காலத்திற்குள் புதிய வரைப்படம் தயாரித்து ஒப்படைத்து புதிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

12. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைப்படத்தை கட்டிடம் கட்டப்படும் வரை ஊராட்சி தலைவர் / செயல் அலுவலர் அல்லது அவரது அதிகாரம் பெற்றவர் ஆய்வின் போது கட்டிடத்தின் முக்கிய இடத்தில் வைக்கப்பட்டு தணிக்கைக்கு காண்பிக்கப்படவேண்டும்.

13. கட்டிடத்தில் தீ விபத்து ஏற்படாதவாறு பாதுகாப்பு செய்வதிலும் சுற்றுப்புற சூழ்நிலை சுகாதரத்திலும் பேணிக்காப்பதும் உரிமையாளர்களின் கடமையாகும்.

14. கட்டப்படும் கட்டிடத்தில் அரசு உத்தரவுப்படி மழைநீர் சேகரிப்புத் தொட்டி கண்டிப்பாக அமைக்கப்பட வேண்டும்.

15. கட்டிடம் கட்டி முடிக்கப்பட்டவுடன் ஊராட்சி தலைவர்/செயல் அலுவலருக்கு உடனடியாக கட்டி முடிக்கப்பட்ட தேதி, கட்டிடம் கட்ட ஏற்பட்ட செலவினம் முதலியவற்றை தெரிவித்து உரிமையாளர் வரி விதிப்பிற்கு உட்படுத்து ஏற்பாடு செய்யப்படவேண்டும்.

16. மனையில் பின்பக்க மூலையில் கண்டிப்பாக கழிப்பிடம் கட்ட வேண்டும்.

17. வரைப்பட அங்கீகாரம் 1997-ம் வருடத்திய தமிழ்நாடு ஊராட்சிகள் கட்டிட விதிகள் மற்றும் நகரமைப்பு சட்ட விதிமுறைகளுக்குட்பட்டதாகும்.

18. மனைப்பிரிவு / கட்டிட உரிமம் பெறும்போது செலுத்தப்பட்ட கட்டணம் தவிர வேறு ஏதாவது கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட வேண்டுமெண்று அறிவிப்பு கிடைத்தால் உரிமையாளர் ஏழு தினங்களுக்குள் குறிப்பிட்ட தொகையை செலுத்தவேண்டியது உரிமையாளருடைய பொறுப்பாகும்.

19. அடுப்பறையில் புகைப்போக்கி வசதிகள் செய்யப்படவேண்டும்.

20. வீட்டுக்கழிவு நீர் விரைந்து செல்லக்கூடியதாக இருக்கவேண்டும்.

21. மனையில் திறந்தவெளி இருக்கும் பகுதியில் சுகாதாரத்துடன் திறந்தவெளி பேணப்பட வேண்டும்.

22. மனையில் முன்புறத்தில் அல்லது பின்புறத்தில் ஏதாவது மரம் நட்டி பேணிக்காக்கவேண்டும்.

23. கடைக்கால் தோண்டவும் நிலத்தை சமபடத்தவும் தவிர வேறு காரணங்களுக்காக மனையில் வெளியில் குழிகள் தோண்டவோ பள்ளங்கள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.

24. கதவுகள் ஜன்னல்கள் முறையே 6 ஒ 3 மற்றும் 4 ஒ 3 அளவுக்கு குறையக்கூடாது.

25. பார்வை 5ல் தெரிவித்த மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்.

26. மேலே கண்ட நிபந்தனைகளில் ஏதாவது ஒன்று அல்லது அனைத்தும் மீறப்பட்டாலோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைப்படத்திலிருந்து மாறுப்பட்டோ மனைப்பிரிவு அமைக்கப்பட்டாலோஉரிமையாளர் விதிகளின்படி நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்தப்படுவதுடன் அபாரதத்திற்கு உட்பட்டவராவார்.

27. மேலே கண்ட நிபந்தனைகளில் எவையேனும் மீறப்பட்டால் அதனால் ஏற்படும் சகலவிதமான நடவடிக்கைக்கும் உரிமையாளரே பொறுப்பாவார்.

28. இந்த மனைப்பிரிவு அனுமதி தவறான முறையில் பெறப்பட்டதாகவோ அல்லது தவறுதலுக்கு இடம் கொடுக்கக்கூடியதாகவோ இருக்கும் என செயல் அலுவலர் கருதும் பட்சத்தில் அல்லது அவருக்கு தோன்றும் உசிதமான காரணங்களை

கொண்டும் இந்த மனைப்பிரிவு அனுமதியை இரத்து செய்வதற்கோ அல்லது மாற்றம் செய்வதற்கோ உட்பட்டதாகும்.

29. அரசினாலோ அல்லது ஊராட்சியினாலோ அவ்வப்போது உத்தரவிடும் சகலவிதமான உத்தரவுகளுக்கும் கட்டுப்பட்டு நடக்கவேண்டும்.

30. மேலே கண்ட நிபந்தனைகளில் எவையேனும் மீறப்பட்டால் அங்கீகாரம் இரத்து செய்யப்படும்.

31. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைப்படம் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளது.

தலைவர்
பொங்குபாளையம் ஊராட்சி
திருப்பூர் ஒன்றியம்.

பெறுதல்:

udhayasree
Door No 2/160
pullar kovil thottam
pongupalayam
Tirupur

Town and Country Planning Department(Planning Permission)

First Floor, Kumaran Commercial Complex, Near Railway Station, Tiruppur-641601

ROC No. H22HBD7G/2023/TCP

Date : 16/10/2023

From:

Joint Director / Deputy Director / Assistant Director

First Floor, Kumaran Commercial Complex, Near Railway Station, Tiruppur-641601

To :

The President,
Pongupalayam Panchayat,
Tiruppur North Taluk,
Tiruppur District.

Sir/ Madam,

Sub : Residential Layout - Office of the District Town and Country Planning office, Tiruppur District – the proposed formation of housing layout to an total extent of 8100.00 Sq.m in the land bearing S.F.No 23/1A1A of Pongupalayam Village and Panchayat – Tiruppur North Taluk– Tiruppur District - Technical clearance issued - forwarded for further action - Reg.

Ref : Ref:

1. Application Reference No H22HBD7G Received through Single Window Portal From Mrs.S.Udhayasree, dated.27.07.2023,
2. Road pattern plan approved by the District Town and country planning Office, Tiruppur, dated: 09.10.2023.
3. G.O. No.79, Housing and Urban Development Department, Dated.04.05.2017.
4. Letter No.K.Dis E2/4657/2022, Dated.04.06.2022 of Joint Director, Agri Department, Tiruppur District.
5. Letter Roc. No.19799/2020, Dated: 24.12.2020 of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular)
6. Gift deed document no.14009/2023, dated.10.10.2023 Uploaded by the Applicant Mrs.S.Udhayasree, on 10.10.2023
7. G.O. No.138, Housing and Urban Development Department, Dated: 04.06.2004.
8. G.O. No.18, Department of Municipal Administration and Water supply, Dated: 04.02.2019, G.O.16 Department of Municipal Administration and Water Supply, dated: 31.01.2020 and G.O. No.181, Department of Housing and Urban Development, Dated: 09.12.2020.
9. G.O. No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 23.09.2020.
10. G.O. No.141, Housing and Urban Development Department, Dated: 16.07.2022.
11. Government Letter No.19113/4(3)/2017-1, Housing and Urban Development Dated: 30.08.2017.
12. Letter no.13686/2017/LA1, Dated: 08.09.2017 of Commissioner of Town Country Planning, Chennai (Circular).
13. Letter Roc No.320/ 2022/TCP3, Dated: 07.01.2022 of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).
14. Demand raised for payment of Charges Such as Centage charges respectively Dated 11.10.2023
15. Payment details of Centage charges received from the applicant respectively on Dated 11.10.2023
16. Letter Roc No. 4367/2019/TCP2, Dated: 14.08.2021of Director of Town and Country Planning, Chennai (Circular).
17. Assistant Director (i/c), Geology and Mines Department,Tiruppur Letter Na.ka.549/Kanimam/2023,Dated:24.08.2023.

Order :

The application seeking technical clearance for the proposed formation of housing layout to an extent of 8100.00 Sq.m in the land bearing S.F.No 23/1A1A of Pongupalayam Village and Panchayat , Tiruppur North Taluk, Tiruppur District , was processed as per the prevailing rules and after perusing the records and after conducting site inspection and based on the remarks of the Assistant Director (i/c), Geology and Mines Department Tiruppur, the applicant was directed to hand over the portion of land earmarked for roads, Park, Public purposes meant for local body and TANGEDCO vide reference 2nd cited above.

On receipt of gift deed vide reference 6th cited above, and on receipt of payment of Centage charges vide reference 15th cited above, the
technical clearance is issued to the mentioned layout with details given below and subject to the following conditions:

Layout Details:

Sl nos	Details	Area Details
1.	Layout Extent	2.00 Acres or 8100 Sq.m.
2.	No of Plots Allotted	37 Nos
3.	Public Purposes Gifted to Local body:	
i).	Layout Roads including Splay	2472.54 Sq.m.

ii) Public purpose (A)for Local body 39.85 Sq.m. (0.71%)

iii) Public purpose (B) for Tangedco 50.32 Sq.m. (0.89%)

iv) Park 589.38 Sq.m. (10.47%)

The Technical Clearance is issued to the above-mentioned layout and the number is assigned as SWP/DTCP/Tiruppur/LAYOUT No. 272/2023.

1.The local authority shall accord permission duly following the rules/regulations/Orders issued from time to time under the respective Acts.

2.The local authority shall accord permission/approval after collecting requisite fees/charges as applicable and the copy of the approval
issued shall be forwarded to this office for record.

3.Also, the local authority shall forward the copy of such permission/approval to the office of the Sub registrar of Registration department
and the office of the Assistant Director of Survey and land records concerned for information and for making mutation in their records.

4.Also, the local authority shall forward the copy of such permission/approval to the Tahsildar concerned with a direction to the applicant to
pay the requisite charges for making mutation in the TamilNilam/Collabland website.

5. The acknowledgement of receipt of proceedings and drawing shall be forwarded to this office through mail.

SPECIAL CONDITIONS:

1. This office has not legally certified the title to the ownership by granting the technical clearance and planning permission. Only the
entitlement to develop the land by the applicant is verified through the documents uploaded in the web portal. Any person wishing to
purchase the property must individually ascertain the ownership of the property of the developer/seller. If any dispute arises towards the
ownership, the same shall be settled through the appropriate forum. This office is not the appropriate authority to decide on this.

2. The owners / developers shall be allowed 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 standards for the provisions of basic
infrastructure like roads, drains, water supply etc. for the layout, as per existing rules. Before taking over theinfrastructure developed by the
owners / developers, the local bodies 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. Wherever layouts develop at a slow pace, the
maintenance period shall be extended till 60% of the plots developed in the layout or 5 years whichever is later as envisaged under the
directions issued by the Government Order vide references 8th, 9th and 10th cited above.

3. The local authority shall also ensure that the Layout for the land earmarked for roads, Park,land meant for public purposes such as Local
body and TANGEDCO are properly carried out and transferred in favour of the local body/TANGEDCO concerned before issuing the final
approval.

4. As envisaged under 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 to comply the said provisions.

5.If the layout is located in an area other than planning area, the local authority shall also collect the Scrutiny fee Rs.1000 /- per plot and 3%
of market value of land as land use conversion charges before issuing the final approval as envisaged in Government Order under the
reference 3rd cited above. The payment of charges shall be made under the following head of account.

Head of Account:
0217 Urban Development -
60 other Urban Development Schemes -
800 other Receipts -
AS Receipts under Land Use Conversion Charges-
227 non-Taxation fees -
09 Collections (IFHRMS CODE: 0217-60-800-AS 22709)

6. The applicant/owner/developer is hereby directed to handover the gift deed as cited in 6th reference above to the concerned local body. It
is sole responsibility of the concerned local body to ensure this before issuing final approval.

7.The fees/charges collected from the applicant are as follows:
Scrutiny Fee: Rs.12150/-Date 27.07.2023
Centage Charges: Rs.11100/- Date 11.10.2023

Assistant Director,
District Town and Country Planning Office,
Tiruppur District.

To:
The President.
Pongupalayam Panchayat,
Tiruppur North Taluk,
Tiruppur District.

Copy to
1. Mrs.S.Udhayasree,
Door no 2/160,
Kaspa pullar kovil Thottam,
Pongupalayam,
Tiruppur North Taluk,
Tiruppur-641 666.

2. The Tahsildar (TamilNilam).
District Collector Office,
Tiruppur District.

3. The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regularity Authority,
No.1A, CMDA Tower II, 1st Floor,
Gandhi Irwin Bridge Road, Egmore,

Chennai - 600 008.

4. The Assistant Director,
   Department of Survey and Land Records,
   Collectorate Office,
   Tiruppur District.

5. . The Sub-Registrar,
   Avinashi Sub Registrar Office,
   Tiruppur District.

S.No	Description of Charges	Amount	Receipt No and Date
1	Scrutiny fee	12150	27/07/2023
2	OSR Fee		
3	Centage Charges	11100.00	11/10/2023
4	Development Charges		
5	Display Board Charges		
6	Satellite town charge		

GOVERNMENT OF TAMILNADU
TRUTH ALONE TRIUMPH

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

Tiruppur District.

Enclosure

1.Layout original map and Condition – 2 set

Document certified by Rushparaj B.

Signed by: Assistant Director
Location: Tiruppur
Date: 2023.10.16 17:13:44