அளவர்/உதவிவரைவாளர்

திட்ட உதவியாளர்

திருப்போரூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்
வெண்பேடு ஊராட்சி

மனைப்பிரிவு வரைபடம்:

மாவட்டம்	....	செங்கல்பட்டு
வட்டம்	....	திருப்போரூர்
கிராமம்	....	வெண்பேடு
நில அளவை எண்கள்	....	1/1A1,1A2,1A3,1A4,1A5,1B1,1B2,1B3,2C2,2C3,2C4,2C5,2C6,8C,8D,9A,9B 9C,22/1B,1C,1D,1E,24/1A,1B,3A,3B,3C,3D1 மற்றும் 24/4A3 -ல் அமையும் குடியிருப்பு மனைபிரிவுக்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.
அளவு	....	1 : 800 (1"=66')
கோப்பு எண்	....	2157 / 2022 செ.மா. - 3
குறிப்பு	....	திட்டமில்லாத பகுதி
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	....	9.875 ஏக்கர் (அ) 39980.0 ச.மீ
கோரிய மனைகள்	....	231
ஒதுக்கிய மனைகள்	....	257 (EWS - 18 TO 32, 227 TO 235 & 237 TO 257)
EWS மனைகள் பரப்பு	....	2832.15 ச.மீ (10.00%)
மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை	....	
நிலையில் உள்ள சாலை	....	

பொது ஒதுக்கீடுகள்:

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட பகுதி:

பூங்கா	....	2924.0 ச.மீ (10.12%) ......
பொது உபயோகம்	....	145.7 ச.மீ (0.51%) ....
தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி (ம) பகிர்மான கழகம் ஆணையத்திற்கு ஒப்படைக்கப்பட்ட பகுதி		146 ச.மீ (0.51%)
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை	....	

		மூலைமுடக்கு	கட்டிட வரம்பு
7.2மீ முதல் 12.0மீ வரை அகல சாலைக்கு	....	1.5மீ X 1.5மீ	1.5மீ
18.0மீ அகல சாலைக்கு	....	4.5மீ X 4.5மீ	3.0மீ

(தானபத்திர எண்.14561/2022 நாள்.04.07.2022-ல் ஊராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.)

நிபந்தனைகள்:

1. இம்மனைப்பிரிவுக்கு தலைவர் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் இடம் எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜிதம் செய்யப்படவில்லை என்றும், எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜிதபட்டியல் மாவட்ட வருவாய்த்துறை அலுவலருக்கு அனுபப்படவில்லை என்றும் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

2. அரசாணை எண்.18 (ம) அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 04.02.2019-ன்படி சாலை ஒதுக்கீடுகள் (ம) பொது உபயோக பகுதியினை உள்ளாட்சியே தானமாக பெற்றுக்கொண்டு பராமரிக்க வேண்டும் என்றும், நில உரிமம் குறித்து உள்ளாட்சியே முழுப்பொறுப்பு என்றும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

3. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியில் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் அரசாணை எண்:181 வீ.வ (ம) ந.வ.-ன் நாள்: 09.12.2020 Para 4(IV) -ல் தெரிவித்த கீழ்கண்ட நிபந்தனைகள் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

The local body would grant final approval / License to the layout and would release the final layout drawings to the applicant only after ensuring that 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. Further, the local body should intimate the fact of release of final layout drawing and the details of the amenities provided for the layout to the planning authority.

4. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் (ம) பரீசீலணைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் (அ) மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

5. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு மனைகள் வாங்கும் ஒவ்வொரு மனுதாரருக்கும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபட நகல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

6. இவ்வலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை பொதுமக்கள் பார்வைக்காக சம்மந்தப்பட்ட இடத்தில் 6'-0" x 4'-0" என்ற அளவுக்கு குறையாமல் காங்கீரீட் பலகையில் வரைந்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

சிறப்பு நிபந்தனை:

நகர் ஊரமைப்புத்துறை சட்ட பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி (அ) திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிபடுத்தவில்லை தொழில் நுட்ப அனுமதி (அ) திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிபடுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

ம.வ./ ந.ஊ.உ.இ.(செ.மா.)எண்:87/ 2022

வ

11/7/22

நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர்(பொ)
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.
செங்கல்பட்டு-1.

RPAD

அனுப்புநர்
திரு. A.சிவப்பிரகாசம், A.M.I.E., M.Plan.,
இணை இயக்குநர் /உதவி இயக்குநர். (பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
124, ஜி.எஸ்.டி. ரோடு, நகராட்சி வணிக வளாகம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம் – 603 001.
Email : ddcgldistrict@gmail.com

பெறுநர்
தலைவர்,
வெண்பேடு ஊராட்சி,
திருப்போரூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
திருப்போரூர் வட்டம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

ந.க.எண்.2157/2022/செமா3 நாள் : .07.2022

ஐயா,

பொருள் : **குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அலுவலகம், செங்கல்பட்டு – செங்கல்பட்டு மாவட்டம், திருப்போரூர் வட்டம் மற்றும் ஊராட்சி ஒன்றியம், வெண்பேடு ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், ச.எண்கள். 1/1A1, 1A2, 1A3, 1A4, 1A5, 1B1, 1B2, 1B3, 2C2, 2C3, 2C4, 2C5, 2C6, 8C, 8D, 9A 9B, 9C; 22/1B, 1C, 1D, 1E; 24/1A, 1B, 3A, 3B, 3C, 3D1 மற்றும் 24/4A3-ல் பரப்பு 9.875 ஏக்கர் மனையிடத்தில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் – தொடர்பாக.**

பார்வை:

1. **மனுதாரர் M/s. The Chennai Metropolitan Cooperative Housing Society Limited, அவர்கள் கடிதம் மற்றும் இணைப்புகள் நாள் : 17.06.2022**
2. **மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், செங்கல்பட்டு மாவட்டம் கடிதம் ந.க.எண்.2157/2022/செ.மா.3 (சாலை அமைப்பு வரைபடம் குறித்து தலைவர், திருப்போரூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களுக்கு நாள் : 04.07.2022–ல் (முகவரியிட்டது)**
3. **வேளாண்மை இணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு அவர்களின் கடிதம் எண். இ2/6045/2022 நாள் : 28.06.2022**
4. **நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.19799/2020/போ நாள் : 24.12.2020**
5. **மனுதாரர் M/s. The Chennai Metropolitan Cooperative Housing Society Limited, அவர்கள் கடிதம் நாள் : 05.07.2022 (தானப்பத்திர எண்.14561/2022 நாள் : 04.07.2022)**
6. **அரசாணை (நிலை) எண்.138, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் : 04.06.2004**
7. **அரசாணை (நிலை) எண்.79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் : 04.05.2017**
8. **அரசாணை (நிலை) எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் : 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் : 31.01.2020**
9. **அரசாணை எண்.141, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் (UD4(3) துறை நாள் : 23.09.2020**
10. **அரசாணை (நிலை) எண்.181, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் (UD4(1) துறை நாள் : 09.12.2020**
11. **அரசு கடிதம் எண்.19113/ந.வ4(3)/2017/1, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள் : 30.08.2017**

12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.13686/2017/எல்ஏ1 நாள் : 08.09.2017
13. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அலுவலகம், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ROC No.320/2022–TCP3 நாள் : 07.01.2022
14. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம் இதே எண் நாள்: 05.07.2022 (நன்னிலைவரி, Display Board கட்டணம், துணைக்கோள் நகர வளர்ச்சிக் கட்டணம் மற்றும் Flag Day Fund ஆகிய கட்டணங்கள் செலுத்தக் கோரியது)
15. மனுதாரர் M/s. The Chennai Metropolitan Cooperative Housing Society Limited, அவர்களின் கடிதம் நாள் : 05.07.2022 (நன்னிலைவரி, Display Board கட்டணம் துணைக்கோள் நகர வளர்ச்சிக் கட்டணம் மற்றும் Flag Day Fund ஆகிய கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டது)
16. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.4367/2019/ந.ஊ2 நாள் : 14.10.2019
17. Online Application No. 20220201014314 dt.11.06.2022

****

பார்வை 1–ல் சுட்டிய கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு உத்தேசம் பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 2–ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் நாள் : 04.07.2022–ன் மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடம் இசைவு வழங்கப்பட்டது. பார்வை 5–ல் சுட்டிய கடிதம் மூலம் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சியிடம் தானமாக தானப்பத்திர எண். 14561/2022 நாள் : 04.07.2022–ல் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளதனை தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

1. மனைப்பிரிவிற்கு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு **ம.வ/ந.ஊ.து.இ.(செ.மா)எண்.87/2022** என எண்ணிடப்பட்டு 2 அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் தானப்பத்திரம் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.
2. மேலும். உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும் போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.9 (ஆ)–ன் படி அவ்வானையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
3. உள்ளாட்சியின் ஒப்புதலுடன் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்பந்தப்பட்ட பத்திரப்பதிவு அலுவலகத்திற்கும், நில அளவை துறைக்கும் தகவலுக்கும், உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்பி வைக்குமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறது.
4. செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச் சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
5. பார்வை 13–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையின்படி செயலாணை கடிதம் மற்றும் வரைபடத்தினை வட்டாட்சியர் தமிழ்நிலம் மென்பொருளில் பதிவேற்றம் செய்யும் பொருட்டு அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

1. (a) பார்வை 10-ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 8-ல் கண்ட TNCDBR-2019 விதி எண்.47 (11)-ன் படியும் மாநகராட்சி / நகராட்சி பகுதி எனில்: Collecting the necessary fees including the charges for providing amenities like roads, storm water drains and street 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(s) directly, only after ensuring that the applicant lays tar roads, provide other amenitites 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) பொருளதாரத்தில் பின்தங்கியவர்களுக்கு 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 : 31.01.2020-ன் படி (EWS) மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

3. பார்வை 11 மற்றும் 12-ல் கண்ட அரசு கடிதம் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களில் உள்ளாட்சியின் பெயரில் உரிமை மாற்றம் செய்து வருவாய் ஆவணங்களில் ச.எண். உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

4. "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 Authority-ன் படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

5. பார்வை 7-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின்படி திட்டமில்லா பகுதி / திட்டப் பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில் விதி எண்.3-ன் படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-ஐயும் மற்றும் விதி எண்.9-ன் படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணமாகவும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் முன் வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

6. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12544/14/சிபி நாள் : 04.07.2014-ன் படி "நகர் ஊரமைப்பு துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப் பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும், அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல"

பார்வை 6 மற்றும் 10-ல் காண் அரசாணையின்படி மனைகளுக்கான சுராய்வுக் கட்டணம் மற்றும் இதர கட்டணங்களான நன்னிலை வரி, Display Board கட்டணம், துணைக்கோள் நகர வளர்ச்சிக் கட்டணம் மற்றும் Armed Force Flag Day Fund ஆகியவை பார்வை 14-ல் சுட்டியவாறு கோரப்பட்டு பார்வை 15-ல் கண்ட மனுதாரரின் கடிதம் மூலம் Scrutiny Fee ரூ. 60,200/- SB Collect Ref. No.DUJ2762209, Dt:30.06.2022; நன்னிலை வரி ரூ.78,000/- E-Challan No:20220705013527 நாள் :05.07.2022; துணைக்கோள் நகர வளர்ச்சிக் கட்டணம் ரூ.10,00,000/- E-Challan No:20220706003797 நாள் :06.07.2022; Display Board கட்டணம் ரூ.10,000/- SB Collect Ref. No.DUJ3097437, Dt:05.07.2022, மற்றும் Armed Force Flag Day Fund கட்டணம் ரூ.15,600/- DD No.025229, IDBI Bank, Dt: 05.07.2022செலுத்தப்பட்டதற்கான விபரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

8. பார்வை (7)-ல் காணும் அரசாணை (Ms) எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை ந.வ.4(3) நாள் : 04.05.2017-ல்

   a. இனம் 3-ன் படி மேற்படி மனைக்கு ரூ.1000/- சுராய்வு கட்டணமாக பெறப்பட வேண்டும்.

   b. இனம் (9)-ன் படி "use conversion charge at the rate of 3% of the market value fixed under section 47-AA of the Indian Stamp Act, 1899 (Central Act 2 of 1899) and deposit the amout in Government head of account and grant permission carrying out the development" என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதால் மேற்படி மனைப்பிரிவின் பரப்பிற்கு சந்தை மதிப்புப்படி (Market Value of land) 3% தொகையினை அரசுக் கணக்கில் பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.

Head of Account :

"0217 Urban Development – 60 other Urban Development Schemes –
800 other Receipts – AS Receipts under Land Use Conversion Charges-27"
Non Taxation fees – 09 Collections (DPC : 0217-60-800-AS 22709)"

11/7/22

இணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர் (பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

11/7/22

இணைப்பு :

1. மனைப்பிரிவு வரைபடம் – 2 தொகுப்பு (ம)
   மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

2. அசல் தானப்பத்திரம் – 14561/2022

நகல் :

1. The Chennai Metropolitan Co-operative Housing Society Limited,
   No.50, Ritherdon Road,
   Vepery, Chennai - 600 007.

2. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்,
   CMDA அலுவலக வளாகம்,
   E&C மார்க்கெட் ரோடு,
   கோயம்பேடு, சென்னை – 600 107 அவர்களுக்கு
   மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகளுடன்
   பணிந்து சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.

3. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத் துறை இயக்குநர்,
   செங்கல்பட்டு
   மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள்

4. The Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA)
   No.1A, 1st Floor,
   Gandhi Irwin Bridge Road,
   Egmore, Chennai – 600 008.

5. வட்டாட்சியர்,
   திருப்போரூர் வட்டம்,
   செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

6. சார்பதிவாளர், திருப்போரூர் சார்பதிவகம்,
   செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

7. நில அளவை துறை, வட்டாட்சியர் அலுவலகம்,
   திருப்போரூர் வட்டம்.

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

கோப்பு எண்.2157/2022 செமா3 நாள் : .07.2022

மனைப்பிரிவு ம.வ/ந.ஊ.து.இ.(செ.மா) எண்.87/2022

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

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

3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.

4. 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 TNCDBR 2019-ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

7. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.

8. மனுதாரர் மனைப்பிரிவுத் தொடர்புடைய சம்மந்தப்பட்ட உள்ளாட்சியிடமிருந்து இறுதி ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் நகர் ஊரமைப்புத் துறை மற்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

9. அ. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் திட்ட அனுமதி / இசைவு (Planning Permission / Concurrence) / மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.

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

10. மனுதாரர், நகர் ஊரமைப்புத் துறையிடமிருந்து குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'x4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கிகரித்த மன்ற தீர்மான எண்ணும், நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின் நிலஉரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையில் நில உரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

12. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

13. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கும் கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

14. மனைப்பிரிவில் அமையும் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட சாலைகளை தடை செய்யாமல் புழக்க சாலைகளாக நிலைநிறுத்தப்பட வேண்டும்.

15. EWS மனைகள் பொருளாதாரத்தால் பின்தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஆகும். இம்மனைகளை ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விவரம்

		பரப்பளவு	விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	-	9.875 ஏக்கர் (அ) 39980.00 ச.மீ	–
ஒதுக்கிய மனைகள்	-	257 மனைகள்	
EWS மனைகள்	-	18 முதல் 32 வரை ; 227 முதல் 235 வரை; 237 முதல் 257 வரை;	
EWS மனைகள் பரப்பு	-	2832.15 ச. மீ	10.00 %
உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட பகுதி :-			
பூங்கா	-	2924.00 ச.மீ	10.12%
பொது உபயோகம்	-	145.7 ச.மீ	0.51 %
தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி (ம) பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒப்படைக்கப்பட்டது :-			
தமிழ்நாடு மின்சார ஒழுங்குமுறை ஆணையத்திற்கு ஒப்படைக்கப்பட்டது	-	146.00 ச.மீ	0.51 %

11/7/22

இணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர் (பொ)
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

11/7/22