ஈரோடு மாநகராட்சி ஆணையர் (பொ) அவர்களின் செயல்முறை ஆணை
நடவடிக்கைகள் முன்னிலை : **திரு. அர்பித் ஜெயின் இ.ஆ.ப.,**

<u>ந.க.எண். இ1/2221/2025/ம3</u> நாள்: .08 . 2025

பொருள் : ஈரோடு மாநகராட்சி – ஈரோடு மாவட்டம் ஈரோடு வட்டம் – மண்டலம்–3 – வார்டு எண். 49 திண்டல் கிராமம், ரீ.சர்வே எண். 120/1B & 120/3B–ல் 1.525 ஏக்கர் (அ) 6188.00 ச.மீ – பரப்பளவு திட்ட அனுமதி – குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு – உத்தேச குடியிருப்பு மனைக்கான தொழில் நுட்ப அனுமதி வரைபடம் – நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), ஈரோடு அவர்களால் வரப்பெற்றது – இறுதி ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை :

1. அரசாணை எண். 18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் ந.நி–(1) துறை நாள். 04.02.2019
2. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ), ஈரோடு அவர்களின் – தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்கியது X502UTUR / 2025 / TCP நாள் : 20.05.2025
3. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின் ந.க.எண். 12843 /2022 /டிபி–2 நாள். 20.10.2022
4. மாநகராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட தனாசாசன பத்திர எண். 2860/2025, மற்றும் 2861/2025, நாள்.12.05.2025
5. ஈரோடு மாநகராட்சி மாமன்ற தீர்மானம் எண்.360 நாள் :28/07/2025

*****

<u>உத்திரவு :</u>

பார்வை 1 & 3–ல் காணும் அரசாணைகள் மற்றும் சுற்றறிக்கையில் வழங்கப்பட்டுள்ள தெளிவுரைகளை பின்பற்றி மண்டலம்–3 வார்டு எண். 49 திண்டல் கிராமம், ரீ.சர்வே எண். 120/1B & 120/3B–ல் 1.525 ஏக்கர் (அ) 6188.00 ச.மீ பரப்பளவு அமையும் குடியிருப்பு மனையிடத்திற்கு பார்வை 2–ல் கண்டுள்ள செயல்முறைகளில் ஈரோடு நகர் ஊரமைப்பு துணைஇயக்குநரால் SWP / DTCP / ERODE / LAYOUT APPROVAL No. 159/2025 என எண்ணிடப்பட்டு, தொழில்நுட்ப அனுமதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ள உத்தேச குடியிருப்பு மனைக்கு தனாசாசன பத்திர எண். 2860/2025 மற்றும் 2861/2025 நாள்.12.05.2025–ன்படி தமிழ்நாடு

மின்உற்பத்தி மற்றும் மின் பகிர்மான கழகத்திற்காக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின் ந.க.எண். 12843 /2022 /டிபி–2 நாள். 20.10.2022 –ன் படி செலுத்தப்படவேண்டிய உரிய கட்டணங்கள் செலுத்தியுள்ளதாலும், பின்வரும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு குடியிருப்பு மனைபிரிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி வரைபடம் அங்கீகரித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்:

1) தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019–இல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் பொருத்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

2) மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவே, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

3) 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.

4) மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயரழுத்த மின்கம்பி பாதை / தந்தி கம்பி பாதை அமைந்தால் கம்பி பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனை வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றியமைக்க வேண்டும்.

5) மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

6) மனுதாரர் குடியிருப்பு மனைக்கு தொடர்புடைய உள்ளாட்சியிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கு நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

7) (அ) மேற்படி குடியிருப்பு மனைக்கு ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் தொழில்நுட்ப அனுமதி மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது. என்பதால் குடியிருப்பு மனைக்கு இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

(ஆ) மேற்படி குடியிருப்பு மனைக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும்.

8) மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நிலஉரிமை ஆவணங்களின்படி நிலஉரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நிலஉரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

9) நிலஉரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களால் ரத்து செய்ய பரிந்துரைக்கப்படும், மேலும் மாநகராட்சியால் வழங்கப்பட்ட இறுதி மனைபிரிவு ஒப்புதல் ரத்து செய்யப்படும்.

10) விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு, நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

11) தள பரப்பு குறியீடு எண். (FSI) TNCDBR 2009-ன் படி அனுமதிக்கப்படுகிறது.

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

13) தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்பு சட்ட அதிகாரிக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.

14) 1894- ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சரவம்பு சட்டம் 1978 மற்றம் நிலச் சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பாக உள்ளாட்சி மற்றும் மனுதாரர்கள் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உடபடின், அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.

15) மேலும், மேற்படி சட்டங்களின்படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதப்பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதை உறுதி செய்து மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் அளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

16) மாநகராட்சி / அரசு அனுமதியின்றி மனைப்பிரிவில் அலங்கார வளைவு அமைக்ககூடாது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனை :</u>

1. நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப் பத்திரம், குத்தகைப் பத்திரம், பட்டா தானப் பத்திரம், பொது அதிகாரப் பத்திரம், மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.
2. 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 தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை மற்றும் ஈரோடு மாநகராட்சி பொருத்தமான அமைப்புகள் அல்ல

<u>தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடுகள் விபரம்:</u>

மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	=	1 .52 1/2 ஏக்கர் (அ) 6188.00 ச.மீ
ஒதுக்கியமனை	=	21 மனைகள்
<u>பொது ஒதுக்கீடுகள் :</u> **<u>மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை :</u>**		
மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு	=	1708.31 ச.மீ
உள்ளாட்சிக்கான பொது உபயோகம் பரப்பு தான ஆவண எண் : 2860/2025 நாள். 12.05.2025 –ல் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.	=	(A)37.80 ச.மீ (0.84%)
மூலை முடக்கு	=	12.00 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.50 மீ x 1.50 மீ விடப்படல் வேண்டும்.
பூங்கா	=	6188.00 – 1708.31 =4447.69 x (10%) = 447.96 ச.மீ பரப்பிற்கு அரசு வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின் படி தொகை செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
கட்டிட வரம்பு	=	9.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.50மீ விடப்படல் வேண்டும். 9.0 மீ – க்கு மேல் 18.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 3.0 மீ விடப்படல் வேண்டும்.
தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் மின்பகிர்மான கழகத்திற்காக உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை தான ஆவண எண் : 2861/2025 நாள். 12.05.2025 –ல் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.	=	(B) 34.04 ச.மீ (0.75%)

மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்பு துறைக்கு தொகை செலுத்திய விபரம் :

வ.எண்	தொகை செலுத்தப்பட்ட தலைப்பு	தொகை (ரூ)
1.	Scrutiny fee	Rs.9,282/-
2.	Centage charges	Rs.7,800/-
3.	Development Charges	Rs. 31100/-
4.	Display board charges	Rs.10,000/-
5.	Sub division charges	Rs. 15,600/-
6.	OSR Fee	Rs.5,59,963/-

மனைப்பிரிவிற்கு மாநகராட்சிக்கு தொகை செலுத்திய விபரம் :

வ.எண்	தொகை செலுத்தப்பட்ட தலைப்பு	தொகை (ரூ)
1.	Deposit amount (056/103/4/25-26/0009960 நாள் 23.07.2025)	Rs. 2,00,000/-
2	Scrutiny Fee (056/103/4/25-26/0009961, நாள் 23.07.2025)	Rs.10,000/-
3.	Street light (056/203/1/25-26/0006322 நாள். 24.07.2025)	Rs.1,77.000/-
4.	Land Use Conversion charges (20250723021017-ன் நாள். 23.07.2025 & 20250725003503- ன் நாள். 25.07.2025)	Rs.2,29,000/-
5.	UGSS Fee	Rs. 32,000/-

வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி (UD4 (1)) துறையின் அரசாணை (M.S) எண். 141 நாள். 16.07.2022–ன்படி மனை பிரிவில் மனைபிரிவு உரிமையாளரால் மேற்கொள்ளப்பட்ட அடிப்படை வசதிகள் 5 ஆண்டு வரை அல்லது 60 சதவீதம் மனைகள் அபிவிருத்தி அடையும் வரை பராமரிக்கபட வேண்டும். என நிபந்தனை விதிப்பதுடன் மனைபிரிவு உரிமையாளரால் மேற்சொன்ன காலத்திற்கு பராமரிப்பு பணி மேற்கொள்ள தவறும் பட்சத்தில் தாங்கள் செலுத்திய வைப்பு தொகையிலிருந்து மாநகராட்சியால் பராமரிப்பு பணி மேற்கொள்ளப்பட்டு வைப்பு தொகை ஈடுகட்டப்படும் எனவும் நிபந்தனை விதிக்கப்படுகிறது.

ஆணையாளர்,
ஈரோடு மாநகராட்சி

இணைப்பு : ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைக்கான வரைபடம் மற்றும் மனையின் நிபந்தனைகள் ஒரு தொகுப்பு.

பெறுநர்:

T.S. குமாரசாமி,மற்றும் திரு. பிரபு,
165, சக்தி நகர்,
திண்டல், ஈரோடு 638 011.

நகர் ஊரமைத்துணை இயக்குநர் (பொ),
ஈரோடு மண்டலம்,
ஈரோடு.

1. சார்பதிவாளர், (R/1 எண் இணை), ஈரோடு மாவட்ட சார்பதிவாளர் அலுவலகம்,ஈரோடு.