நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொறுப்பு), செங்கல்பட்டு மண்டலம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை: V.M.ராஜேந்திரன், பி.இ.,

ந.க.எண்.960/2017/செம3 நாள். 4 .07.2017

பொருள்:- கட்டிடம் - நகர் ஊரமைப்பு மண்டல துணை இயக்குநர் அலுவலகம், செங்கல்பட்டு மண்டலம், செங்கல்பட்டு – காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், செங்கல்பட்டு வட்டம், குண்ணவாக்கம் ஊராட்சி, ஈச்சங்கரணை கிராமம், சர்வே எண்கள்.51/160, 161, 162, & 163 ஆகியவற்றில் ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு மவ நஊஇ.எண்.23/2013-ல் அமையும் மனை எண்கள்.196, 197, 198 & 199 ஆகியவற்றினை ஒருங்கிணைத்து பரப்பு 721.93 சதுர மீட்டர் மனையிடத்தில் 1215.61 ச.மீ கட்டிட பரப்பில் ஸ்டில்ட் + 4 தளங்கள் கொண்ட குடியிருப்பு கட்டுமான வரைபடங்களுக்கு தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை

1) மனுதாரர் M/s.Avigna Properties Pvt Ltd அவர்களின் கடிதம் மற்றும் இணைப்புகள் நாள். 22.03.2017 &12.05.2017
2) அரசாணை எண்.86, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.28.03.2012
3) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை நக.எண். 12544/2014/சிபி, நாள்.04.07.2014
4) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை நக.எண். 5013/2015/MP, நாள்.19.03.2015
5) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை நக.எண். 7221/2015/BA1, நாள்.01.06.2015
6) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை நக.எண்.9860/2010/MP1, 20.09.2016 (eDCR Report:-SCR-5/11/2017:26907)
7) இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள்.15.06.2017 (உட்கட்டமைப்பு (ம) அடிப்படை வசதி கட்டணத் தொகை, நன்னிலைவரி செலுத்தக் கோரியது)
8) மனுதாரர் M/s.Avigna Properties Pvt Ltd அவர்களின் கடிதம் மற்றும் இணைப்புகள் நாள்.04.07.2017 (உட்கட்டமைப்பு (ம) அடிப்படை வசதி கட்டணத் தொகை, நன்னிலைவரி ஆகியன செலுத்தியதற்கான விவரம்)

****

Scanned by CamScanner

<u>உத்தரவு</u>

பார்வை 1 -ல் சுட்டிய கடிதங்களுடன் பெறப்பட்ட குடியிருப்பு கட்டுமான உத்தேசம் பரிசீலிக்கப்பட்டு, காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், செங்கல்பட்டு வட்டம் குன்னவாக்கம் ஊராட்சி, எச்சங்கரணை கிராமம் சர்வே எண்கள்.51/160, 161, 162, & 163 ஆகியவற்றில் ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு மவ/நஊஇ.எண்.23/2013-ல் அமையும் மனை எண்கள்.196, 197, 198 & 199 ஆகியவற்றினை ஒருங்கிணைத்து பரப்பு 721.93 சதுர மீட்டர் மனையிடத்திற்கு "ABCDEFG" என எல்லையிட்டு மனை ஒருங்கிணைப்பு ஒப்புதலும் அம்மனையிடத்தில் 1215.61 ச.மீ கட்டிட பரப்பில் கீழ்கண்டவாறு உத்தேசித்துள்ள குடியிருப்பு கட்டுமான வரைபடங்களுக்கு **கவ/நஊதுஇ(செம) எண்.22/2017** என எண்ணிடப்பட்டு பின்வரும் நிபந்தனைகளுடன் தொழில் நுட்ப அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது.

<u>AREA STATEMENT</u>

<u>FLOOR DETAILS</u>		<u>FSI AREA (in Sq.m)</u>
STILT FLOOR AREA	-	Parking (Non FSI)
FIRST FLOOR AREA	-	303.90 Sq.m
SECOND FLOOR AREA	-	303.90 Sq.m
THIRD FLOOR AREA	-	303.90 Sq.m
FOURTH FLOOR AREA	-	303.90 Sq.m
TOTAL FLOOR AREA	-	**1215.61 Sq.m**
PLOT COVERAGE	-	42.10 %
FSI	-	1.68

பார்வை 2-ல் கண்ட அரசாணையின்படி அடிப்படை மற்றும் உள்கட்டமைப்பு வசதி கட்டணம் (ம) நன்னிலை வரி ஆகிய கட்டணங்களை அரசுக்கு செலுத்தக்கோரி, பார்வை 7-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் கோரப்பட்டு, பார்வை 8-ல் கண்ட மனுதாரரின் கடிதம் மூலம் அரசுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய உட்கட்டமைப்பு (ம) அடிப்படை வசதி கட்டணம் ரூ.4,60,000/- (ம) நன்னிலை வரி ரூ.2,500/- ஆகியவை செலுத்தப்பட்டதற்கான விவரம் பெறப்பட்டுள்ளன.

<u>*சிறப்பு நிபந்தனைகள்*</u>

1. It is the responsibility of the builders to ensure safe bearing capacity of the soil and adequacy of the foundations.
2. Planning permission is issued in accordance with the provisions of the Town and Country Planning Act and the rules 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.

Scanned by CamScanner

3. நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி / திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி / திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்பபத்தாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களின் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது' அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பத்தாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது 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 பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல"

4. மத்திய மற்றும் மாநில அரசு துறையினரிடமிருந்து பெறப்பட்ட தடையின்மைச் சான்றிதழில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் அனைத்தும் கண்டிப்பாக நிவர்த்தி செய்யப்படவேண்டும்.
5. The Provisions in the G.O(Ms.)No.17, Housing and Urban Development (UD4)(3) department, dated:05.02.2016 relating to installation and use of solar energy system should be followed.
6. கட்டுமானங்கள் நடைபெறும் இடத்தில், பொது மக்கள் அனைவருக்கும் தெரியும் வகையில் பலகையில், வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகளின்படி, தளப்பரப்பு விகிதம் (FSI), திறவிடங்கள் (Set back) வாகன நிறுத்தம் மற்றும் பல நிறுவப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1. உத்தேச குடியிருப்பு உபயோக கட்டுமானத்திற்கு Solar Water Heating System அமைக்கப்பட வேண்டும்.
2. வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்படவேண்டும்.
3. மனையில் காட்டப்பட்டுள்ள திறவிடங்கள் அதன்படியே நிலை நிறுத்தப்படவேண்டும்.
4. தற்போது ஒப்புதல் பெறப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக கட்டிடத்தில் எவ்வித மாற்றமும் செய்தல் கூடாது. மாற்றங்கள் ஏதேனும் செய்வதாக இருந்தால் இவ்வலுவலகத்தின் முன்அனுமதி பெறப்படவேண்டும்.
5. மழைநீர் சேகரிப்பு வசதிகள் வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ளவாறும், அரசாணை எண்.138, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.11.10.2002-ன்படி கட்டிடத்தில் செயல்படுத்தப்பட வேண்டும்.
6. உத்தேச கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேறும் கழிவுநீர் தனியார் வாகனங்கள் மூலம் வெளியேற்றவும், உபயோகிப்போருக்கு பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் வசதிகள் மற்றும் இதர தேவைக்கான நீர் வசதிகள் ஆகியவை மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில், செய்து தரவேண்டும்.
7. மனையில் அமையும் குடிநீர் மேல்நிலைத் தொட்டி மற்றும் கிணறு ஆகியவற்றுக்கு கொசு தடுப்புச் சாதனம் பொருத்தப்பட வேண்டும்.

Scanned by CamScanner

8. உத்தேச கட்டுமானத்தில் விதிப்படித் தேவையான அளவுக்கு தீ தடுப்பு மற்றும் தீயணைப்பு சாதனங்கள் அமைக்கப்படவேண்டும்.

9. அரசாணை எண்.341, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல்துறை நாள்.03.11.2004-ன்படி செப்டிக் டேங்க்கில் "U" Trap அமைத்தல் வேண்டும்.

10. சுற்றுச்சூழல் மற்றும் வனத்துறை அறிவிக்கையின்படி உத்தேச கட்டிடத்திற்கு FLY ASH BRICKS மற்றும் Materials பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

11. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின் நகல் (உண்மை நகல்) கட்டுமானங்கள் நடைபெறும்போது அவ்விடத்தில் அனைவருக்கும் தெரியும் வகையில் பலகையில் நிறுவப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

12. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம் மற்றும் உத்தரவு நகல் வாங்குபவர்களுக்கு வழங்க வேண்டும்.

13. உத்தேசம் குறித்து கழிவுநீர் வெளியேற்றுதல் தொடர்பாக தமிழ்நாடு மாசுக்கட்டுப்பாடு வாரிய சட்டம் 1974 பிரிவு 25 (Water Act)-ன்படி மனுதாரர் மேற்படி வாரிய இணக்கம் (Consent) பெறப்படவேண்டும்.

14. கட்டப்படும் கட்டிடங்கள் வரைபடத்தில் உள்ளவாறு வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகள் மற்றும் ஊராட்சி கட்டிட விதிகள் 1997 ஆகியவை நிறைவு செய்யும் வகையில் கட்டிடம் கட்டப்பட வேண்டும்.

15. கட்டிடம் கட்டப்படும் போது அரசு அங்கீகாரம் பெற்ற மின் ஒப்பந்ததாரர் மூலம் ஒயரிங் செய்யப்பட வேண்டும்.

ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட உத்தரவு கடிதம் மற்றும் வரைபடங்கள் இரண்டு தொகுப்புகள் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

மனுதாரர் மேற்கொண்டு தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களை அணுகுமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

மேலும் ஒப்புதல் பெறப்பட்ட உத்தரவு கடிதம் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கு ஒப்புகைச் சான்றினை இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்கள் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

4.7.17

நகர் ஊரமைப்பு மண்டல துணை இயக்குநர் (பொ),
செங்கல்பட்டு

4.7.17 4/7/17

இணைப்பு : ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் - 2 தொகுப்பு
(2 x 1 = 2)

பெறுநர்

தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்,
குண்ணவாக்கம் ஊராட்சி,
காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
செங்கல்பட்டு வட்டம், காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்.

நகல்

M/s.Avigna Properties Pvt Ltd
No.1822, I Block, 13th Main Road,
Anna Nagar west, Chennai – 40.

Scanned by CamScanner

குன்னவாக்கம் ஊராட்சி தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ) அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை - திரு.மு.சிவகலைச்செல்வன்

ந.க.எண். 03/2017-18

நாள் - 16.9.2017

பொருள் மனை பிரிவு / மனை உட்பிரிவு / கட்டிட வரைபட அனுமதி - காட்டாங்கொளத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் - குன்னவாக்கம் ஊராட்சி, ...[illegible]... கிராமம், நில அளவை எண் 51/160, 51/161, 51/162, 51/163 மனை எண்.196,197,198,199ல் கட்டிடம் சுற்றுச்சுவர் / கிணறு / முதலியன கட்டுவதற்கு அனுமதி வழங்கி உத்தரவிடல்.

பார்வை 1) அரசு ஆணை எண்.255 நாள் 19.08.1997.
2) DTCP Approved Date and Number ...23/2013........
3)இவ்வலுவலக மண்டல துணை வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (ZONE - 3) அவர்களின் ஆய்வறிக்கை நாள் 10.9.2017

****

உத்தரவு

திரு/~~திருமதி~~ ...S. ராஜசேகரன்...... என்பவர் குன்னவாக்கம் ஊராட்சி, ...[illegible]... கிராமம், நில அளவை எண் 51/160, 51/161, 51/162, 51/163 மனை எண். 196, 197, 198 & 199 ல் ஆகிய பகுதிகளில் கட்டிடம் / சுற்றுச்சுவர் / கிணறு / கழிப்பிடம் / குளியலறை / ~~கடைகள்~~ / முதல் தளம் / ~~இரண்டாம்~~ நான்கு தளம் / பேருந்து வண்டிகள் நிறுத்துமிடம் ஆகியவைகள் கட்டுவதற்கு கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு அனுமதி அளிக்கப்பட்டது.

இந்த அனுமதியானது 16.9.2017 நாளது முதல் 15.9.2018-ம் நாள் வரை ஒரு ஆண்டுக்கு செல்லுபடியாகும். அனுமதி கட்டணம் ரூ.27200./- (ரூபாய் இருபத்தேழாயிரத்து இருநூறு ரூபாய் மட்டும்) செலுத்தியமைக்கான பலவகை ரசீது எண் 2133.....நாள்.16.9.2017 மற்றும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளன.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1. கட்டிடத்தின் முன் பக்கத்தில் 1 மீட்டருக்கு குறையாமலும், பின் பகுதியில் 1 மீட்டருக்கு குறையாமலும் இருபக்கங்களிலும் 1 மீட்டருக்கு குறையாமலம் இடைவெளி விடப்பட்டிருக்க வேண்டும்.
2. தமிழ்நாடு ஊராட்சியின் 1994ம் ஆண்டு திருத்தப்பட்ட சட்டத்தின்படி சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழும விதிகளில் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள எல்லா கட்டுப்பாடுகளுக்கும் உட்பட்டிருத்தல் வேண்டும்.
3. அரசாங்கத்திற்கு சொந்தமான இடங்களிலோ அல்லது இம்மனுதாரருக்கு சம்பந்தமில்லாத வேறு இடங்களிலே ஆக்கிரமணம் செய்வது கூடாது.
4. கட்டிட வேலைகள் நடக்கும் பொழுதோ அல்லது வேறு எந்த நேரங்களிலோ ஊராட்சியிலிருந்து ஆய்வு செய்ய வரும் அதிகாரிகளுக்கு அங்கீகரிக்கப்பட்ட

Scanned by CamScanner

வரைபடங்களை காண்பிக்க வசதியாக வேலை நடக்குமிடங்களில் வரைபடங்களை வைத்திருத்தல் வேண்டும்.

5. இந்த உத்தரவில் அனுமதிக்கப்பட்ட கால வரையறுக்குள் கட்டிடம் முடிக்கப்படாவிடில் அனுமதியை மீண்டும் புதியதாக மனு கொடுத்து அனுமதி வேண்டும்.
6. அனுமதித்த வரைபடத்தில் கூடுதலோ அல்லது மாறுதல் ஏதேனும் செய்து கட் வேண்டுமானால் அதற்குரிய திருத்தப்பட்ட வரைபடங்களுடன் தலைவர் / நிர்வாக அதிகாரிக்கு / தனி அலுவலருக்கு விண்ணப்பம் செய்து உத்தரவு பெற்ற பிறகுதான் மாறுதல் கட்டடிடம் கட்ட வேண்டும்.
7. கட்டிடம் கட்ட உத்திரவு பொய்ப்பதிவுகள் மூலம் பெற்றதாகவோ அலலது ஏதேனும் கட்டிட விதிகளுக்கு புறம்பாகவோ பெற்றதாயிருந்தால் மேற்படி உத்திரவை ரத்து செய்து தலைவருக்கு/ தனி அலுவலருக்கு உரிமை உண்டு.
8. மனுதாரர் அளித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின் அடிப்படையில் வரைபட அனுமதி வழங்கப்படுகிறது. மனுதாரர் தாக்கல் செய்த நில உரிமை ஆவணங்கள் தவறுதலாக பின்னர் அறியப்பட்டால் தற்போது வழங்கும் கட்டிட வரைபட அனுமதி ரத்து செய்யப்படும்.
9. புதியதாக கட்டப்படும் கட்டிட இடங்கள் எந்த நேரத்திலும் சுத்தமான பொது சுகாதாரக்கேடு விளைவிக்காத வகையில் வைத்து இருந்தல் அவசியம்
10. மனுதாரர் கட்டிடத்தை கட்டி முடித்த பின்பு இவ்வலுவலகத்திலிருந்து சான்றிதழ் பெற்ற பின்பே குடிபுக வேண்டும்
11. கட்டிடத்திலிருந்து வரும் கழிவு நீரை மனுதாரர் தன் சொந்த இடத்திற்குள்ளேயே நிறுத்தி வைத்து அவைகளை அப்புறப்படுத்தும் வகையில் வடிகால்களும், கழிவு நீர்த் தொட்டிகளும் அமைத்துக் கொள்ள வேண்டும்.
12. கட்டிடம் தொழிலகங்களுக்காகவோ அல்லது வேறு தொழிலாளர் வேலை செய்ய வேண்டிய இடங்களுக்காகவோ கட்டப்படயிருந்தால் அவைகளுக்கு மாவட்ட சுகாதார அலவலரிடமிருந்து தொழிலகங்களின் ஆய்வாளரிடமிருந்து மற்றும் உறுப்பினர்செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக்குழுமம் ஆகியோரிடமிருந்தும் அனுமதி பெற்றிருத்தல் வேண்டும்.
13. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களின்படியே கட்டிடம் கட்டி முடிக்கப்பட்ட பின்பு இவ்வூராட்சியிலிருந்து சான்றிதழ் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.
14. கட்டிட வேலை முடிந்த பின்போ அல்லது குடியேறிய பின்னரோ 15 தினங்களுக்குள் தலைவர் / தனி அலுவலர் அவர்களுக்கு எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்க வேண்டும்.

தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ),
குன்னவாக்கம் ஊராட்சி.

16/9/2017

பெறுநர்

.........S. ராஜசேகரன்..,
..........சென்னை.........,
....

Scanned by CamScanner