ணை இயக்குநர்(மு.கூ.பொ)/உறுப்பினர் செயலர்/உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை: திருமதி.வே.பா.பவித்ரா, B.Arch., MURP.,

இணையதள கோப்பு எண்.SWP/BPA/486661/2025 நாள் 12.09.2025

பொருள்: Residential Building– மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் – திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்/உள்ளூர் திட்டப்பகுதி / மாநகராட்சி வார்டு குழு அலுவலகம் –III – திருவெறும்பூர் வட்டம் – அகரம் கிராமம் – சர்வே எண்கள்.25/6, 25/7, 25/8, 26/3A1A1B, 26/4A மற்றும் எல்லக்குடி கிராமம் – சர்வே எண்கள்.6/5A2A – ஆகியவற்றில் கட்டுப்பட்ட 5975.00 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் FSI Area – 15356.13 ச.மீ பரப்பளவில் உத்தேசித்துள்ள பிளாக் –A, B, C மற்றும் Club house உடன் ஸ்டில்ட் + 5 தளங்களுடன் கூடிய குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கு (Residential Affordable Apartment Building) கட்டுமானத்திற்கு திட்ட அனுமதி வழங்க நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் இசைவு வழங்கப்பட்டுள்ளது – உரிய கட்டணங்கள் பெற்றுக்கொள்ளப்பட்டது – திட்ட அனுமதி அளித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1) மனுதார் திரு.M.நூர்முகமது என்பவரின் இணையதள விண்ணப்பம் SWP/BPA/489661/2025 நாள் 18.04.2025 மற்றும் 02.05.2025.
2) இணை இயக்குநர்(மு.கூ.பொ)/உதவி இயக்குநர், திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், அவர்களின் இணையதளம்எண்.SWP/BPA/489661/2025. நாள் 26.05.2025 (நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களுக்கு இணையதளம் வாயிலாக சமர்ப்பிக்கப்பட்டது).
3) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் அதிகாரப்பகிர்வு சுற்றறிக்கை ROC No. 7963/2022/K1, நாள். 11.04.2023
4) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்கள் இணையதளம் வாயிலாக தொழில்நுட்ப இசைவு வழங்கப்பட்ட நாள்: 08.09.2025.
5) இவ்வலுவலக இணையதளம் வாயிலாக கட்டணம் கோரப்பட்ட நாள் 22.07.2025 மற்றும் 10.09.2025.
6) மனுதாரரால் கட்டணம் செலுத்தப்பட்ட நாள் 02.08.2025 மற்றும் 10.09.2025,
7) திருச்சி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் தீர்மானம் எண்.07 நாள் 20.08.2025.

8) அரசாணை எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை, நாள்.04.6.2004.
9) அரசாணை எண்.86 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 28.03.2012.
10) அரசாணை எண்.85, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 16.05.2017
11) அரசாணை எண்.1, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 05.01.2021.
12) அரசாணை எண்.18, மற்றும் 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 4.2.2019 மற்றும் 31.01.2020.
13) அரசாணை எண்.54, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 12.03.2020.
14) அரசாணை எண்.53 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்16.4.2018.
15) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.7486/2009 பி�жு2 நாள் 16.04.2009.
16) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.21075/2009/ பிஆ1 நாள் 27.06.2012.
17) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12201/2017/ பிஆ1 நாள் 22.09.2017.
18) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.14227/2017/ சிபி நாள் 14.12.2017
19) அரசாணை எண்.166, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 29.11.2018 (Insisting TNRERA Registration)
20) Water Resource Department letter No.17M/KO.30(Ti)/2024/va1, dated 07.01.2025.
21) சார்பதிவாளர், திருவெறும்பூர் சார்பதிவகம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.702/2025, நாள் 28.07.2025 (வழிகாட்டி மதிப்பு விபரம் பெறப்பட்டது)

திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்/உள்ளூர் திட்டப்பகுதி / மாநகராட்சி வார்டு குழு அலுவலகம் –III, திருவெறும்பூர் வட்டம், அகரம் கிராமம், சர்வே எண்கள்.25/6, 25/7, 25/8, 26/3A1A1B, 26/4A மற்றும் எல்லக்குடி கிராமம், சர்வே எண்கள்.6/5A2A –ஆகியவற்றில் கட்டுப்பட்ட 5975.00 ச.மீ பரப்பளவுள்ள மனையிடத்தில் FSI Area – 15356.13 ச.மீ பரப்பளவில் Residential Affordable Apartment Building கட்டுமானத்திற்கு அனுமதி கோரி பார்வை 1–இல் காணும் மனுதாரர் விண்ணப்பம் இணையதளம் வாயிலாக பெறப்பட்டு பரிசீலிக்கப்பட்டதில் அனுமதி கோரும் பரப்பளவானது பார்வை 3–இல் காணும் சுற்றறிக்கையின்படி சார்நிலை அலுவலகங்களின் அதிகாரவரம்பிற்கு மேற்பட்டு அமைவதால் நகர் ஊரமைப்பு

இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் இசைவு வேண்டி பார்வை 2-இல் காணும் இணையதளம் மூலம் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

பார்வை 4-இல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களால் மேற்குறிப்பிட்டுள்ள கட்டுமானத்திற்கு சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின்படி கட்டிட வரைபடத்திற்கு **<u>க.வ./ந.ஊ.இ.எண்.365/2025</u>** என எண்ணிடப்பட்டு கட்டிட அனுமதி வழங்கிட இசைவும், மனையிடத்திற்கு **"A to D", "E to P", and "Q to Y"** என என எல்லையிட்டு மனையிட ஒப்புதலும் அளிக்கப்பட்டுள்ளது மற்றும் பார்வை 7-இல் காணும் திருச்சிராப்பள்ளி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் தீர்மானம் பெறப்பட்டதனை தொடர்ந்து அம்மனையில் அமையவிருக்கும் கீழ்காணும் பரப்பு விவரங்களுடன் உத்தேசித்துள்ள பிளாக் -A, B, C மற்றும் Club house உடன் ஸ்டில்ட் + 5 தளங்களுடன் கூடிய குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கு (Residential Affordable Apartment Building) கட்டுமானத்திற்கு **<u>"திட்ட அனுமதி எண்.135/2025"</u>** என எண்ணிடப்பட்டு திட்ட அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது.

Area of Site – 5975.00 Sq.m

<u>**Area Statement– Building Details** (Residential Affordable Apartment and Club house Building)</u>

Sl.No.	Description	No.of Dwelling units/Uses	FSI Area in Sq.m	Non FSI Area in Sq.m	Total Builtup Area in Sq.m
		Block-A			
1.	Stilt Floor	Parking	-	1300.93	1300.93
2.	First Floor	12 Dwelling	1151.22	-	1151.22
3.	Second Floor	12 Dwelling	1151.22	-	1151.22
4.	Third Floor	12 Dwelling	1151.22	-	1151.22
5.	Fourth Floor	12 Dwelling	1151.22	-	1151.22
6.	Fifth Floor	12 Dwelling	1151.22	-	1151.22
7.	Head Room	-	-	50.26	50.26
	Total	**60 Dwelling Units**	**5756.10**	**1351.19**	**7107.29**
		Block-B			
1.	Stilt Floor	Parking	-	1300.61	1300.61
2.	First Floor	12 Dwelling	1147.22	-	1147.22
3.	Second Floor	12 Dwelling	1147.22	-	1147.22
4.	Third Floor	12 Dwelling	1147.22	-	1147.22
5.	Fourth Floor	12 Dwelling	1147.22	-	1147.22
6.	Fifth Floor	12 Dwelling	1147.22	-	1147.22
7.	Head Room	-	-	50.26	50.26
	Total	**60 Dwelling Units**	**5736.10**	**1350.87**	**7086.97**

Block-C					
1.	Stilt Floor	Parking	-	814.64	814.64
2.	First Floor	8 Dwelling	687.43	-	687.43
3.	Second Floor	8 Dwelling	687.43	-	687.43
4.	Third Floor	8 Dwelling	687.43	-	687.43
5.	Fourth Floor	8 Dwelling	687.43	-	687.43
6.	Fifth Floor	8 Dwelling	687.43	-	687.43
7.	Head Room	-	-	29.67	29.67
	Total	**40 Dwelling Units**	**3437.15**	**844.31**	**4281.46**
Club house					
1.	Stilt Floor	hall	24.00	110.68	134.68
2.	First Floor	hall	134.26	-	134.26
3.	Second Floor	Gym	134.26	-	134.26
4.	Third Floor	Games	134.26	-	134.26
5.	Head Room	-	-	27.33	27.33
	Total		**426.78**	**138.01**	**564.79**
	Total (A+B+C+ Club house)	**160 Dwelling Units**	**15356.13**	**3684.38**	**19040.51**

FSI Area – 15356.13 Sq.m

FSI – 2.57 (Premium FSI)

OSR – 10% (Guideline value should be collected)

**** இத்திட்ட அனுமதியானது இ-சைன் செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து 8 ஆண்டுகள் வரை செல்லத்தக்கதாகும்.**

மேற்கண்ட திட்ட அனுமதியானது பின்வரும் சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் பொது நிபந்தனைகளுடன் வழுங்கப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>

1) As per reference 20th cited Culvert should be constructed across the Canal.
2) It is the responsibility of the builders to ensure safe bearing capacity of the soil and adequacy of the foundations.
3) Conditions stipulated in the NO Objection certificates obtained from the central and state Government Department must be fulfilled scrupulously.
4) To be demolished building shown in the site plan is to be demolished with necessary permission from the concern local body.
5) மத்திய மாநில அரசு துறையிடமிருந்து பெறப்பட்ட தடையின்மைச் சான்றிதழில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் அனைத்தும் கண்டிப்பாக நிவர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும்.

6) Planning Permission is issued in accordance with the provisions of the Town and Country Planning Act and the rule made there under and does not cover the structural stability aspects including the safety during the construction which are covered under the Building Rules under the Local bodies Act. Planning Permission is issued subject to the condition that the applicant/developer and also the architects/Licensed Surveyors and the Structural Engineer associated with the development shall ensure that developments shall be structurally sound and adequate safety measures are taken during the process of construction.
7) Applicant should obtain consent from Tamil Nadu Pollution Control Board Under Section 25 of the Water Act 1974 for discharge of sewage.
8) "நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டபூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பெயரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரயப்பத்திரம், குத்தகைப் பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதல் கட்டமாக 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 பொறுத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல".
9) The provisions in the G.O (Ms) No.17 Housing and Urban Development (UD 43) Department dated 5.2.2016 relating to installation and use of solar energy system should be followed.
10) The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No.112, Housing and Urban Development Department dated 22.6.2017 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."
11) கட்டுமானங்கள் நடைபெறும் இடத்தில் பொது மக்கள் அனைவருக்கும் தெரியும் வகையில் பலகையில் வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிகளின்படி தளப்பரப்பு விகிதம் (FSI), திறவிடங்கள் (setback), வாகன நிறுத்தம் மற்றும் பல நிறுவப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1) TNCDBR–2019, விதி எண்.44–ன் படி உத்தேச கட்டுமானத்திற்கு Solar Water heating system அமைக்கப்பட வேண்டும்.

2) வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

3) மனையில் காட்டப்பட்டுள்ள திறவிடங்கள் அதன்படியே நிலைநிறுத்தப்பட வேண்டும்.

4) தற்போது ஒப்புதல் பெறப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக கட்டிடத்தில் எவ்வித மாற்றமும் செய்தல் கூடாது. மாற்றங்கள் செய்வதாக இருந்தால் இவ்வலுவலகத்தின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

5) மழைநீர் சேகரிப்பு வசதிகள் வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ளவாறும், அரசாணை எண்.18, மற்றும் 16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019 மற்றும் 31.01.2020–ன்படி கட்டிடத்தில் செயல்படுத்தப்பட வேண்டும்.

6) உத்தேச கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேறும் கழிவு நீர் தனியார் வாகனங்கள் மூலம் வெளியேற்றவும், பயனாளிகளுக்கு பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் வசதி மற்றும் இதர தேவைக்கான தண்ணீர் வசதி ஆகியவற்றை மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் செய்து தர வேண்டும்.

7) மனையில் அமையும் குடிநீர் மேல்நிலைத் தொட்டி மற்றும் கிணறு ஆகியவற்றுக்கு கொசு தடுப்பு சாதனம் பொருத்தப்பட வேண்டும்.

8) உத்தேச கட்டுமானத்தில் விதிப்படி தேவையான அளவுக்கு தீ தடுப்பு மற்றும் தீயணைப்பு சாதனங்கள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

9) அரசாணை எண்.341, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (ந.நி.1) துறை நாள் 3.11.04ன்படி செப்டிக் டேங்கில் U trap அமைத்தல் வேண்டும்.

10) சுற்றுச் சூழல் மற்றும் வனத்துறை அறிவிக்கையின்படி உத்தேச கட்டிடத்திற்கு Fly ash bricks மற்றும் materials பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

11) தமிழ்நாடு மாசுக் கட்டுப்பாட்டு வாரியம் சட்டம் 1974 பிரிவு 25ன்கீழ் கழிவு நீர் வெளியேற்றுவது தொடர்பாக உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

12) அரசாணை எண்.18, மற்றும் 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 4.2.2019 மற்றும் 31.01.2020 –ன் படி விதி எண்.44(2)–ன்படி ஒரு கிலோ வாட் மின்சாரத்திற்கு குறைந்தபட்சம் 10 சமீ என்ற அளவில் மேல் தளப் பரப்பில் 1/3 பாகம் Solar Photo Voltaic Panels அமைக்கப்பட வேண்டும்.

13) As per G.O. No. 18, Department of Municipal Administration and Water Supply, dated.04.02.2019 a display board of size 60cm x 120 cm to be erected which shows site details, building details and professional's details at the place of construction.

மேலும், பார்வை 5-ல் காணும் இவ்வலுவலக இணையதளம் மூலம் உரிய கட்டணங்கள் செலுத்த மனுதாரருக்கு கோரப்பட்டு, பார்வை 6-ல் காணும் மனுதாரர் இணையதளம் மூலம் கீழ்க்கண்டவாறு உரிய கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது.

Sl.No.	Charges	Amount Rs.	Date of remittance with online
1)	Scrutiny fee	39,817.00	18.04.2025.
2)	Development Charges (Building)	95,205.00	10.09.2025
3)	Development Charges (Land)	8,963.00	
4)	Completion Certificate Charges	2,04,939.00	
5)	Security Deposit Charges	14,43,840.00	
6)	Display Board Charges	1,500.00	
7)	Centage Charges (Building)	82,500.00	
8)	Centage Charges (Land)	2,100.00	
9)	I&A charges	28,87,680.00	
10)	Shelter Fund Charges	11,28,469	
11)	OSR Charges	49,59,250.00	02.08.2025

(இ.சைன் செய்யப்பட்டது)
இணை இயக்குநர் (மு.கூ.பொ)/
உறுப்பினர் செயலர்/ உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்.

இணைப்பு
இ.சைன் செய்யப்பட்ட_ வரைபடங்கள்

பெறுநர்
ஆணையர்,
திருச்சிராப்பள்ளி மாநகராட்சி,
திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்.

நகல்

1) திரு.M.நூர்முகமது,
த/பெ. K.E.முகமது யூசுப்,
கதவு எண்.12 ஸ்ரீராஜப்பா நகர்,
எல்லக்குடி, காட்டூர்,
திருச்சி – 620 019.

2) The Chairman, Tamil Nadu Real Estate,
Regularity Authority, No.1A, CMDA Tower
11, 1st Floor, Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai.

Signature Not Verified
Signed by: Joint Director
Location:Tiruchirappalli
Date:2025.09.12 13:29:26