திருப்பூர் மாநகராட்சி ஆணையாளர் அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை : திரு. பவன்குமார் ஜி.கிரியப்பனவர், இ.ஆ.ப.,

ந.க.எண்.இ1/7135/2023/ம3 **நாள். .04.2024**

பொருள் : மனைப்பிரிவு அனுமதி–திருப்பூர் மாநகராட்சி-மண்டலம் எண்.3–வார்டு எண்.47 –நல்லூர் கிராமம்–க.ச.எண். 311/2B, 311/10, 314/1A மற்றும் 314/1B1ல் 4.83 ஏக்கர் (அ) 19534.00 ச.மீ. பரப்பளவு – புதிதாக உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைக்க ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை :

1) அரசாணை எண். 181 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர் புற வளர்ச்சித் துறை, நாள். 09.12.2020
2) அரசாணை எண். 141 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர் புற வளர்ச்சித் துறை, நாள். 16.07.2022
3) நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சென்னை அவர்களது 20.10.2022–ந் தேதிய ந.க.எண். 12843/டி.பி–2 எண்ணிட்ட சுற்றறிக்கை.
4) நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் (பொ), மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.31WEMOJO/2023/TCP நாள். 24.07.2023
5) திருமதி.எம்.சாந்தி, க/பெ.ஆர்.என்.முருகேசன், திருப்பூர் என்பவரது கடிதம் நாள். 06.11.2023
6) திருப்பூர் மாநகராட்சி மாமன்ற தீர்மான எண்.736 நாள். 27.02.2024

*****

உத்தரவு

திருப்பூர் மாநகராட்சி, மண்டலம் எண். 3, வார்டு எண்.35, நல்லூர் கிராமம், க.ச.எண். 311/2B, 311/10, 314/1A மற்றும் 314/1B1ல் 4.83 ஏக்கர் (அ) 19534.00 ச.மீ. நிலப்பரப்பில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைக்க திருமதி.எம்.சாந்தி, க/பெ.ஆர்.என்.முருகேசன், திருப்பூர் ஆகியோர்கள் விண்ணப்பம் செய்ததில், உறுப்பினர் செயலர்(பொ), திருப்பூர் உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் மற்றும் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர், திருப்பூர் மண்டலம் அவர்களின் 24.07.2023–ந் தேதிய ந.க.எண்.31WEMOJO/2023/TCPஎண்ணிட்ட செயல்முறை ஆணையில் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு திட்ட அனுமதி எண்.46/2023, மனைப்பிரிவு வரைபட அனுமதி மவ/ந.ஊ.(திமா)/தி.உ.தி.கு.எண். 47/2023–ன் படி தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும், மனைப்பிரிவு சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகளின்பரப்பளவு 5462.92 ச.மீ, (58803 ச.அடி), TANGEDCOஉள்ள இடம் 80.32 ச.மீ (864.56 ச.அடி), பூங்கா பரப்பு1440.83ச.மீ.(15509.09 ச.அடி)மற்றும் உள்ளாட்சி ஒதுக்கீடு 81.28 ச.மீ. (875.00 ச.அடி) முதலியவற்றை தான சாசனப் பத்திரம் எண்.3097/2023 நாள்.17.07.2023ன்படி மாநகராட்சி பராமரிப்பிற்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.

இ1/7135/2023/ம3
மனைப்பிரிவு எண்.
ம.வ./ந.ஊ.(தி.மா)/ திஉதிகு எண்.47/2022

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1) தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் திட்ட விதிகள், 2019 இல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் பொருந்தும். எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்படவேண்டும்.
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 ஊரமைப்புத் துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
3) இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்படவேண்டும்.
4) மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு 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 மனையையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்படவேண்டும். மேலும், மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamil Nadu Combined Development Building Rule 2019ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்படவேண்டும்.
6) மனைப்பிரிவின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை, தந்திக் கம்பி பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
7) மனைப்பிரிவு பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்படவேண்டும்.
8) 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும், நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல், அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்கு வளர்க்கப்படவேண்டும்.
9) மனுதாரர் மனைப்பிரிவிற்கு தொடர்புடைய ஆணையாளர், திருப்பூர் மாநகராட்சி அவர்களிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் நகர் ஊரமைப்புத் துறை மற்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெறவேண்டும்.
10) அ) மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் தொழில்நுட்ப அனுமதி மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியால்பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்படவேண்டும்.

ஆ) மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்படவேண்டும்.

சிறப்பு நிபந்தனை

1) a) பார்வை 7ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 4ல்கண்ட Tamil Nadu combined Development Building Rules 2019 விதி எண்.47(11)ன்படியும் மாநகராட்சி / நகராட்சி பகுதி எனில் "Collecting the necessary fees including the charges for providing amenities like roads, storm water drains and steel lights from the applicants" After Collecting the necessary fees the final layout sketch, permit of Planning Authority along with approval of Local Body shall be issued to the applicant(s) directly.

b) மாநகராட்சி / நகராட்சி அல்லாத பகுதிகளில் "Shall collect the necessary fees and issue the final layout sketch, permit of Planning Authority along with the permit of local body to the applicant lays tar roads, provide other amenities like storm water drains, water supply facilities by constructing required OHT, Provide necessary street lights etc., as per the standards specified by the Local Body".

2) (EWS) பொருளாதாரத்தால் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது. ஆனால், கிராமப்புற பகுதிகளில் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 3 வருடங்களுக்கு மேலாகியும், EWS மனைகள் விற்க இயலாத நிலை இருப்பின் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள். 31.01.2020ன் ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்படவேண்டும்.

3) பார்வை 8 மற்றும் 9ல் கண்ட அரசு கடிதம் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி, உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களின் உள்ளாட்சியின் பெயரில் உரிமை மாற்றம் செய்து வருவாய் ஆவணங்களில் சர்வே எண் உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படவேண்டும்.

4) "The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No.112, Housing and Urban Development Department date: 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 regulatory Authority.