-31-

நகர் ஊரமைப்புத் துறை

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், கோயம்புத்தூர் மண்டலம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திரு சி.மதிவாணன், பி.இ.,

ந.க.எண் 94/2020 கோம 3

நாள் : 27.06.2020

பொருள் : மலையிட பகுதி – தொகுப்பு குடியிருப்புக் கட்டிடம் - நகர் ஊரமைப்புத் துறை – கோயம்புத்தூர் மண்டலம் - நீலகிரி மாவட்டம் - பந்தலூர் வட்டம் - கூடலூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், சேரங்கோடு ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் – க.ச.எண்: 973/1 - பரப்பு 6.00ஏக்கர் - மனையிடத்திற்கு மனையிட ஒப்புதல் மற்றும் அம்மனையில் அனைவருக்கும் வீடு (PMAY-HFA) திட்டத்தின் கீழ் தரைதளம் + முதல்தளத்துடன் கூடிய 7பிளாக்குகளில் 152 குடியிருப்புகள் அடங்கிய தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டிட வரைபடங்களுக்கு தொழில்நுட்ப முன்இசைவு வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை :

1) நிர்வாகப் பொறியாளர், தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியம், கோயம்புத்தூர் அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்:1132/AC(P)/2018 நாள்:06.01.20. மற்றும் இணையதள விண்ணப்பம் பதிவு எண்.20200602010047.நாள்.03.01.2020.
2) மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர், நீலகிரி அவர்களின் செயல்முறை ஆணை,ந.க.யு3 எண்: 20540/2018 நாள்:17.02.2018.
3) வட்டாட்சியர்,பந்தலூர் அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.ஆ2/3214/2018 நாள்.19.09.2019.
4) நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண். 3939/2020/TCP3 நாள்.26.05.2020.
5) 09.03.2020 அன்று நடைபெற்ற 74-வது HACA கூட்டம் கூட்டப்பொருள் எண்.3.1 நிகழ்ச்சிப்பதிவு
6) தலைமைப்பொறியாளர்,வேளாண்மைப் பொறியியல் துறை, சென்னை அவர்களின் கடித எண்: மபாஆ(க)1/43185/2019, நாள். 13.12.2019.
7) கூடுதல் முதன்மை தலைமை வனப்பாதுகாவலர், கோயம்புத்தூர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.8109/2019/டி1, நாள்.31.12.2019.
8) இணை இயக்குநர்/உதவி இயக்குநர், புவியியல் மற்றும் கனிமத் துறை,நீலகிரி அவர்களின் கடிதம். K.Dis No.2239/Mines/2019 dt.11.11.2019.
9) இணை இயக்குநர், தீயணைப்பு-மீட்புப்பணிகள், நீலகிரி கடிதம் ந.க.எண்.3721/ஆ1/2019 நாள்.26.09.2019.
10) நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண். 7486/2009/பிஏ1 நாள்.04.04.2012.
11) நீலகிரி மாவட்ட கட்டிடக்கலை மற்றும் அழகுணர்வு காப்புக்கூறுகள் குழும தீர்மானம் எண்.2 நாள். 03.02.2020.
12) உதவி இயக்குநர்,புவியியல் மற்றும் சுரங்கத்துறை,உதகமண்டலம் அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.2239/கனிமம்/2020. நாள்.22.06.2020.

****

உத்தரவு

கோயம்புத்தூர் மண்டலம் நீலகிரி மாவட்டம், பந்தலூர் வட்டம், கூடலூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், சேரங்கோடு ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், க.ச.எண்:973/1-ல் அமைந்துள்ள பரப்பு 6.00ஏக்கர் பரப்புள்ள மனையிடத்தில் அனைவருக்கும் வீடு (PMAY-HFA) திட்டத்தின் கீழ் தரைதளம் + முதல்தளத்துடன் கூடிய 7பிளாக்குகளில் 152 குடியிருப்புகள் அடங்கிய தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு, பார்வை 4-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் கடிதத்துடன் பெறப்பட்ட பார்வை 5-ல் கண்ட HACA கூட்ட இசைவு பெறப்பட்டுள்ளதினைத் தொடர்ந்தும்

மனையிடத்திற்கு "A to J" என எல்லையிடப்பட்டு மனை வரைபடத்திற்கு ம.வ/கோம.எண்.52/2020 என எண்ணிடப்பட்டு மனையிட ஒப்புதலும் அம்மனையில் அமையும் 24290.0 ச.மீ பரப்பில் அமையும் கட்டிட வரைபடங்களுக்கு க.வ/(கோம)எண்.16அ,ஆ,இ,ஈ/2020 என எண்ணிடப்பட்டு, பின்வரும் பொது மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 பிரிவு 47(A)2-ன்படி தொழில்நுட்ப முன்இசைவு வழங்கப்படுகிறது.

உத்தேச விவரம்

மனையின் பரப்பு - 2.42.90 ஹெக்டர்

கட்டிடப்பரப்பு

உத்தேச குடியிருப்புகள் எண்ணிக்கை		-	152
Type A : Block	குடியிருப்புகள்		ஒரு குடியிருப்பு பரப்பு
7	32		36.87 ச.மீ
தரைத்தளம்		:	589.90 ச.மீ
முதல் தளம்		:	589.90 ச.மீ
			1179.80 ச.மீ x 1 1179.80 ச.மீ
Type B : Block	குடியிருப்புகள்		ஒரு குடியிருப்பு பரப்பு
2,4,5	72		36.89 ச.மீ
தரைத்தளம்		:	442.72 ச.மீ
முதல் தளம்		:	442.72 ச.மீ
			885.44 ச.மீ x 3 = 2656.32 ச.மீ
Type C : Block	குடியிருப்புகள்		ஒரு குடியிருப்பு பரப்பு
1,3,6	48		36.94 ச.மீ
தரைத்தளம்		:	295.53 ச.மீ
முதல் தளம்		:	295.53 ச.மீ
			591.06 ச.மீ x 3 = 1773.18 ச.மீ
மொத்த குடியிருப்புகள் / பரப்பு		-	152 = 5609.30 ச.மீ
Floor Space Index(FSI)		-	0.231
Plot Coverage		-	11.55%
Park		-	2432.85 ச.மீ 10.01%
கட்டிட உயரம் -	6.7 மீ		

நிபந்தனைகள்

1) தொகுப்பு குடியிருப்புக் கட்டிடம் உத்தேச கட்டிடம் தமிழ்நாடு நகராட்சி கட்டிட(Hill Station) விதிகள் 1993-ன் படி கட்டிட விதிகளுக்கு உட்பட்டும் கட்டிடம் கட்டப்பட வேண்டும்.

2) தற்போது ஒப்புதல் பெறப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக, கட்டிடத்தில் எந்தவித மாற்றமும் செய்தல் கூடாது. மாற்றங்கள் செய்வதாக இருந்தால் இத்துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

3) தீயணைப்புத் துறையின் தடையின்மை சான்றில் தெரிவிக்கப்பட்ட நிபந்தனைகள் யாவும் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும்.

4) வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

5) வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு மழை நீர் சேகரிப்பு கட்டமைப்பு அமைக்கப்பட வேண்டும்.

6) விண்ணப்பதாரர்/அபிவிருத்தியாளர் மற்றும் கட்டிட வடிவமைப்பாளர்/கட்டிட உரிமம் பெற்ற அளவர் மற்றும் கட்டுமானப் பொறியாளர் ஆகியோர் கட்டுமானப் பணியின் போது ஒருங்கிணைந்து செயலாற்றி கட்டிடத்தின் உறுதித் தன்மை, கட்டுமானத் தரம் ஆகியவற்றை உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

..3

-25-

7) கட்டிடம் கட்டப்படும் போது அரசு அங்கீகாரம் பெற்ற மின் ஒப்பந்ததாரர் மூலம் ஓயரிங் செய்யப்பட வேண்டும்.

8) உத்தேச கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேறும் கழிவு நீர் தனியார் வாகனங்கள் மூலம் வெளியேற்றவும். பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் வசதிகள் மற்றும் இதர தேவைக்கான நீர் வசதிகள் ஆகியவை மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் செய்து தர வேண்டும்.

9) உத்தேச கட்டிடத்திற்கு Solar Water Heating System அமைக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மொத்த டெரஸ் தளப்பரப்பில் 1/3 பரப்பிற்கு Solar photo voltaic pane உத்தேசிக்கப்படவேண்டும்

10) பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை இல்லை என அறியப்பட்டால் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி இத்துறையால் அனுமதி ரத்து செய்யப்படும்.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள் :</u>

1. "நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம் பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன்மூலம் 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 தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல."

2. "கட்டுமானங்கள் நடைபெறும் இடத்தில், வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிகளின்படி தளப்பரப்பு விகிதம் (FSI) திறவிடங்கள் (Set back) வாகன நிறுத்தம் மற்றும் பல விபரங்கள் அடங்கிய பலகை நிறுவப்பட்டிருக்க வேண்டும்."

3. பார்வை 6-ல் கண்ட HACA கூட்ட இசைவின் நிபந்தனைகளான பார்வை 7முதல் 9-ல் கண்ட துறை வாரியான கடிதங்களில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை மனையிடத்திலும் கட்டிடத்திலும் முழுமையாக நிறைவு செய்யப்படவேண்டும்.

4. பார்வை 2-ல் கண்ட நீலகிரி மாவட்ட ஆட்சியர் செயல்முறைகள் முன்நுழைவு ஒப்புதலின்படி மனையிடம் தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்திற்கு நில உரிமை மாற்றம் நடவடிக்கையில் உள்ளதால், மனைவரைபடத்தில் அமையும் Park (பொது ஒதுக்கீடு) மற்றும் அதற்கு செல்லும் உள்சாலைகளை உள்ளாட்சிக்கு தானமாக நில உடைமைமாற்றம் பெற்ற பின்பு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

5. பார்வை 12-ல் கண்டுள்ள உதவி இயக்குநர்,புவியியல் மற்றும் சுரங்கத்துறை,உதகமண்டலம் அவர்கள் கடிதம் மற்றும் வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு RCC கான்கிரிட் தடுப்பு சுவர் அமைக்கும் பட்சத்தில் திட்டத்திற்கு ஒப்புதல் அளிக்கப்பட வேண்டும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் மேல் நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

..4

உள்ளாட்சியால் மேற்படி கட்டுமானத்திற்கு உரிமம் வழங்கிய பின்னர், அதன் விபரத்தினை இவ்வலுவலகத்திற்கு தெரிவிக்கும்படி கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது. மனையிடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின்படியே கட்டப்பட வேண்டும். அதற்கு மாறாகவோ, கூடுதலாகவோ கட்டிடம் கட்டப்பட்டால் நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 பிரிவு 47(A)4-ன்படி உள்ளாட்சியால் உரிய நடவடிக்கை எடுத்து அதன் விவரத்தினை இவ்வலுவலகத்திற்கு தெரிவிக்கப்பட வேண்டும்.

இந்த இசைவு உத்தரவும் வரைபடங்களும் பெற்றுக்கொண்டமைக்கு மறுதபாலில் ஒப்புகைசான்று இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பிவைக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்,
கோயம்புத்தூர் மண்டலம்.
27.6.2020

இணைப்பு
1)அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் - இரு தொகுப்புகள்
(மனை ஒப்புதல் எண்.ம.வ/கோம எண். 52/2020 மற்றும்
கட்டிட வரைபட அனுமதி எண்.க.வ/கோ.ம எண். 16அ,ஆ,இ,ஈ/2020)
2) பார்வை 6-ல் கண்ட HACA கூட்ட முடிவு நகல்

பெறுநர் :
தலைவர்,
சேரங்கோடு ஊராட்சி,
கூடலூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
பந்தலூர் வட்டம், நீலகிரி மாவட்டம்.

நகல் :
நிர்வாக பொறியாளர்,
தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம்,
397ஏ, வடக்கு ஹவுசிங் யூனிட்,
செல்வபுரம்,
கோயம்புத்தூர் கோட்டம்

9/7/20
Executive Engineer
T.N.S.C.B-CBE-26

[illegible]

அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திருமதி லில்லி ஏலியால்

ப.மு/மு.மு. எண் [illegible] நாள்: 7/7/2020

பொருள் : கட்டிடங்கள் கூடலூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் சேரங்கோடு ஊராட்சி புதியதாக கட்டிடம் / கூடுதல் / குடியிருப்பு / தொழிற்சாலை / வணிகக் கட்டிடம் கட்ட அனுமதி கேட்டல் தொடர்பாக

பார்வை : திரு / திருமதி செயற் பொறியாளர், தமிழ்நாடு குடிசை பகுதி மாற்று வாரியம், கோவை
விண்ணப்பம் நாள் 6/7/2020

அனுமதி உத்திரவு :

கூடலூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் சேரங்கோடு ஊராட்சிக்குட்பட்ட கொரக்கொல்லி க.ச. எண் 973/1 உள்ள இடத்தில் 5609.30 ச.மீ கூடுதல் கட்டிடம் / குடியிருப்பு கட்டிடம் / தொழிற்சாலை / கட்டிடம் / வணிகக் கட்டிடம் கட்டிக் கொள்ள அனுமதி வேண்டி திரு / திருமதி செயற் பொறியாளர், தமிழ்நாடு குடிசை பகுதி மாற்று வாரியம் சமர்ப்பித்துள்ள வரைபடங்கள் மாவட்ட ஊராட்சி கட்டிட விதிகள் 1997-ன் படி அங்கீகாரம் செய்யப்பட்டு கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு, இவ்வுத்தரவு தேதியிலிருந்து ஒரு வருட காலத்திற்குள் புதிய சேர்த்தும் திருத்தியமைத்து கட்டிடம் கட்டிக் கொள்ள அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1. புதிய கட்டிடம் கூடுதல் கட்ட தேதி முதல் 7/7/2020 முதல் 6/7/2021 ம் தேதி முடிய ஒரு வருட காலத்திற்கு அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது. அனுமதி காலம் முடிந்தவுடன் மீண்டும் தற்போது செலுத்திய கட்டணத்தைப் போல் செலுத்தி அனுமதி புதுப்பித்துக் கொள்ள வேண்டும். அப்படி புதுப்பித்தல் தவறி கட்டிடம் கட்டப்படுமானால் கோர்ட் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என அறிவிக்கப்படுகிறது.
2. கட்டிட வேலை முடிந்து 15 தினத்திற்குள் இவ்வலுவகத்திற்கு எழுத்து மூலமான அறிக்கை கொடுக்கப்பட வேண்டும்.
3. கட்டிட வேலை நடைபெறும் பொழுது கட்டிடம் கட்ட அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம் எப்பொழுதும் அதிகாரிகளின் பார்வைக்கு வைத்திருக்கப் படவேண்டும்.
4. கட்டிடத்தின் படிக்கட்டுகள், சன்சேட் முதலியனவைகள் ஊராட்சி நிலத்திலோ ரோட்டிலோ கட்டக் கூடாது.
5. கட்டிட வேலை அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின்படியே இருக்க வேண்டும். ஏதாவது மாற்றம் இருக்குமானால் அதற்கேற்ப வரைபடங்கள் திருத்தி அமைத்து மீண்டும் அனுமதி பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.
6. கட்டிடத்திற்கு ஒரு பகுதியில் கண்டிப்பாக ஒரு கழிப்பிடம் கட்ட வேண்டும்.
7. கட்டிடம் கட்டும் இடத்தில் ஜலதாரை இடம், ரோடு முதலிய பிரச்சினைகளை பொருத்து ஏற்படும் தகராறுகளை ஊராட்சி மன்றம் எவ்விதத்திலும் [illegible]

[illegible] போக்குவரத்து இடையூறு செய்யக் கூடாது. அவ்வாறு ரோட்டில் போட்டு வைத்துக் கொண்டு மனுதாரரால் இடையூறு ஏற்பட்டால் கட்டிட அனுமதி மறுக்கப்படுவதுடன் அதனால் ஏற்படும் செலவையும் விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து வசூலிக்கப்படும்.

9. கட்டிடம் பொது சுகாதார முறைகளுக்கு ஏற்ற வகையில் கட்டப்பட வேண்டும். கழிப்பிடம், குளியல் அறை மேற்குப்புறத்தில் கட்டப்பட வேண்டும்.

10. அரசினால் அவ்வப்போது உத்தரவிடும் சகலவிதமான உத்தரவுகளுக்கும் மனுதாரர் கட்டுப்பட்டு நடக்க வேண்டும்.

11. இந்தக் கட்டிட அனுமதி தவறான முறையில் பெறப்பட்டதாகவோ அல்லது தவறுதலுக்கு இடம் கொடுக்கக் கூடியதாகவோ இருக்கும் என நிர்வாக அதிகாரி கருதும் பட்சத்தில் அல்லது அவருக்கு தோன்றும் உசிதமான காரணங்களைக் கொண்டும் இந்த கட்டிட அனுமதி ரத்து செய்வதற்கோ அல்லது மாற்றம் செய்வதற்கோ உட்பட்டதாகும்.

12. மேற்கூறிய விதிமுறைகளை மீறினால் அதனால் ஏற்படும் சகலவிதமான நடவடிக்கைகளுக்கும் விண்ணப்பதாரரே முழுப்பொறுப்பினை ஏற்றுக் கொள்ள வேண்டும். ஊராட்சி மன்றம் எந்த விதத்திலும் பொறுப்பில்லை.

13. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம் இத்துடன் அனுப்பப்படுகிறது.

14. கட்டிட பகுதியிலிருந்து வரும் கழிவு நீரை தன் சொந்த செலவிலேயே அருகாமையிலுள்ள பொது ஜலதாரை வரை கட்டிக் கொள்ள வேண்டும்.

15. கதவுகள், ஜன்னல்கள், முறையே 6', 3', 4', 3' அளவுக்குக் குறையக்கூடாது.

16. கொடுக்கப்பட்ட தகவல்கள் தவறானதாக இருந்ததாலோ பொது இடத்தில் ஆக்கிரமிப்பு இருந்தாலோ இவ்வனுமதி செல்லத் தக்கதல்ல.

17. அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகளில் கட்டப்பட்டுள்ள கட்டிடங்களுக்கு தெரு விளக்கு, வடிகால், தண்ணீர் வசதி மற்றும் சாலை வசதிகள் செய்து கொடுக்க ஊராட்சியை நிர்பந்திக்க கூடாது.

18. மழைநீர் சேகரிப்பு தொட்டி கண்டிப்பாக அமைக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு உட்பட்டால்தான் வரைபட அங்கீகாரம் வழங்கப்படும்.

இணைப்பு : அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம்

தலைவர்
சேரங்கோடு ஊராட்சி
.... ஊராட்சி மன்றம்

TRUE COPY

Executive Engineer
T.N.S.C.B-CBE-26

பெறுதல் :

~~திரு / திருமதி~~ செயற் பொறியாளர்
தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று
வாரியம்,
கோவை.