-113-

கட்டிட அனுமதி - ஊராட்சி தலைவர் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திரு. S. வெங்கடேஷ் அவர்கள்

நாள்: 29.10.2020

கட்டிட அனுமதி எண்.05/ 2020 -/ 2021

பொருள் : கட்டிடங்கள் வரைபடங்கள் – அல்லப்பாளையம் ஊராட்சி – அல்லப்பாளையம் கிராம ச.ச.எண். 17/2-B ல் குடியிருப்பு மனை, ~~தொழிற்சாலை~~ கட்டுதல் – அனுமதி வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1) அரசாணை எண் 255 / ஊ.வ.துறை நாள் 18.8.97
2) ஊராட்சி தீர்மானம் எண்: 99 / நாள் : 23.06.2020
3) விண்ணப்பதாரரின் மனு நாள் : 21.10.2020

உத்திரவு :

அன்னூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் அல்லப்பாளையம் ஊராட்சிக்குட்பட்ட சர்வே எண் 17/2 ல் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டபடி 12833.40 சதுர மீட்டர் பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு மனை, ~~தொழில் மனை~~ கட்டிடம் கட்டிக் கொள்ள திரு / திருமதி ஸ்ரீவாசவி டெவலப்பர்ஸ், தமிழ்நாடு இந்தியா [illegible] என்பவருக்கு உரிமம் கீழ்க்காணும் நிபந்தனைக்குட்பட்டு வழங்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

1) கட்டிடம் கட்டுவது வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள அளவுக்கு அதிகமாகவோ அல்லது மாறுபட்டோ இருக்கக்கூடாது.
2) உபயோகிக்கும் நீர் எவ்விதத்திலும் தேங்காதவாறு வசதிகள் செய்யப்பட வேண்டும்.
3) எக்காரணத்திற்காக வரைபடம் அங்கீகரிக்கப்பட்டதோ அக்காரணம் வேறு காரணத்திற்கு கட்டிடம் உபயோகப்படுத்தக்கூடாது.
4) மனையின் எல்லைப் பகுதி கட்டிடப் பரப்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் உயர் மட்டத்தில் இருந்து 5 அடி அல்லது 1.52 மீட்டர் உயரத்திற்குட்படாத கற்சுவர் அல்லது வேலி தவிர எவ்வித கட்டிட சுவரோ கட்டக்கூடாது.
5) ஒவ்வொரு குடியிருப்பு வீட்டிற்கும் எல்லைப் பகுதிக்கும் இடையே குறைந்தது 5 அடி அல்லது 1.82 மீட்டர் அளவு திறந்தவெளி விடப்பட வேண்டும்.
6) மனையில் திறந்த வெளி இருக்கும் பகுதியில் சுகாதாரத்துடன் திறந்த வெளியில் பேணப்பட வேண்டும்.
7) மனையில் திறந்த வெளி இருக்கும் பகுதியில் கடைக்கால் தோண்டவும், நிலத்தை சமன்படுத்தவும் தவிர வேறு காரணங்களுக்காக மனையில் திறந்த வெளியில் குழிகள்தோண்டவோ, பள்ளங்கள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.
8) மனையின் முன்புறத்தில் அல்லது பின்புறத்தில் ஏதாவது மரம் நட்டு பேணி காக்க வேண்டும்.
9) அனுமதிக்கப்பட்ட கால வரையானது இவ்வுத்திரவு இடப்படும் தேதியில் இது 12 மாதங்கள் ஆகும். அதற்குள்கட்டி முடிக்கப்படாவிட்டால் உரிய கட்டணத்தில் ஐந்தில் ஒரு பாகம் அல்லது ஊராட்சியில் விதிக்கும் தொகையினை செலுத்தி புதிதாக மனு செய்து காலத்தில் நடத்த அனுமதி பெற வேண்டும்.
10) அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் மாறுதல் தேவைப்படின் உரிமை அமுல் இருக்கும் காலத்திற்குள் புதிய வரைபடம் தயாரித்து ஒப்படைத்து புதிய அனுமதி பெற வேண்டும்.
11) அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கட்டிடம் கட்டப்படும் வரை, கட்டிடம் மனையின் வரைப்படம் வைக்கப்பட்டு பார்வையிடும் அதிகாரிகள் தணிக்கைக்கு காண்பிக்கப்பட வேண்டும்.
12) மேற்கண்ட நிபந்தனைகள் தவிர அவ்வப்போது அரசினாலோ அல்லது ஊராட்சியாலோ ஏற்படுத்தப்படும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்ட வரைபடம் அங்கீகரிக்கப்படுகிறது.
13) கட்டிடம் கட்டப்பட்டவுடன் சம்பந்தப்பட்ட ஊராட்சித் தலைவருக்கு உடனடியாக முடிக்கப்பட்ட தேதி, கட்டிட உபயோகத்திற்கு எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட தேதி கட்டிடம், கட்ட ஏற்பட்ட செலவினம் முதலியவற்றை தெரிவித்து உரிமையாளர் கட்டிடம் வரி விதிப்பதற்கு உட்படுத்த ஏற்பாடு செய்ய வேண்டும்.
14) கட்டிடத்தில் தீ விபத்து ஏற்படாதவாறு பாதுகாப்பு செய்வதிலும் சுற்றுப்புற சூழ்நிலை சுகாதாரத்திலும் பேணி காப்பது உரிமையாளர்களின் கடமையாகும்.
15) கட்டிட உரிமம் வழங்கப்பட்ட / அனுமதிக்கப்பட்ட கட்டிடம் தவிர வேறு ஏதாவது கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட வேண்டுமென அறிவித்தாலும் கட்டணம் குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டதாக பிற்காலத்தில் அறியப்பட்டாலோ அறிவிப்பு கிடைத்த ஏழு தினங்களுக்குள் குறிப்பிட்ட தொகைகளை செலுத்த வேண்டியது உரிமையாளருடைய பொறுப்பாகும்.
16) மேலே கண்ட நிபந்தனைகள் ஏதாவது அல்லது பூராவும் மீளப்பட்டாலோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திலிருந்து மாறுபட்டோ கட்டிடம் கட்டப்பட்டாலோ உரிமையாளர் விதிகளின் படி நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்தப்படுவதுடன் அபராதத்திற்கு உட்பட்டவராவார்.
17) வரைபட அங்கீகாரம் 1997ம் வருடத்திய தமிழ்நாடு ஊராட்சிகள் மற்றும் தமிழ்நாடு ஊர்கள் மற்றும் நகரமைப்பு சட்டம்.
18) மழை நீர் சேமிப்பு வடிகால் அமைத்தல் வேண்டும்.
19) மேற்காண் விதிகளில் எவையேனும் மீறப்பட்டதாக அறியப்பட்டால் அங்கீகாரம் ரத்து செய்யப்படும்.

AE(P) [illegible]

பெறுதல்

திரு / திருமதி. ஸ்ரீவாசவி டெவலப்பர்ஸ்,
தமிழ்நாடு இந்தியா [illegible],
கோயம்புத்தூர் கோவை, 397A [illegible],
செல்வபுரம், கோயம்புத்தூர் - 641026

தலைவர்
தலைவர் ....ஊராட்சி
அல்லப்பாளையம் ஊராட்சி

TRUE COPY

31/10/2020

EXECUTIVE ENGINEER
T.N.S.C.B. CBE DV

நகர் ஊரமைப்புத் துறை

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர், கோயம்புத்தூர் மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திரு இரா.வாழவந்தான், பி.இ.,

ந.க.எண் . 3400/2020 கோ.மா　　　　　　　　　　　　　நாள் : 17.10.2020

பொருள் : குடியிருப்புக் கட்டிடம் – நகர் ஊரமைப்புத் துறை – கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், அன்னூர் வட்டம் – அல்லப்பாளையம் கிராமம் - புல எண்: 17/2ல் 2.24 ஹெக்டேர் நிலத்தினை தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியத்திற்கு அனைவருக்கும் வீடு (PMAY-HFA) திட்டத்தின் கீழ் முல்லை நகர் திட்டப்பகுதியில் குடியிருப்புகள் கட்டுதல் - தரைதளம், முதல் தளம், இரண்டாம் தளம் 348 குடியிருப்புகள் கட்டிட வரைபடங்களுக்கு தொழில் நுட்ப முன் இசைவு வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை :

1. நிர்வாகப் பொறியாளர், தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம் கடிதம் ந.க எண் 635/AE/2020 நாள் 06.10.2020
2. இணையதள விண்ணப்பம் எண்.202000302024458 நாள்.31.07.2020
3. மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர், கோயம்புத்தூர் அவர்கள் செயல்முறைகள் ந.க.எண்.7226/2020/ஆ4 நாள். 11.09.2020
4. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 4367/2019 பிஐ1, நாள். 06.11.2019.
5. அரசாணை எண்.79.வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை ந.வ.4(3). நாள்.04.05.2017
6. அரசாணை எண்.18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019 தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019.
7. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம் நாள்.13.10.2020

****

உத்தரவு

கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், அன்னூர் வட்டம் - அல்லப்பாளையம் கிராமம் - புல எண்: 17/2ல் 2.24 ஹெக்டேர் மனையிடத்திற்கு "ABCDEFGHIJKLMNOPQR" என எல்லையிட்டு மனையிட ஒப்புதல் எண். **ம.வ/கோமா.எண்.91/2020** என எண்ணிடப்பட்டும், அம்மனையில் அமையும் 08 பிளாக்குகளில் தரைத்தளம் + 2 தளங்கள் கொண்ட 348 குடியிருப்புகள் அடங்கிய உத்தேச தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டிட வரைபடங்களுக்கு
க.வ/ கோமா.எண். 28 அ,ஆ,இ,ஈ, உ/2020 என எண்ணிடப்பட்டும், கீழ்க்கண்ட பொது மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் தொழில்நுட்ப முன்இசைவு வழங்கப்படுகிறது.

உத்தேச விபரம்

மனையின் பரப்பு	: 22400.00 ச.மீ
பிளாக் 04&08	**பிளாக் 01 & 06**
தரைத்தளம் : 737.20 ச.மீ முதல் தளம் : 737.20 ச.மீ 2-ம் தளம் : 737.20 ச.மீ ------------- மொத்தம் : 2211.60ச.மீ	தரைத்தளம் : 589.92 ச.மீ முதல் தளம் : 589.92 ச.மீ 2-ம் தளம் : 589.92 ச.மீ ------------- மொத்தம் : 1769.76ச.மீ
பிளாக் 02,05 & 07	**பிளாக் 03**
தரைத்தளம் : 442.68 ச.மீ முதல் தளம் : 442.68 ச.மீ 2-ம் தளம் : 442.68 ச.மீ ------------- மொத்தம் : 1328.04 ச.மீ	தரைத்தளம் : 295.52 ச.மீ முதல் தளம் : 295.52 ச.மீ 2-ம் தளம் : 295.52 ச.மீ ------------- மொத்தம் : 886.56ச.மீ

மொத்த கட்டிடப்பரப்பு	:	12833.40 ச.மீ
FSI	:	0.573
PC	:	19.10%
முன்பக்கத் திறவிடம்	:	3.0 மீட்டருக்கு அதிகம்
பின்பக்கத் திறவிடம்	:	1.5 மீட்டருக்கு அதிகம்
பக்கத் திறவிடங்கள்	:	1.5 மீட்டருக்கு அதிகம்
பொது உபயோகம் - I		3215.08 ச.மீ
பூங்கா	:	2241.49 ச.மீ

நிபந்தனைகள்

1) உத்தேச தொகுப்பு குடியிருப்புக் கட்டிடம் அரசாணை எண். 18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MA.I) துறை நாள். 04.02.2019 கீழ் வெளியிடப்பட்ட Tamil Nadu Combined Development and Building Rules 2019 விதிகளுக்கு உட்பட்டு கட்டிடம் கட்டப்பட வேண்டும்.

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

3) வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்படல் வேண்டும்.

4) வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு மழை நீர் சேகரிப்பு கட்டமைப்பு அமைக்கப்படல் வேண்டும்.

5) உத்தேச கட்டுமானத்தில் விதிப்படி தேவையான அளவுக்கு தீத்தடுப்பு மற்றும் தீயணைப்பு சாதனங்கள் அமைக்கப்படல் 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.

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

8) பார்வை 12-ல் கண்ட அரசாணையின்படி உத்தேச கட்டிட ஒப்புதல் விவரங்கள், அமைவிட விவரங்கள், உரிமையாளர், உள்ளாட்சி, பொறியாளர்கள் விவரங்கள் அடங்கிய 60cm x 120cm அளவு கொண்ட தகவல்பலகை கட்டுமானம் நடைபெறும் இடத்தில் வைக்கப்பட வேண்டும்.

9) 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.

10) உத்தேச கட்டிடத்திற்கு Solar Water Heating System அமைக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மொத்த டெரஸ் தளப்பரப்பில் 1/3 பரப்பிற்கு Solar photo voltaic panel உத்தேசிக்கப்படல் வேண்டும்.

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

12) அரசாணையின் படி.341,ந.நி. மற்றும் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை (ந.நி.-1) நாள்.03.11.2004 செப்டிக் டேங்கில் " U Trap " அமைத்தல் வேண்டும்.

13) சுற்றுச்சூழல் மற்றும் வனத்துறை அறிவிக்கையின் படி உத்தேச கட்டிடத்திற்கு FLYASH BRICKS மற்றும் Materials பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

சிறப்பு நிபந்தனை :

1. அரசாணை எண். 18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MA.I) துறை நாள் 04.02.2019 கீழ் வெளியிடப்பட்ட மனை கட்டிட அனுமதிக்கு இசைவளிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ள வரிசை எண் 1 முதல் 5 வரையிலான 1005.412 ச.மீ பரப்புள்ள (OSR) பொது உபயோக ஒதுக்கீடு திறவிடத்தினை TNCDBR 2019 Rule No:41, Explanation (i) -ன்படி The Space may be maintained by the Owner concerned subject to the supervision and monitoring of the concern local body

2. "நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் 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."

3. பார்வை 3-ல் கண்ட கோயம்புத்தூர் மாவட்ட ஆட்சியர் செயல்முறைகள் மற்றும் பார்வை 4-ல் கண்ட தலைவர், சிக்கதாசம்பாளையம் ஊராட்சி அவர்களின் தீர்மானம் ஆகியவற்றின்படி மனையிடம் தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்திற்கு நில உரிமை மாற்றம் நடவடிக்கையில் உள்ளதால், நில உரிமை மாற்றம் பெற்ற பின்னர் மனைவரைபடத்தில் அமையும் OSR (பொது ஒதுக்கீடு பூங்கா) உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்படல் வேண்டும்.

மனை மற்றும் வரைபட ஒப்புதலுக்கான நன்னிலை வரி கட்டணம் மனுதாரரால் அரசுக்கு செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

மனுதாரரிடமிருந்து பார்வை 11-ல் கண்ட அரசாணையில் குறிப்பிட்டுள்ள விதி எண் 3-ன் படி கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.1000/-ஐயும், விதி எண் 9-ன் படி இடத்தின் சந்தை மதிப்பில் 3% தொகையை நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணமாகவும் கீழ்கண்ட கணக்குத் தலைப்பில் செலுத்தப்பட்ட பின்னர் உள்ளாட்சியால் உரிமம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

கணக்குத் தலைப்பு

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-2790)

உள்ளாட்சியால் மேற்படி கட்டுமானத்திற்கு உரிமம் வழங்கிய பின்னர், அதன் விபரத்தினை இவ்வலுவலகத்திற்கு தெரிவிக்கும்படி கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் மேல் நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது. வரைபடங்கள் பெற்றுக்கொண்டமைக்கு ஒப்புகைசான்று அளிக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

இணை இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்

17.10.2020
17.10.2020

இணைப்பு

அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் - **இரு தொகுப்புகள் (2 * 3)**
(மனை ஒப்புதல் **எண்.ம.வ./கோமா எண். 91/2020** மற்றும்
தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டிட வரைபடங்கள்
க.வ/கோ.மா. எண். 28 அ,ஆ,,இ,ஈ,உ/2020)

பெறுநர் :	நகல் : (பத்தி 1 மட்டும்)
தலைவர், அல்லப்பாளையம் ஊராட்சி, அன்னூர் வட்டம், கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்.	நிர்வாகப் பொறியாளர், தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம், கோயம்புத்தூர் கோட்டம், 397A, வடக்கு ஹவுசிங் யூனிட், செல்வபுரம், கோயம்புத்தூர் -641 026 ph.9842261970 email.eecbetnscb@yahoo.co.in

TRUE COPY

31/10/2020
EXECUTIVE ENGINEER
T.N.S.C.B, CBE DN