நகராட்சி நிர்வாக ஆணையரகம்,
எம்.ஆர்.சி. நகர், சென்னை–28.

சுற்றறிக்கை

ந.க.எண். 50977 /2008 /டிபி3 நாள்.05.02.2021

பொருள்: மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் – எளிமைப்படுத்திய நடைமுறைகள் – அரசாணையின்படி மனைப்பிரிவுகளுக்கு அனுமதி அளிக்க பின்பற்றப்படவேண்டிய எளிமைப்படுத்திய நடைமுறைகள் – செயல்படுத்த தெரிவித்தல் தொடர்பாக.

பார்வை:
1) அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.09.12.2020.
2) அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.09.12.2020.
3) அரசு கடிதம் எண்.21868/நப1/2020–1, நாள்.17.12.2020.

*****

பார்வை (2)–ல் காணும் அரசாணையில் மனைப்பிரிவுகளுக்கு ஒப்புதல் வழங்கும் நடைமுறையினை எளிமைப்படுத்தி உத்திரவு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. அரசாணையின்படி மனைப்பிரிவுகளுக்கு ஒப்புதல் வழங்கும்போது கீழ்காணும் நடைமுறைகளை பின்பற்ற தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

1 மனைப்பிரிவு அனுமதி கோரும் விண்ணப்பங்களை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் நேரடியாக சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமம் / நகர் ஊரமைப்பு துறைக்கு விண்ணபத்தினை சமர்ப்பிக்க வேண்டும்.

2 சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமம் / நகர் ஊரமைப்பு துறை மூலம் உத்தேச மனைப்பிரிவிற்கான இடம் ஆய்வு செய்யப்பட்டும், ஆவணங்களை சரிபார்த்தபின்பும் மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் கண்டுள்ள சாலைகள், பூங்கா மற்றும் திறந்தவெளி ஒதுக்கீடு இடங்களை சம்மந்தப்பட்ட உள்ளாட்சியின் பெயரில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரிடமிருந்து பதிவு செய்யப்பட்ட தானபத்திரம் வாயிலாக சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமம் / நகர் ஊரமைப்பு துறை வாயிலாக பெற்றுக் கொள்ளப்படும்.

3 சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமம் / நகர் ஊரமைப்பு துறையால் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட தானபத்திரத்துடன் சம்மந்தப்பட்ட உள்ளாட்சிக்கு அனுப்பி வைக்கப்படும்.

4 தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவில் கண்டுள்ள சாலைகள், பூங்காக்கள், திறந்தவெளி ஒதுக்கீடு இடங்கள் முதலானவை தான பத்திரத்தில் சரியாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதை ஒத்திசைவு செய்து, சரியாக இருப்பின் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட சொத்து விவரங்களை உள்ளாட்சியின் பராமரிப்பிற்கு ஏற்க ஏதுவாக மன்றத்தின் பின்னேற்பு ஒப்புதலை பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும்.

5 மனைப்பிரிவில் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டிய அடிப்படை வசதிகளான சாலை அமைப்பு, மழைநீர் வடிகால், தெருவிளக்கு அமைத்தல், சிறுபாலங்கள் அமைத்தல், பூங்கா மற்றும் திறவிடங்களுக்கு வேலி அமைத்தல், குடிநீர் பகிர்மான குழாய் அமைத்தல், பாதாள சாக்கடை குழாய் அமைத்தல் போன்ற பணிகளுக்கு நகராட்சியால் மதிப்பீடு தயார் செய்து மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / மனைப்பிரிவு உரிமையாளருக்கு கேட்பு அனுப்ப வேண்டும்.

6 இது தவிர மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்கான கட்டணங்களையும் செலுத்தக் கோரி மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / மனைப்பிரிவு உரிமையாளருக்கு கேட்பு அனுப்பி வைக்கப்பட வேண்டும்.

7 மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் மனைப்பிரிவில் அடிப்படை வசதிகளை மேற்கொள்வதற்கு பதிலாக அரசாணையின்படி அடிப்படை வசதிகள் மேற்கொள்ளுவதற்கான கட்டணம் மற்றும் மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்கான கட்டணங்களை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / மனைப்பிரிவு உரிமையாளரிடமிருந்து உள்ளாட்சியால் வசூலிக்கப்பட வேண்டும்.

8 அடிப்படை வசதிகள் கட்டணம் மற்றும் மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்கான கட்டணங்கள் செலுத்தியதனை சரிபார்த்தபின், சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமம் / நகர் ஊரமைப்பு துறையால் வழங்கப்பட்டுள்ள தொழில் நுட்ப உத்தரவின் அடிப்படையில் மனைப்பிரிவுக்கான இறுதி உத்திரவினை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர் / மனைப்பிரிவு உரிமையாளரிடம் வழங்க வேண்டும்.

இச்சுற்றறிக்கையின்படி மனைப்பிரிவுகளுக்கு ஒப்புதல் வழங்கும் நடைமுறையினை எவ்வித புகாருக்கும் இடமளிக்காத வகையில் அனைத்து மாநகராட்சி மற்றும் நகராட்சி ஆணையர்கள் பின்பற்றும்படி தெரிவிக்கப்படுகிறது.

இணைப்பு:
அரசாணை எண்.181 நகல்

ஒம்/– கா. பாஸ்கரன்
நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர்

பெறுநர்:
அனைத்து மாநகராட்சி ஆணையர்கள்,
அனைத்து நகராட்சி ஆணையர்கள்.

நகல்:
அனைத்து மண்டல நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்கள்.

//ஆணைப்படி அனுப்பப்படுகிறது//

5/02/2021

கண்காணிப்பாளர்.

05/02/21

4153

நகராட்சி நிர்வாக ஆணையரகம்
23 DEC 2020
எம்.ஆர்.சி. நகர், சென்னை-28

024461

ABSTRACT

Urban Development – Tamil Nadu Combined Development and Building Rules (TNCDBR), 2019 – Process of simplification in granting approval for Layout/ Sub-division – Orders issued.

= =

Housing and Urban Development [UD4(1)] Department

G.O.(Ms).No.181

Dated: 09.12.2020
சார்வரி, கார்த்திகை 24,
திருவள்ளுவர் ஆண்டு 2051.
Read:

1. G.O.(Ms).No.18, Municipal Administration and Water Supply Department, dated 04.02.2019.
2. From the Confederation of Real Estate Developers' Associations of India (CREDAI), Letter dated 18.05.2020.
3. From the Member - Secretary, Chennai Metropolitan Development Authority Letter No.L1/4923/2020, dated 27.05.2020.
4. From the Director of Town and Country Planning Letter No.7671/2020-T, dated 18.06.2020.

=====

ORDER:

In the Government order 1st read above, the Tamil Nadu Combined Development and Building Rules (TNCDBR), 2019 have been framed. The Rule 47 of Tamil Nadu Combined Development and Building Rules (TNCDBR), 2019 provides rules relating to Layout and Sub-division. The Sub-rule 47(7)(a) envisages the space set apart for roads (except those which may remain private) and the 10% area reserved for recreational purposes shall be transferred to the Local Body free of cost through a registered gift deed before the actual sanction of the Layout. Besides the above, one percent of layout area excluding roads, additionally shall be reserved for "Public Purpose" in all layouts in such a way that 0.5% area shall be transferred to the TANGEDCO or to the Local Body free of cost through a registered Gift Deed before the actual sanction of the layout, as per the Sub-rule 47(8).

..2..

2. The Confederation of Real Estate Developers' Associations of India in the letter second read above, has among others represented to simplify the layout approval process.

3. In the letter 3rd read above, the Member-Secretary, Chennai Metropolitan Development Authority has stated that the mentioned procedure of processing the layout / sub-division proposals, the Local Body is involved twice in approving the Layout / Sub-division proposals, which causes delay as well as undue hardship to the applicants. In the case of buildings approval (High Rise Building / Non-High Rise Building/ Institutional / Industrial) the gifting of the road and park spaces is taken over by Chennai Metropolitan Development Authority itself and then later transferred to Local Body concerned subsequently. The Member-Secretary, Chennai Metropolitan Development Authority has requested to issue suitable orders for following the procedures of gifting of road area/ park spaces/ public purpose to Chennai Metropolitan Development Authority as in the case of the building developments.

4. In the letter 4th read above, the Director of Town and Country Planning has stated that revamping of entire procedure involved in grant of layout approval is necessary in the wake of implementation of the new Tamil Nadu Combined Development and Building Rules (TNCDBR), 2019. Based on the representations received from Associations like CREDAI, etc., and with a view to reduce the time consumption for granting layout approval, the Director of Town and Country Planning has suggested to consider the following points and requested to issue suitable orders.

(i) First planning authority/regional officer to issue drawing showing the road and OSR pattern to the applicant.

(ii) The applicant has to execute a gift deed in favor of the planning authority/regional officer for handing over the space of the roads & OSR, space allotted for TANGEDCO.

(iiii) Upon receipt of the gift deed, the planning authority/regional officer would release the final layout drawing to the local body duly giving approval number. The gifted space for the roads & OSR will be further transferred to the concerned local body, TANGEDCO through an executive order of the planning authority/regional officer.

(iv) 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/regional officer.

5. The Government after careful examination of the proposals of the Member-Secretary, Chennai Metropolitan Development Authority and the Director of Town and Country Planning, and based on the remarks offered by the Municipal Administration and Water Supply Department, order to follow the procedures while granting approval for Layout/Sub-division in the wake of implementation of Tamil Nadu Combined Development and Building Rules (TNCDBR), 2019, as below:-

(i) The CMDA/DTCP should finalize the layout by verifying the layout rules in TNCD&BR, 2019 and the lands earmarked for Roads, Open Space Reservation and Public purpose to be gifted by the applicant(s) and gift deed registered in the Name of the concerned Local Body.

(ii) The planning permit, layout sketch alongwith the original gift deed document to be forwarded to the concerned Local Body.

(iii) The Greater Chennai Corporation on receipt of the planning permit, layout sketch and original gift deed shall obtain the ratification of the council for taking over the lands for Roads, Open Space Reservation and Public purpose and to take over the physical possession of the road / Open Space Reservation by the concerned Local body.

(iv) The other local bodies on receipt of the planning permit, layout sketch and original gift deed shall obtain the ratification from the competent authority as per the existing delegation of powers for taking over the lands for Roads, Open Space Reservation and Public purpose and to take over the physical possession of the road / Open Space Reservation by the concerned Local body.

(v) While approving the layout in the Greater Chennai Corporation, the procedure of collecting the necessary fees including the charges for providing amenities like roads, storm water drains and street lights from the applicants shall be continued. The same procedure shall also be continued in the other Urban Local Bodies within Commissionerate of Municipal Administration. 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.

(vi) The other Local Bodies except the Greater Chennai Corporation and Urban Local Bodies in Commissionerate of Municipal Administration 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 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.

6. The Member-Secretary, Chennai Metropolitan Development Authority and Director of Town and Country Planning are directed to pursue action accordingly.

(BY ORDER OF THE GOVERNOR)

D.KARTHIKEYAN,
SECRETARY TO GOVERNMENT.

To
The Additional Chief Secretary to Government,
Rural Development and Panchayat Raj Department,
Chennai-600 009.
The Additional Chief Secretary to Government,
Municipal Administration and Water Supply Department,
Chennai-600 009.
The Director of Town and Country Planning, Chennai-600 002.
The Member-secretary,
Chennai Metropolitan Development Authority, Chennai – 600 008.
The Commissioner of Municipal Administration, Chennai-600 028.
The Greater Chennai Corporation, Chennai-600 003.
The Director of Town Panchayat, Chennai-600 028.

Copy to:
The Deputy Secretary to Hon'ble Deputy Chief Minister,
Chennai-600 009.
The Senior P.A., to Hon'ble Minister (MA&RD, Impn. Spl. Prog.),
Chennai-600009.
The Personal Clerk to Secretary to Government,
Housing and Urban Development Department, Chennai-600 009.
SF/SC.

//FORWARDED BY ORDER//

SECTION OFFICER. 9/12/2020

9/12/2020